Habitation

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

Année faste et festive pour l'ASH

Deux coopératives pour un écoquartier

Petit récepteur pour chauffer intelligent

84e ANNÉE • No 4 • DÉCEMBRE 2012

CETOL HLS PLUS BP

AVEC PROTECTION PREVENTIVE CONTRE LE BLEUISSEMENT

Le glacis à couche fine Cetol HLS plus de Sikkens, optimisé et à faible teneur en solvants, porte maintenant la mention BP à la fin de son nom. Le terme BP (pour biocidal protection ou protection biocide en français) signifie que le produit contient un principe actif biocide qui agit contre les champignons qui décolorent le bois (bleuissement).

PROTECTION OPTIMALE ET DURABLE DU BOIS CONTRE LE BLEUISSEMENT

Une protection optimale et durable du bois consiste à harmoniser le revêtement par rapport au type de bois, aux intempéries et aux conditions environnementales ainsi qu'aux processus naturels de vieillissement et au type d'élément de construction. Le produit SIKKENS Cetol HLS plus BP est facile à mettre en œuvre, pénètre profondément dans le bois tout en laissant les pores du bois ouverts. Les surfaces en bois ainsi uniformisées peuvent être ensuite recouvertes d'une couche de vernis. SIKKENS Cetol HLS plus BP séduit par son excellente résistance aux intempéries et par une bonne protection contre les rayons ultraviolets, est également hydrofuge et régule l'humidité. Grâce à toutes ces caractéristiques, le glacis à fine couche, mat satiné, SIKKENS Cetol HLS plus BP est une couche de protection et de décoration optimale pour le bois et les éléments de construction en bois, à l'extérieur.

www.sikkens.ch

CETOL HLS PLUS BP

Sensations

UNE MARQUE DE
AkzoNobel

sikkens

ÉDITORIAL

Chères lectrices, chers lecteurs,

Décrétée Année internationale des coopératives par l'ONU, 2012 aura été une année faste et festive pour l'ASH (voir pp. 18-21). De nombreuses manifestations ont été organisées aux quatre coins du pays, depuis un imposant congrès national des coopératives à Lucerne aux nombreuses fêtes de quartier, dont notamment la Fête des coopératives d'habitation organisée par le GCHG fin septembre à la cité Vieusseux à Genève.

La section romande de l'ASH a été visible comme jamais, que ce soit à travers ses conférences et stands lors de plusieurs salons immobiliers en Suisse romande, ou par son intense activité de relations publiques, qui a débouché sur de très nombreux articles de presse. Avec, cerise sur le gâteau, le récent reportage, bien ficelé, sur RTS1, dans l'émission TTC du 12 novembre 2012 (Dossier: «Vive les coopératives!», à voir et à revoir en ligne sur le site de l'émission: http://www.rts.ch/video/emissions/ttc/4425482-dossier-vive-les-cooperatives.html.

Citons aussi le numéro spécial de la revue Habitation 3-2012, qui présente sous ses multiples facettes les vertus du modèle d'affaires des coopératives d'habitation, tant du point de vue historique que philosophique, que de celui des habitants que nous avons croqués in personam à travers un étonnant reportage photos – un véritable collector, que vous pouvez encore commander jusqu'à épuisement du sotck en appelant le 021 648 39 00 ou par email: info@ash-romande.ch.

Année faste et festive donc, pour l'ASH et les coopératives d'habitation, qui le méritent bien, parce qu'une fois de plus, elles se montrent particulièrement actives et innovantes en matière d'habitat, à Genève, où deux d'entre elles participent à la construction du premier écoquartier de Genève, sur l'ancien site industriel de la Jonction (voir pp. 4-6).

Dans ce numéro, nous entamons également une nouvelle chronique, offerte aux politiciens de tous bords, qui ont carte blanche pour s'exprimer sur la question du logement. C'est le socialiste Grégoire Junod qui ouvre la série et nous le remercions vivement de sa contribution (voir p. 7).

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

Patrick Clémençon

www.lift.ch

SOMMAIRE

4–6

Le premier écoquartier de Genève

Le premier écoquartier de Genève va être construit sur l'ancien site industriel de la Jonction. Deux des trois maîtres d'ouvrage sont des coopératives d'habitation membres de l'ASH.

8–11

Un petit récepteur pour chauffer intelligent

Le chauffage couplé aux prévisions météo: une modeste innovation promise à un bel avenir dans la course aux économies d'énergie.

18–21

Bilan 2012 réjouissant pour l'ASH romande

Le bilan des actions et manifestations auxquelles l'ASH a participé durant cette année internationale des coopératives est réjouissant et positif.

4-6 COOPÉRATIVES. Deux coopératives d'habitation participent à la naissance du premier écoquartier de Genève • **7** CHRONIQUE POLITIQUE. Le logement d'utilité publique à grande échelle, par Grégoire Junod (PS) • **8-11** CHAUFFAGE. Un petit récepteur pour chauffer intelligent • **12-13** CHRONIQUE OFL. Il est possible de construire des logements à prix avantageux même dans les centres urbains • **14-16** FINANCE. Bâle III: quelles conséquences pour les coopératives? • **17-21** ASH. L'ASH romande en action lors de l'année internationale des coopératives • **22-25** PORTRAIT. Jose Manuel Vazquez Romero, un concierge rock'n'roll et humaniste • **26-27** HOMMAGE. A Pierre-Etienne Monod • **28** PUBLICATIONS.

Le premier écoquartier de Genève naîtra en 2014

La pénurie de logements sévit gravement en ville de Genève depuis des décennies. Mais les choses sont en train de changer: le premier écoquartier de Genève va être construit sur l'ancien site industriel de la Jonction. Deux des trois maîtres d'ouvrage sont des Coopératives d'habitation membres de l'ASH.

Outre les projets prévus dans le périmètre du PAV (Praille-Acacias-Vernets), un autre site va bientôt changer de visage: celui du quartier de la Jonction. Bien connu des Genevois sous le nom d'Artamis, ce quartier de trois hectares a longtemps accueilli des activités industrielles et culturelles. La réaffectation n'a d'ailleurs pas été une mince affaire: le site de l'ancienne usine à gaz (1844-1915) et du dépôt des Services industriels de Genève (SIG) et d'entreprises à activités polluantes, a nécessité une profonde décontamination des terrains. Une dépollution urgente contre l'amiante a encore dû être faite sur le terrain des bâtiments de la DGM (Direction de la Mobilité) et du Moulin à Danse (MAD).

Maintenant, tous les Genevois le savent: le premier écoquartier de la ville sera justement construit sur l'ancien site industriel de la Jonction. On trouve des écoquartiers dans plusieurs pays d'Europe, mais en Suisse, ils sont encore rares. Le critère essentiel est la qualité de vie des habitants. Elle est atteinte par la dimension sociale du quartier et les relations entre habitants, les espaces publics dégagés de toute circulation d'automobile, les activités sociales et commerçantes, la qualité écologique des bâtiments et la mobilité douce (vélos) sur le site.

Social Loft

Dans le cas de la Jonction, tous les critères de l'écoquartier ont été intégrés dans le projet du bureau Dreier Frenzel Sàrl Architecture + Communication, à Lausanne. Le 8 février 2010, il a remporté le 1er prix du concours d'architecture avec son projet «Social Loft» (voir l'interview d'Yves Dreier sur www.habitation.ch). Il privilégie la qualité sociale, les espaces de rencontres et la mixité des activités. Le bureau d'architectes travaille en étroite collaboration avec les autorités de la Ville et du Canton de Genève, ainsi qu'avec les trois maîtres d'ouvrage qui ont été choisis.

300 logements, 1000 habitants

Bien desservi par les transports publics, l'écoquartier de la Jonction aura trois immeubles locatifs, totalisant 300 logements (2/3 subventionnés ou en partie subventionnés, et 1/3 à loyers libres). A terme, près de 1000 habitants y résideront. Chacun des trois immeubles locatifs sera financé et construit par un maître d'ouvrage spécifique. Les trois maîtres d'ouvrage sont la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), la Coopérative de l'Habitat Associatif (CODHA) et la Coopérative de la Rue des Rois. Le fait que les autorités municipales et cantonales aient attribué des droits de superficie à deux coopératives d'habitation – membres de l'ASH (Association suisse pour l'habitat) – est un signe de reconnaissance pour la qualité de leurs réalisations à Genève et environs.

En plus de ces trois maîtres d'ouvrage, on trouve deux autres partenaires: la Ville de Genève, qui réalisera des dépôts (en sous-sol) pour les collections de ses musées et une maison de l'enfance, et la Fondation des parkings (une partie du parking sera pour les habitants et l'autre pour le quartier en compensation des places en surface perdues par la ligne du tram).

L'immeuble de la CODHA

Depuis sa création, la CODHA a voulu créer des immeubles avec deux dimensions: l'une sociale et l'autre écologique. Mais comment construire des ensembles urbains qui apportent une plus-value sociale? Dans chaque projet, la CODHA promeut l'intégration et la mixité sociale et générationnelle, donne une priorité à l'environnement et garantit un esprit de solidarité, de mixité, de durabilité et de participation active des habitants (voir encadré).

LA CODHA a déposé sa demande d'autorisation de construire en juillet 2011. Elle prévoit la construction d'un bâtiment Minergie P-Eco avec environ 90 appartements (50% subventionnés et 50% non), des salles communes et des arcades commerciales sur environ 2000 m^2. La CODHA a aussi initié, avec les deux autres constructeurs, un appel à projets pour trouver les futurs pre-

Projection de synthèse du futur écoquartier. © Dreier Frenzel

neurs des surfaces commerciales: plus de 90 candidatures ont été reçues! Des artisans, artistes, commerçants et restaurateurs viendront s'installer et participer à l'animation de l'écoquartier.

L'immeuble de la Coopérative des Rois

La Coopérative a reçu un droit de superficie pour la construction d'un des trois immeubles de la Jonction. Elle construira 88 logements (44 LUP, loyers d'utilité publique, et 44 à loyers libres). Au rez-de-chaussée, une surface de 1700 m² sera dédiée à des activités commerciales. La typologie des logements sera de 3, 4, 5 et 6 pièces. Un parking se trouvera en sous-sol. A l'extérieur, des emplacements seront réservés aux vélos. Enfin, des jardins potagers seront aménagés en toiture pour les locataires…comme à New York! La proximité d'un autre immeuble déjà construit par la Coopérative à la rue des Rois a été l'une des raisons du choix de l'Etat et de la Ville de Genève (voir encadré).

Projection de synthèse de l'intérieur d'un appartement. © Dreier Frenzel

Première inauguration en 2014

Selon les autorités genevoises, «le futur quartier de la Jonction sera exemplaire du point de vue du développement durable, avec un accent particulier sur la convivialité et la qualité de vie». L'ouverture du chantier est prévue en fin d'année 2012, puis suivront les travaux de gros œuvre et la construction des immeubles. Le premier immeuble à être inauguré sera celui de la FVGLS en 2014, celui de la Coopérative des Rois le sera en 2015 et celui de la CODHA en 2016.

