

Habitation

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



Construire en Suisse:
trop cher pour les coopératives?

Patrimoine suisse:
interview avec Adrian Schmid
Performance énergétique
des bâtiments et domotique

Metris®

A la hauteur de vos exigences.



Découvrez **Metris®** sur hansgrohe.ch/metris-fr

Du lavage des mains à celui des cheveux: la polyvalence d'une robinetterie de lavabo est fonction de sa hauteur. Chez Hansgrohe, cette prestation a un nom: ComfortZone. Grâce à la technique EcoSmart de Hansgrohe, vous épargnez en outre jusqu'à 60% d'eau, diminuez la consommation d'énergie et réduisez les émissions de CO₂.

Chères lectrices, chers lecteurs,

En 2011, la part de marché des logements d'utilité publique est encore et toujours à la baisse. La faute au manque de terrains constructibles à prix abordable? La faute à la spéculation immobilière effrénée dans un contexte de pénurie aggravée du logement? La faute aux autorités publiques, qui manquent d'imagination et de volonté politique pour mieux soutenir et promouvoir la construction de logements d'utilité publique? La faute aux coopératives de construction et d'habitation, qui manquent de courage, d'esprit d'ouverture et de moyens pour inverser la tendance?¹ Quoi qu'il en soit, cette évolution est dramatique, comme le souligne Stefan Schwitter dans le rapport annuel de l'ASH joint à ce numéro d'Habitation.

Bref, construire en Suisse: trop cher pour les coopératives d'habitation? L'aide fédérale d'encouragement à la construction de logements, la propriété du logement et l'activité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique serait-elle insuffisante? Une chose est certaine: la forme coopérative du logement a besoin de meilleures conditions cadre et d'un appui plus soutenu de la part du politique.

Et il y a trois bonnes raisons à cela: en favorisant la mixité sociale et générationnelle, la participation et la solidarité, les coopératives d'habitation sont socialement responsables; comme le prouvent les chiffres à Zurich, elles sont en outre écologiquement responsables, puisque entre 2005-08, plus de la moitié des coopératives ont construit des immeubles au standard Minergie ou Minergie-Eco, alors que seuls 13% des maîtres d'ouvrage privés l'ont fait!² Et troisièmement, elles sont économiquement responsables, puisqu'elles offrent à prix coûtant des logements qui sont loués hors spéculation environ 20% moins cher que dans le privé. Alors, construire en Suisse: trop cher pour les coopératives d'habitation, vraiment?

De notre côté, nous avons décidé de vous offrir dans ce numéro un dossier complet sur la question du financement des projets de construction des coopératives d'habitation, en distinguant bien celles qui sont déjà constituées de celles qui se mettent sur pied.

Patrick Cléménçon

¹ Cette intro vous dit quelque chose? Normal, c'est la même que pour l'édito d'Habitation 4-2009. Faut dire que la tendance n'a guère évolué depuis, sauf à empirer...

² Hors Zurich, des statistiques de ce genre font malheureusement cruellement défaut, et c'est bien dommage, car elles pourraient faire tilter bien des parlementaires...



「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



Interview avec Adrian Schmid

Pour Adrian Schmid, secrétaire général de Patrimoine suisse, les coopératives d'habitation jouent un rôle sociopolitique important. Elles doivent donc pouvoir rénover leur parc immobilier... dans la mesure où les bâtiments ne sont pas protégés.

4-7



Performance énergétique des bâtiments et domotique

Depuis janvier 2008, une nouvelle norme a été adoptée en Suisse par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) dans le cadre de ses engagements européens en matière de performance énergétique des bâtiments: la norme SIA 386.110. Vous connaissez?

8-11



Financement des projets des coopératives d'habitation

Les taux hypothécaires n'ont jamais été aussi bas et ils pourraient le rester encore quelques mois: le moment est donc idéal pour se pencher sur le financement des coopératives d'habitation. Notre dossier rappelle quelques notions de base et donne des conseils utiles.

20-24

4-7 INTERVIEW. Adrian Schmid, secrétaire général de l'association Patrimoine suisse • **8-11** DOMOTIQUE. Performance énergétique des bâtiments et domotique • **12-13** CHRONIQUE VAGABONDE. L'histoire d'un restaurant réputé à Genève • **14-15** COOPÉRATIVES. Vivre à Pra Roman • **16-18** ARCHITECTURE. La conscience morale des architectes • **20-24** DOSSIER FINANCIER. Comment financer au mieux les projets des coopératives d'habitation • **28-29** CHRONIQUE OFL. Des projets urbains à visée exploratoire • **30-32** PORTRAIT. Georges Baehler • **33-36** ASH. La section romande de l'ASH s'expose et le Fonds de solidarité affiche un solide bilan

A close-up portrait of Adrian Schmid, a middle-aged man with short, graying hair, looking slightly to the right. He is wearing a dark, textured jacket. The background is a plain, light-colored wall.

Adrian Schmid

Pour Adrian Schmid, secrétaire général de Patrimoine suisse, les coopératives d'habitation jouent un rôle sociopolitique important. Elles doivent donc pouvoir rénover leur parc immobilier... dans la mesure où les bâtiments ne sont pas protégés. Positions contrastées des sections au sein de l'association faîtière.

Sur la page d'accueil du site web de Patrimoine suisse, on peut lire que l'association «s'engage pour préserver de la démolition des monuments historiques de différentes époques, mais encourage aussi une architecture moderne de qualité dans le cadre des nouveaux projets.» Dès qu'on parle de monuments historiques, on pense au château de Chillon ou à la cathédrale de Lausanne. Qu'en est-il des immeubles des coopératives d'habitation?

Dès qu'il s'agit de bâtiments classés importants dans l'histoire des coopératives, nous les considérons comme monuments historiques. La culture du bâti ne se limite pas à des constructions fastueuses du Moyen-Âge. En font partie aussi des immeubles des années 50 et 60, et pour lesquels Patrimoine suisse a fait campagne durant plusieurs années. Ou encore des bâtiments plus récents – les bains thermaux de Vals montrent bien comment les choses peuvent aller très vite pour qu'un bâtiment soit classé.

Bref, Patrimoine suisse, c'est quoi?

C'est une organisation à but non-lucratif fondée en 1905. En tant qu'association faîtière chapeautant 25 sections cantonales, nous sommes responsables de l'héritage culturel du bâti. Les questions d'aménagement du territoire sont aujourd'hui également au centre de nos préoccupations, notamment en ce qui concerne les conséquences néfastes du mitage du territoire sur le paysage et la qualité de vie des êtres humains. Raison pour laquelle Patrimoine suisse est coinstituteur de l'initiative pour le paysage.

Et le Prix Wakker?

Avec cette distinction, Patrimoine suisse met en valeur chaque année une commune qui s'est engagée dans un développement urbain de qualité et de haute valeur culturelle du bâti, au service de l'être humain et de son environnement.

Par le passé, le Prix Wakker a souvent été attribué à de petites villes historiques ou de bucoliques villages de montagne. En 2012, vous primez Köniz, une commune de l'agglomération de Berne.

Le développement urbain de Köniz est exemplaire pour les communes périphériques d'une agglomération. Ce qui compte avant tout, c'est une délimitation claire des zones urbanisées et des paysages naturels. Tout en préservant l'identité propre des diverses parties de la localité, la commune a réduit les zones constructibles et introduit le système du prélèvement de la plus-value autorisé par le droit de l'aménagement du territoire lors du classement par zones.

D'où viennent les moyens dont dispose Patrimoine suisse?

En premier lieu de dons, parmi lesquels on trouve heureusement de généreux legs. Cela nous permet d'alimenter des projets tels que notre fondation «Vacances au cœur du



Patrimoine». Notre deuxième source vient de la vente de publications. Des publications comme «Les plus beaux hôtels de Suisse» ont des tirages conséquents. Et en troisième lieu, on trouve les cotisations de nos 27 000 membres et des donateurs. Une subvention fédérale complète le pot.

Revenons aux habitations. Comment concilier la préservation des monuments historiques avec le besoin de rénovation important des coopératives d'habitation?

Lorsque des coopératives d'habitation développent des solutions soignées et de haute qualité, il est tout à fait légitime de densifier aussi un lotissement à valeur historique. Il y a dix ans, Patrimoine suisse a par exemple carrément distingué la coopérative des cheminots de Lucerne (aujourd'hui Wohngenossenschaft Geissenstein – EGB) pour la densification pertinente et mesurée dans un périmètre villageois protégé.

Comment une coopérative d'habitation doit-elle procéder pour rénover des maisons classées?

Elle doit commencer par définir ce qui doit être protégé. Et pour ce faire, il vaut la peine de contacter rapidement les services de la protection des monuments et des sites, ainsi qu'une section locale de Patrimoine suisse, pour déterminer ensemble ce qu'il est possible de faire. On devrait notamment analyser quels sont les éléments constitutifs de l'identité d'un quartier. Même une construction en béton des années 60 a valeur de patrimoine pour certaines personnes. C'est la raison pour laquelle il faut préserver le caractère authentique de certains bâtiments exemplaires. Pour le reste, les coopératives peuvent et doivent rénover, pour autant qu'elles le fassent avec le soin et la qualité requis.

Un simple assainissement est souvent insuffisant. Dans la région zurichoise par exemple, les coopératives d'habitation remplacent de plus en plus souvent d'anciens immeubles par de nouvelles constructions. Un problème pour Patrimoine suisse?

Les coopératives d'habitation ne doivent pas hésiter à remplacer les anciens immeubles dont la substance bâtie est mauvaise. Du point de vue énergétique, fonctionnel et de la protection des monuments, c'est souvent mieux qu'une extension. Mais ce qui compte, c'est que les coopératives d'habitation réfléchissent aux besoins futurs d'une grande variété de locataires et d'une société vieillissante. Dans tous les cas, les locataires doivent pouvoir comprendre les raisons qui président à la démolition de leurs appartements. Je remets pour ma part fortement en doute le fait de détruire du logement dans le seul but d'augmenter la surface habitable dans le segment de prix supérieur. Grâce à mon activité passée dans l'Association suisse des locataires (asloca), je sais que bien des gens doivent s'en sortir avec des budgets incroyablement modestes.

Qu'en est-il de la qualité architectonique des nouvelles constructions?

Patrimoine suisse se réjouit de constater le niveau actuel élevé des exigences de bon nombre de projets de constructions de remplacement des coopératives d'habitation, qui prennent le temps de recourir de plus en plus souvent à des concours d'architecture.

Cette attitude tolérante est plutôt étonnante. Le fait est que les projets des coopératives d'habitation doivent aussi composer avec l'intervention de Patrimoine suisse. Comme par exemple à Zurich, où une coopérative d'habitation aimerait moderniser une façade avec de nouveaux balcons dans un quartier ouvrier. Le projet ayant été développé de concert avec le service de protection des monuments de la ville, il est d'autant plus étonnant que la section locale de Patrimoine suisse ait fait recours...

Il faut bien se rendre compte que Patrimoine suisse est une association à caractère fédératif. Les 25 sections sont des personnes juridiques autonomes. Il en va de même dans les partis politiques. Le PS zurichois a d'autres priorités que le PS vaudois. L'association faîtière ne prend pas position dans les projets régionaux et locaux. Elle se concentre sur le travail de relations publiques et publie des prises de position. Ce qui compte pour moi, c'est de trouver des solutions répondant à la fois aux besoins des coopératives d'habitation et aux exigences de la culture bâtie.

Est-ce que les coopératives d'habitation bénéficient d'un traitement de faveur eu égard à leur mission sociale?

Les coopératives d'habitation doivent bien évidemment être traitées de la même manière que n'importe quel maître d'ouvrage. Mais elles bénéficient toutefois d'une haute estime du fait qu'elles répondent à un besoin fondamental de la population, à savoir un habitat assuré à loyer abor-

Qui est Adrian Schmid?

Adrian Schmid œuvre depuis plus de trente ans dans diverses ONG. Il a dirigé pendant neuf ans l'asloca de Lucerne et a travaillé au comité exécutif national de l'asloca. Il a également un long passé politique, puisque de 1983 à 2000, il était membre du parlement de la ville de Lucerne tout en étant le vice-président des Verts Suisses. Depuis début 2009, il est le secrétaire général de Patrimoine suisse. Il vit à Lucerne.

dable. C'est d'autant plus remarquable à une époque où les prix des terrains explosent. C'est la raison pour laquelle elles ont à mon avis une autre valeur qu'un maître d'ouvrage qui construit à des fins purement spéculatives. Je constate en outre que les coopératives d'habitation ont considérablement évolué. Bon nombre d'entre elles se posent des questions stratégiques fondamentales et se projettent dans le long terme en se demandant où elles en seront dans dix, vingt ou même cinquante ans.

