

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE



Le logement:
une question politique de poids
Cluster:
l'expérience soft communautaire
Construction: hightech ou lowtech?

85^e ANNÉE • N° 1 • MARS 2013

EMAUX RUBBOL BL

MISE EN ŒUVRE
ÉCOLOGIQUE,
AISEE ET SANS
RACCORD POUR
DES RESULTATS
PARFAITS

Les vernis aqueux modernes Rubbol BL séduisent par leur pouvoir couvrant élevé, leur dureté de surface extrême, leur étalement exceptionnel, ils ainsi que par un séchage rapide. Ils permettent ainsi d'appliquer sans problème deux couches en une seule journée.

www.sikkens.ch

Sensations

UN PRODUIT DE
AkzoNobel

sikkens

Chères lectrices, chers lecteurs,

Balloté entre une prospérité économique quasi insolente dans le contexte européen plutôt morose et une forte immigration, le marché de l'immobilier suisse tangué entre le spectre de l'explosion d'une hypothétique bulle spéculative et les sombres perspectives, en cas de baisse conjoncturelle, d'un stock démesuré de logements vacants construits en toute hâte – sauf à Genève, bien entendu.

Face à ces folles convulsions du marché libre, nous avons voulu savoir quel rôle pouvaient endosser les coopératives d'habitation, dont on dit souvent qu'elles pourraient jouer un rôle régulateur, autant sur les loyers que sur la qualité du bâti, et nous avons donc demandé au directeur de l'Office fédéral du logement, Ernst Hauri, quelle était la marge de manœuvre de la Confédération et des associations faitières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en la matière (pp. 4-8). Dans la foulée, nous nous sommes également intéressés à la Commission fédérale du logement (CFL) et nous avons demandé à son président, Philippe Thalman, en quoi consistait cette commission et quelles en étaient les missions (pp. 24-25).

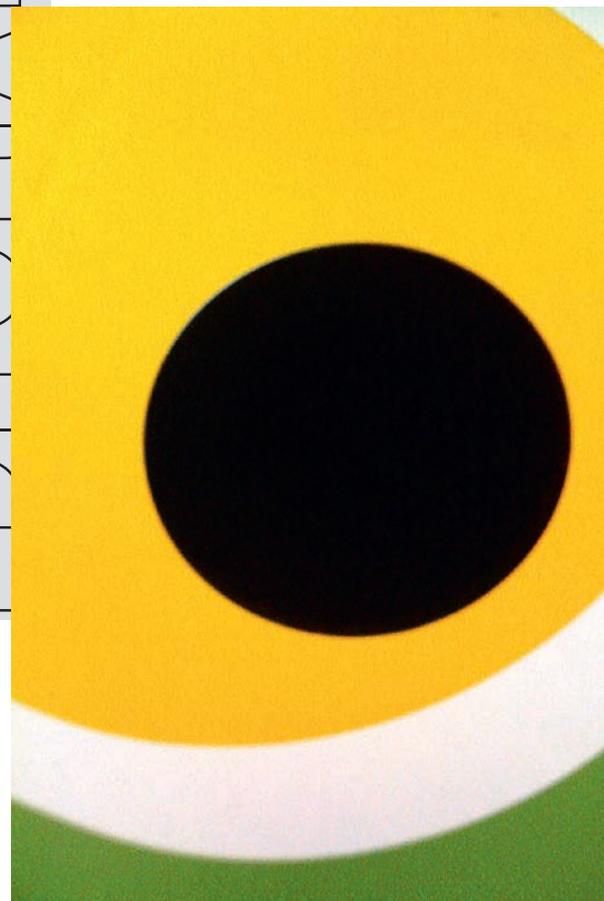
Nous nous sommes également intéressés à une nouvelle tendance dans l'habitat, nouvelle en Suisse allemande, émergente en Suisse romande, à Genève, où la Codha se lance dans un projet d'habitat communautaire, offrant une architecture répondant mieux aux nouvelles compositions des ménages (recomposés, seniors, mixtes) (pp. 12-17).

Et, finalement, nous nous sommes intéressés à deux tendances constructives actuelles, totalement opposées, présentant chacune ses avantages et inconvénients: êtes-vous plutôt hightech ou lowtech? Plutôt domotique ou vernaculaire? Plutôt béton ou paille? Des pistes et des réflexions passionnantes, qui nous ont menés de l'EPFL à un réseau d'acteurs de la construction écologique, et dont nous vous livrons la substantifique mœlle (pp. 20-21). Un très bel exemple d'assainissement complet d'un immeuble du XIX^e siècle (pp. 26-29) clôt en beauté ce foisonnant numéro d'Habitation et prouve qu'il est tout à fait possible de transformer de vieilles passoires en immeubles à standard énergétique passablement élevé.