Jean-Louis Emmenegger

Une vision commune et futuriste de l'habitat urbain

La CODHA: interview de Dario Taschetta, vice-président

Quels sont les principes de base du travail de la CODHA?

Notre Coopérative a posé six principes de base, qu'elle suit dans chaque projet de construction qu'elle initie et gère: la solidarité; la mixité; la durabilité; la participation des habitants; l'agglomération; et le développement du mouvement coopératif d'habitations (voir le Rapport annuel 2011 de la CODHA).

Avez-vous des exigences pour les matériaux de construction et l'énergie?

La CODHA intègre les principes de développement durable dans toutes ses réalisations. Non seulement elle construit des logements sociaux favorisant une mixité de population, mais elle porte aussi une attention particulière aux matériaux utilisés. Elle cherche à minimiser la consommation d'énergies non renouvelables, tant lors de la construction que de l'exploitation. Les immeubles récents de la CODHA ont le label Minergie P ou Minergie P-Eco. Quelques fois, nous avons dû trouver un compromis entre des solutions environnementales optimales et un coût d'investissement limité par le loyer final.

Quel type de bâtiment envisagez-vous à la Jonction?

Notre immeuble de l'écoquartier sera Minergie-P-Eco, et la qualité de

l'enveloppe sera optimale. La production de l'énergie sera centralisée pour tout le quartier. Il s'agit d'un système de pompe à chaleur puisant dans l'eau du Rhône. L'énergie électrique pour son fonctionnement sera fournie par des panneaux photovoltaïques posés sur les toitures des immeubles. Bref, ce sera un quartier à «émissions zéro».

Que contient votre Charte écologique?

La CODHA a élaboré sa propre Charte écologique pour définir les objectifs qu'elle veut atteindre et les moyens pour y parvenir. Notre Charte écologique se veut aussi un instrument de sensibilisation pour les coopérateurs-locataires, car le développement durable est l'affaire de chacun! Et ceci tant sur le plan de la gestion des déchets ménagers que sur celui de la consommation d'énergie et les efforts personnels possibles pour les réduire.

Quelles innovations avez-vous prévues pour les logements?

Nous avons fait une recherche de nouvelles typologies d'appartements, au nombre desquelles il faut mentionner: des appartements collectifs, des espaces mutualisés (salle commune, chambres d'amis), des jardins collectifs en toiture (sur la galette), etc. Nous sommes convaincus que de telles typologies répondent aux besoins des locataires.

Que représente ce futur immeuble pour la CODHA?

Dans le projet de l'écoquartier de la Jonction, la CODHA a intégré tous ses principes fondamentaux. Pour la CODHA, cet écoquartier est l'occasion de changer d'échelle. Jusqu'ici, nous avons appliqué les principes du développement durable à un immeuble. Nous le faisons maintenant à l'échelle d'un quartier: c'est un défi difficile mais passionnant! Car il s'agit de construire la ville de demain! **JLE**

La Coopérative des Rois

Interview d'Alain Charlet, membre du Comité directeur

Pourquoi votre Coopérative a-t-elle été choisie?

Notre Coopérative a déjà un immeuble locatif construit dans les années 1970 à la rue des Rois (80 logements). C'est la proximité de l'ancien site Artamis avec notre bâtiment existant qui nous a incités à faire acte de candidature pour l'un des trois immeubles du futur écoquartier. Etant donné notre expérience, le canton et la ville de Genève nous ont fait confiance et accepté notre participation à ce futuriste écoquartier de la Jonction.

Quels principes allez-vous suivre?

Nous voulons que notre immeuble soit exemplaire, à tous points de vue. Que ce soit la conception du bâtiment, ses aménagements intérieurs et extérieurs, son efficacité énergétique, sa mixité sociale et générationnelle, ses activités commerçantes et de restauration, etc. Nous voulons que nos futurs locataires se sentent vraiment à l'aise dans ce qui sera vraiment «leur» quartier.

Qu'en est-il des aspects énergétiques?

En fait, les trois immeubles locatifs auront le label Minergie. Un objectif «zéro émissions de CO_2» a été fixé pour la production de chaleur. A l'échelle du quartier de la Jonction, une centrale de chauffage à distance sera construite, pour tous les bâtiments de la ville et de l'Etat de Genève, ainsi que pour tous les nouveaux projets dans le quartier.

Et les jardins potagers?

Nous allons aménager des jardins potagers sur les toits pour les locataires, qui s'en occuperont eux-mêmes. C'est une innovation à laquelle nous tenions beaucoup, et les futurs locataires aussi. L'idée est venue des Etats-Unis et là-bas, elle a parfaitement fait ses preuves. **JLE**

Le « Social Loft » de la Jonction
Interview d'Yves Dreier, architecte, associé du bureau Dreier Frenzel Sàrl Architecture + Communication, Lausanne

>> A lire sur www.habitation.ch/actualite.htm

Le logement d'utilité publique à grande échelle

Manque cruel d'appartements vacants, augmentation des loyers, flambée des prix à la vente. La pénurie se paye aujourd'hui comptant pour les familles à la recherche d'un nouveau logement. Un chiffre suffit à l'illustrer: en cinq ans, le prix des loyers des appartements libres a augmenté de 50% sur l'arc lémanique; les prix à la vente ont connu la même évolution. Dans le même temps, l'indice du coût de la vie progressait de 3% seulement! Aujourd'hui à Lausanne, les appartements en PPE s'échangent en moyenne à plus de huit mille francs le m². A ce prix, autant dire que les classes moyennes pourront attendre encore longtemps avant de réaliser leur rêve d'accès à la propriété.

De ce sombre tableau se dégage néanmoins une lueur d'espoir. Un modèle pour l'avenir même. Je pense bien sûr au logement d'utilité publique dont on n'a jamais autant parlé. Le phénomène est particulièrement frappant dans le canton de Vaud où l'habitat coopératif s'est toujours confondu avec la construction de logements subventionnés. Jusqu'à ce jour, l'essentiel des logements d'utilité publique a été construit par des coopératives ou fondations sous le régime de l'aide à la pierre, prévue par la loi cantonale sur le logement. Il y a bien sûr des exceptions, mais elles sont rares. La coopérative d'habitation, non cantonnée à la seule construction de logements sociaux, mais conçue comme une alternative au logement en marché libre, reste un modèle peu développé.

Et pourtant, quelle meilleure protection contre les excès actuels du marché que des logements dont les loyers sont fondés sur les coûts, hors de tout mécanisme spéculatif! Les lecteurs d'Habitation le savent bien: les logements coopératifs présentent des loyers 20 à 25% inférieurs aux prix moyens du marché. Fondé sur les coûts de construction ainsi que sur une rémunération limitée des fonds propres, le logement coopératif induit un effet modérateur sur les prix du marché. Une bénédiction autant qu'une nécessité dans le contexte actuel. Dans des villes comme Bienne ou Zurich, la proportion d'habitat coopératif avoisine les 20% de logements. C'est quatre fois plus que dans l'ensemble du pays et que dans le canton de Vaud qui se situe autour de la moyenne nationale. La marge de progression existe donc.

A Lausanne, la Municipalité a décidé de mettre un accent très fort sur le logement d'utilité publique dans les années à venir. L'enjeu est de taille. Bien que confrontée à une forte pénurie, Lausanne bénéficie en effet d'importantes réserves constructibles sur des terrains dont elle est propriétaire. Actuellement, environ deux mille logements sont en développement, rien que sur des parcelles communales. Il y en aura sept mille dans les quinze ans à venir. A côté des appartements subventionnés, qui représentent aujourd'hui 11% du parc lausannois, la ville compte y développer des logements d'utilité publique dits

à loyer contrôlé. Le concept est nouveau. Il concerne aussi bien de petites coopératives d'habitants que de plus grandes sociétés publiques ou privées.

De quoi s'agit-il exactement? D'appartements du marché libre – donc accessibles à tous sans conditions de ressources. Mais avec des loyers contrôlés sur toute la durée du droit de superficie. Grâce à ce mécanisme, la ville s'assure de la pérennité sur 90 ans de loyers modérés tout en offrant un rendement stable et raisonnable aux investisseurs.

Ces logements «à prix coûtants» sont aujourd'hui un instrument indispensable pour offrir des appartements accessibles aux classes moyennes – trop riches pour obtenir un logement social mais pas assez pour s'offrir les prix du marché.

Plusieurs projets de ce type sont aujourd'hui en développement à Lausanne, combinant performances énergétiques, loyers raisonnables et mixité sociale. Ces projets, dont plusieurs sont le fait de la nouvelle société immobilière lausannoise pour le logement (SILL), offrent un modèle réduit de ce qui nous attend. Avec Métamorphose et ses plus de trois mille logements, la politique lausannoise du logement va en effet changer d'échelle.

Grégoire Junod,
conseiller municipal en charge du logement, Lausanne

Un petit récepteur pour chauffer intelligent

Le chauffage couplé aux prévisions météo: une modeste innovation promise à un bel avenir dans la course aux économies d'énergie.

Nul n'est prophète en son pays, c'est bien connu. Et ce n'est pas Thorbjörn Geiser qui le contestera. Ingénieur d'origine suisse, c'est bien depuis la Suède qu'il lance sa petite invention à l'assaut du continent européen, avec des ambitions mondiales à peine voilées. Son groupe, eGain International AB, a en effet équipé en quelques années seulement plus de 150 000 logements avec l'astucieuse solution de régulation thermique des bâtiments de son invention: un récepteur externe qui, relié à un ou plusieurs boîtiers intérieurs et à une centrale basée en Suède, permet de réguler le chauffage de tout immeuble en fonction des prévisions météo, actualisées heure par heure.

Depuis le printemps 2012, c'est l'ingénieur EFPL Antoine Eddé, basé à Givisiez, qui représente le produit, eGain forecasting, en Suisse. Un premier immeuble villageois à Crassier, au pied du Jura, dans le canton de Vaud, est équipé de ce petit bijou de technologie suédoise depuis mai 2012. Et plusieurs coopératives d'habitation en Suisse allemande, souvent très friandes en avancées technologiques de pointe, sont sur le point de passer commande.

Comment ça fonctionne?

Le principe est simple: il s'agit de jouer au plus fin avec l'inertie thermique du bâtiment. Plus les murs sont épais, plus l'inertie est grande: en évitant de chauffer quand les murs de la maison rayonnent de chaleur emmagasinée, on économise de l'énergie, et en plus on évite de surchauffer les pièces. En anticipant sur les caprices de la météo, il devient par exemple possible de stopper le chauffage… sachant que dans 2-3 heures, le soleil va taper sur les façades et réchauffer la maison gratuitement. Ou de l'enclencher par anticipation, parce que les températures vont chuter le lendemain. «Il suffit de remplacer la sonde de température extérieure, un composant présent sur tous les systèmes usuels, par le récepteur eGain. Ce dernier se connecte via le réseau de téléphonie mobile GSM à un calculateur central qui lui fournit toutes les heures une version actualisée des données de pilotage.» Le nec plus ultra, c'est que le système s'affine avec le temps par des feedbacks successifs, et devient donc de plus en plus précis.