Nous nous en réjouissons. Mais la réalité est tout autre: de nombreuses coopératives d'habitation n'apprécient pas trop Patrimoine suisse, notamment parce qu'elles subissent d'énormes pertes financières dues à vos atermoiements.

A ma connaissance, aucune section ne retarde volontairement un projet. Dans la région de Zurich, je sais qu'un recours est pendant et qu'un second cas provoque un vif débat à cause d'une radiation de l'inventaire et de la démolition projetée. Mais il existe aussi des différences, tout à fait justifiées, entre l'association faîtière et les sections. Car il faut bien tenir compte des conditions, des ancrages et de l'histoire locale qui déterminent la valeur d'un objet. Patrimoine suisse sert souvent de bouc émissaire. Il reste que seuls 2% des oppositions et des recours, dont la plupart sont gagnants, émanent d'associations de l'environnement, de la nature et de la protection du patrimoine autorisées par la loi. Dans 98% des cas, ce sont les voisins qui font opposition par voie juridique.

Les coopératives d'habitation sont particulièrement actives dans la promotion de l'énergie solaire. Quelle est la position de Patrimoine suisse par rapport aux panneaux solaires et aux installations photovoltaïques?

Il existe là aussi certaines contraintes. D'un côté, nous sommes favorables à la promotion et au développement des sources d'énergie durable, d'autant plus que le Conseil fédéral a opté pour la sortie du nucléaire. Mais d'un autre côté, il ne faut pas oublier qu'environ 2,5% des

2,3 millions de bâtiments sont protégés en Suisse. Ce qui veut dire qu'environ 60 000 objets protégés doivent renoncer aux installations solaires. Le reste des bâtiments est par contre obligé d'atteindre le standard Minergie et d'utiliser des sources d'énergie renouvelables. Il est en effet inacceptable que l'on construise aujourd'hui des stades de football sans installations photovoltaïques, alors que la surface des toitures en permet une exploitation efficace.

On confond souvent Patrimoine suisse et protection des monuments historiques.

Il s'agit pourtant de deux organisations totalement différentes. La protection des monuments a un mandat légal, tandis que Patrimoine suisse est une ONG sans pouvoir légiférant. Tout ce que nous pouvons faire, tout comme les autres 31 organisations de protection de l'environnement, de la nature et du patrimoine, c'est d'avoir recours à la voie juridique afin d'obliger le tribunal à examiner les éventuelles infractions à la loi. Mais ce n'est jamais Patrimoine suisse qui peut prendre la décision.



Patrimoine suisse se préoccupe depuis peu d'un sujet de prime abord fort éloigné de son noyau de compétence: la densification.

Comme l'a montré le résultat des votations sur l'initiative sur les résidences secondaires: il existe au sein de la population suisse un profond malaise par rapport au développement urbain. L'extension continue des agglomérations, la perte de terrains cultivables et la construction effrénée de résidences secondaires dans les montagnes conduisent à un déracinement, à une perte d'identité patrimoniale.

Que fait Patrimoine suisse pour s'y opposer?

D'une part nous visons une réduction des zones constructibles avec l'initiative sur le paysage. Une grande partie des communes suisses ont des zones à bâtir surdimensionnées. Nous devons en outre éviter qu'un paysan devienne millionnaire d'un coup de cuillère à pot uniquement à cause d'un dézonage, alors que la collectivité doit supporter l'ensemble des coûts d'infrastructure. C'est pour cela que nous souhaitons que le développement urbain évolue vers l'intérieur, avec une densification de qualité. Une qualité que nous venons de définir dans un dossier paru récemment et que l'on peut télécharger sur la page d'accueil de notre site web (www.patrimoinesusse.ch > Politique > Prises de position).

De quoi s'agit-il?

D'une seule chose: densifier avec qualité signifie aussi créer des espaces libres. Et pas seulement des espaces verts, mais aussi des points de rencontre pour les différents groupes d'habitants: les enfants, les seniors, les parents ou les singles. L'être humain et ses besoins doivent être au centre de la densification.

Patrimoine suisse bénéficie d'une bonne image de marque – personne ne veut s'opposer sérieusement à la protection du patrimoine. Le patrimoine est toutefois un concept un peu flou.

La définition du concept «patrimoine» ne doit en aucun cas être laissée aux mains des seules instances juridiques. Le patrimoine est le lieu où nous vivons, où nous nous déplaçons et travaillons, où nous passons notre temps libre et où nous nous sentons à l'aise. Cela vaut autant pour ceux qui sont nés ici que pour les immigrés. Et la culture bâtie y joue un rôle essentiel. Construire crée de l'identité. Je dis toujours que ce que nous construisons aujourd'hui pour demain sera le patrimoine des gens d'après-demain. Si les coopératives d'habitation visent la haute qualité et veillent aux bonnes procédures, elles y apportent une contribution importante.

>>> www.patrimoinesusse.ch

Texte: **Richard Liechti**

Photos: **Martin Bichsel**

Traduction: **PC**

Performance énergétique des bâtiments et domotique

Depuis janvier 2008, une nouvelle norme a été adoptée en Suisse par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) dans le cadre de ses engagements européens en matière de performance énergétique des bâtiments: la norme SIA 386.110. Vous connaissez?

La norme SIA 386.110 reprend telle quelle la norme européenne EN15232 mise en application dans la Communauté européenne en janvier 2007. Ce faisant, l'OFEN comble un vide sidéral laissé par les acteurs du bâtiment, jusque-là essentiellement occupés aux seules questions de l'enveloppe et aux techniques de production d'énergie. En effet, si l'amélioration de l'enveloppe et l'usage de techniques comme la ventilation double-flux apportent une réponse au niveau de la perte en énergie de la structure du bâtiment, rien n'empêche ce même bâtiment, une fois les usagers à l'intérieur, de consommer près de deux fois plus d'énergie que celle réellement nécessaire. En effet, il existe un gaspillage important induit par le comportement des utilisateurs et par des installations techniques obsolètes, ne pouvant résoudre de manière simple des situations telles

que des lumières allumées en plein jour, des zones de chauffage inadaptées à l'usage réel des pièces ou des décisions contradictoires entre une ventilation, la protection solaire et le chauffage.

Quatre classes d'installations techniques

Avec la norme SIA 386.110, les installations techniques sont classées selon leur efficacité énergétique en quatre classes – de D à A – et à chaque classe correspond un facteur de pondération positif ou négatif calculant le résultat de la performance énergétique du bâtiment. La classe A correspond aux installations techniques ayant une performance énergétique élevée. La classe B correspond aux installations techniques avancées. La classe C correspond aux installations techniques normalisées. La classe D correspond aux

systèmes qui présentent une faible efficacité énergétique. Les bâtiments pourvus de ces systèmes doivent être mis aux normes. Les bâtiments neufs ne doivent pas être construits avec de tels systèmes.

La classe C est considérée comme le minimum à atteindre dans un bâtiment, les classes B et A permettent de réaliser des installations techniques dotées de meilleures performances énergétiques, avec à la clef un potentiel important sur les économies d'énergie. Quant à la classe D, aucun bâtiment n'est autorisé à figurer dans cette catégorie, et les bâtiments existants et classés D sont à rénover. La présence de cette catégorie, bien qu'interdite, permet d'évaluer l'impact d'une mise aux normes de ces bâtiments sur leur consommation d'énergie, sachant que la majorité des bâtiments existants et construits à ce jour figurent dans cette catégorie.



Vue d'ensemble des bâtiments en fin de construction. © D. Ryhiner

Partir du bon pied dès le début d'un projet

Hormis les bâtiments classés «D» nécessitant une rénovation de la structure technique (câblage principalement), il est relativement aisé de faire évoluer les installations d'une classe à l'autre, pour autant que la base ait été pensée avec intelligence. L'usage de techniques telles que la domotique s'avère pratiquement incontournable pour y parvenir. L'une des erreurs commises fréquemment dans les projets est de réfléchir les composants de l'installation technique de manière individuelle, sans cohérence (communication) entre eux. Ainsi on aura peut-être une partie de la norme proposée par le chauffagiste avec un système, une autre partie proposée par le storiste avec un autre système, et ainsi de suite.

Au final, on se retrouve avec des installations techniques évoluées, mais incapables de communiquer entre elles, et donc incohérentes dans leur ensemble. Pourtant, la norme SIA 386.110 exige, pour évoluer vers les classes B ou A, une communication totale entre tous les composants techniques. C'est facile à comprendre si on veut éviter des prises de décisions concurrentes entre les différents systèmes, décisions ayant pour effet gaspillage énergétique et perte de confort. Imaginez l'effet d'une ventilation devant maintenir l'air à 20°C cohabitant avec une consigne pour le chauffage au sol à 21°C! ...

Pas de favoritisme

Si chaque élément de l'installation technique du bâtiment est concerné par la norme SIA 386.110, il est fortement recommandé de les concevoir dans la même classe plutôt que de favoriser un élément sur les autres. En effet, le classement global du bâtiment ne sera pas établi sur la moyenne obtenue des divers éléments, mais sur l'élément ayant la plus mauvaise «note». En d'autres

termes, le résultat sera meilleur en concevant l'ensemble de manière cohérente plutôt qu'en «mettant le paquet» sur un poste au détriment de l'ensemble. Trop souvent, en effet, on peut voir une grande importance mise sur la production d'énergie et l'enveloppe, oubliant totalement la gestion de cette énergie produite. SIA 386.110 oblige donc à penser un bâtiment dans son ensemble et à tenir compte de son usage réel.

Deux bâtiments exemplaires à Granges (SO)

Dans le cadre d'un projet de bâtiments de logements avec services à Granges (SO) destinés aux personnes âgées actives, le maître d'ouvrage, la société 60Plus, a choisi de rassembler les meilleures techniques de construction permettant d'obtenir à la fois un objet de très bonne qualité, exemplaire en matière énergétique, et restant accessible au niveau des prix. Ainsi, les 3 axes énergétiques (enveloppe, production énergétique, gestion de l'énergie) ont été minutieusement étudiés pour aboutir à une réalisation exemplaire.

Il s'agit d'un ensemble de deux bâtiments construits selon le label privé Minergie abritant 60 appartements, des bureaux, un restaurant et des locaux de services. Les logements sont destinés avant tout aux personnes âgées actives, et sont donc étudiés minutieusement pour offrir le meilleur confort de vie. La production d'énergie de ces bâtiments a fait l'objet d'une étude minutieuse, orchestrée par l'ingénieur expérimenté, M. Daniel Ryhiner, avec pour objectif d'obtenir le meilleur rendement possible, énergie et CO₂, avec les combustibles à disposition et tenant compte de coûts raisonnables.

Après comparaison de plusieurs systèmes, notamment de pompe à chaleur à géothermie, la cogénération, doublée de panneaux solaires photovoltaïques, s'est naturellement imposée. En effet, plutôt que d'utiliser de l'électricité pour produire de la cha-

leur, un choix séduisant de premier abord, mais s'avérant très coûteux en énergie grise (1 kWh consommé à la prise = 2,97 kWh d'énergie totale produite à la source), il a été décidé de faire l'inverse: produire de l'électricité en utilisant un moteur thermique au gaz.

Cogénération et panneaux solaires

Le système de cogénération, conçu avant tout pour produire de l'électricité, induit une perte thermique par les rejets de gaz chaud, perte utilisée pour le chauffage des bâtiments. Ce moteur thermique, s'il était utilisé pour propulser un véhicule, tournerait avec un rendement de l'ordre de 15 à 20%. En l'utilisant en cogénération, ce même moteur produit de l'énergie avec un rendement proche de 100%. L'électricité produite est utilisée pour les besoins des bâtiments, le solde est renvoyé sur le réseau public. Ainsi, en plus de fournir de l'électricité, la cogénération produit env. 80% des besoins thermiques des bâtiments. Une petite chaudière à gaz complète, si nécessaire, les 20% restants. Une série de panneaux solaires photovoltaïques complètent la production d'énergie de ces bâtiments. Cerise sur le gâteau, un parc de 20 véhicules électriques est mis à disposition des locataires. Ces véhicules vont utiliser à peine 3,4% de l'énergie produite par ces bâtiments, soit env. 7 kWh / 100 km. Au total, ce complexe produit 336 000 kWh/an d'énergie thermique et 197 500 kWh/an d'énergie électrique.