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

Patrick Cléménçon

EDITORIAL



Si vous regardez trop le motif, c'est le motif qui vous regardera © PC

La Société coopérative de communication de l'habitat social, editrice de la revue Habitation, invite les coopératrices et coopérateurs à son **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE** le jeudi 16 mai 2013, à 14 h, au Restaurant Pizzeria «Al Dente», Maillefer 121 à Lausanne. Détails de l'ordre du jour statutaire sous www.habitation.ch/actualite

It's Magic

L'ascenseur sans superstructure en toiture.



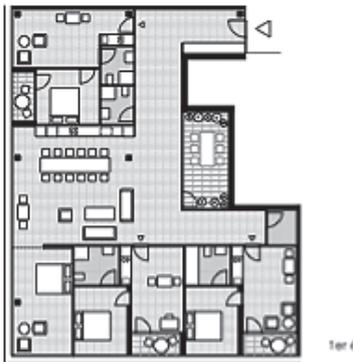
www.lift.ch



Interview avec Ernst Hauri

4-8

Prospérité économique et immigration importante pèsent sur le marché de l'immobilier, et font du logement un enjeu politique de plus en plus important. Mais quelle est la marge de régulation de la Confédération?



12-17

Cluster: l'expérience soft communautaire

La Codha s'apprête à construire à Genève des logements d'un nouveau type, dans lesquels les occupants de deux, trois ou quatre petits deux pièces se partagent de vastes espaces communs.

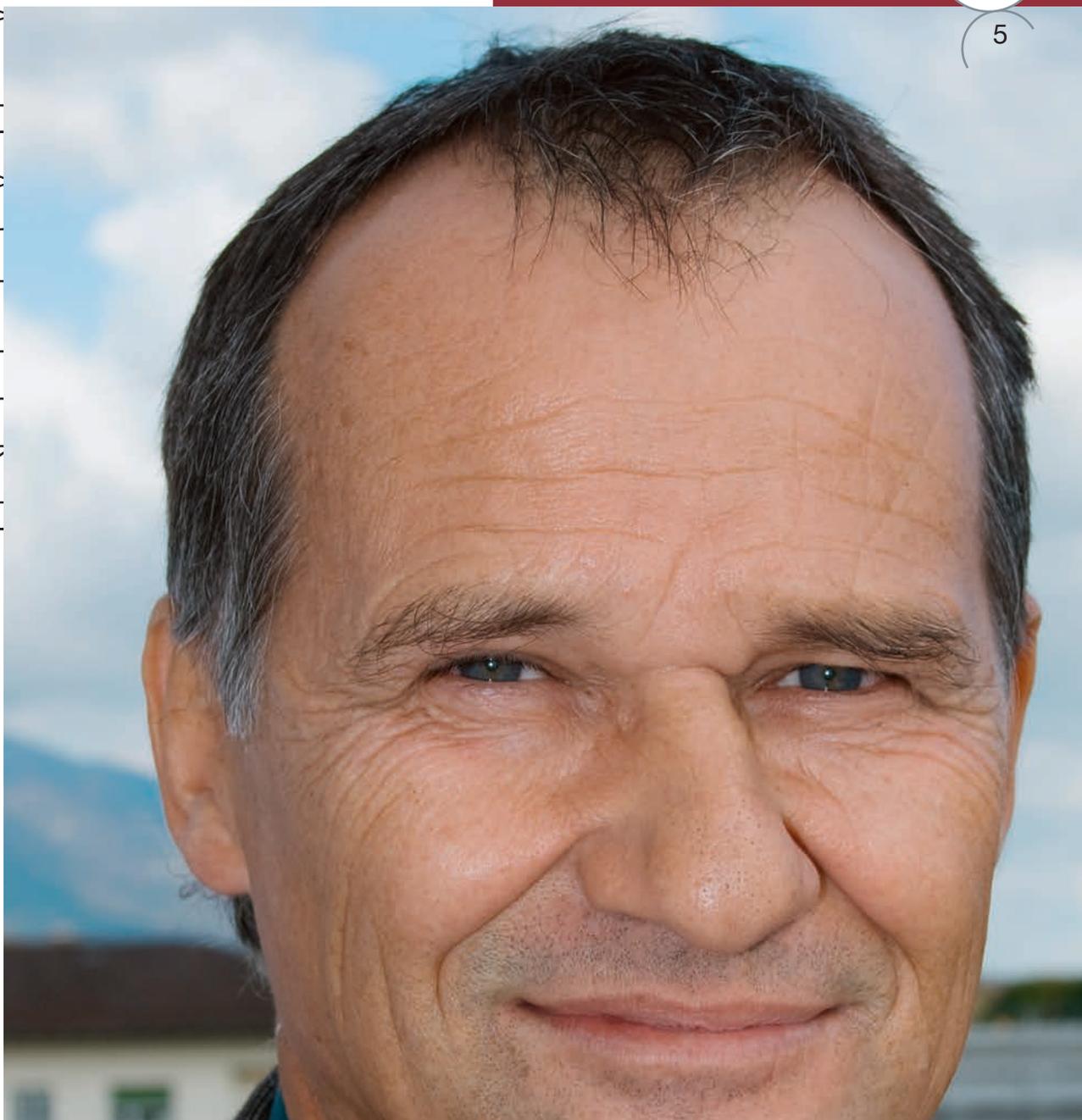


18-21

Construction: hightech ou lowtech?