De fait, le système prend en compte les caractéristiques thermiques du bâtiment et de son environnement, y intègre l'effet des prévisions météo et calcule une valeur de température équivalente. Le récepteur, qui remplace la sonde thermique devenue obsolète, fournit cette valeur au régulateur de chauffage en lieu et place de la température extérieure. Et quand on lui demande si ça marche, Antoine Eddé rassure les sceptiques en citant non seulement les résultats probants dans les 150 000 logements équipés de ce système, mais il se targue également d'une étude indépendante effectuée par l'Université Chalmers de Göteborg en 2010 dans le cadre d'un travail de thèse et qui atteste que «l'économie d'énergie de chauffage constatée est de 13,9%.» Une interface sur ordinateur ou Smartphone permet en outre de suivre en temps réel l'évolution, d'en modifier certains paramètres

Combien ça coûte?

Non seulement on économise de l'énergie, on réduit ses émissions de CO_2, on gagne en confort d'habitation, grâce à une optimisation des variations de températures internes, mais en plus, le système coûte trois fois rien. Autour des CHF 6000.– pour un récepteur, deux boîtiers intérieurs, leur installation et mise en service, et une année d'utilisation. «Avec 10 à 15% d'économie d'énergie par an, on peut compter un retour sur investissement dans la première année déjà et un bénéfice net les années suivantes», clame, radieux, Antoine Eddé.

L'ingénieur Antoine Eddé explique comment installer les sondes de régulation thermique. © PC

La coopérative d'habitation Lägern Wohnen se lance

La coopérative d'habitation Lägern Wohnen, à Baden, est très dynamique en matière de nouveaux projets et a développé depuis plusieurs années une vision écosensible de la gestion de ses bâtiments. Il y a peu, elle a décidé d'équiper du système eGain forecasting un groupe de 3 immeubles relativement anciens situés à Wettingen. Les trois bâtiments, Hardstrasse 51, 52 et 53, sont construits et orientés de manière identique et se distinguent uniquement par le nombre

d'étages variant entre 9 et 12. Les 8500 mètres carrés d'habitation sont répartis en 128 appartements.

Construits dans les années 70, les trois immeubles sont équipés d'un système de chauffage centralisé. Les travaux d'entretien effectués durant les années 1980 à 2000 ont permis de limiter quelque peu la consommation d'énergie, qui reste cependant dans la moyenne suisse, avec environ 15 litres de mazout par m^2 et par an.

Aujourd'hui, les responsables de la coopérative ont décidé de faire un pas de plus en direction d'une réduction de la consommation des énergies de chauffage et ont confié la direction du projet à Patrick Sieber, directeur d'exploitation de Lägern Wohnen. «Il a fallu exactement 24 heures au management de Lägern Wohnen pour examiner les éléments et prendre une décision favorable. Je salue cette détermination et l'engagement de Lägern Wohnen pour la préservation de notre climat et de nos précieuses ressources énergétiques», se félicite Antoine Eddé.

Patrick Sieber, directeur d'exploitation de Lägern Wohnen. © Antoine Eddé

Patrick Clémençon

paci
Bâtiment & Génie civil
Maison fondée en 1921

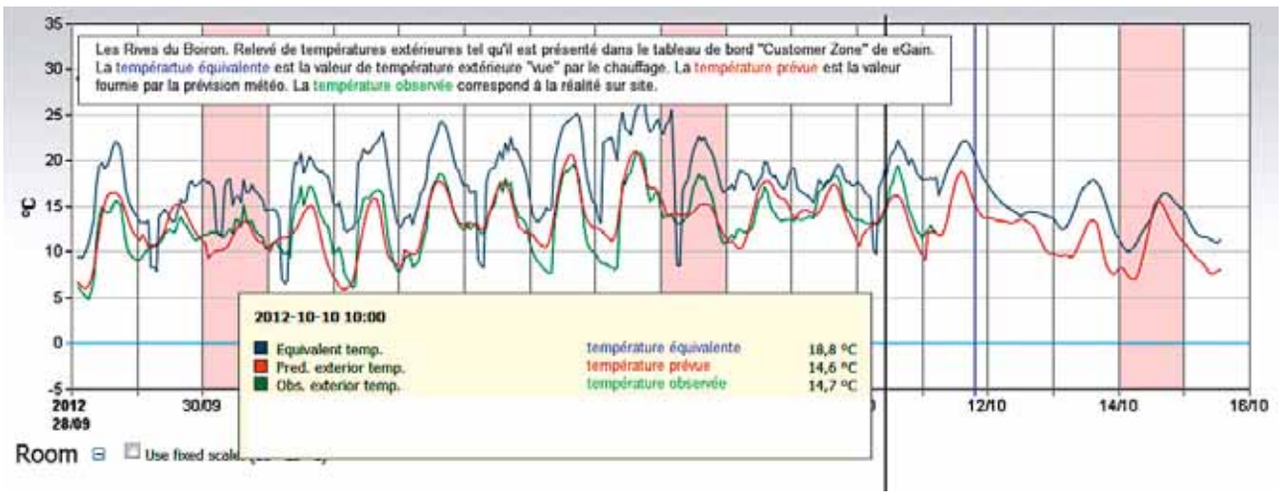
Rue du Commerce 83 - 2301 La Chaux-de-Fonds
Rue Pury 1 - 2001 Neuchâtel
Tél. 0844 880 770 - Fax 0844 880 771
E-mail:paci@paci.ch - www.paci.ch

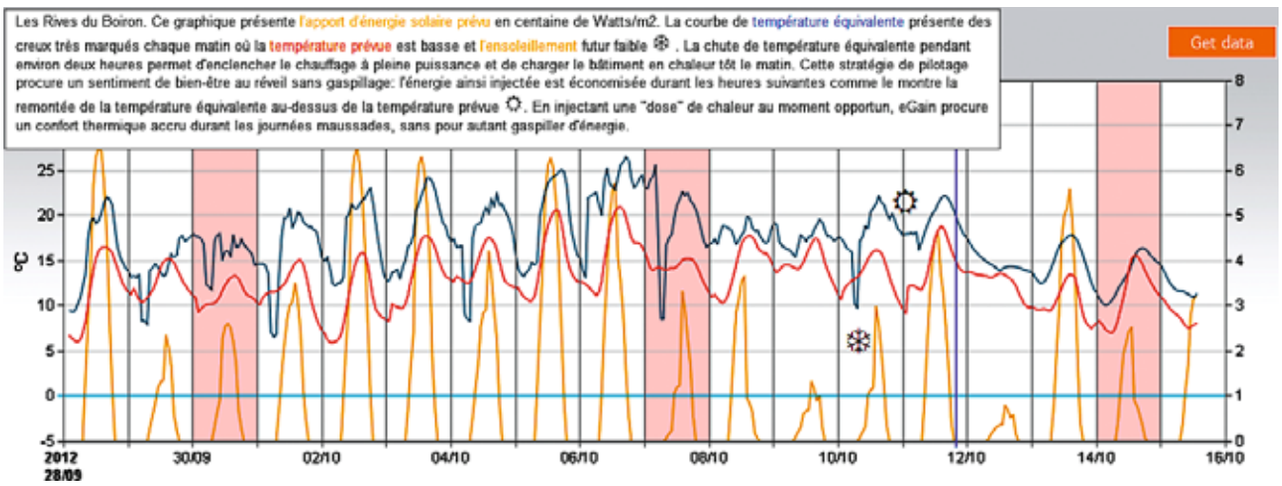
JARDINIER PAYSAGISTE
Michele LO CONTE

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

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

L'exemple de l'immeuble des «Rives des Boirons»
Un automne riche en enseignements pour les copropriétaires des «Rives des Boirons», un immeuble de 2800 m² situé à Crassier VD, au pied du jura et à deux pas de la rivière du même nom. D'entente avec les responsables du projet côté PPE, eGain a approché «par le haut» la température de consigne demandée, à savoir 21-22 degrés.
Par touches successives, les paramètres de pilotage ont été ajustés jusqu'à obtenir le résultat visible sur les courbes de contrôle. L'appartement le plus exposé aux influences extérieures est parfaitement calé dans la bande désirée alors que le plus abrité est très légèrement au-dessus. Les habitants ont constaté une bien meilleure tenue des températures, en particulier moins d'échauffement les jours ensoleillés. Le confort s'est donc sensiblement accru alors même que le contrôleur eGain a maintenu le chauffage en mode «économie» (réglage plus bas que ce qu'une régulation classique aurait ordonné) pendant plus de 90% du temps.





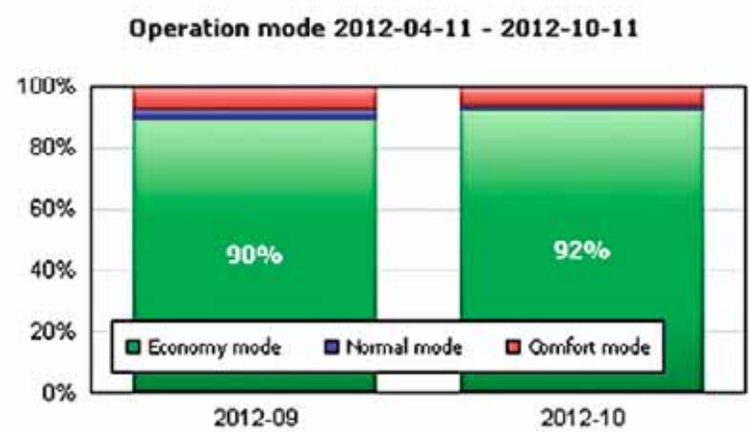
Les Rives du Boiron.
Synthèse du mode de fonctionnement du chauffage piloté par eGain.

Le mode "Economy" correspond à une consommation d'énergie réduite par rapport à un chauffage classique.

Le mode "Comfort" utilise plus d'énergie pour anticiper les périodes "crues" et éliminer les désagréments qui inciteraient à hausser la température de consigne générale.

Notez comme il est peu fréquent qu'eGain fonctionne en mode "Normal" - c'est à dire comme un chauffage conventionnel. En modulant de manière très active les apports de chaleur, eGain accroît le confort intérieur et réduit la consommation.
La maîtrise des "creux" de température permet de baisser la température de consigne sans craindre les journées de bise.

Operation mode overview



Economy = Time when eGain forecasting™ has made it possible to save energy.
Normal = Time when eGain forecasting™ has actively balanced comfort with energy savings.
Comfort = Time when eGain forecasting™ has preferentially controlled for preserved comfort.

bosson+pillet sa
INSTALLATIONS THERMIQUES
& ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur
Energie solaire
Chauffages centraux
Etudes - Devis - Entretien
Gestion d'énergie
Dépannage 24/24

INSTALLATION DE CHAUFFAGE PROPRE

3, avenue des Morgines
1213 Petit-Lancy
Tél. +41 22 879 09 09
Fax +41 22 879 09 00
info@bosson-pillet.ch
www.bosson-pillet.ch

«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 autogérée et indépendante.

BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

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

créatif humain alternative transparent équitable innovant créatif éthique

La construction de logements locatifs «à prix avantageux» est possible, même dans les centres

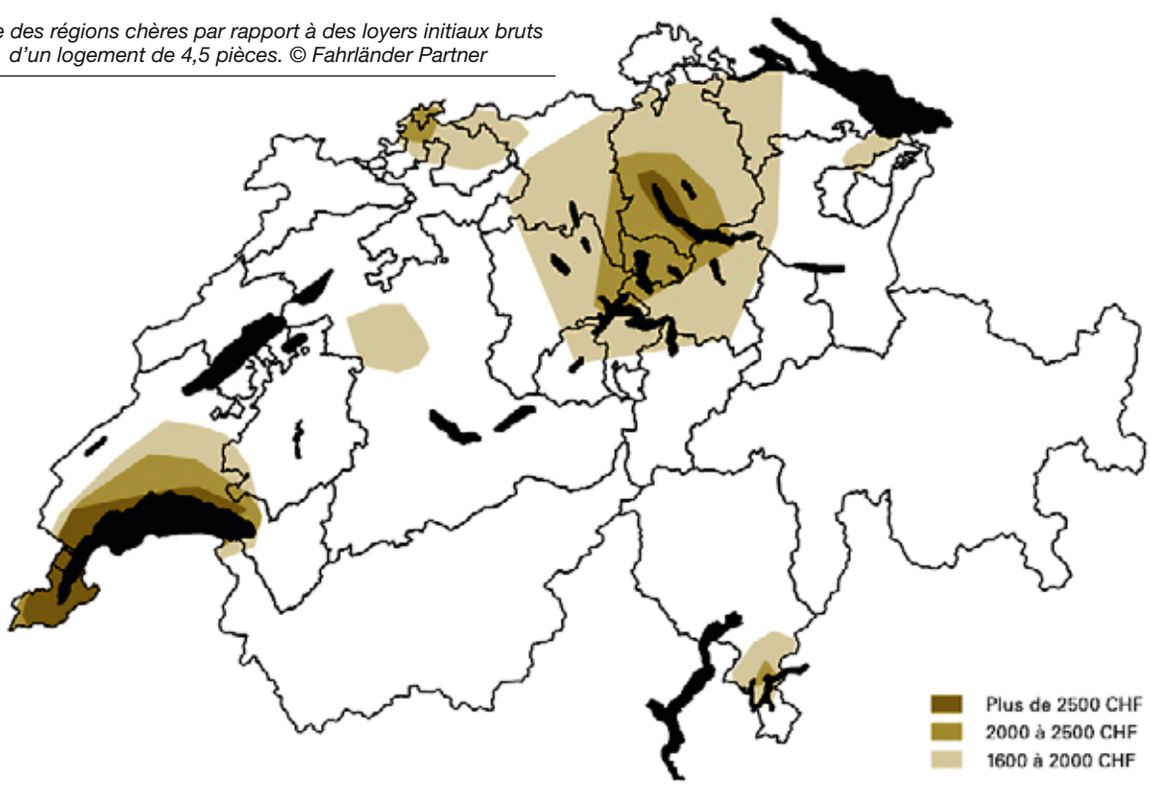
Une étude récemment publiée par l'OFL montre qu'il est possible de construire des logements familiaux abordables avec des loyers de moins de 2000 francs, même à des emplacements centraux. Et cela sans que l'investisseur doive subir des baisses de rendement ou solliciter des fonds publics.

Largement relayée dans la presse, une étude récemment publiée par l'OFL, en collaboration avec Halter Unternehmungen et Pensimo Management[1], arrive à la conclusion qu'il est possible de construire des logements familiaux abordables avec des loyers de moins de 2000 francs, même à des emplacements centraux. Et cela sans que l'investisseur doive subir des baisses de rendement ou solliciter des fonds publics. Pour cela, il convient de revenir à des logements compacts et à des standards de réalisation plus simples.

Mais que pense le locataire potentiel de ce type de logement, peu spacieux et plutôt modeste quant à l'exécution? «Moi, jamais je ne louerais un logement de 4,5 pièces réalisé selon un aussi piètre plan et avec si peu de mètres carrés pour «seulement» 2000 francs. Je préfère habiter dans un endroit plus campagnard où avec 2000 francs je peux occuper un 4,5 pièces superbement disposé sur 112 m²». Ou encore: «8 mètres carrés pour une chambre à dormir. Le couple du futur passera ses nuits dans des lits superposés». Choisies pour leur exemplarité, ces citations tirées du journal alémanique «20 Minuten Online» illustrent parfaitement l'accueil très contrasté qu'a réservé le public à ces articles. Elles mettent en lumière le dilemme auquel se trouvent confrontés bon nombre de ménages dans le choix de leur logement: soit opter pour un appartement confortable et spacieux, et s'établir en périphérie où le niveau des loyers est plus bas, soit s'installer dans un lieu central et se contenter d'une demeure bien plus modeste.

Mais quel est le raisonnement des auteurs et que préconisent-ils plus précisément? Leur démonstration repose sur une comparaison entre un bâtiment fictif «à prix avantageux» et un immeuble locatif du segment de prix supérieur récemment construit en ville de Zurich. Les revenus et coûts de ce dernier étant connus, il est possible d'en déterminer la valeur foncière actuelle. Un calcul détaillé des coûts de construction des nouveaux logements «à prix avantageux» a permis d'établir les loyers qui

Carte des régions chères par rapport à des loyers initiaux bruts d'un logement de 4,5 pièces. © Fahrländer Partner



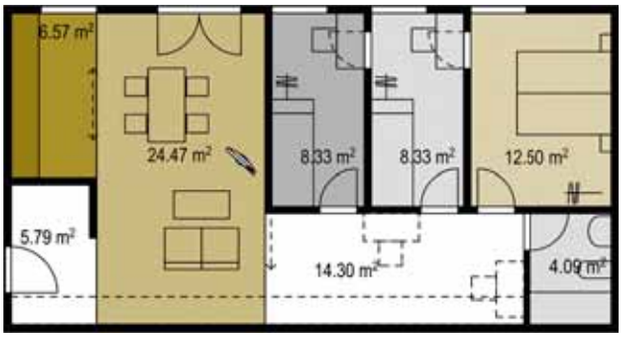
seraient nécessaires pour financer l'achat des terrains et les coûts de l'immeuble. Il apparaît qu'il serait ainsi possible de réaliser à Zurich-Altstetten des logements de 4,5 pièces avec des loyers mensuels de moins de 2000 francs (charges comprises) sans devoir recourir à des subventions ou à d'autres avantages.

Pour parvenir à ce niveau de loyer, il faut réduire sensiblement la surface par appartement, augmentant par là le nombre de logements et la part des surfaces habitables par rapport à l'ensemble des surfaces construites. Par ailleurs, il convient de faire des économies en matière d'équipement des logements et de matériaux et profiter d'économies d'échelle grâce à la standardisation de certains éléments de construction. En d'autres termes: l'emplacement central doit être compensé par des concessions par rapport à d'autres caractéristiques des logements. Des améliorations apportées à l'environnement immédiat du logement, telles la mise à disposition d'espaces semi-publics ou communs situés aux différents étages ou sur le toit, permettront d'atténuer certains inconvénients.

S'inscrivant clairement en porte-à-faux avec des évolutions observées en matière d'habitat – élévation des standings et fort accroissement de la surface habitable par tête d'habitant (en l'espace de 30 ans, de 34 m² à quelque 50 m² actuellement) – ce type de logements «minimaliste» représente-il un créneau suffisamment attrayant pour des ménages qui souhaitent rester ou venir s'installer dans les centres où les coûts du logement prennent l'ascenseur? Les auteurs sont affirmatifs: d'après leur analyse de la demande, un habitat conçu de la sorte correspondrait aux préférences de nombreux groupes d'habitants.

La situation d'une part croissante de locataires semble leur donner raison. Près de 25% des ménages de locataires dépensent plus d'un quart de leur revenu pour le loyer et la part des ménages consacrant 25 à 35% de leur revenu aux charges de loyer a augmenté. Du fait du déséquilibre actuel des marchés du logement locatif dans les grandes villes de Suisse, où une demande soutenue fait face à une offre limitée, on observe en de nombreux endroits une forte augmentation des prix de l'offre pour des logements locatifs, une propension à construire des logements en propriété (chers) et, en fin de compte, la raréfaction des logements locatifs en ville. De plus en plus de ménages n'arrivent donc plus à s'offrir un logement en ville, là où pourtant se concentrent emplois, services et de nombreuses commodités.

Ce concept «à prix avantageux» représente-il également un plus pour les autres acteurs, à savoir les communes et les investisseurs? La réponse est encore une fois positive. Ce type de bâtiment permet une occupation plus dense et, contrairement aux constructions réalisées actuellement, il tient compte de l'exigence d'une utilisation mesurée du sol. Par la mise à disposition de logements dans un segment qui tend à se raréfier, il rend possible le



Appartement type à prix avantageux de 4,5 pièces pour 84,39 m². © ODP architecture, Zurich

maintien en ville de couches de la population qui autrement risqueraient d'en être reléguées. Il est donc également garant d'une certaine mixité sociale dans les zones urbaines menacées de gentrification.

Doris Sfar

[1] Fahrländer Stefan & al., 2012, La construction de logements locatifs «à prix avantageux» est possible. Défis, perspectives et approches pour le développement de projets dans le contexte concurrentiel de sites centraux. Le résumé de cette étude peut être téléchargé sur www.bwo.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche.

Du ciment social
pour les zones d'habitation urbaines

De nombreuses villes suisses ont placé la promotion de la qualité de vie dans les zones d'habitation tout en haut de leur liste de priorités. Cette ambition va de pair avec une volonté de créer des conditions propices au vivre ensemble. Cette journée nationale met à l'honneur les processus de développement de quartier à travers des expériences réalisées dans le cadre du Programme «Projets urbains – Intégration sociale dans les zones d'habitation».

Cette journée s'adresse aux élus des communes suisses, aux responsables et aux spécialistes des administrations communales, cantonales et fédérales, en particulier aux planificateurs cantonaux, aux urbanistes et aux délégués à l'intégration, ainsi qu'aux représentants des milieux immobiliers et des associations professionnelles et aux spécialistes et chercheurs actifs dans le domaine du développement de quartier.

Programme et inscriptions

Journée nationale du Programme
«Projets urbains – Intégration sociale
dans les zones d'habitation»
Mardi 22 janvier 2013, Stadttheater Olten
Inscriptions jusqu'au 14 décembre 2012.
Pour tout renseignement:
Mme Josianne Maury, tél. 031 324 13 14
ou projetsurbains@are.admin. ch
www.projetsurbains.ch

Bâle III: quelles conséquences pour les coopératives?

Cela fait un certain temps que le terme de «Bâle III» occupe les titres de la presse spécialisée. De quoi s'agit-il? Ces accords interbancaires auront-ils des conséquences sur le financement hypothécaire des sociétés coopératives d'habitation?