Installation domotique KNX

Le choix d'une installation «intelligente» (domotique) s'est imposé, non seulement pour obtenir le meilleur résultat selon la norme SIA 386.110, mais aussi pour apporter le plus grand confort d'usage et une adaptabilité aux besoins particuliers de chaque usager. Dans ce domaine, la norme KNX a été choisie pour sa grande souplesse, et surtout parce qu'il s'agit du seul système domotique au monde

Exemple d'application de la norme

Prenons un bâtiment à usage professionnel donné avec une performance énergétique standard de 150 MJ/m²/an (42 kWh/m²/an) selon son justificatif thermique. L'installation de chauffage ne prévoit qu'une sonde extérieure et une sonde d'ambiance intérieure (correspondant à la classe D). La consommation énergétique finale pour le chauffage de ce bâtiment sera alors pondérée par un facteur négatif de 1.51 par rapport au minimum exigé de la norme (classe C – régulation individuelle et automatique par pièce). Cela signifie que la consommation réelle sera plus importante que celle prévue, soit 227 MJ/m²/an ou 63 kWh/m²/an (50% de plus). Par contre, si l'installation de chauffage est conçue selon la classe A, sa consommation réelle sera améliorée de 1/3 par rapport aux valeurs prévues par le justificatif thermique, soit 109 MJ/m²/an (30 kWh/m²/an).

Comme on le voit dans cet exemple, passer de la classe D vers la classe minimum autorisée (C) permet de réduire la consommation énergétique d'env. 50% dans ce bâtiment. En passant sur la classe A, le potentiel d'économie supplémentaire est de 30%. Nous pouvons faire ce même exercice avec les autres éléments techniques du bâtiment liés à la norme (éclairage, stores, ventilation, refroidissement, monitoring, ...), pour découvrir l'impact important sur la consommation énergétique globale. **DF**

interrupteurs répond à des critères bien précis: richesse de l'appliquatif et des fonctionnalités (souplesse pour les besoins particuliers et futurs); confort d'utilisation (gros-seur des boutons, lisibilité de l'étiquetage); prix sur le marché.

Les thermostats sont dotés d'un affichage permettant de visualiser la température mesurée en temps réel et de modifier au gré des besoins la consigne de température désirée. Le système domotique se charge alors de régler les débits des boucles de sol grâce à des servomoteurs silencieux et précis. Le débit du fluide de chauffage est déterminé exactement selon les besoins du moment, tenant compte de l'ambiance, du climat et de l'inertie du chauffage. Des commandes centrales sont disponibles à l'entrée, telles que l'extinction de toutes les lumières, la fermeture de tous les stores, la mise en mode «ECO» de l'appartement.

doté d'une norme ISO, et donc indépendante des fabricants.

L'éclairage des différents couloirs et escaliers des bâtiments est automatisé en réagissant à la présence et à la luminosité naturelle. On obtient donc une lumière suffisante pour le confort et la sécurité tenant compte du besoin réel. Chaque appartement est doté d'un «réseau» domotique KNX indépendant, totalement autonome, avec une liaison sur demande vers un réseau principal, selon les éventuels services demandés. La domotique de chaque appartement est composée d'équipements permettant d'agir sur les lumières, les stores ainsi que sur le chauffage. Chaque pièce chauffée est régulée de manière individuelle et l'appartement peut être mis très simplement en mode «ECO» s'il n'est pas utilisé de manière prolongée. Les utilisateurs qui le désirent peuvent ajouter un élément de contrôle à distance. Le choix des



Vue d'un ensemble thermostat et interrupteurs installé.
© DOMO-Energie

Tout compte fait, il n'est pas très difficile de concevoir un bâtiment respectant la norme SIA 386.110, tous les métiers, et surtout les propriétaires, ne peuvent qu'en sortir gagnant. Pourtant, 4 ans après sa mise en application, il est surprenant que l'on puisse voir encore une grande majorité de nouveaux projets figurant en classe D... Les vieilles habitudes sont tenaces et longues à être bougées, il faut des propriétaires prêts à innover, comme ce très bel exemple à Granges, pour produire des projets dignes du XXI^e siècle.

Texte: **Dominique Frossard**

Pour en apprendre davantage sur la domotique: www.domo-energie.com



Vue de la salle technique avec au centre le bloc de cogénération. @ DOMO-Energie

Publicité



Tout simplement la bonne assurance. Pour des solutions adaptées.

Serge Bastera, Agent général

Tout simplement. Contactez-nous.

Helvetia Assurances

Agence générale de Genève

Boulevard Georges-Favon 18, 1211 Genève

T 058 280 69 85, F 058 280 69 00

serge.bastera@helvetia.ch

www.helvetia.ch

helvetia

CHRONIQUE VAGABONDE

La Perle du Lac: récit d'une reprise en main déterminée

A Genève, sur les quais de la rive droite, un restaurant populaire et apprécié des Genevois devait fermer ses portes, pour cause de rénovation, en pleine saison. Le personnel, licencié, décide de reprendre l'exploitation en attendant les travaux. Les employés se constituent en association et obtiennent de la Ville, propriétaire du restaurant, l'accord de poursuivre.

A l'époque, soit en août 2011, l'annonce de la fermeture de la Perle du Lac, avait fait jaser. Le lieu est très fréquenté par les Genevois et la clientèle des organisations internationales et des grandes entreprises. Les employés, dont certains travaillaient depuis de nombreuses années dans ce restaurant, décident alors de tenter de poursuivre l'exploitation du restaurant jusqu'au début des travaux.

Un projet crédible

Aidés par le syndicat UNIA, ils montent un dossier et le soumettent au Département des Finances et du Logement, dirigé par M^{me} Salerno. La Ville est prête à entrer en matière, considérant elle aussi qu'il est regrettable de fermer le restaurant en plein été et qu'il est encore plus regrettable d'envoyer au chômage une équipe expérimentée et motivée. La Ville fixe les conditions d'une reprise provisoire. De son côté la jeune association propose son programme: poursuivre l'exploitation, maintenir en partie les emplois, intégrer des collaborateurs handicapés (en collaboration avec l'association Actifs, chargée de superviser les conditions de travail). Il est clair qu'avec le soutien d'UNIA, les repreneurs s'engagent aussi à offrir des conditions de travail et de salaires conformes à la convention collective: «Nous devons être exemplaires sur ce point» explique M. Gérard Lamarche, ancien collaborateur et nouveau directeur, qui ajoute: «il est important de montrer qu'un restaurant peut tourner tout en respectant de bonnes conditions de travail et de salaires pour tous ses collaborateurs».



La Ville donne son accord; les conditions de location sont maintenues conformément à celles de l'ancien exploitant. La Ville ne fait aucun «cadeau» aux courageux repreneurs, si ce n'est qu'elle accepte de laisser le mobilier et de mettre à disposition les vins constituant la cave (chaque bouteille sortie est payée à la Ville), ce qui a fortement réduit les habituels investissements de base. Le contrat est de durée déterminée et prendra fin à l'ouverture du chantier de rénovation, dont la date est inconnue, mais en principe proche...

Une vraie aventure humaine et professionnelle

L'association Les Amis de la Perle du Lac est alors constituée par 9 des anciens employés; les autres collaborateurs ont préféré ne pas se lancer dans l'aventure. L'équipe, constituée de professionnels qui connaissent bien le métier et l'établissement, ouvre le restaurant en novembre 2011, soit une période où les bords du lac ne sont fréquentés que par quelques joggeurs insensibles au froid et promeneurs de chiens. Les premiers mois d'exploitation sont donc calmes et les rentrées modestes. De plus, la nouvelle équipe devait reconquérir la confiance des fournisseurs, plutôt méfiants envers l'association. Objectif atteint, car «nous avons réussi à montrer que nous sommes une vraie entreprise» commente M. Lamarche.

Heureusement, la Perle du Lac peut compter sur une clientèle fidèle, provenant en particulier des organisations internationales toutes proches, ainsi que des grandes entreprises situées sur le territoire genevois: la cuisine est bonne et la situation exceptionnelle pour y accueillir les hôtes étrangers. «La Perle est la cantine des organisations internationales», se réjouit le directeur. Quant à la clientèle genevoise, elle s'est tout de suite montrée solidaire de l'opération.

Retour des bénéfices

En ce début de belle saison, le directeur M. Lamarche a retrouvé son optimisme. Il a pu réengager quelques anciens collaborateurs et d'autres (il travaille en relation étroite avec l'Office cantonal de l'emploi lorsqu'il a besoin de collaborateurs supplémentaires). Le chiffre d'affaires s'approche maintenant de celui de l'ancien exploitant; quant à la collaboration avec Actifs, c'est une expérience réussie: trois employés, à temps partiel, travaillent de manière régulière dans l'équipe.

CHRONIQUE VAGABONDE

Qu'en est-il des bénéfices? Par définition, une association est à but non lucratif; Les Amis de la Perle du Lac se sont donc engagés à reverser les bénéfices à d'autres associations en cas de liquidation, ou à les utiliser pour reprendre l'exploitation d'un autre établissement à l'issue de leur contrat, toujours dans le même esprit.

«Même si l'expérience s'arrêtera bientôt, elle aura été magnifique! Reprendre le restaurant auquel nous tenions et réussir à le faire tourner est un premier succès. Maintenir les emplois condamnés par la fermeture en est un autre. De plus, travailler ensemble à ce projet a resserré les liens au sein de l'équipe, alors que traditionnellement les métiers de la restauration sont plutôt individualistes. Nous formons une équipe motivée par un objectif commun; cha-

cun est devenu beaucoup plus polyvalent et concerné par la qualité des prestations offertes à la clientèle. Enfin, travailler avec des personnes handicapées nous a tous amené à réviser nos préjugés. Le bilan est au-delà de nos espérances.»

Pourquoi parler de cette expérience, alors que cette chronique s'occupe de coopératives? En fait, il est apparu que l'état d'esprit de cette association se rapproche de celui de la coopérative: une équipe décide de prendre son destin en mains, avec professionnalisme et esprit de solidarité. Ce sont bien les ingrédients de base de l'esprit coopératif. Un conseil pour terminer: fréquenter la Perle, c'est se faire du bien en faisant du bien.

Jacques Cuttat

Publicité



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

Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

redaction@habitation.ch

Pour participer à la vie de la revue, nous envoyez 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 «COOPÉRATIVES» 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.

Vivre à Pra Roman : une porte ouverte merveilleuse

A Lausanne, sur les hauts du Chalet-à-Gobet, la Coopérative Cité Derrière a construit 8 immeubles totalisant 61 logements protégés et quelques surfaces d'activités. La fondation NetAge® en est l'unique locataire et peut ainsi mettre en œuvre son Concept NetAge®. Jean et Sonia De Benoit sont entrés le 2 octobre 2011 dans un appartement protégé de 3 pièces situé à Pra Roman. Une expérience qui s'avère positive. Interview.

Pourquoi avoir choisi de vivre dans un appartement protégé?

La santé de mon mari s'est fragilisée ces dernières années. Il se déplace en fauteuil roulant. Nous devons songer à vivre dans un EMS. L'idée de l'établissement médico-social ne nous enthousiasmait pas beaucoup. De surcroît, impensable que j'abandonne mon époux et que nous soyons séparés! Nous avons visité divers lieux de vie susceptibles de nous plaire. Cela nous a pris du temps. In fine, nous avons trouvé l'appartement dans lequel nous habitons aujourd'hui, à Pra Roman. Cette solution a été une porte ouverte merveilleuse, une sorte de miracle!

Un miracle, pour quelles raisons?

Le système de petits immeubles aux appartements lumineux, pragmatiques au niveau de la domotique, aux pièces spacieuses, salles de bains et WC adaptés aux personnes à mobilité réduite, nous facilite le quotidien... Sans oublier une vue imprenable sur la campagne qui égaie nos journées au fil des saisons. Depuis son fauteuil, mon mari peut admirer constamment les paysages.

Vous sentez-vous parfois eseués?

Jamais. Nous avons de suite liés des liens avec nos voisins de l'immeuble ou du quartier. Par exemple, Edouard Pittet, un résidant, nous offre son covoiturage pour faire les emplettes deux fois par semaine à Epalinges. Prendre le bus est commode pour la plupart afin de gagner la ville. J'ai également dressé une liste de personnes qui proposent certaines activités. Nous avons entamé une relation solidaire. Nous venons d'horizons différents – mon mari était pasteur – et nous trouvons une complémentarité et une complicité au travers des expériences qui ont jalonné notre existence et continuent à le faire.

Comment occupez-vous vos journées?

Nous sommes matinaux, prenons notre petit déjeuner de bonne heure. Par beau temps, je peux me promener avec Jean dans la forêt et les alentours. Les chemins sont pratiques et faciles d'accès, ce qui me permet de pousser aisément le fauteuil roulant de mon mari et ce, à notre rythme et à notre guise. L'après-midi, Jean est un passionné de Sudoku. Il ne s'ennuie pas.



Jean et Sonia De Benoit dévoilant leur complicité et leur tendresse.

Participez-vous à des activités?