Entre les futures techniques de construction hightech et le retour raisonné aux matériaux traditionnels, Habitation slalome entre deux extrêmes de l'avenir de la construction.

4-8 INTERVIEW. Ernst Hauri, directeur de l'OFL • **11** CHRONIQUE POLITIQUE. Roger Nordmann, tel le lézard au soleil • **12-17** HABITAT. Cluster: l'expérience soft communautaire • **18-19** CONSTRUCTION. Regard vers le futur orienté hightech • **20-21** CONSTRUCTION. Le retour raisonné des matériaux traditionnels • **22** FINANCE. A quoi sert votre loyer? • **24-25** OFL/CFL. Une commission qui oriente la recherche sur le logement • **26-29** RENOVATION. Une rénovation pour plus d'efficacité énergétique à Lausanne.

A close-up portrait of Ernst Hauri, a middle-aged man with short, dark hair, wearing a dark suit jacket, a teal shirt, and a teal tie. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred outdoor scene with a blue sky and some buildings.

«Le logement devient un enjeu politique important en Suisse»

Si la population continue à augmenter en Suisse, la question du logement va devenir problématique et il sera d'autant plus important de promouvoir les coopératives d'habitation. Mais quelle est la marge de manœuvre de la Confédération? Les réponses d'Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL).

Le Conseil fédéral a demandé à l'OFL de proposer des mesures favorisant la construction de logements d'utilité publique. Le conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann avait souligné «l'éminente importance» des coopératives d'habitation lors du Congrès des coopératives. Bref, on dirait que la construction de logements d'utilité publique figure de nouveau à l'agenda du gouvernement.

Ernst Hauri: Oui, c'est bien le cas. La question du logement et de la construction de logements d'utilité publique est plutôt une nouveauté pour le chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche – nouvelle appellation depuis le 1^{er} janvier 2013. Mais je pense qu'il a vite compris que les coopératives d'habitation pouvaient contribuer à résoudre des problèmes sur le marché de l'immobilier et qu'elles étaient un acteur important dès lors qu'il s'agit d'offrir des logements à loyers abordables.

Selon une étude d'Euroconstruct menée dans toute l'Europe, c'est en Suisse que l'on construit le plus de logements par rapport à la population résidente. On devrait bientôt arriver à saturation, non?

Cette évolution n'est pas seulement due à la croissance démographique, l'une des plus fortes d'Europe, mais également à un développement économique globalement positif. Il semble que nous ayons les moyens de prendre nos aises. Des ménages de plus en plus petits occupent des logements de plus en plus grands – et nous nous offrons parfois des résidences secondaires ou plus. L'habitat est très important et une majorité de la population a les moyens et la volonté de se l'offrir. La charge locative moyenne est d'ailleurs restée étonnamment constante au fil des ans.

Risquons-nous de nous retrouver avec une montagne de logements inoccupés?

Ce n'est pas impossible. Si nous entrons dans une crise économique durable, l'immigration baisserait sans doute. La situation du marché immobilier se normaliserait, avec un surnombre de logements dans certaines régions.

Et si la Suisse continue à prospérer?

Si, comparée à l'étranger, notre économie poursuit sur sa bonne lancée et que la population continue à augmenter au même rythme, la question du logement va effective-

ment devenir cruciale, car il ne s'agit pas uniquement de pouvoir maintenir le rythme élevé des nouvelles constructions; encore faut-il trouver des solutions à la pénurie de terrains constructibles dans les régions à forte demande et parvenir à lever les réticences de la population face aux exigences de densification du bâti. Nous devons également veiller à maintenir une offre en logements à loyers abordables pour les ménages à faibles revenus: une offre locative qui se réduit à une peau de chagrin dans les zones centrées, car la demande en logements y étant très forte, toute rénovation ou nouvelle construction se traduit en général par la création de logements en copropriété. Les ménages à faibles revenus sont repoussés dans les logements bon marché en périphérie et l'on risque une ségrégation rampante de la population, qu'il vaut mieux éviter, entre autres parce qu'elle augmente le trafic pendulaire entre lieu de travail et d'habitation.