Bâle III est un accord international censé régir les banques, en particulier en ce qui concerne leurs fonds propres et leurs liquidités. Ces mesures sont destinées à renforcer la capacité du secteur bancaire à absorber les chocs financiers et économiques et à améliorer la gestion des risques dans le but d'augmenter la capacité des banques, en particulier les fameuses «Too big to fail», à supporter d'éventuelles nouvelles crises. Concrètement, ces mesures imposent une augmentation des fonds propres des banques et une meilleure gestion et répartition des risques.

En anticipant d'éventuelles exigences légales, l'Association Suisse des Banquiers (ASB) recommande d'ores et déjà à ses membres de respecter quelques règles, en particulier l'exigence pour tout candidat à l'achat d'un bien immobilier d'une part minimale de 10% de fonds propres ne provenant pas du deuxième pilier ainsi que l'amortissement de la dette jusqu'à concurrence des deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 20 ans maximum. Ces recommandations s'appliquent aussi bien à l'acquisition d'un logement qu'à la construction d'un immeuble de rendement.

Toutes les banques suisses actives sur le segment du crédit hypothécaire aux coopératives sont concernées par ces dispositions. L'exigence de disposer de fonds propres plus importants a comme conséquence immédiate que les banques vont devoir faire une certaine rétention de bénéfices. De plus, les banques devront veiller à mieux assurer la couverture des risques des engagements: ainsi, un placement risqué pourra exiger une couverture en fonds propres plus élevée.

L'accès au crédit sera-t-il plus difficile?

La question qui vient immédiatement à l'esprit des PME comme des sociétés coopératives en recherche de financement est la suivante: l'accès au crédit sera-t-il plus difficile et plus coûteux? En Suisse, le financement des opérations immobilières menées par les coopératives est assuré par les banques régionales principalement, et très faiblement par les deux grandes banques que sont UBS et Credit Suisse. A ce jour, les banques régionales ne se sont pas encore déterminées quant à la mise en œuvre concrète des directives de Bâle III et de l'ASB. Certains problèmes particuliers méritent cependant d'être évoqués: les jeunes coopératives, ne disposant que de peu de fonds propres, pourront-elles trouver les financements nécessaires? Que va-t-il se passer lorsque les taux hypothécaires bloqués arriveront à échéance: les taux vont-ils prendre l'ascenseur? Le renouvellement des crédits posera-t-il problème?

Les banques consultées sont toutes en pleine réflexion et ne font que commencer le chantier qui va permettre d'atteindre ces objectifs par Bâle III. Les directives établies par l'ASB se trouvent dans les Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires (juin 2012) et dans les Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier (octobre 2011). C'est dans ces documents que se trouvent les dispositions relatives aux fonds propres et à l'amortissement.

Le texte d'octobre 2011 précise la manière d'établir les risques spécifiques à chaque crédit immobilier, soit le risque de crédit (risque que l'emprunteur ne soit pas en mesure de s'acquitter de ses obligations) et le risque d'insuffisance du gage (risque que le produit de réalisation du gage ne couvre pas le montant de la dette).

Dans le cas des immeubles de rapport, le risque de crédit sera établi en fonction de la solvabilité du débiteur, soit sur la base du résultat dégagé par l'immeuble. D'une manière générale, la valeur de gage de l'immeuble est fixée selon la méthode de la valeur de rendement des loyers du marché, soit par capitalisation de l'état locatif; chaque établissement bancaire devra définir les taux de capitalisation applicable en fonction des types d'immeubles. Dans le cas d'une coopérative, qui calcule les loyers sur la base des coûts effectifs, la solvabilité du débiteur pourrait être affaiblie du fait que la fixation des loyers se fait selon les coûts effectifs, ce qui implique un rendement plus faible et une plus grande vulnérabilité en cas de vacance des logements.

Les craintes du Fonds de Roulement

Ce sont surtout les jeunes coopératives désireuses de construire un premier immeuble qui présentent le profil de risque le plus défavorable, du point de vue surtout des fonds propres nécessaires et de la solvabilité du débiteur. Seront-elles les principales victimes des nouvelles normes applicables aux crédits hypothécaires?

La question a été posée à la responsable du Fonds de Roulement de l'ASH, Mme Brigitte Dutli. Du côté du Fonds de Roulement, plusieurs questions restent sans réponse encore. Tout d'abord l'estimation du risque, soit la solvabilité du débiteur et la valeur de l'immeuble à construire. Concernant la solvabilité, il est très probable qu'une jeune coopérative se lançant dans sa première opération va

hansgrohe

Metris®

A la hauteur de vos exigences.

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

Du lavage des mains à celui des cheveux: la polyvalence d'une robinetterie de lavabo est fonction de sa hauteur. Chez Hansgrohe, cette prestation a un nom: ComfortZone. Grâce à la technique EcoSmart de Hansgrohe, vous épargnez en outre jusqu'à 60% d'eau, diminuez la consommation d'énergie et réduisez les émissions de CO_2.

devoir supporter des taux hypothécaires légèrement supérieurs. A propos de l'estimation du bien à construire, les banques vont systématiquement se référer à la valeur de rendement basée sur les loyers du marché local, pour estimer la valeur de rendement potentiel du bâtiment; c'est cette valeur qui servira de base au financement hypothécaire. La question est de savoir si la banque va se servir des loyers appliqués par les coopératives (loyers correspondant aux charges) ou si elle va se contenter des loyers du marché. Dans cette deuxième hypothèse, les coopératives pourraient voir la valeur de leur immeuble augmenter, donc le potentiel de financement augmenter de même, mais elles seront en conséquence obligées d'augmenter les loyers pour arriver à la valeur de rendement nécessaire.

Une autre question délicate concerne l'exigence d'amortissement de la dette hypothécaire jusqu'aux deux tiers de la valeur de l'immeuble en 20 ans. Il est clair qu'en réduisant la durée d'amortissement, le besoin de moyens financiers sera plus élevé et les loyers des coopératives pourraient prendre l'ascenseur et se rapprocher des loyers du marché. Le risque est alors que les logements soient moins concurrentiels et plus exposés au risque de vacance.

Pour les coopératives installées, les changements ne seront pas très importants, si ce n'est que les taux hypothécaires pourraient connaître une légère hausse au moment du renouvellement des prêts; à noter que les projets des coopératives installées seront soumis aux mêmes nouvelles exigences lors de la construction d'immeubles.

L'ASH attend que les problèmes concrets de financement d'opérations se présentent pour procéder alors, au cas par cas, à la recherche de solutions, en collaboration avec l'Office fédéral du logement et les banques. En l'état du dossier, il est encore trop tôt pour se lancer dans des réflexions approfondies, juge Mme Dutli.

Du côté des banques

M. Albert Steck, porte-parole de la banque Migros, n'a pas encore les réponses à nos questions. Cependant, il est en mesure d'annoncer dans les grandes lignes les changements à venir. D'une manière générale, il faut s'attendre à une hausse du coût du crédit. L'évaluation du risque (solvabilité du débiteur et valeur de gage de l'immeuble) est en train de faire l'objet de méthodes plus approfondies d'évaluation; M. Steck rappelle cependant que la banque Migros a toujours eu une politique prudente en matière de risque et que les nouvelles méthodes ne vont pas avoir de conséquences importantes sur la détermination des profils de risques. Concernant les anciennes affaires, seule une hausse légère des taux est à prévoir. A noter encore que Migros établit le plan financier sur la base d'un taux hypothécaire théorique de 4,5%, des charges de 1% et un amortissement variable, selon les cas, de 2% ou 1%. La banque COOP en est elle aussi au stade de la réflexion mais confirme les mêmes tendances générales que Migros.

Le cas particulier genevois

Le canton de Genève offre aux sociétés coopératives une vaste gamme d'aides étatiques, en application de la Loi générale sur le Logement. Notamment, l'Etat offre sa caution simple aux coopératives qui ne parviennent pas à atteindre les 20% de fonds propres exigés; ces coopératives peuvent ainsi bénéficier de crédits s'élevant jusqu'à 95% de la valeur de l'immeuble. Cette pratique pourra-t-elle être maintenue dans le cadre des nouvelles directives de l'ASB? Le cas ne s'étant pas encore présenté, les banques consultées n'ont pas été en mesure de répondre à cette question. Le problème est le même en ce qui concerne l'exigence d'amortissement sur 20 ans jusqu'à deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble; une telle exigence pourrait peser très lourd dans la fixation des loyers et sur le rendement de l'immeuble, rendant l'opération particulièrement risquée.

Du côté de l'Office du logement (OLo), ces questions n'ont pas fait l'objet encore de réflexions particulières. En effet, M. Francesco Perrella, directeur, explique que son office n'a reçu aucune demande en provenance des banques demandant de modifier les pratiques habituelles du canton. A priori, selon M. Perrella, un financement jusqu'à 95% de fonds étrangers, avec la caution simple de l'Etat, sera toujours possible. Quant à l'amortissement, la LGL prévoit un remboursement du deuxième rang sur 30 ans; là aussi, l'OLo va poursuivre avec les mêmes règles. Il n'y aurait donc pas de modifications des pratiques genevoises à ce jour. Du côté de la banque Migros, il est précisé que l'exigence de 20% de fonds propres a toujours été appliquée; il est cependant possible, avec une garantie de l'Etat notamment, de réduire les fonds propres à 5%. L'amortissement exigé sur 20 ans ne sera pas appliqué aux coopératives, celles-ci étant considérées comme des professionnels de l'immobilier, les critères appliqués sont quelque peu différents.

Jacques Cuttat

AU REVOIR STEPHAN!

L'annonce officielle du départ, pour la fin de cette année, de notre directeur Stephan Schwitter s'est faite par un communiqué de presse transmis également aux délégués de notre association faîtière et aux associations régionales qui la composent.

Stephan Schwitter, un vrai gentleman que l'on n'oubliera pas de sitôt en Suisse romande.

Stephan avait su construire et entretenir avec les Romands des relations de confiance à toute épreuve. Il était toujours le bienvenu lors de nos séances de comité où il a dû affronter avec calme et patience les critiques concernant certaines orientations prises à la défaveur des Romands, sans jamais nous en tenir rigueur ou amertume car il comprenait très bien le fossé culturel qui nous sépare parfois de nos amis d'Outre-Sarine dans leurs choix majoritaires (nouveau nom de l'association, nouveau logo et j'en passe…).

Son engagement en faveur du mouvement coopératif et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique aura été exemplaire et nous laissera un excellent souvenir. Je rappelle qu'il avait pris la difficile succession de Fritz Nigg, autre défenseur des Romands, qui formait alors, avec notre regretté René Gay, un tandem idéal à la tête de l'ASH.

Organisateur du Forum de Lucerne, il en avait fait un lieu de rencontre incontournable et avait toujours veillé à assurer une présence francophone parmi les orateurs, même s'ils se trouvaient être peu suivis par les germanophones.

Aucune décision n'était appliquée en Romandie sans que Stephan n'établisse un contact préalable, soit avec notre secrétaire général, soit avec le soussigné, démontrant ainsi tout le respect qu'il nous portait.