De mon côté, je participe à des animations au cœur du quartier avec mes voisins d'âges variés, pour certains bien plus jeunes, puisque les logements protégés de Pra Roman accueillent des résidents dès 55 ans. La grande salle communautaire, dotée d'un magnifique piano à queue, est accueillante. Elle possède une cuisine moderne agencée. Nous orchestrons des déjeuners hebdomadaires, le jeudi. Nous mettons tous la main à la pâte! Nous organisons des fêtes, des jeux, des cours de gymnastique, de tai-chi, des balades de nordic walking, et bientôt nous aurons un petit terrain réservé à la pétanque. Nous planifions des expositions de photos et de peinture. Rien ne nous arrête!

Un salon de coiffure nous offre l'opportunité, aux dames, de rester coquettes... et aux messieurs aussi! Un institut adjacent permet à divers thérapeutes de prodiguer



Exemple d'une manifestation organisée aux Maisons de Pra Roman, repas somptueux et revue avec chorale...

des traitements spécifiques: massages, physiothérapie, etc. Une règle d'or: aucune obligation, chacun est libre de participer ou non. L'indépendance joue un rôle très important dans le mode de fonctionnement de chaque résident. Une forme de respect et d'autonomie à laquelle nous tenons tous. Willie Anhorn, le président de la Fondation NetAge®, est un septuagénaire empli de dynamisme et d'énergie qui aime communiquer et qui nous entoure beaucoup.

Qu'en est-il du syndrome de la blouse blanche qui existe dans certains EMS par exemple?

Il n'existe tout simplement pas ici. Des soins sont dispensés selon les besoins de chacun et à la demande par le CMS d'Epalinges. Une référente de maison est à disposition. Nous sommes vraiment bien soutenus en cas de nécessité, avec discrétion.

Vous êtes heureux à Pra Roman...

Sans hésitation, nous vous répondons «oui». Nous ne pouvions rêver mieux: vivre en toute liberté dans un endroit verdoyant, entouré de voisins soucieux du bien-être et du mieux-être de chacun. Nous pouvons recevoir nos amis, nos enfants, nos hôtes. Nous sommes à la campagne tout en étant proches de la ville. Un vrai paradis!

Texte et photos: **Coopérative Cité Derrière**

NetAge®: une fondation impliquée

La fondation NetAge® est locataire des immeubles du vaste projet Pra Roman. Elle met ainsi en œuvre son Concept NetAge® qui peut être résumé en 5 mots: choix, liberté, autonomie, intimité et sociabilité. Les architectes Jean-Luc et Christine Thibaud-Zingg ont parfaitement traduit le concept en une réalité architecturale. Selon ce principe, de nombreux sports peuvent être pratiqués: promenades en forêt, équitation, golf, jogging, vélo, VTT, et en hiver le ski de fond, partout sur des pistes protégées et balisées. Le concept NetAge®, c'est avant tout le libre choix par la personne de son environnement pour une deuxième vie, si possible jusqu'à son dernier souffle. Aujourd'hui, dans notre société, nous avons besoin de surfaces privées pour évoluer agréablement. Les personnes avançant en âge nécessitent une sphère intime sans oublier de participer à des activités sociales. > www.netage.ch

*Les Maisons de Pra Roman,
avec leurs fameuses toitures en biais.*



La conscience morale des architectes

La 13^e Biennale d'architecture de Venise se recentre sur la pratique de l'architecture, dont elle veut promouvoir le discours commun.

David Chipperfield, c'est la classe à l'état pur. Architecte mondialement connu et reconnu, avec des bureaux occupant plus de 250 collaborateurs entre Londres, Berlin, Milan et Shanghai, il figure sans conteste dans le top-ten des meilleurs architectes de notre époque. Moults fois primé et honoré aux quatre coins du monde au fil de sa riche carrière, il a sillonné l'Europe entre fin avril et début mai de cette année pour promouvoir le concept de l'exposition qu'il a concocté tout spécialement pour la 13^e Biennale d'architecture de Venise, dont il est l'honorable directeur. Le 10 mai dernier, il était à Zurich, dans la salle de conférence du Kunsthaus, pour présenter, devant un parterre étrangement clairsemé, son idée de «Common Ground», qui est au fondement de l'exposition qui ouvrira ses portes du 29 août au 25 novembre 2012 à Venise.

«Common Ground»

On pourrait traduire «Common Ground» par bien commun, territoire commun ou encore points communs. David Chipperfield a précisément choisi ce concept pour les multiples sens qui s'en dégagent, renvoyant à la fois aux données physiques d'un espace commun, d'un territoire partagé, et à l'idée d'une culture commune, en l'occurrence celle de l'architecture. Plutôt que de construire une exposition sur une somme de biographies d'architectes prestigieux, qui se contenteraient de présenter l'un ou l'autre de leurs projets, il a préféré mobiliser une vingtaine d'architectes en les invitant à réfléchir sur leur pratique architecturale. Ne seraient invités que ceux qui répondraient à l'invitation par le biais d'un projet d'exposition capable d'enrichir le discours sur la pratique architecturale et de mettre en perspective la culture architecturale dans toute sa complexité et sa continuité historiques. Vingt architectes avaient été invités au départ; à l'arrivée, ils sont une bonne centaine, à présenter une soixantaine de projets, de 55 pays différents!

David Chipperfield plaisante: «Nous autres architectes, nous travaillons comme des dingues à longueur de journée, mais nous ne parlons souvent d'architecture que tard le soir, entre collègues, dans un bar à whisky. Alors je me suis dit que si on pouvait en parler dans un bar, on peut sûrement aussi en parler dans une grande exposition internationale comme celle de Venise!». Mais derrière cette boutade pointe la nécessité, soulignée par l'architecte, de mener un discours réflexif pour récupérer une architecture trop souvent prise en otage par un développement urbain purement commercial, qui a tendance à coloniser tout l'espace public et à grignoter d'autant l'espace des libertés civiles. Comment résister à ce hold-up? Quel est notre héritage bâti, intellectuel, culturel? Comment définir les espaces publics urbains, les espaces interstitiels entre les bâtiments?

Points communs et confrontation des différences

L'architecture est trop souvent réduite à sa seule conformité avec les normes de construction en vigueur;



Miroslav Šik. © PC

Le projet de Miroslav Šik pour la Biennale d'architecture de Venise

Architecte et professeur à l'EPFZ, Miroslav Šik (prononcer «chic») a associé son bureau d'architectes à ceux de deux confrères, Knapkiewicz et Fickert de Zurich et Miller et Maranta de Bâle, pour représenter la Suisse cette année à la Biennale d'architecture de Venise. Avec son projet collectif «And Now the Ensemble!», l'architecte se place dans la continuité de sa propre trajectoire qui a débuté il y a plus de 25 ans avec son désormais célèbre manifeste de l'architecture analogue. Une architecture de l'ordinaire, à milles lieues de la star-architecture et du geste architectural monumental. Une architecture qui mêle l'ancien et le nouveau, et qui fait émerger un nouvel ensemble à partir de la singularité même d'un lieu, d'un environnement et de ses habitants. L'installation prévue à Venise se répartit sur les trois salles du pavillon suisse, avec, dans la salle principale un manifeste visuel sous la forme d'un panorama, sorte de collage des constructions et des projets des trois bureaux d'architectes réunis en un grand ensemble – à la fois «common ground» et illustration programmatique de leur conception de l'architecture – et qui sera projeté sur les murs environnants par la technique de l'émulsion photographique. Une seconde salle accueillera plusieurs centaines de photos de références architecturales et une troisième, une salle de lecture. **PC**
> www.biennials.ch



L'entrée du pavillon suisse à la Biennale d'architecture de Venise telle que l'a provisoirement imaginée Miroslav Šik.

trop souvent elle se contente de maximiser volume et densité du bâti sur un site donné, sans trop tenir compte du contexte historique et urbain qui l'englobe. En imposant son thème de Biennale, David Chipperfield cherche à rappeler que l'architecture est avant tout un acte de résistance: résistance aux éléments naturels, aux forces de la nature, aux intempéries. Le but premier de l'architecture est d'offrir un refuge, de créer un monde dans le monde, d'engendrer un ordre au sein du chaos, de donner sens aux efforts communs d'une communauté. Et Chipperfield de citer, entre autres, l'architecte tessinois Luigi Snozzi pour lequel la finalité de l'enseignement de l'architecture n'est pas seulement de former des architectes professionnellement capables et brillants, mais plutôt des intellectuels critiques doués de conscience morale.

«Common Ground nous donne l'opportunité de discuter de nos affinités et concepts, de mieux comprendre d'où nous viennent nos idées et ce qui les lie entre elles; mais c'est aussi l'occasion de discuter concrètement de ce qui fait un espace commun, collectif, par opposition au privé, commercial. De ne pas céder au pessimisme induit par un monde qui tend à nous isoler en tant qu'individus, dont les intérêts égoïstes semblent devoir s'opposer et nous empêcher de réaliser des œuvres communes. La réflexion sur le bien commun doit nous aider à faire émerger des points communs à travers et malgré les contraintes les plus hostiles et contradictoires», conclut David Chipperfield. > www.labiennale.org

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

«La BAS est un partenaire incontournable de la Ciguë: la banque a été la première à faire confiance à la jeune coopérative malgré les refus de nombreux autres établissements bancaires.»

Guillaume Käser, responsable communication de la Ciguë, preneuse de crédit à la BAS depuis 1998



La Ciguë est une coopérative de logement pour les personnes en formation. Elle offre à Genève près de 450 chambres à loyer modéré dans des bâtiments écologiques. La coopérative travaille sans but lucratif, est auto-gérée et indépendante.



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

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

créatif — alternatif — humain
transparent — innovant — équitable
équitable — alternatif — éthique

Davantage de transparence sur l'avenue du Mont-Blanc

Les travaux de rénovation de l'aile ouest de la gare Cornavin à Genève ont été achevés à l'été 2011. Au cœur de ce réaménagement, les trois nouveaux ascenseurs au milieu du passage nord-sud brillent par leur transparence. Ils assurent l'accès direct aux perrons aux personnes à mobilité réduite et aux voyageurs transportant des bagages lourds.

«L'objectif était de créer une nouvelle organisation de la gare Cornavin et de redéfinir des axes principaux par rapport au cœur de la ville», explique Laurent Gerbex, chef de projet du bureau d'architectes Itten + Brechbühl. C'est la proposition de ce dernier qui a su satisfaire au mieux les attentes des CFF dans le cadre du concours organisé. Le maître d'ouvrage voulait d'une part redonner son visage caractéristique de gare à la façade sud de l'édifice en retrouvant des lignes épurées, et d'autre part accroître la perméabilité entre les quais et les espaces publics. Au-delà, il s'agissait de renforcer le rôle de la gare dans l'environnement urbain en tant qu'élément fédérateur entre le Nord et le Sud de la ville.



Présence discrète des ascenseurs sur les quais grâce à la transparence.

Un meilleur accès aux quais

«En alignant le flux de voyageurs dans le prolongement direct de l'avenue du Mont-Blanc, qui se poursuit ainsi en ligne droite dans la gare, l'accès aux quais se trouve grandement facilité», souligne Laurent Gerbex. Effectivement, les deux passages des voyageurs communiquent à l'intérieur du bâtiment principal par une suite continue d'espaces: galerie vitrée, hall historique de la gare et grand mall. L'escalator du hall central, en revanche, a été supprimé et remplacé par une grande entrée qui débouche sur la place Cornavin. Cette solution a d'ailleurs déjà existé par le passé.

Si, parmi les projets concurrents, celui d'Itten + Brechbühl a fait la différence auprès du maître d'ouvrage, c'est en raison de son approche globale. Autour d'une vision architecturale contemporaine, il a su privilégier des espaces simples, lumineux et confortables pour les usagers. Le nombre de matériaux mis en œuvre a été volontairement restreint à la pierre naturelle et aux grandes surfaces vitrées dans les passages publics intérieurs. Dans ce contexte, le choix du verre et de la transparence pour les ascenseurs s'imposait tout naturellement.

AS Ascenseurs a reçu cette commande spécifique il y a deux ans. De nombreuses réunions ont été nécessaires avant que les ascenseurs ne trouvent leur forme définitive et que les ingénieurs, les architectes et le maître d'ouvrage se mettent d'accord sur les détails techniques et esthétiques, depuis la disposition des traverses jusqu'aux vis d'assemblage des parois de la cabine.

Un projet d'exception

Des fabrications sur mesure étaient nécessaires pour ces ascenseurs en verre. Celles-ci devaient respecter les standards de qualité élevés exigés dans les gares, tant pour la cabine en verre que pour ce qui a trait au moteur invisible ou au mécanisme d'ouverture des portes. Autre détail: pas de câble visible pour ces ascenseurs à piston hydraulique, mais simplement deux guides métalliques des deux côtés de la cabine. La cage extérieure est également en verre, avec une structure métallique réduite au minimum.

Après l'aile ouest, où sont désormais regroupées dans une même zone toutes les activités de vente Voyageurs, c'est l'aile est de la gare qui est maintenant en chantier. L'investissement total de la modernisation de la gare Cornavin devrait atteindre 110 millions de francs. Le chantier devrait être terminé d'ici la fin 2013.