La droite prétend que la pénurie de logements est due avant tout aux immigrants. L'OFL suit de près les conséquences de la libre circulation des personnes sur le marché de l'immobilier. Est-ce que les loyers explosent vraiment à cause des immigrants?

Il est clair que la réduction continue de la taille des ménages et le bon contexte économique exercent aussi un grand impact sur la demande et donc sur les prix. Et il est tout aussi évident que si la population augmente de 80 000 personnes par année, il faudrait ajouter 40 000 appartements par rapport au taux d'occupation actuel. Mais rien n'indique que les immigrants «piquent» les appartements bon marché aux indigènes. Bien au contraire, ce sont plutôt les immigrants qui sont les plus touchés par la faible offre et les prix élevés. Ils ne connaissent pas les mécanismes du marché, doivent souvent chercher un logement depuis l'étranger et se contenter des offres publiées dans les médias, qui sont en général les plus chères.

La bulle immobilière est un sujet récurrent dans les médias. Les prix ont effectivement explosé dans les endroits bien situés et dans les villes. Mais cela ne pourrait devenir dangereux que si beaucoup de propriétaires de maisons devaient s'endetter lourdement, comme cela s'est passé aux USA ou en Espagne, non?

Je pense que l'on ne risque une bulle immobilière que dans certains points chauds. Comparé aux années 80, où nous avons connu une hausse comparable des prix, le



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
téléscopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables

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



contexte est différent. Aujourd'hui, la croissance démographique est un facteur important de la forte demande, et les banques se montrent plus prudentes. Elles ont renforcé l'été passé les directives concernant le financement hypothécaire du bien-fonds à usage privé. Cela entrave un tantinet la possibilité d'acquisition pour certaines personnes et réduit la demande, ce qui devrait avoir des conséquences sur l'évolution des prix à moyen terme.

Quel rôle jouent les taux très bas?

Les taux très bas ont attisé la demande de propriété d'habitation et contribué à ce que bien des gens, dont c'était un vœu pieux il y a encore quelques années, aient aujourd'hui accès à la propriété. Evidemment, si les taux remontent, ils risquent de ne plus pouvoir honorer les charges de leur propriété. Mais comme bon nombre d'hypothèques variables ont connu un transfert vers des hypothèques fixes de longue durée, le risque est moindre de voir les charges d'habitation augmenter rapidement en cas de hausse des taux d'intérêt.

Les coopératives d'habitation détiennent à peine 4,2% du marché de l'immobilier au niveau national. Que pensez-vous du soi-disant effet régulateur qu'elles sont sensées avoir sur le marché?

Il y a deux façons de voir les choses. D'une part, on peut dire que le moindre logement en coopérative est important pour les gens qui l'habitent et qui dépendent des loyers abordables qui leur sont ainsi offerts. Mais si l'on considère d'autre part l'influence que le parc immobilier des coopératives pourrait exercer sur l'évolution générale des loyers, il faut bien reconnaître que pour jouer un rôle vraiment régulateur, elles devraient détenir au moins 10% du marché. Il en va de même si l'on veut empêcher la ségrégation: pour parvenir à une composition équilibrée d'une population locale, il faut aussi avoir une certaine taille critique.

La part de marché diminue, bien que la construction de logements d'utilité publique soit en pleine expansion dans les villes. A quoi cela tient-il?

Cela tient avant tout à la question des terrains constructibles. Il est devenu très difficile pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'acquérir du terrain dont les sites et les prix conviennent à la construction de logements bon marché. Les promoteurs de logements en propriété peuvent en général payer bien plus pour un terrain, car ils peuvent sans problème en reporter les coûts sur le prix de vente grâce à la forte demande.

Est-ce que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont leur part de responsabilité – parce qu'ils n'auraient par exemple pas assez investi depuis trop longtemps?

C'est sûr qu'il y a là aussi des problèmes structurels. De nombreuses coopératives n'ont aucune envie de

construire, soit parce qu'elles sont trop petites, soit parce qu'elles ne se préoccupent que d'elles-mêmes ou qu'elles sont trop accaparées par leurs propres rénovations. Fonder une nouvelle coopérative d'habitation est un processus long et fastidieux. Qui plus est, les structures pour être actif sur le marché foncier font souvent défaut. L'association régionale zurichoise de la fédération des coopératives d'habitation Suisse a créé un poste entièrement dédié à la prospection de terrain constructible, et il serait judicieux de créer également des postes similaires dans d'autres régions en Suisse. Les associations régionales auraient ainsi plus de chances de remporter le morceau quand l'occasion se présente, pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, d'acheter du terrain ou de l'obtenir en droit de superficie. Les coopératives livrées à elles-mêmes sont trop souvent dépassées dans ce genre de situations.

Revenons-en aux propositions de l'OFL en matière de terrain constructible pour les coopératives d'habitation. Qu'avez-vous recommandé au Conseil fédéral?