Durant la fin de l'année dernière et lors de cette année, il s'est investi à fond en faveur de l'Année Internationale des Coopératives. Dans ce cadre, il a soutenu nos revendications financières à Zurich pour qu'une partie de la manne récoltée nous soit également redistribuée en faveur du programme spécial que nous avons mis sur pied dans le cadre de cette manifestation.

Nous souhaitons bon vent à Stephan, contraint de donner une autre orientation professionnelle à sa carrière où ses qualités humaines et sa grande capacité de travail feront, sans aucun doute, merveille.

Salut l'Ami!

Francis-Michel Meyrat

P.-S.

L'intérim sera assuré par le vice-directeur, Urs Hauser, qui se fera certainement un devoir de gagner notre confiance. Gageons qu'il aura à cœur d'étaler un baume réparateur sur les plaies ouvertes par les «zurichoiseries» que nous avons eu à subir trop fortement ces derniers mois!

L'ASH romande en action lors de l'année internationale des coopératives

Dans le cadre de l'année internationale des coopératives, l'ASH a participé à plusieurs manifestations et événements. Plusieurs conférences ont été données par la section romande de l'ASH, sur la question du logement d'utilité publique. En particulier lors du Forum Immobilier de Lausanne qui s'inscrit en marge du Salon Immobilier de Lausanne, en mars 2012, puis lors du Salon Immobilier Neuchâtelois, en avril 2012, ainsi qu'au Salon Immobilier de Genève, à fin septembre 2012. L'ASH était également représentée avec un stand permanent dans ces deux derniers salons immobiliers. En marge, l'ASH a participé à la fête du quartier de Maillefer, à Lausanne, à fin mai 2012.

Ces différentes manifestations ont été un excellent vecteur de communication permettant de sensibiliser au besoin de nouveaux logements d'utilité publique. L'ASH a ainsi rencontré un grand succès et fait connaître ses activités et de nombreux contacts ont été créés avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, mais aussi avec les collectivités publiques, principalement des communes, qui sont un acteur important pour la construction de nouveaux logements à loyer modéré. En complément des actions réalisées, l'ASH a eu les honneurs de la presse, sous la forme de nombreux articles rédactionnels qui ont été publiés dans différents médias tout au long de l'année. Le bilan de actions et manifestations auxquelles l'ASH a participé durant cette année internationale des coopératives est réjouissant et positif pour l'avenir du logement en coopérative ainsi que pour la section romande de l'ASH.

Pascal Magnin

30 mars 2012. Conférence sur les coopératives d'habitation, dans le cadre du Salon Romand Immobilier, à Lausanne

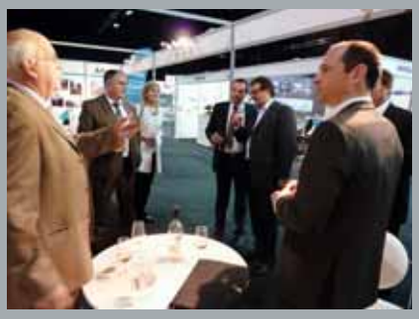
30 mars 2012. Philippe Diesbach lors de la conférence sur les coopératives d'habitation, dans le cadre du Salon Romand Immobilier, à Lausanne

18 – 22 avril 2012. Stand ASH au Salon Immobilier Neuchâtelois, à Neuchâtel

18 – 22 avril 2012. Stand ASH au Salon Immobilier Neuchâtelois, à Neuchâtel

20 avril 2012. Pascal Magnin et Félix Walder (vice-directeur OFL) après la conférence sur les coopératives d'habitation, dans le cadre du Salon Immobilier Neuchâtelois, à Neuchâtel

29 septembre 2012. Lors de la Fête des coopératives d'habitation organisée par le GCHG, la salle du Moyen-Age a littéralement été prise d'assaut par les auditeurs de tous bords.



27-30 septembre 2012. Stand ASH au Salon Immobilier de Genève, avec la représentation de plusieurs coopératives genevoises.

27-30 septembre 2012. Stand ASH au Salon Immobilier de Genève, avec la représentation de plusieurs coopératives genevoises.

suisse énergie

ÉLECTRICITÉ DU SOLEIL
SWISSOLAR

LES PROS DU SOLAIRE®
SWISSOLAR

Allons-y !

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

Les sponsors ASH pour l'année des coopératives 2012

Nous remercions les partenaires suivants, pour leur généreux soutient:

2012 Année Internationale des Coopératives

Premier sponsor:

STEINER TOTAL SERVICES CONTRACTOR

unirenova EIN UNTERNEHMENSBEREICH DER STEINER AG

Sponsors principaux:

AFG, age stiftung, bit, Schweizer, hansgrohe, MEIER + STEINAUER, Miele, primobau, RAIFFEISEN, SADA, upc cablecom, V-ZUG, Zürcher Kantonalbank

Sponsors:

Aon Risk Solution Schweiz AG,
BDO AG, BWT Bau AG, Electrolux AG,
GGZ Gartenbau Genossenschaft Zürich,
Implenia Generalunternehmung AG,
Nyffenegger Storenfabrik AG,
Priora Generalunternehmung AG,
PUA Reinigungs AG, reinhardpartner AG,
Zivag Verwaltungen AG

IMMOROC
ENTREPRISE GENERALE
NEUCHÂTEL
LA CHAUX-DE-FONDS
0844 880 777
UNE ENTREPRISE DU
GROUPE PACI HOLDING
WWW.IMMOROC.CH

i_mmob 8.5
Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE
avec module pour les coopératives d'habitation
Financial tools
Technical tools
Administrative tools
Zürich / Ostschweiz
B-ITS
Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch
www.b-its.ch
Suisse Romande
thurnherr sa
Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch
www.thurnherr.ch
Bern / Mittelland
thurnherr sa
Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch
www.tsab.ch

Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

Infos: redaction@habitation.ch

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

Abonnements: abonnement@habitation.ch

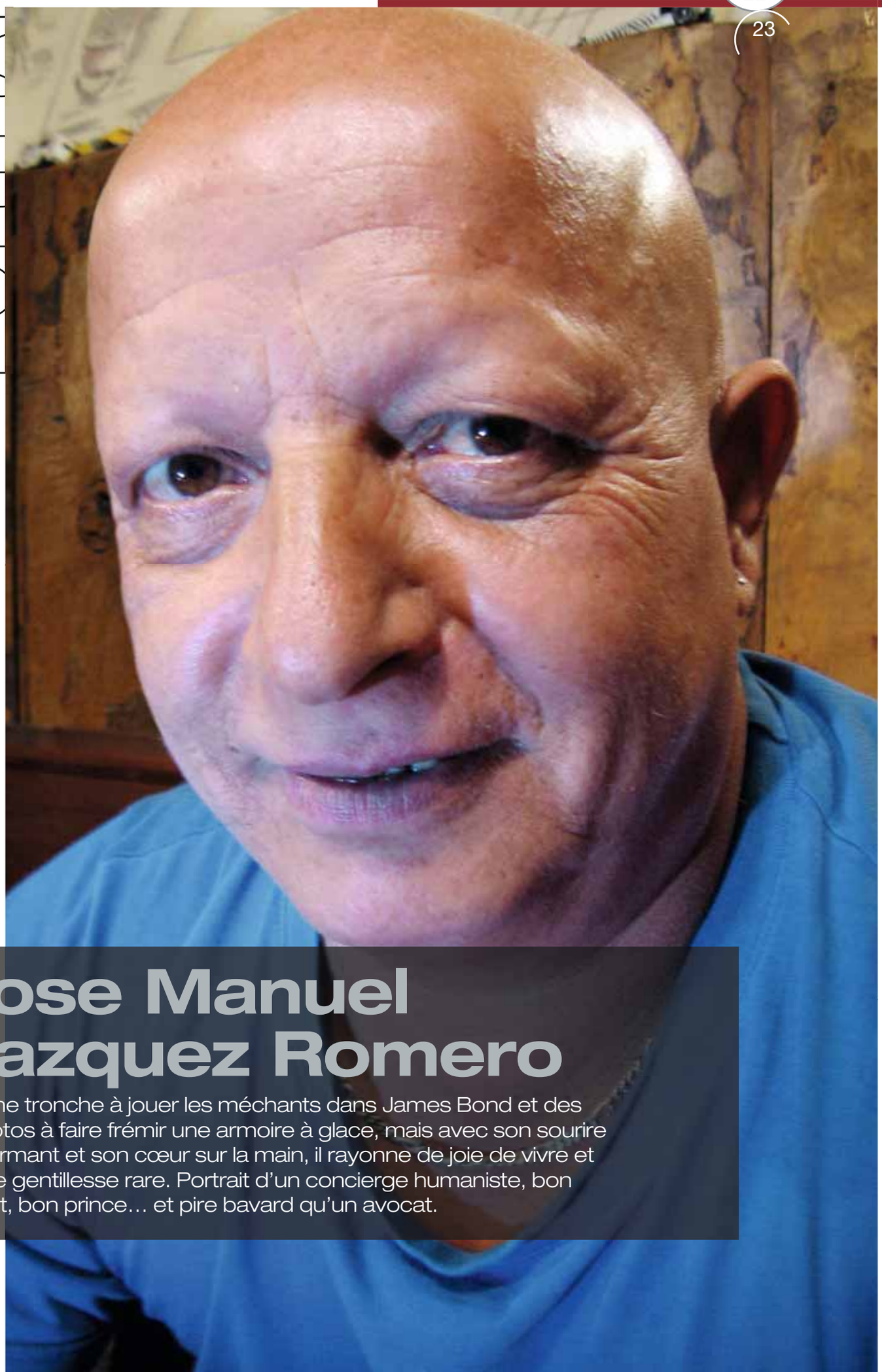
Pour vous abonner ou offrir des abonnements, il vous suffit d'aller sur www.habitation.ch > abonnement, de remplir le formulaire et d'envoyer.

Publicité: info@stumppmedien.ch

Données média, tarifs publicitaires et formulaires de commande en ligne sous www.habitation.ch/publicite. Pour tout renseignement: Stumpp Medien AG, tél. 044 858 38 00 ou info@stumppmedien.ch.

Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH-Section romande, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Clémençon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Ont participé à ce numéro:** Jacques Cuttat, Pascal Magnin, Jean-Louis Emmenegger, Francis-Michel Meyrat, Doris Sfar, François Z'graggen, Grégoire Junod • **Publicité:** Stumpp Medien AG, info@stumppmedien.ch, tél.044 858 38 00 • **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 certifié REMP:** 3423 exemplaires vendus • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande. • **Couverture:** mmmh!! © PC



Jose Manuel Vazquez Romero

Il a une tronche à jouer les méchants dans James Bond et des biscotos à faire frémir une armoire à glace, mais avec son sourire désarmant et son cœur sur la main, il rayonne de joie de vivre et d'une gentillesse rare. Portrait d'un concierge humaniste, bon vivant, bon prince… et pire bavard qu'un avocat.