Plus d'infos sous www.lift.ch



La verticalité donne de la hauteur.

Comment financer au mieux les projets des coopératives d'habitation

Les taux hypothécaires n'ont jamais été aussi bas et ils pourraient le rester encore quelques mois: le moment est donc idéal pour se pencher sur le financement des coopératives d'habitation. Notre dossier rappelle quelques notions de base et donne des conseils utiles. Il est complété par des informations provenant de plus de dix banques en Suisse romande.

Dans le contexte de pénurie de logements loués à des prix abordables que connaissent presque toutes les régions de Romandie, les coopératives d'habitation d'utilité publique ont un rôle extrêmement important à jouer. Et leur financement reste toujours d'une brûlante actualité. Pour bien faire la part des choses, il faut toutefois distinguer deux situations bien différentes, selon qu'il s'agit d'une coopérative d'habitation bien établie ou d'une coopérative d'habitation en voie de création ou fraîchement établie.

Coopératives établies

Il y a tout d'abord les coopératives d'habitation existantes, celles qui ont donc déjà un financement assuré grâce à une ou plusieurs hypothèques en cours. Dans ce cas, l'analyse devra porter sur les dates des futures échéances des hypothèques: est-ce dans quelques mois ou plusieurs années? Il faudra donc analyser les contrats de prêts que la coopérative a signés: sont-ils de courte durée (2 à 3 ans) ou plutôt de longue durée (7 à 10 ans, voire plus)?

Prêts: multiples types

Cette démarche de prospection aura encore d'autres avantages. En s'engageant auprès de deux ou trois banques, il sera possible de combiner plusieurs types de prêts hypothécaires (à taux fixes, à taux variable, ou à taux Libor, voir glossaire) ou de bénéficier d'un produit spécial

d'une des banques. Ou encore de «découper» l'emprunt hypothécaire en différentes «tranches», donc de fixer les échéances à des dates espacées dans le temps. Ce «lissage des échéances», avec des durées différentes, détermine un taux moyen sur l'ensemble du prêt et permet d'éviter d'avoir toutes les hypothèques qui arrivent à échéance à la même date, donc de devoir toutes les renouveler au même moment. En échelonnant ainsi les échéances, on peut plus facilement profiter de la tendance baissière des taux ou limiter l'impact d'une tendance haussière des taux.

Conseils externes utiles

De telles analyses ne sont pas simples à faire pour les petites et moyennes coopératives, surtout si aucun spécialiste ne fait partie du comité de gestion. Dans ce cas, pour la coopérative, un conseil externe et neutre peut être une bonne solution: à un moindre coût, elle peut demander à une société de conseils financiers de l'aider à établir sa propre «stratégie hypothécaire». Cette société va demander des offres de prêts hypothécaires à différentes banques (et sans que les banques sachent de quelle coopérative il s'agit). Les surprises sont parfois plutôt bonnes, avec des conditions meilleures que si la coopérative avait contacté les banques elle-même! Il existe plusieurs sociétés spécialisées offrant ce type de conseils; l'une d'elles est VZ Vermögenszentrum (voir encadré).

Plan de financement: les 8 étapes fondamentales

1. Formation d'un groupe de coopérateurs-fondateurs; création de la société coopérative d'habitation dans sa forme juridique;
2. Elaboration des statuts de la coopérative d'habitation; approbation par l'ASH;
3. Terrain à acheter ou obtenu avec un droit de superficie d'une commune;
4. Recherche et choix de l'architecte qui sera mandaté;
5. Calcul du total du coût de la construction ou de la rénovation;
6. Recherche de cautions, garanties, prêts sans intérêts, subventions, etc.
7. Elaboration du plan de financement complet;
8. Contact et demande de financement (crédit de construction et prêt hypothécaire) auprès de plusieurs banques; comparaison; décision. **JLE**

Coopératives en création

Le cas de coopératives en création mérite quelques précisions: en voici une marche à suivre en huit étapes. La première étape est de réunir un groupe de personnes: les coopérateurs-fondateurs. C'est à eux qu'appartiendra la responsabilité d'officialiser la forme juridique de la coopérative, auprès d'un notaire agréé. Mais ce dernier a besoin des statuts: la rédaction des statuts est la seconde étape. Elle est très importante. A cet égard, l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) – voir encadré – sera d'une utilité incontournable, car elle dispose de statuts-types qui peuvent être facilement adaptés à chaque cas.

Disposer du terrain

Mais créer une coopérative n'a pas de sens si aucun terrain n'est disponible pour la construction de l'immeuble (ou d'un ensemble d'immeubles). La création de la coopérative et la propriété d'un terrain constructible vont donc de pair. C'est la troisième étape: la nouvelle coopérative va acheter le terrain (en zone constructible) ou pouvoir en bénéficier grâce à un droit de superficie (voir glossaire). En général, il est accordé par une commune (plus rarement par le canton) et est valable pour une durée définie (de quelques dizaines d'années à 99 ans).

La quatrième étape peut maintenant être mise en route, c'est le choix d'un architecte. Ce choix sera fondamental, car cet architecte travaillera étroitement avec la coopérative pendant toute la durée du projet, et jusqu'à l'inauguration du bâtiment! Il faut que l'architecte et la coopérative soient sur la même longueur d'onde sur tous les points essentiels.

Le plan de financement

A ce stade intervient la cinquième étape: c'est le calcul du coût total de la construction (ou de la rénovation s'il s'agit d'un ancien immeuble à rénover et repris par une coopérative d'habitation). L'architecte jouera ici un rôle central: c'est lui qui va établir le coût total de la construction, en intégrant tous les coûts: de l'entreprise générale (travaux de déblaiement, fondations, murs, dalles, escaliers, murs des chambres, etc.), des entreprises spécialisées (électricité, peinture, câblage, charpente, toiture, cuisine, ascenseur, chauffage, paysagiste, etc.) et des autres spécialistes.

Une fois le coût total de la construction établi, il s'agira de préparer le plan de financement: c'est la sixième étape. La question est de savoir combien coûtera la construction elle-même et comment elle sera financée. Pour cela, on procédera à une estimation des coûts et des apports financiers (aussi: estimation des recettes du revenu locatif). Le but est d'obtenir un crédit de construction (voir glossaire): la banque va proposer ce crédit sur la base des documents qu'elle aura reçus. Dans le cas d'une rénovation, la banque prendra sa décision lorsqu'elle connaîtra le coût total des travaux de rénovation.

Apport de fonds propres

Les banques contactées vont indiquer à la coopérative quel % du montant total emprunté elle devra apporter en fonds propres (voir glossaire). Le montant ainsi calculé devra être versé en espèces par la coopérative à la banque. Ces fonds propres proviennent des apports personnels des coopérateurs-fondateurs ou d'autres futurs coopérateurs. La forme juridique de la société coopérative prévoit que ce sont des parts sociales (voir glossaire) que les coopérateurs reçoivent en échange de leur mise de fonds. Dans une coopérative d'habitation, chaque coopérateur n'a qu'une seule voix lors des votes de l'Assemblée générale, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il détient.

En Suisse, aucune banque ne prêtera le 100% de l'investissement nécessaire à la coopérative pour construire (ou rénover) son bâtiment. La plupart des banques demandent 20% de fonds propres (comme pour un client privé), d'autres n'exigent que 5% dans la mesure où la coopérative d'habitation peut offrir des garanties supplémentaires: prêts à intérêts favorables et/ou cautionnements d'institutions, de collectivités publiques (commune, canton, Confédération), subventions, garantie de prêt, capital-épargne d'une coopérative existante, etc.

Prêts à intérêts favorables, cautionnements, subventions, aides financières

Dans le cas des coopératives d'habitation en création, il est indispensable que les initiateurs prennent contact dès le lancement du projet avec le secrétariat romand de l'ASH. L'ASH dispose en effet de plusieurs types d'aide financière qui seront indispensables à la coopérative dans l'élaboration de son plan de financement (avec l'inconfortable prêt bancaire). Les principaux moyens d'aide financière proposés par l'ASH sont indiqués dans ce dossier (voir encadré).

Cependant, il existe encore d'autres types d'aides financières que l'on peut obtenir pour des travaux spécifiques: c'est la septième étape. Ce sont les subventions cantonales pour l'installation de panneaux solaires (par le Service cantonal de l'énergie), l'aide financière cantonale et/ou fédérale pour l'assainissement des bâtiments (isolation), etc. Si ces subventions sont obtenues, elles seront intégrées dans le plan de financement en tant qu'apport supplémentaire de fonds externes et diminueront d'autant l'emprunt bancaire.

Dans certains cantons, il est possible d'obtenir une aide financière sous la forme d'un prêt à intérêts favorables, voire sans intérêts (seul le montant est à rembourser à long terme) ou d'un cautionnement (garantie) par une institution cantonale. Dans certains cas bien spécifiques, d'autres aides spéciales (dons) peuvent encore être obtenues, à l'exemple de la Coopérative La Ciguë à Genève (voir encadré) qui propose des logements subventionnés à des jeunes en formation.

L'ASH octroie des aides financières importantes pour les coopératives d'habitation

En collaboration avec d'autres organisations, l'ASH propose à ses membres différents moyens d'aide au financement:

- **le Fonds de roulement ASH** octroie des prêts remboursables à un intérêt très favorable. Il sert à compléter le financement des coopératives qui ne disposent pas d'assez de fonds propres (pour construire ou rénover) et à réduire l'emprunt bancaire.
- **la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH)** est la propriété de coopératives d'habitation et de banques. Elle cautionne des prêts et crédits hypothécaires contractés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Son but est d'obtenir un financement plus élevé (90% du prix de revient) et de bénéficier d'un taux inférieur à celui d'un prêt hypothécaire traditionnel.
- **la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL)** offre un refinancement partiel par des quotes-parts d'emprunts (appelés crédits-cadres) dont les intérêts sont très attractifs grâce au cautionnement fédéral (voté par les Chambres fédérales, sur la base de la Loi fédérale sur le logement).
- **le Fonds de solidarité, propre à l'ASH**, complète ces instruments d'aide au financement. Ce Fonds est alimenté par des contributions volontaires des membres. Il soutient des projets innovants et des membres en situation contraignante. **JLE**

Pour tout renseignement:

ASH romande, tél. 021 648 39 00 ou info@ash-romande.ch ou www.ash-romande.ch

Demande du prêt hypothécaire

Voici arrivée la huitième étape: après la prise en compte des différentes aides financières obtenues (subventions, cautionnements, garanties, etc.), qui diminueront le montant final de l'emprunt bancaire, la demande de financement sera transmise aux banques.

Précisément: pour en savoir plus sur les offres des banques, Habitation a demandé des précisions à 13 banques en Suisse romande. Nos questions et les réponses des banques sont publiées en encadrés dans le présent dossier (réd.: la banque Migros et la Banque cantonale de Neuchâtel traitent les demandes des coopératives d'habitation dans le cadre de leur politique habituelle d'octroi de crédits et n'ont pas fourni de réponses détaillées à nos questions).

Banques: considérations générales

Les banques offrent toutes un conseil personnalisé, élaborent chaque financement «sur mesure» selon la nature du projet et traitent ces demandes dans le cadre de leur politique d'octroi de crédits hypothécaires pour les bâtiments locatifs. Elles appliquent donc leurs propres critères d'attribution de crédits établis pour les sociétés (immobilières, coopératives, etc.), qui divergent des critères appliqués aux clients privés.

Pour les banques cantonales (et pour Retraites Populaires, qui est une société d'assurances mutualiste établie

dans le canton de Vaud), les critères d'octrois de prêts hypothécaires sont les mêmes pour toutes les régions de leur canton. Par contre, pour les banques qui exercent leurs activités dans plusieurs cantons (Banque alternative, Banque Coop, Credit Suisse, UBS, Banques Raiffeisen), les possibilités et conditions de financement vont varier en fonction du canton du domicile de la coopérative d'habitation.

De même, les banques tiendront compte des aides financières offertes par chaque canton. Elles sont quasi inexistantes dans les cantons de Fribourg, Valais et Jura; mais elles existent dans les cantons de Neuchâtel, Vaud et Genève. Ces aides financières vont bien sûr influencer sur le montage financier du projet de la coopérative.

Conditions préférentielles pour les coopératives d'habitation

Deux banques ont indiqué qu'elles proposaient des conditions préférentielles aux coopératives d'habitation: la Banque alternative (BAS) et la Banque Coop. Pour la première, les prêts qu'elle octroie à des coopératives d'habitation représentent entre 45 et 50% du total de ses engagements. La seconde octroie plusieurs millions de francs de prêts chaque année à des coopératives d'habitation. Il est donc très intéressant pour toute coopérative d'habitation de contacter en priorité ces deux banques orientées «habitat social et développement durable» lors de toute

demande de nouveaux prêts hypothécaires ou de renouvellement de prêts échus.