L'OFL, ou plutôt, le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche, a soumis des propositions au Conseil fédéral en novembre 2012, indiquant des voies susceptibles de faciliter l'accès à des terrains à bâtir pour la construction de logements d'utilité publique. Le Conseil fédéral en a pris acte, mais n'a pris aucune décision. Il a plutôt décidé d'élargir le mandat, c'est-à-dire d'examiner aussi des mesures qui dépassent le cadre strict de la question des terrains constructibles destinés à la construction de logements d'utilité publique. Et ce en rapport avec un postulat qui exige l'examen de mesures d'accompagnement liées à la libre circulation des personnes dans le domaine du marché du logement.

Diverses prises de position parlementaires demandent à ce que les biens-fonds qui sont en possession de la Confédération ou des régies fédérales soient mis à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Et FédérHabitation¹ s'engage pour que les prêts du Fonds de Roulement puissent aussi servir à l'acquisition de terrain. En a-t-on tenu compte?

Comme l'affaire est en cours, je ne peux pas me prononcer dans les détails. Mais vous pouvez partir du principe que l'extension des mesures d'encouragement existantes à l'acquisition de terrain fait partie du débat. En ce qui concerne les régies fédérales, il ne faut pas oublier qu'elles sont soumises à des contraintes de rentabilité. Les CFF doivent par exemple obtenir des gains maximaux avec leurs biens-fonds afin de pouvoir financer les infrastructures ferroviaires et assainir la caisse de pension. Une perte de gains devrait être compensée par la Confédération.

Qu'en est-il des mesures d'aménagement du territoire en faveur de la construction de logements bon marché?

Dans ce domaine, la Confédération n'est pas le bon interlocuteur. Les cantons et les communes ont aujourd'hui déjà la possibilité de déterminer des zones réservées à la construction de logements bon marché, comme l'a par exemple fait la ville de Zoug.

La cherté du terrain constructible semble être le principal obstacle des coopératives d'habitation. Si les taux hypothécaires devaient grimper, il faudrait plus d'argent bon marché. Qu'en est-il du renouvellement des moyens du Fonds de Roulement?

Le Fonds de Roulement dispose actuellement d'une masse considérable de liquidités et de nouvelles sommes vont encore affluer au cours de ces quatre prochaines années. Ce n'est qu'aux alentours de 2017 que le crédit cadre sera épuisé. C'est à ce moment là qu'il conviendra d'envisager la suite, en tenant compte des conditions financières et des conditions du marché de l'immobilier du moment.

Les coopératives d'habitation agissent dans l'ombre depuis belle lurette. Ce n'est qu'au cours de ces dernières années que leurs associations faitières ont pris conscience qu'elles avaient tout avantage à se faire connaître via un travail de relations publiques et de lobbying. Mais en font-elles assez?

Avec FédérHabitation, les deux associations faitières disposent d'une organisation qui représente bien les intérêts politiques des maîtres d'ouvrage d'utilité publique au niveau fédéral. La situation est plus nuancée au niveau régional. A Zurich, l'association régionale des coopératives d'habitation Suisse déploie d'intenses activités de communication, mais c'est loin d'être le cas dans d'autres régions, notamment à cause du manque de ressources financières et humaines. La Suisse romande devrait par exemple en faire bien plus. Tout le monde parle de la construction de logements d'utilité publique comme une solution à la précarité du marché du logement – c'est une chance qui devrait être exploitée à fond. Or, la construction de logements d'utilité publique est moins répandue en Suisse romande qu'en Suisse alémanique; les connaissances sur les tenants et aboutissants y font souvent défaut, de même que les procédures possibles, etc. Mais c'est surtout au niveau communal qu'il y aurait un important travail de communication à combler.

Les coopératives d'habitation profitent de l'OFL avant tout par le biais des prêts du Fonds de Roulement. Comment peuvent-elles bénéficier de ses autres prestations?

C'est juste, bien que de nombreuses coopératives aient encore des logements subventionnés par la LCAP². Les prêts du Fonds de Roulement sont gérés par les deux associations faitières, tandis que la LCAP l'est par l'OFL. On oublie aussi trop souvent que si la Centrale d'émission

pour la construction de logements (CCL) peut proposer des financements très avantageux aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, c'est uniquement parce que l'OFL ou plutôt la Confédération les cautionne. Nous soutenons également l'offre en formation continue des associations faitières, y compris des cours de management. L'OFL documente régulièrement des projets phares des coopératives d'habitation, comme c'est le cas en ce moment avec «mehr als wohnen» à Zurich ou la coopérative pour seniors «in buona compagnia» à Bonaduz. De sorte que l'expérience des uns puisse profiter aux autres. J'aimerais encore évoquer les Journées du logement de Granges, où il est question chaque année de thématiques liées aux coopératives d'habitation.