Cela fait maintenant une bonne quinzaine d'années que Jose Manuel Vazquez Romero traque la poussière et les incivilités dans les méandres tortueux du quartier de la Bourdonnette, une ville dans la ville, au sud-ouest de Lausanne, à deux pas des rives enchanteresses du Léman. Une bonne quinzaine d'années déjà, qu'il harangue les habitants, qu'il astique les escaliers et asticote les grandes gueules qui le narguent parfois. Quinze ans qu'il balaie les entrées de son immeuble, qu'il répare une porte, remplace une serrure, rafistole, corrige, rétablit, améliore, réconforte, rend service à tout un chacun, même en dehors des heures de travail. Il lui est aussi déjà arrivé de réparer une roue de poussette… sans réveiller le bambin qui y dormait en toute quiétude.

«**Concierge, j'adore!** C'est un boulot parfois ingrat, mais très divers, et ici, à la Bourdonnette, on est respecté par la grande majorité des habitants», raconte Jose en écrasant tranquillement sa clope dans le cendrier. Et des habitants, il y en a beaucoup et de tous les horizons. La Bourdonnette? Une micro cosmopole, une vraie tour de Babel, un royaume à la mesure de l'immense empathie de Jose. «C'est un quartier un peu spécial, avec plus de 50 nationalités différentes. C'est ça qui me plaît! Ce mélange de cultures, ces gens qui débarquent avec d'autres façons de penser et d'agir que nous… et on arrive quand même à se comprendre et à vivre les uns avec les autres. Les enfants, qu'ils soient Bosniaques, Polonais, Espagnols ou même Suisses, rigolent tous de la même façon; quand ils se font mal en tombant, ils pleurent tous de la même façon et quand ils se blessent, ils saignent tous de la même façon. La Bourdonnette, ça n'a rien à voir avec certaines banlieues françaises ou la place de la Palud à Lausanne: on peut rentrer chez soi à 2-3 heures du matin, garer sa voiture dans le parking souterrain et personne ne va vous faire les poches ou vous agresser.»

Avant d'être concierge à la Bourdonnette, Jose avait sillonné les routes de Suisse romande au volant d'une camionnette pour livrer et monter des agencements de bureau Bigla et Lista. La route, il connaît, il a donné. Aujourd'hui, il apprécie tout particulièrement de travailler sur son lieu de vie. Les kilomètres, il les fait à vélo, et seulement par beau temps, de préférence le long des rives du Léman, même s'il ne dédaigne pas de temps à autre une incursion en rase campagne. La première fois qu'il a vu de la neige, c'était dans les Pyrénées, en 1967, il avait neuf ans. C'était aussi son premier grand voyage: 2000 km en voiture, de Serra de Outes, près de Saint-Jacques de Compostelle en Galice, où il est né, jusqu'à Charmey en Gruyère, où il a débarqué avec ses parents par un mois de février neigeux et glacial.

A Charmey, le petit Jose découvrira trois choses importantes: l'amour, l'estime de soi et le racisme. Le racisme, parce qu'on le traite de sale espingouin; l'estime de soi, quand le public l'applaudit alors qu'il défile pour le

1er août avec le drapeau suisse en main; et l'amour, quand il tombe éperdument amoureux de sœur Marie-Berthe, qui lui a enseigné ses premiers rudiments de français. A Charmey toujours, le petit Jose comprend encore autre chose, en voyant les mains ensanglantées de son père, qui revenait exténué des chantiers, incapable de plier ses doigts écorchés: le travail, ce n'est pas toujours la santé, comme on a tendance à le dire un peu trop facilement. Aujourd'hui, c'est Jose qui aide les nouveaux arrivants à s'intégrer. La seule fois qu'il a participé à une manifestation, devant le palais fédéral à Berne, c'était pour revendiquer des droits pour les sans-papiers, et Jose se souvient encore très bien d'avoir été le seul Européen dans le car bondé de Sud-Américains qui les avait transportés jusque dans la capitale helvétique.

Heureux et célibataire, Jose partage son appartement avec sa fille aînée, Mélodie; Lolita, la cadette, vit sous un autre toit, avec sa mère. Un arrangement qui convient à tout le monde. Et qui permet à Jose de s'adonner pleinement à la pétanque, aux grillades et au vélo, en été, et au ping-pong, en hiver. Ou encore de partir en voyage sur un coup de tête et deux-trois clics sur le web, le temps de dénicher le last minute qui l'emmène tout soudain sous des cieux plus cléments. Ou encore d'improviser une semaine au Paléo, comme en 2012, avec un pote: la nuit sur le bateau du pote et le jour au festival, ou inversement, ça dépend du vent, ça dépend de l'humeur, ça dépend d'un rien. Ce petit rien qui fait toute la différence entre une vie balisée et tristement conformiste et une vie au jour le jour. Carpe diem. «Je suis un homme heureux! Et j'aime rendre service aux autres, c'est dans ma nature. Un jour, je me suis même proposé bénévolement d'être le curateur d'un de nos locataires, monsieur Jenni… Otto Jenni! Moi, j'étais parti de ma Galice et lui de sa Suisse allemande, et tout ça pour qu'on se rencontre ici, à la Bourdonnette. Après la mort de sa femme, je lui rendais de menus services, et petit à petit, une complicité est née, alors quand il a commencé à avoir de sérieux ennuis de santé, je suis carrément devenu son curateur. Et depuis qu'il est mort, j'ai gardé quelques-unes de ses affaires dans une malle, au cas où quelqu'un viendrait les réclamer un jour, ce qui est bien improbable, parce qu'il était bien seul, le Jenni, totalement isolé et sans famille connue». Maintenant, c'est madame Henry, une charmante petite vieille de passé 90 ans, qui a les faveurs de Jose.

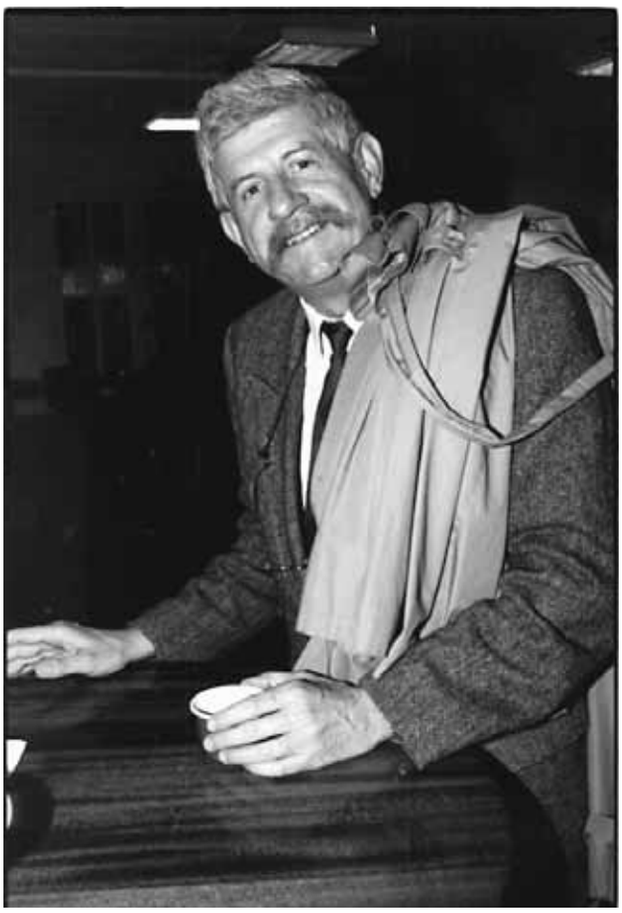
Quand il évoque aujourd'hui l'Espagne, Jose en parle comme d'un pays en crise, qui traite comme des chiens les immigrés parqués au mieux dans des baraquements pire que des poulaillers, et qui se font exploiter à un tarif d'esclaves dans les immenses serres à fraises. Tout ça juste pour que les propriétaires se bourrent les poches de fric! Un scandale! Jose est un concierge humaniste et rock'n'roll, qui fait de la pétanque une chorégraphie et des grillades un art, et dont l'amitié va droit au cœur des gens. Et qui s'emporte quand il évoque le racisme, l'injustice et la corruption. «C'est pas normal qu'à notre époque, il y ait encore des gens qui meurent de faim…»

Patrick Clémençon
© PC

FORSTER
CUISINES SUISSES
EN ACIER
forster
Intemporelles - depuis 50 ans.
www.forster-cuisines.ch
amann cuisines
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20
product
design award
2012
reddot
winner 2012

Pierre-Etienne Monot (1942-2012)

**Citoyen, père, architecte, photographe, peintre, penseur, marcheur, mélomane…
une longue amitié muée en souvenir le 29.06.2012.**



Pierre-Etienne Monot

Juin 69: c'est l'effervescence de la dernière ligne droite à l'Aula de l'EPUL, sous cette majestueuse coquille œuvre de Jean Tschumi. Les élèves de dernière année, les diplômants, affichent et donnent le dernier ajustement à leur travail de diplôme qui va être évalué incessamment. Selon la tradition, ils sont aidés par les autres étudiants, en particulier par les «premières années», un peu impressionnés par leurs aînés si cultivés, au jugement assuré et bien étayé. On est en plein dans les débats d'idées de 68, fondés dans notre discipline par la mort de l'académisme et l'aspiration au bonheur urbain que laisse entrevoir la société de consommation.

Ces dernières semaines, les jours ne sont pas assez longs entre le lourd travail de terminaison du projet de diplôme et les débats sur l'avenir de la société, de la ville, de la profession, qui mobilisent parfois jusqu'à l'aube. C'est là que je lie camaraderie avec Pierre-Etienne, grand gaillard à l'abondante crinière un peu hirsute, dont les avis posés m'interpellent et préludent à une longue amitié humaine et politique. Pour Pierre-Etienne, ce diplôme est une étape importante, aboutissement d'études classiques brillantes émaillées de plusieurs prix d'excellence et d'une filiation exemplaire pour son père architecte.

Pierre-Etienne est nommé assistant à l'Ecole polytechnique, qui entre-temps est devenue fédérale, et sa contribution à ma formation est marquante par notre confrontation d'idées sur l'avenir de la ville. C'est la continuation des grands débats sur la qualité de la vie urbaine posés par les Situationnistes et le grand penseur Henri Lefèvre que l'on fait venir à Lausanne. Il faut que l'enseignement s'ouvre sur les questions de la vie sociale et de la qualité du logement collectif, face à certains professeurs à l'idéologie douteuse.

Le MUDAC, 2000.

Je retrouve ensuite Pierre-Etienne à l'EAUG où j'ai été nommé enseignant juste après mon diplôme. Avec le directeur Dominique Gilliard et Alain Calvy, nous formons le quatuor lausannois dont la formation polytechnique doit contribuer à renforcer l'enseignement par une orientation vers la réalité productive. La Suisse construit beaucoup sur la lancée de la Loi fédérale sur le logement de 1974 et son Système d'Evaluation du Logement, qui régissent encore la production de logement social dans notre pays.