Pour les questions liées à la création d'une coopérative d'habitation, les banques cantonales et les grandes banques offrent des conseils juridiques, contrairement aux plus petites banques. Il en va de même pour les conseils techniques (spécialistes, entreprises générales, etc.). Pour les aspects fiscaux, les banques conseillent de s'adresser à une société fiduciaire de la place (connaissance des spécificités fiscales de la commune et du canton) ou à un notaire. Enfin, mentionnons que les banques contactées ne disposent pas d'un «plan de financement standard» qui serait adapté uniquement aux demandes de financement des coopératives d'habitation.

Pour de nombreux spécialistes, l'avenir des coopératives d'habitation et leur développement ces prochaines décennies est totalement entre les mains des politiciens, tant au niveau des communes que des cantons. Là où les communes et les cantons sont favorables aux coopératives d'habitation, les projets se multiplient (comme à Genève). Or, la façon dont construisent les coopératives d'habitation, à des prix de revient bas et sans aucun but spéculatif, est la seule qui puisse contribuer à résoudre la pénurie de logements en Romandie.

Dossier: **Jean-Louis Emmenegger**

Sociétés spécialisées: les intermédiaires financiers

Plusieurs sociétés offrent des services de conseils en matière de financement immobilier et hypothécaire. La société VZ VermögensZentrum (VZ), présente dans toute la Suisse, est spécialisée dans le conseil financier global: planification financière, stratégie de placement et hypothécaire pour les personnes privées, mais aussi élaboration d'une stratégie hypothécaire pour les sociétés immobilières et les coopératives d'habitation. M. Roland Bron, directeur de VZ pour la Suisse romande, a répondu aux questions d'Habitation.

Effectuez-vous l'analyse du plan de financement établi par une coopérative?

Le rôle d'un intermédiaire financier est de soutenir les sociétés coopératives dans l'optimisation du financement de leur projet immobilier (coopérative d'habitation existante ou nouvelle). Cela se concrétise dans l'analyse chiffrée d'un projet de construction ou de rénovation, ainsi que dans le conseil d'un financement hypothécaire (nouveau financement ou renouvellement d'hypothèques).

Modifiez-vous parfois le plan de financement proposé par une coopérative?

Oui, nous proposons ce service également, après avoir étudié tous les paramètres et les conditions du marché. Nous proposons des mesures concrètes et chiffrées.

Pour un crédit de construction ou hypothécaire, recherchez-vous les meilleures conditions du marché en contactant plusieurs banques?

Dans une première phase, nous proposons le conseil lié au financement. Nous élaborons, en collaboration avec le client, une «stratégie hypothécaire» qui optimise les coûts du crédit de manière durable. Dans une deuxième phase, nous cherchons un financement attrayant selon les décisions prises dans la première phase. Les clients

de VZ peuvent profiter de notre système de «pooling»: VZ «place» les hypothèques auprès d'établissements financiers qui proposent les conditions les plus favorables du marché (pour un nouveau crédit ou un renouvellement de crédit).

Dans le montage d'un plan de financement hypothécaire, de quoi tenez-vous compte?

Nous investissons beaucoup de temps dans l'élaboration de la «stratégie hypothécaire», c'est-à-dire dans le choix du modèle hypothécaire et dans la répartition des différentes échéances dans la durée (par exemple: hypothèque à taux Libor, à taux fixe à court terme, à moyen terme ou à long terme). L'élaboration de la «stratégie hypothécaire» est le levier le plus important dans l'optimisation des coûts et des risques! La différence en termes de coûts peut s'élever à plusieurs dizaines de milliers de francs en quelques années.

Comment calculez-vous vos honoraires?

Nous finançons nos conseils sur la base d'honoraires: nous facturons les heures de travail au tarif de CHF 220.- l'heure (plus TVA). Une estimation des honoraires est donnée lors d'un premier entretien, qui est sans engagement et sans frais, et au cours duquel le client décrit ses objectifs de conseils.

Rénovation des bâtiments: les aspects financiers sont essentiels!

Trop souvent, même dans les coopératives d'habitation, les travaux de rénovation sont réalisés au coup par coup, sans approche globale. Définir une stratégie d'assainissement des bâtiments intégrant tous les aspects financiers à long terme est nécessaire si l'on veut anticiper tout risque financier et augmenter la valeur, ainsi que la rentabilité, d'un bien ou d'un patrimoine immobilier. Un plan de financement «rénovation» intégrant tous les coûts, mais aussi les subventions éventuelles (cantonales ou fédérales), est indispensable si l'on veut éviter des déconvenues. Pour traiter cette problématique, le Bureau EHE SA à Fribourg (qui gère l'attribution du standard MINERGIE et l'association Swissolar en Suisse romande) organise régulièrement le cours «Impact financier et rentabilité des assainissements énergétiques des bâtiments» dans toute la Suisse romande. **JLE**

Renseignements et contact:

Bureau EHE SA, Rue de la Fonderie 2,
1700 Fribourg, www.fe3.ch

En quoi votre société peut-elle être utile à une coopérative (en création ou avec le renouvellement d'un prêt hypothécaire)?

Notre expérience nous montre que dans la gestion hypothécaire des coopératives d'habitation, il existe très souvent un important potentiel d'amélioration. Une meilleure gestion, plus efficace, peut amener d'une part une baisse des coûts (sur les intérêts hypothécaires, les assurances, les frais d'administration, etc.), donc une épargne supplémentaire pour la coopérative, et d'autre part une optimisation financière globale dans les projets de construction et de rénovation d'immeubles appartenant à des coopératives.

Qui faut-il contacter pour un premier entretien?

Les lecteurs de la revue HABITATION peuvent s'adresser à VZ en Suisse romande. Nos coordonnées sont: VZ Lausanne 021 341 30 30; VZ Genève 022 595 15 15; VZ Neuchâtel 032 854 04 04.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Quatre questions pratiques aux banques

Pour le dernier élément de notre dossier sur les questions de financement des projets des coopératives d'habitation, nous avons posé quatre questions à toute une kyrielle de banques en Suisse romande.

- 1.** Dans le cadre d'un plan de financement d'un nouveau projet de Coopérative d'habitation, quels documents spécifiques demandez-vous?
- 2.** Dans une demande de financement de la part d'une Coopérative d'habitation, de quels chiffres devez-vous disposer pour faire votre analyse de financement?
- 3.** Votre banque octroie-t-elle des conditions particulièrement favorables à une Coopérative d'habitation par rapport à un autre projet immobilier privé?
- 4.** Quels sont les types de prêts hypothécaires que vous octroyez à une Coopérative d'habitation?

Les onze banques suivantes ont répondu à nos questions: banque alternative, banque Coop, banque Raiffeisen, Retraites Populaires, banque cantonale vaudoise, banque cantonale du Valais, banque cantonale de Fribourg, banque cantonale du Jura, banque cantonale de Genève, Credit Suisse et UBS.

Vous trouverez les réponses détaillées sous: www.habitation.ch/actualite.htm dans un document PDF que vous pouvez télécharger gratuitement.

Pour atteindre l'excellence, les plus grands cuisiniers utilisent la vapeur et la chaleur.



Un privilège aujourd'hui à votre portée.

À l'instar des fours que nous avons développés pour les meilleurs restaurants du monde, le nouveau four combiné Profi Steam combine chaleur et cuisson-vapeur, pour mieux préserver les arômes et le moelleux de vos plats.

www.electrolux.ch

*Le nouveau four combiné Profi Steam.
Développé pour les professionnels,
désormais dans votre cuisine.*



Swissline – fabriqué en Suisse



Thinking of you
Electrolux

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

Les «Pros du solaire®» de Swissolar

Les installations solaires thermiques et photovoltaïques sont des systèmes bien conçus et plus efficaces que jamais. Ce qui compte pour se distinguer sur le marché, ce n'est pas tant le produit, mais l'expérience professionnelle. Afin de proposer aux clients un aperçu des experts dans leur région, Swissolar a développé le répertoire « Les Pros du solaire® ».

Il existe toute une variété d'installations solaires. Le recours à l'énergie solaire ménage les énergies primaires et contribue de manière importante à la protection de l'environnement. En outre, il y a bien longtemps que les installations solaires thermiques ne servent plus uniquement à la préparation de l'eau chaude et à l'appoint de chauffage, idem pour les installations photovoltaïques à la production d'électricité. Les nombreuses options de construction en font des éléments importants de la création architecturale et confèrent aux bâtiments un rayonnement unique. Le Pro du solaire aide le client à réaliser son installation selon ses désirs, grâce à des conseils pertinents et un encadrement professionnel.

Pour construire une installation thermique compacte comprenant de deux à quatre capteurs sur une maison individuelle, le Pro du solaire a besoin de deux à trois jours en moyenne. Le premier jour, les échafaudages sont montés, le toit couvert et préparé, et enfin les capteurs installés. Ensuite, les conduites solaires sont posées et connectées. Celles-ci sont soumises à un test d'étanchéité et de résistance à la pression. Enfin, les capteurs sont encadrés et le toit reconstitué. Le deuxième jour commence par le démontage de l'ancien chauffe-eau et l'installation du nouveau chauffe-eau solaire, auquel les conduites solaires et sanitaires (et pour des installations combinées les conduites de chauffage) sont branchées.

L'installation est ensuite remplie et mise en service. Après contrôle du bon fonctionnement, le spécialiste procède à l'isolation des conduites et au démontage de l'échafaudage. Le projet se termine avec la remise de l'installation et les instructions au client. La construction d'une installation photovoltaïque est d'une durée similaire et se fait en collaboration avec un électricien.

La plupart des Pros du solaire travaillent comme entreprise générale et proposent des solutions complètes. Interlocuteur averti du maître d'ouvrage, le Pro du solaire se charge de la planification et de la réalisation en collaboration avec d'autres spécialistes. L'investissement dans une installation solaire est une décision de principe. Une production d'énergie respectueuse de l'environnement et la durabilité représentent d'importants critères dans le choix. En raccourcissant le chemin qui mène du client au fournisseur, les émissions de CO₂ se voient elles aussi réduites, ce qui est donc une contribution écologique intelligente. Grâce à son répertoire de Pros du solaire, Swissolar permet aux intéressés de trouver rapidement des entreprises qualifiées dans leur région, qui se distinguent par leurs connaissances et leurs expériences dans la construction d'installations solaires.

Plus d'infos sous www.swissolar.ch > Les Pros du solaire®

Installation d'un système solaire combiné, avec la pose de photovoltaïque pour l'électricité et de thermique pour le chauffage.



Des projets urbains à visée exploratoire

Le programme Projets urbains – intégration sociale dans des zones d'habitation – vient d'entrer dans sa seconde phase. En tant que mesure d'intégration approuvée en 2007 par le Conseil fédéral, ce programme soutient des moyennes et petites villes s'engageant à améliorer la qualité de vie dans des quartiers confrontés à des défis particuliers et à y promouvoir l'intégration sociale.

Cinq services fédéraux unissent leurs forces et soutiennent conjointement, depuis 2008, des démarches de développement de quartier, conformément à leur mission en matière de développement territorial (ARE¹), d'intégration (ODM, CFM, SLR²) et d'habitat (OFL³). La seconde phase du programme pilote Projets urbains, qui va de 2012 à 2015, renoue avec les objectifs et l'approche préconisée lors de la phase 1.

Les communes sélectionnées développent des stratégies pour faire face à l'apparition de zones d'habitation dont le devenir semble compromis par le cumul d'aspects problématiques: présence de groupes sociaux défavorisés, difficultés liées au vivre-ensemble, parc immobilier et abords délaissés, image négative. Elles visent une amélioration durable de la qualité de vie et la création de conditions favorables à l'intégration, en recourant à des modes de travail basés sur l'interdisciplinarité, des démarches partenariales et la participation.

Cette phase, comme la précédente, prend les contours d'un voyage d'exploration: la destination est connue, les territoires à traverser cernés; l'outillage facilitant le cheminement et le franchissement des distances est prêt à l'emploi, l'aire d'arrivée est à distance de vue.