Quelles sont vos priorités en tant que directeur?

Le rôle de l'OFL a changé. L'âge d'or d'une aide généralisée à la construction est révolu. La priorité revient aujourd'hui au soutien du secteur du logement d'utilité publique. Mais au-delà de cette activité de soutien, je pense que l'OFL doit avant tout fonctionner comme un centre de compétences, dont la mission consiste à faire connaître la question de l'habitat au sens large dans les différents domaines de la politique fédérale, depuis l'aménagement du territoire jusqu'à la politique des agglomérations, en passant par la politique énergétique et fiscale. Nous devons en outre coordonner et mettre en réseau les différentes aspirations et activités de la politique du logement – notamment entre les différentes régions du pays. Une chose compte beaucoup à mes yeux: l'OFL définit des standards, utilisables à maints égards. Je pense notamment au système d'évaluation de logements (SEL), en pleine révision, ou des limites de coûts, applicables également dans les programmes d'aides cantonaux. Le droit du bail constitue également un champ d'activité important, où nous devons équilibrer les choses entre la rentabilité de la construction de logements, sans laquelle plus personne n'investirait, et la protection des locataires, dont on ne doit pas négliger les droits.

Certains milieux bourgeois avaient tenté de supprimer l'OFL il y a quelques années...

A l'époque, certains milieux pensaient que la question du logement était réglée une fois pour toutes. Mais il est évident aujourd'hui que c'est loin d'être le cas et qu'un centre de coordination compétent en la matière est indispensable au niveau fédéral.

**Richard Liechti
(adaptation PC)**

¹ <http://www.wohnbund.ch>

² Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)

YTONG[®]

**NOUS ÉTIIONS DÉJÀ
EFFICACES
ÉNERGÉTIQUEMENT À
UNE ÉPOQUE OÙ CETTE
NOTION ÉTAIT INCONNUE.**

Depuis longtemps, le béton cellulaire Ytong, blanc et massif, incarne une isolation thermique dotée d'une forte résistance et d'une portance excellente. Dans notre centre de technologie & de recherche, nous mettons toujours au point nos produits et services pour les solutions de construction d'après-demain. Le Thermobloc Ytong, qui a une valeur lambda de 0,08 W/(mK), permet ainsi de construire des maisons à haute efficacité énergétique avec des murs minces et monolithiques sans isolation supplémentaire pouvant même atteindre le standard Minergie.

Plus d'infos: www.ytong.ch

LE MEILLEUR MATÉRIAU, C'EST L'INTELLIGENCE.

Focus®

A la hauteur de vos exigences.



Du lavage des mains à celui des cheveux : la hauteur d'une robinetterie de lavabo vous permet d'utiliser l'eau de diverses manières au quotidien et définit ainsi votre ComfortZone très personnelle. Disponible dans différentes hauteurs, Focus peut être combinée de manière optimale à la quasi-totalité des céramiques. Cette ligne de robinetterie convainc, en outre, par sa technologie sophistiquée et sa qualité supérieure, à l'instar de l'option CoolStart: lorsque le robinet est en position intermédiaire, il ne laisse s'écouler que de l'eau froide, de sorte que la consommation d'énergie et les coûts diminuent. Découvrez Focus® sur www.hansgrohe.ch/focus-fr

Par ailleurs, avec de nombreux produits Hansgrohe, vous économisez jusqu'à 40 % d'eau, tout en réduisant la consommation d'énergie et en limitant les émissions de CO₂ grâce à l'efficacité de la technologie EcoSmart. Découvrez, dès maintenant, la quantité d'eau que nos produits vous feront économiser à l'aide de notre calculateur d'économies www.hansgrohe.ch/calculateur



Tel le lézard au soleil

En Suisse, la moitié de l'énergie se consomme dans les bâtiments, que ce soit pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage, le fonctionnement des équipements ou encore l'alimentation des appareils ménagers. Rendre nos maisons moins énergivores constitue donc l'un des principaux défis de la transition énergétique.

La Confédération et les cantons l'ont clairement identifié et incitent à réduire la consommation d'énergie fossile et d'électricité. Si le Parlement soutient le projet Leuthard, ces efforts à l'intérieur des bâtiments vont encore s'accroître. Mais la transition énergétique se jouera aussi sur les bâtiments, car leur surface se prête fort bien à la récolte d'énergie solaire. Il existe quatre façons de récolter et de valoriser l'énergie solaire.