Dans le privé avec Pierre-Etienne, c'est de mémorables virées de visites architecturales ou paysagères en Moto Guzzi, puis en cabriolet Impala. Puis les feux de camp et les vacances à la montagne avec nos épouses et enfants respectifs.

En janvier 1973, Pierre-Etienne succède à Jean-Pierre Vouga au poste de rédacteur de la revue Habitation, qu'il va tenir jusqu'à fin 1986 pour m'en passer le relais. Notre revue paraît alors 12 fois par an à raison de 40-48 pages par numéro: en ces temps-là, les revenus publicitaires assuraient des moyens aujourd'hui disparus. C'est aussi l'occasion pour Pierre-Etienne de montrer ses talents de photographe sous le pseudonyme célèbre d'Oulaniov illustrant de nombreuses couvertures.

En 1983, Pierre-Etienne quitte l'enseignement et ouvre avec son frère Claude un atelier d'architecture à la Cité à Lausanne. Sa production est artisanale, à l'image de la vie de son quartier pour lequel il s'investit beaucoup. Sa spécialité reste le logement avec la réalisation de villas et de bâtiments pour des sociétés coopératives d'habitation. Comme reconnaissance à des classements honorables lors de concours d'architecture, l'Etat de Vaud le charge d'une importante rénovation dans son quartier: la Maison Gaudard, où va s'installer le Mudac.

Composition de Pierre-Etienne Monot.

La carrière professionnelle de Pierre-Etienne se double d'une solide carrière politique au Conseil communal, puis au Grand Conseil. Et il trouve encore le temps de longues balades pédestres ou motorisées par monts, par vaux, à fureter parmi les ouvrages de défense à Champex ou sur la Ligne Maginot. Ou à saisir ses pinceaux d'acrylique pour exprimer ses émotions.

Salut camarade!

FJ Z'GRAGGEN

Montolivet 2: 8 logements pour la SCHL 1990

A toi Pierre-Etienne

Un personnage, une figure, ce Pierre-Etienne… Original avec son chapeau et sa moustache, je l'aimais comme ça. Il sortait de l'ordinaire. Il se démarquait non seulement par son originalité, sa gentillesse, son honnêteté et sa façon d'exprimer son amitié, mais également par son savoir, sa droiture et sa rigueur dans tout ce qu'il entreprenait. Soucieux aussi des problèmes des autres, il ne cessait de s'inquiéter pour eux.

Cela faisait plusieurs décennies que le je côtoyais amicalement et professionnellement et aujourd'hui j'ai perdu un pote. Tu resteras dans mon esprit comme un très bon ami.

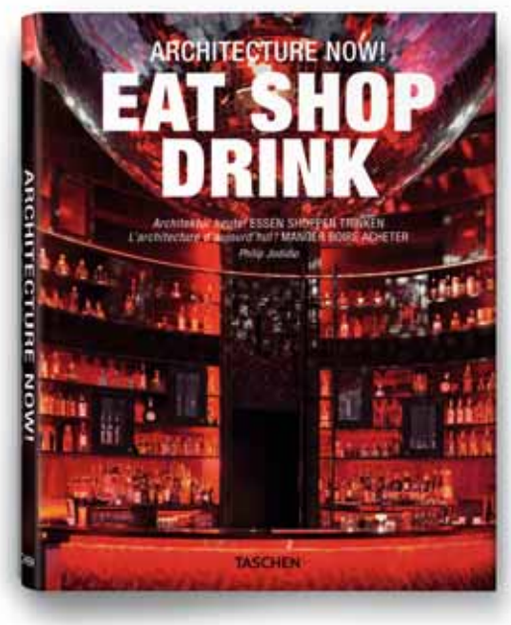
Adrien Rizzetto
Ancien trésorier USAL-ASH
Ancien directeur du Logement Salubre-COLOSA
Actuel président de la Fondation Pro-Habitat Lausanne

Les défis de la rénovation

Une grande partie du parc immobilier suisse devrait être rénovée ces vingt prochaines années, ne serait-ce que pour respecter l'évolution des normes énergétiques qui s'ajoutent les unes aux autres de manière plutôt frénétique ces derniers temps. Le défi est de taille. Plus de la moitié des investissements dans le domaine de la construction sera injectée dans la mise à niveau des bâtiments existants. Assainissement, entretien, modernisation, restauration, transformation et réhabilitation en sont les mots-clés.

Pour s'y retrouver, un ouvrage édité en 2012 par les Presses Polytechniques et Universitaires Romandes (PPUR) vient au secours des maîtres d'ouvrage: «Rénover le bâti, maintenance, reconversion, extension». Ce livre remarquable présente la liste exhaustive des différents concepts de rénovation et présente une véritable somme de solutions concrètes, qui permettent aussi bien aux architectes qu'aux ingénieurs de planifier et de mener à bien leur projet. Richement illustré, cet ouvrage a l'avantage de détailler entre autres les questions de protection contre l'incendie et de gestion des polluants, tout en donnant aussi des réponses aux questions énergétiques, notamment par le biais du choix et de l'usage des matériaux de construction. En traitant même des soins spécifiques à apporter aux monuments historiques et aux bâtiments techniques, ce livre a tout ce qu'il faut pour devenir une référence en la matière. **PC**

> **Rénover le bâti**, collectif d'auteurs, éd. PPUR 2012, 280 pages couleur, plus de 1000 dessins et photographies.



La beauté de l'éphémère

Le dernier ouvrage paru dans la collection Architecture now! aux éditions Taschen est une petite merveille. Philip Jodidio, célébrissime historien de l'art et ancien rédacteur en chef du magazine français Connaissance des Arts, introduit le lecteur à la beauté de l'architecture éphémère des bars, lounges, restaurants et autres temples de la consommation par une glorification de la beauté du temporaire et du transitoire. Hymne lyrique rendu aux fastes et aux excès du provisoire, mais aussi apologie de l'esthétique d'un certain consumérisme de luxe, quand Jodidio revient sur terre en constatant que l'on construit aujourd'hui plus de grands magasins que d'églises, et qu'il pose en toute candeur et délicieuse ironie la question: pourquoi aller à l'église si vous ne désirez rien d'autre qu'un nouveau sac à main? C'est vrai, quoi!

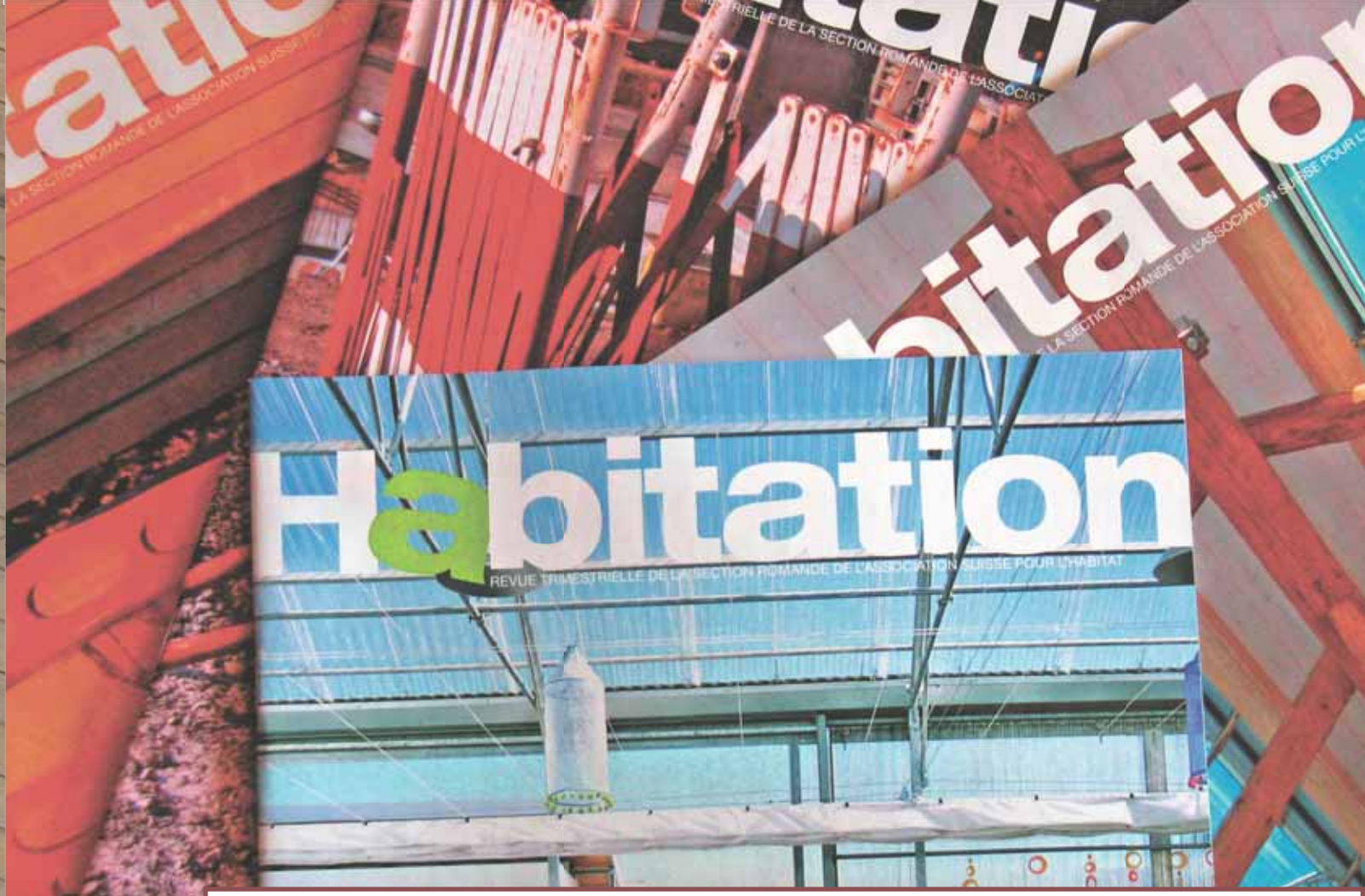
Mis au parfum après cette délicate mise en bouche, le lecteur plonge dans le monde merveilleusement illustré de divers lieux de perdition à vocation purement commerciale et s'offre un voyage dans des bars très sélects et des petits et grands commerces au design époustouflant, mais justement: éphémères. A la merci des modes et des tendances de l'heure. Beau et souvent glamour, mais transitoire, comme le monde. **PC**

> **Eat Shop Drink,** collection Architecture now!, éd. Taschen 2012

Habitation 1-2013 paraîtra mi-mars 2013 avec un dossier spécial

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE:

cleantech, zéro carbone, société à 2000 W, etc.



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

❑ abonné individuel, CHF 56.– pour 4 numéros

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

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

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

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

Prénom: _____ Nom: _____

Rue/n°: _____

NPA/Lieu: _____

Date: _____ Signature: _____

Vous pouvez faxer ce talon de commande au 021 648 39 02, ou vous abonner directement en ligne à l'adresse ci-dessous.

www.habitation.ch/abonnement

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

fair banking
banque coop