Des territoires particuliers

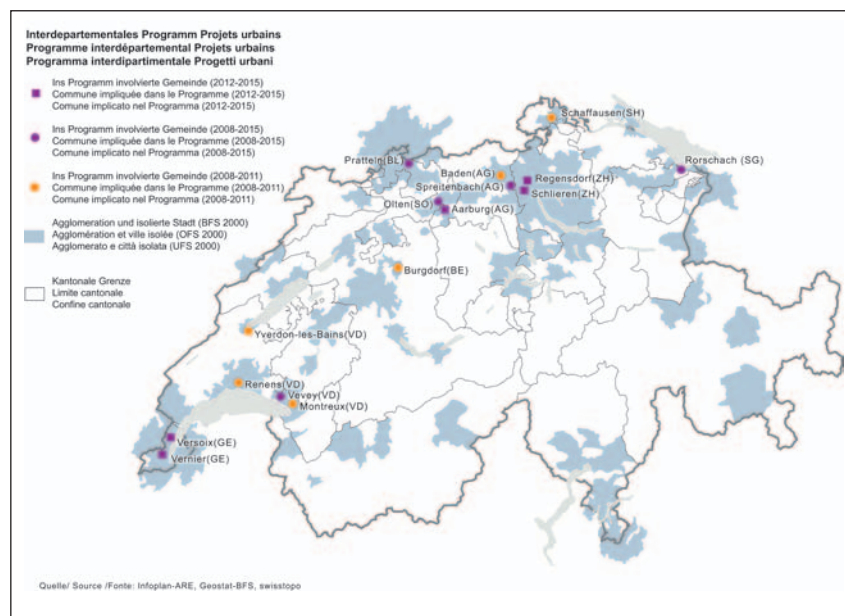
Les quartiers des communes participant au programme constituent le terrain de ce voyage d'exploration. Ils sont porteurs d'importants enjeux sur les plans urbanistique et social. En tant qu'espace de proximité des ménages, l'échelle du quartier s'offre

comme point de départ pour aborder des préoccupations liées à la cohésion sociale. En dépit des difficultés qu'ils peuvent rencontrer, les quartiers sont dotés de nombreux potentiels, souvent laissés en friche, qui constituent des leviers pour promouvoir leur développement. Et en tant que «portions» d'une entité urbaine plus grande, leur dynamique influence le fonctionnement de la ville dans son ensemble.

Les communes partenaires, pour l'ensemble du programme, sont au nombre de seize, dont six romandes et dix alémaniques. Leur taille varie entre 8000 et 35000 habitants. Elles se répartissent sur neuf cantons. Sept se placent dans le sillage d'un grand centre urbain – Genève, Lausanne, Bâle et Zurich – alors que huit autres

forment elles-mêmes le noyau d'une agglomération de moindre importance. Quant aux quartiers, une douzaine se caractérise par leur vocation d'habitat et leur situation en périphérie alors que quatre autres sont multifonctionnels et plus proches du centre de la localité.

Chaque territoire a ses spécificités qui n'attendent qu'à être révélées, abordées et traitées. Ici les conditions de logement demandent à être améliorées sans pour autant évincer les locataires en place. Là les espaces extérieurs laissent particulièrement à désirer et pourront être remodelés. Ailleurs, ce sont les liens intergénérationnels et l'engagement civique qui se prêtent comme leviers, ou encore les valeurs positives vécues à l'intérieur du quartier, opposées à la stigmatisa-



tion imposée de l'extérieur. En dépit des similitudes apparentes, ces territoires sont uniques du fait de leurs habitants, de la manière dont ceux-ci appréhendent leur espace de vie, le vivent et le font vivre.

L'outillage pour mieux cheminer

Le développement de quartier requiert donc une observation attentive du terrain, une bonne compréhension des dynamiques sociales et spatiales et une forte propension à interagir avec les forces en présence. Mieux vaut-il disposer des outils adéquats pour s'y lancer!

La pièce maîtresse de cet outillage – la boussole – est fournie par la méthode du projet urbain. En tant que telle, elle offre un cadre d'orientation adapté aux situations complexes de la ville et aux processus de transformation qui l'affectent. Le projet urbain prend en compte les différentes dimensions associées au territoire ainsi que les préoccupations et politiques y liées – le bâti et le logement, les espaces collectifs et publics, la mobilité et l'accessibilité, les prestations favorisant l'intégration et les activités créatrices de liens. Ses points cardinaux sont les particularités du lieu, les besoins des acteurs, les potentiels à valoriser, la coordination et la concertation. Il permet de garder le cap d'un objectif préalablement défini – la requalification du quartier – en y travaillant avec les acteurs concernés, en particulier les habitants du quartier de toute provenance ou tout âge. Il rend possible l'adaptation constante de l'itinéraire menant à cet objectif, en prenant en compte les éléments apparus en cours de chemin: opportunités soudaines, événements imprévus, aspérités insoupçonnées. Son maniement se veut collectif: le projet urbain privilégie la collaboration entre les différents services et niveaux institutionnels. Embrassant des enjeux variés dont la résolution implique différentes échelles territoriales, il est à usage interdisciplinaire.

Il est plus aisé de cheminer pourvu d'un équipement adéquat et ayant fait ses preuves. La Confédération remplit cette fonction d'appui logistique, avec le concours des cantons concernés. Elle apporte un soutien technique et financier grâce à un budget annuel d'environ un demi-million de francs. Pour nourrir la réflexion autour des différentes pratiques, elle anime une plateforme d'échanges rassemblant deux fois par année les acteurs engagés dans le programme et se charge du dispositif d'évaluation permettant d'apprécier l'avancement des projets.

Les expériences et enseignements engrangés durant les quatre années passées font office de provisions de route. Il sont réunis dans une série de publications et accessibles sous www.projetsurbains.ch. Outre le dépliant de présentation du programme, il s'agit d'une infolettre semestrielle, à laquelle on peut s'abonner, d'une étude et de son résumé consacrés à la place de la mixité sociale dans le développement de quartier, d'articles publiés dans la presse spécialisée ainsi que, depuis peu, du rapport d'évaluation des activités 2008–2011.

Que nous attend-il dans l'aire d'arrivée?

Une expérience pilote ne se suffit pas à elle-même; elle a l'ambition de vérifier par l'expérimentation le bien-fondé ou les résultats d'une approche. Le programme veut bien sûr développer sa démarche, optimiser les résultats, démontrer son utilité, rendre ce mode de travail attractif aux yeux des communes. Il veut promouvoir l'idée qu'à travers une action intégrale et territorialisée, il est possible de traiter les méfaits de la ségrégation spatiale qui, elle, est toujours plus présente au sein de nos agglomérations. Qu'il ne s'agit pas de «réparer» des territoires défail- lants par des opérations-chocs, le plus souvent aux frais des habitants en place, mais de les développer en partant de leur génie propre, en travaillant avec leurs forces vives et en plaçant les habitants au centre des



Projet urbain à Yverdon-les-Bains.

préoccupations. C'est l'accès équitable des populations défavorisées aux ressources de la ville, leur capacité d'agir et leur pouvoir d'autonomie qu'il s'agit de renforcer.

Dans ce but, le programme entend intensifier les activités d'information et de sensibilisation par la valorisation de ses acquis auprès des élus politiques, des responsables administratifs et des experts. Deux événements ponctueront le début de l'année 2013: l'organisation d'une journée nationale consacrée à cette thématique ainsi que la parution, à cette occasion, d'une brochure d'une cinquantaine de pages, sorte de journal de voyage qui illustre par l'image et le texte les points saillants issus du programme.

A terme, le programme ambitionne son ancrage durable dans la loi, et ce dans le cadre de la révision partielle de la loi sur les étrangers, actuellement en cours. Cette révision cherche à développer le droit de l'intégration. Elle prévoit de fixer dans la loi sur l'aménagement du territoire l'encouragement de l'intégration des étrangers et la cohésion sociale comme faisant partie de ses objectifs. Elle vise à pérenniser le programme «Projets urbains» et à l'inscrire définitivement dans les attributions de l'Office fédéral du développement territorial (ARE), reconnaissant par-là la pertinence de son action.

Texte: Doris Sfar

¹ Office fédéral du développement territorial.

² Office fédéral des migrations, Commission fédérale pour les questions de migration, Service de lutte contre le racisme.

³ Office fédéral du logement.



Georges Baehler

Avec Georges Baehler, la coopérative d'habitation genevoise Le Jet d'Eau a un président humaniste et engagé à sa tête. Pétri d'humour, le jeune sexagénaire nous dévoile quelques pans de sa vie qui a connu un plan de vol truffé de surprises.

Né le 6 mars 1947 à Genève, Georges Baehler est le benjamin d'une fratrie de six enfants. Il nous parle d'une jeunesse enchantée dans une maison familiale située à deux pas de l'aéroport de Cointrin, dans un cadre encore idyllique et rural, avant l'arrivée de l'autoroute et des chemins de fer. Le bâtiment de l'aéroport était encore celui qu'Hergé avait fidèlement reproduit dans Tintin et l'affaire Tournesol, et Georges passait, déjà, des heures à suivre les décollages et les atterrissages des avions. La tête dans les nuages mais les pieds bien sur terre, il s'engage dans les scouts à douze ans et joue du saxophone cinq ans plus tard dans la fanfare de Meyrin et dans un groupe, Los Cointrinos, un orchestre «pain-fromage», comme il dit, qui jouait des valses et autres marches lors de bals musette du quartier. «C'était alors l'époque de la naissance du twist et des modestes débuts des Beatles, mais chaque fois qu'on se lançait sur ce terrain-là, la salle restait de marbre; par contre, dès qu'on embrayait une marche ou une valse, paf! tout le monde se ruait sur la piste de danse!». Son père, jardinier de formation, travaillait comme tourneur dans une usine la journée et comme paysan le reste du temps, avec ses propres vaches, poules, lapins et son grand jardin potager dans la cour de la maison. «J'ai une grande admiration pour mon père, qui bossait jour et nuit. Et quand, assis sur mon transat à réviser mes cours, je lui demandais si je pouvais lui donner un coup de main, il me répondait – Non non, toi tu révises tes cours!».

Dans les airs

Et ses cours, il les a plutôt bien révisés, puisqu'en 1966, à moins de vingt ans, Georges obtient son diplôme d'ingénieur ETS en électronique, avec orientation en génie nucléaire. Eh oui, en génie nucléaire! Faut dire qu'à l'époque, Three Miles Island, Tchernobyl et Fukushima n'avaient pas encore fait les unes de l'actualité, et le nucléaire vivait un âge d'or... A peine son diplôme d'ingénieur en poche, Il suit une formation de pilote militaire de milice, une activité qu'il mènera jusqu'au grade de capitaine aviateur et qui l'occupera environ deux mois par année jusqu'en 1994. «C'était une activité passionnante, au sein d'une escadrille d'une quinzaine de pilotes, très sympa. En plus, nous étions alors en pleine période de guerre froide, alors on exerçait des scénarios de protection stratégique du Rhin, avec des cartes qui allaient jusqu'à Munich pour se défendre des Russes...», raconte Georges en se bidonnant. C'est là qu'il devient pote, entre autres, avec le désormais célèbre astronaute Claude Nicollier, et si ce dernier a passé bien des nuits dans l'espace, il aura aussi passé au moins deux-trois nuits dans une coopérative d'habitation, en passant la nuit chez Georges.

En 1968, il entre à l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC) en tant que collaborateur scientifique. En 1970, il fait une brève intrusion dans le monde politique en deve-



nant conseiller municipal de Meyrin. En 71, il épouse Françoise et entame une formation de pilote de ligne chez Swissair. Mais il préfère poursuivre sa carrière à l'OFAC, où il devient inspecteur de navigation aérienne, spécialiste en matière de sécurité aérienne, radars, systèmes de guidage et tout le toutim pour permettre aux avions de décoller et de se poser en toute sécurité quelles que soient les conditions météo. Avec sa double casquette de pilote, qui collecte les données en vol, et d'ingénieur, qui les analyse au sol, Georges Baehler passera des années dans une sorte de laboratoire volant à peaufiner des plans de référence et de positionnement des avions en phase d'atterrissage, de mise au point de systèmes de GPS référentiels et autres défis techniques plus ou moins incompréhensibles pour le commun des mortels, mais grâce auxquels on pouvait guider avec une précision de 30 cm un gros avion atterrissant de nuit en pleine brume. L'atterrissage étant l'art de ramener l'ensemble des pièces de l'avion dans le même ordre qu'au départ... intarissable, le Georges, dès qu'il s'agit d'aviation.

L'air de rien

La seule chose qui le rend encore plus disert que l'aviation, c'est sa fille Nathalie. Née en 1972, elle est handicapée mentale et va complètement bouleverser la vie du jeune couple fraîchement marié. «Nathalie, c'est la prunelle de mes yeux!» s'exclame d'emblée Georges. Du coup, il a troqué son engagement politique contre un engagement dans diverses associations d'aides aux personnes handicapées, dont Insieme, la Commission 74, POM ou encore au service de la Fondation Ensemble, qu'il a contribué à fonder en 1986. Aujourd'hui encore, il milite pour la cause, en travaillant notamment à un projet de la coopérative d'habitation Uni-Logis, présidée par Roger Dubuis, et qui prévoit de construire bientôt à Genève des logements pour étudiants dans un immeuble où 2-3 appartements et éventuellement un atelier protégé au rez-de-chaussée seraient réservés à des personnes handicapées.