La production d'eau chaude sanitaire: il s'agit de (pré-)chauffer l'eau chaude consommée dans le bâtiment. C'est une technologie éprouvée et intéressante économiquement, car nous consommons de l'eau chaude toute l'année. Même dans des bâtiments ultramodernes, ce besoin est quasiment incompressible. La chaleur récoltée par des capteurs solaires sur le toit peut donc être très largement utilisée, surtout si l'on dispose d'un réservoir de stockage temporaire. Même en arrière-automne et en hiver, il y a un rayonnement solaire non négligeable. Dans l'habitat collectif, cette technologie est encore plus rentable, car il y a des gains d'échelle. Chaque KWh récolté sur le toit évite l'achat de gaz, de mazout ou d'électricité.

L'apport au chauffage: le soleil peut constituer un apport substantiel pour le chauffage, car sous nos latitudes, il est nécessaire de chauffer pendant la moitié de l'année. Une telle installation n'a cependant de sens que si le bâtiment est bien isolé. A défaut, l'apport solaire n'est que marginal et votre argent serait mieux investi dans des projets d'isolation de l'enveloppe. Ces derniers vous permettent d'économiser davantage d'énergie. Pour un bâtiment neuf ou entièrement refait, l'usage du solaire non seulement pour l'eau chaude sanitaire, mais aussi pour le chauffage est un must.

L'architecture solaire: il s'agit là du système le plus simple, qui consiste à faire entrer le rayon solaire à travers une vitre, puis à emprisonner la chaleur qui en découle. L'amélioration de la qualité des triples vitrages rend cette technologie vraiment intéressante. Le point crucial est d'éviter la surchauffe en été, en empêchant le soleil estival, à son zénith, d'entrer dans la maison. Souvent, un balcon à l'étage supérieur fait l'affaire, mais l'on peut aussi utiliser des systèmes actifs, comme des stores.

La production d'électricité solaire: les coûts de revient de l'électricité solaire sont sur le point de passer sous les tarifs d'achat de l'électricité. Economiquement, il commence ainsi à devenir intéressant d'utiliser cette énergie sur place plutôt que de l'injecter dans le réseau. Sous réserve



de l'approbation du Parlement, il sera non seulement autorisé d'utiliser sur place cette électricité, mais aussi de la revendre à des locataires, coopérateurs ou copropriétaires, ceci dès le 1.1.2014. Comme l'électricité ne se stocke pas facilement, il faut évidemment avoir une consommation diurne pour que cela ait un sens. A noter que les façades et les installations orientées vers l'est et l'ouest permettent une production plus régulière dans la journée.

Swissolar, l'association des professionnels de l'énergie solaire, a fixé des objectifs ambitieux mais réalistes: couvrir 20% des besoins totaux d'électricité avec du photovoltaïque d'ici à 2025, et également 20% des besoins de chaleur du bâtiment, dix ans plus tard. Pour y parvenir, il faudra non seulement un cadre politique clair, mais aussi la participation active des propriétaires de bâtiments. Au premier rayon de soleil, le lézard se met instinctivement à récolter de l'énergie solaire. Il s'agit de suivre son exemple, mais de manière réfléchie et systématique plutôt que passive et instinctive. Car finalement, le soleil ne livre-t-il pas son énergie franco domicile et gratuitement, et précisément là où l'on en consomme beaucoup?

Roger Nordmann

Conseiller national PS/VD, président de Swissolar

Cluster: l'expérience soft communautaire

La Codha s'apprête à construire à Genève des logements d'un nouveau type, dans lesquels les occupants de deux, trois ou quatre petits deux pièces se partagent de vastes espaces communs. Cette forme d'habitat s'adresse en priorité aux seniors, ainsi qu'aux familles monoparentales ou recomposées.

Les coopératives construisent pour les familles. Mais lesquelles? La structure archi-classique de parents avec enfants n'est plus aussi prépondérante que dans le passé. Les familles monoparentales, les familles recomposées, les seniors qui ne désirent pas vieillir chacun dans leur coin peuvent avoir d'autres besoins, d'autres envies en matière de logement.

C'est dans cette perspective que la Codha s'apprête à expérimenter à Genève. Dans le futur écoquartier de la Jonction, la coopérative proposera 14 grands et très grands appartements qui se déclineront en espaces privés et en espaces communs, pour des occupants intéressés par des aventures soft-communautaires. Par exemple, un appartement comportant trois 3 pièces genevois d'environ 40 m² chacun (avec coin cuisine et salle de bains), et un vaste espace commun de près de 90 m² (salon, salle à manger, patio, et chambre d'ami) sera proposé. Selon les estimations du moment, le prix pour un 3 pièces, pris dans un appartement de 180 m² pour trois suites, reviendrait, en loyer libre, à 1538 francs. Et, pour les logements subventionnés entre 1325 francs et 875 francs, en fonction de l'aide personnalisée.

Une genèse en trois temps

Eric Rossiaud, Président de la Codha, le reconnaît avec humour: il lui a fallu un certain temps avant de comprendre que la République était en mouvement.