Le caractère humaniste et parfois grognon de Georges se fonde dans une religiosité toute catholique, qui lui a fait organiser par exemple un pèlerinage à Lourdes en 1981, une aventure formidable qui débouche, un an après, sur la naissance quasi miraculeuse de son fils Nicolas en 1982. A cette occasion, la famille Baehler emménage dans un appartement de la coopérative Le Jet d'Eau, coopérative dont le bouillonnant Georges prendra la présidence dès 1998. «Je suis catholique, mais un catholique qui proteste!», précise-il. Et c'est dans cette logique de protestation qu'il organise dans la première moitié des années 80 une rencontre d'un groupe de personnes pour créer une Arche, soit une institution de prise en charge des personnes handicapées, dans un esprit plus humaniste que religieux. Deux ans plus tard, il organise avec d'autres personnes engagées une confirmation œcuménique pour les personnes handicapées, histoire de faire comprendre aux églises qu'il n'y a pas forcément besoin d'être sain de corps et d'esprit pour avoir le droit d'aller au paradis. Leçon de tolérance et d'humanisme, encore et toujours, et que Georges avoue devoir autant à sa fille qu'à sa femme.

Retour sur terre

En 1997, un vent de libéralisme emporte la société de sécurité aérienne qui employait Georges, qui se retrouve bien malgré lui en retraite anticipée. Et c'est bien par peur de risquer de s'ennuyer désormais qu'il se lance avec appétit sur un nouveau terrain de jeu: les coopératives d'habitation. Depuis 1998, il préside le comité de cinq personnes qui veille à la bonne marche de la coopérative Le Jet d'Eau. Il y gère, environ quatre jours par semaine, les quatre immeubles, les 211 logements et les intérêts des 740 membres. «Nous nous trouvons actuellement en phase stabilisée de gestion. Nous sommes typiquement une coopérative milicienne de taille moyenne... un peu assoupie», plaisante, à moitié, Georges, qui aimerait bien, lui, relancer un peu la marmite avec un nouveau projet de construction, ne serait-ce que pour répondre favorablement aux nombreuses personnes qui allongent d'année en



année la liste d'attente pour un logement dans la coopérative. Il se réjouit aussi de la venue, tout soudain, de deux nouvelles personnes au comité: enfin du sang neuf!

En attendant de pouvoir se lancer dans de nouveaux projets de construction pour sa propre paroisse, Georges Baehler ronge son frein et calme son impatience en s'engageant à fond dans les diverses instances de l'Association suisse pour l'habitat, en faisant partie du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et en consacrant même du temps à la socomhas, l'éditeur de votre honorable revue Habitation. Un vrai cumulard au cœur d'or, comme on n'en fait plus de nos jours, où les gens deviennent de moins en moins disponibles pour les autres.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**





L'ASH s'expose et réseaute: clic-clac

Présente au Forum Immobilier Romand le 30 mars dernier et au Salon de l'immobilier neuchâtelois le 20 avril, l'ASH romande fait campagne, dans le cadre de l'Année 2012 des coopératives, pour faire connaître les vertus du modèle d'affaire des coopératives d'habitation dans le milieu immobilier. Conférences, stands et réseautage à gogo. Voir aussi www.ash-romande.ch > Actualités.



- 1** Pascal Magnin en conférence au FIR.
- 2** La tente de conférences du FIR.
- 3** Les intervenants à la conférence du FIR.
- 4** F.-M. Meyrat et Pascal Magnin sur le stand ASH au SINE.
- 5** Public des conférences ASH au SINE.
- 6** Gabriel Winkler en conférence au SINE.

Photos: PC

Fonds de solidarité: activités 2011

Extrait de l'avant-propos du rapport annuel de Monsieur Théo Meyer, président du Conseil de fondation, et aperçu des projets romands aidés en 2011.

Durant l'exercice 2011, le deuxième tiers de la période administrative 2010-2012, le conseil de fondation s'est réuni pour quatre séances ordinaires et y a traité principalement d'affaires statutaires comme, par exemple, l'acceptation des comptes et du budget, le traitement de demandes de prêts et de diverses contributions, ainsi que la gestion des prêts. L'évaluation des risques exigée par la loi depuis 2008 a été exécutée comme de coutume à l'occasion de la discussion des affaires respectives, mais n'a pas fait l'objet d'une documentation spéciale. De plus, le conseil de fondation a examiné en détail ce sujet dans le cadre d'un ordre du jour séparé d'une de ses séances et il a vérifié spécialement à cette occasion les provisions, procédures et mesures existantes. Le conseil de fondation a approuvé au total dix demandes de prêt pour un montant global de 4,14 millions de francs et trois requêtes pour une contribution au sens de l'extension du but de la fondation. Ainsi, c'est également un montant total de 15 000 francs qui a été accordé pour atténuer les effets des catastrophes environnementales survenues au Japon et en Afrique orientale. La fondation est exonérée d'impôts du fait qu'elle remplit un but d'intérêt public et parce qu'elle est reconnue d'utilité publique...

L'extension du but existe depuis quelques années maintenant et il permet à la fondation, en complément à l'octroi des prêts portant sur les projets de construction des membres de l'ASH, de décider d'accorder notamment des contributions pour la prise en charge de frais de conseil, l'octroi combiné de prestations de soutien, de prêts et de contributions et pour la participation et les contributions ainsi que l'allocation de prêts à des entre-

prises à but non lucratif au service de la construction de logements d'utilité publique et de coopératives.

Pour ces tâches, la fondation dispose, en tout et pour tout, de la moitié des recettes nettes sur intérêts de l'année précédente, soit environ 243 000 francs pour l'année 2011. Le total des contributions ayant atteint 20 000 francs, les limites précitées n'ont de loin pas été épuisées. Depuis la réalisation de l'extension du but, 27 projets ont déjà bénéficié d'un appui sous forme de contribution, dont quatre hors de Suisse. Selon ses obligations statutaires, la Fondation Fonds de solidarité informe en détail, tout à la fin du présent rapport, sur les fonds engagés durant l'année sous examen. Les contributions faites dans ce cadre nous permettent d'encourager à grande échelle la construction de l'habitat de coopérative et d'utilité

publique et nous attendons avec intérêt d'autres demandes pour des projets les plus innovants et passionnants.

Bien que le nombre des coopératives nous versant librement une contribution ait diminué de 2,3%, le montant total a stagné au niveau de l'année précédente. Ce résultat est d'autant plus réjouissant que de nombreux membres ont donné suite à l'appel de l'Association Suisse pour l'Habitat ASH et ont fourni très généreusement et librement une contribution pour le financement des activités dans le cadre de l'Année internationale des coopératives 2012. Au demeurant, les contributions volontaires faites au Fonds de solidarité par les membres de l'ASH sont exclusivement affectées à l'octroi de nouveaux prêts à des conditions favorables, à titre de cofinancement de projets de construction des membres



L'immeuble locatif de la LSR à Morges.

et non pas aux contributions allouées dans le cadre de l'extension du but de la fondation.

La Fondation Fonds de solidarité a reçu avec grande joie et reconnaissance un don de 3000 francs à la fin de l'année. Ce montant nous a été versé par la société Suter Inox SA, fabrication et distribution de produits en acier inoxydable à Schinznach Bad dans le canton d'Argovie, avec la mention «Cadeau de Noël».

Alors que les taux d'intérêt sur les marchés des capitaux ont baissé de toutes parts pour atteindre de nouveaux niveaux historiquement bas, le taux d'intérêt minimal pour les prêts de la Fondation Fonds de solidarité est resté à 2% depuis des années. A fin 2011, l'Office fédéral du logement communiquait que le taux d'intérêt minimal pour les prêts du Fonds de roulement était ramené à 1,5% avec effet au 1^{er} janvier 2012. Le conseil de fondation reprend cette réglementation pour la même date et il est persuadé que l'activité des prêts du Fonds de solidarité pourra ainsi croître une nouvelle fois...

Le rapport annuel 2011 peut être commandé auprès de l'Association Suisse pour l'Habitat ASH, Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich.

Les projets romands aidés en 2011

Au cours de l'année 2011, le conseil de fondation a accordé dix prêts d'un montant total de 4,135 millions de francs pour divers projets de construction répartis dans toutes les régions de notre pays. Les projets en question ont généré des investissements dans des constructions, achats ou rénovations pour près de 31 millions de francs. L'un de ces prêts n'est cependant pas mis à contribution en raison de circonstances spéciales. Les projets des neuf prêts restants sont présentés dans le texte ci-dessous illustré par des photos. Ils témoignent de la diversité des activités déployées par nos membres et des problèmes qui se posent à ceux-ci.



L'immeuble de la Casanostra Verein à Bienne.

Dans le cadre d'un assainissement total, la **LSR Logement Social Romand SA à Lausanne** rénove un immeuble locatif de 30 logements à Morges VD, et ce au standard Minergie; elle en profite pour agrandir les balcons. Vu la part élevée de coûts générateurs de plus-value, les loyers devront être relevés sensiblement après l'assainissement, mais ils demeurent encore nettement inférieurs à ceux du marché. C'est pourquoi les logements devraient toujours trouver preneurs sans problème à Morges, du fait d'une «pénurie absolue de logements». Dans le contexte du financement résiduel de ce projet exigeant, la Fondation Fonds de solidarité a accordé un prêt de 900 000 francs et le conseil de fondation est spécialement fier de pouvoir soutenir ainsi un projet en Suisse romande par une contribution notable.

La **Casanostra Verein à Bienne** loue au canton de Berne un habitat pour personnes sans logement ou menacées par la pénurie de logements et remplit par conséquent une tâche communale. La gérance immobilière n'exerce pas uniquement son activité dans l'habitat d'utilité publique mais fournit également un travail social professionnel. L'association veut assainir prochainement l'un de ses deux

immeubles comportant 33 logements (très petits) et une garderie de jour pour enfants. Compte tenu des besoins des locataires, il s'agit de conserver en principe par des mesures de construction le standard plutôt bas des logements. L'association est tenue à cet effet de maintenir aussi bas que possible les coûts d'assainissement, car les frais d'exploitation – notamment en raison de la grande fluctuation des locataires et de la présence journalière d'un concierge – sont relativement élevés. Par ailleurs, l'augmentation des loyers en raison du niveau actuel du marché dans un quartier de salariés plutôt pauvres dans le Nord-Ouest de la ville de Bienne se heurte à des limites très strictes. Le prêt accordé par la Fondation Fonds de solidarité de l'ASH, d'un montant de 485 000 francs pour le cofinancement des coûts de rénovation, contribue également à maintenir les intérêts à un niveau durablement bas.

Contributions pour divers projets

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

prêts en rapport avec le financement direct d'un projet de construction en Suisse. La Fondation peut désormais, moyennant respect de conditions claires, soutenir des projets où est favorisée indirectement la construction de logements sociaux et coopératifs. Il est même possible, mais dans une mesure très modeste, d'apporter un appui à des projets dans des pays nouvellement industrialisés et en développement. Les contributions sont financées dans les limites de l'extension du but de la fondation, exclusivement au moyen d'une partie du rendement net annuel sur intérêts; les contributions volontaires des membres de l'ASH ne sont donc pas engagées à cette fin! Durant l'année sous examen, la Fondation a fait usage de ces nouvelles possibilités et nous présentons brièvement ci-dessous les trois

projets qu'elle a soutenus financièrement.

Le conseil de la Fondation Fonds de solidarité a été très affecté par les conséquences dévastatrices du tremblement de terre au Japon et par l'étendue de la famine qui est la conséquence de la sécheresse catastrophique régnant en Afrique orientale; il a fait des dons respectivement de 10 000 francs et de 5 000 francs à des institutions à même de bâtir et de reconstruire des immeubles dans les pays concernés.

Le forum sur l'habitat de l'ETH de Zurich maintient une bonne collaboration depuis de longues années avec l'Association Suisse pour l'Habitat ASH, que ce soit dans le cadre du réseau «Vieillesse – Habitat – Environnement» ou lors de manifestations, dans la recherche et l'entreprise for-

matrice. Lors du jubilé des «20 ans du Forum sur l'habitat de l'ETH», l'association et les coopératives ont également joué un rôle éminent. Mais pour diverses raisons, il n'a pas été possible à l'ASH de répondre à la demande de l'ETH en 2011 de soutenir la journée annuelle 2012 au moyen d'un partenariat. Dans l'intérêt du maintien de la collaboration actuelle, le Fonds de solidarité de l'ASH prend en charge les coûts d'un partenariat à titre de donateur, d'un montant de 5 000 francs et participera, en y déléguant trois membres, à la journée annuelle qui aura lieu en avril 2012.

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

Texte: Jacques Ribaux

Publicité

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

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-Torrey 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.

Photo couverture: © PC

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



Une entreprise de

AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

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.

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