C'est d'abord un groupe d'une dizaine de femmes qui frappent à la porte de la coopérative. «Elles nous ont dit: «Nous avons 55-60 ans, les enfants sont partis, les maris sont partis. Pouvez-vous nous proposer

quelque chose qui nous permettrait de vivre autrement que chacune séparément?» La réponse a été: «non.» Une autre fois, deux femmes se présentent, en nous disant: «Nous vivons chacune seule avec nos enfants. Avez-vous quelque chose qui nous permettrait de nous entraider plutôt que de ramer chacune de notre côté?» La réponse a encore été négative.»

Enfin, troisième acte: «Une collaboratrice m'a demandé pourquoi nous ne faisons toujours que des constructions aussi classiques». J'étais un peu surpris, car nous inaugurons à l'époque un immeuble très pointu en matière d'économie d'énergie», se rappelle-t-il. La collaboratrice précise alors sa pensée, et mentionne les clusters – de l'anglais groupe, ou communauté – qui ont commencé à voir le jour en Suisse alémanique. Il n'y a pas que Minergie dans la vie!

Le président de la Codha relie les trois points, et, en réaction, favorise l'organisation d'une course d'école à Zurich, en compagnie d'architectes partenaires. Sur place, il constate qu'au bord de la Limmat, les coopératives ont déjà fait exploser les habitudes en matière de typologie. Et ceci en réponse à l'évolution de la société: «A Zurich, les familles avec enfants ne représentent plus qu'un quart des besoins en logements!»

Réflexion, puis action. Sur l'écoquartier de la Jonction, la Codha doit construire 96 logements dans un immeuble de 10 étages. Mais elle n'a pas encore déterminé ce qu'elle entend faire des deux étages du rez + 2 qu'elle doit aussi y bâtir. Ce sera des clusters. Le bureau d'architectes Dreier Frenzel, qui a gagné le concours de l'écoquartier, est invité à plancher sur cette partie du projet.

Sociabilité à géométrie variable

Pas question de réinventer le joyeux futoir de l'appartement pour étudiants du film «L'auberge espagnole», ou l'appartement communautaire soviétique dans lequel plusieurs familles se partagent une salle de bains et une cuisine. «A partir d'un certain âge, cette proximité ne convient plus. Il fallait trouver autre chose, permettre une sociabilité choisie entre lieux privés et communs.»

L'évolution sociale va vers des appartements plus grands. Le cluster en propose de plus petits, tout en permettant à leurs occupants de bénéficier de plus grandes surfaces. Paradoxe? Un 40 m² pour deux personnes est un petit appartement, mais si viennent s'y ajouter 85 m², cela fait 125 m², et c'est beaucoup.

Cette arithmétique a tout pour plaire à l'office cantonal qui subventionne. Eric Rossiaud: «Selon le règlement, qui fixe un maximum de pièces et de surface en fonction du nombre d'habitants, deux personnes peuvent avoir droit à un 4 pièces (genevois) subventionné de 80 m². Trois appartements font donc (3 X 80) 240 m². Or le nôtre, destiné à trois couples, n'en fait que 205 m². Ce gain de 35 m² est très parlant pour l'Office du logement.»

L'ornithorynque et l'Etat

Pour autant, tout n'a pas été sans mal avec les instances. La découverte du cluster par une administration peut rappeler les premiers contacts entre l'ornithorynque et les naturalistes du XIX^e siècle. Faire entrer ces logements dans la catégorie genevoise des logements d'utilité publique (LUP, subventionnés) n'a pas été évidente. La grille de lecture cantonale a d'abord identifié, sur

les plans de la Codha, quelques appartements 4,5 pièces, alors que le subventionnement n'est pas possible pour plus de 4 pièces pour deux personnes. C'est aussi l'espace commun de 85 m², qui a d'abord été décompté comme 1 pièce. Début février, la Codha essayait encore de faire admettre que la chambre d'ami, commune, soit considérée comme une pièce, ce qui, faute d'accès direct à une salle de bain, ne correspond pas à la définition officielle fournie par l'Office cantonal de la statistique!

Subventionnés et loyers libres

En revanche, il a été très vite accepté que chaque petit appartement – ou «suite», selon la terminologie en cours – soit considéré comme une entité autonome, ce qui peut permettre, au sein d'un même cluster, un panachage entre logements subventionnés et les loyers libres. Cette souplesse aura son importance quand il s'agira de placer deux, trois ou parfois quatre foyers au sein d'une même structure. Si des groupes d'amis sont tentés par l'aventure, il serait dom-

mage que des disparités financières les en empêchent.

Le mandat de la Codha pour l'éco-quartier de la Jonction précise que la moitié des logements soit en loyer libre. L'objectif reste les LUP pour les clusters – «car ils sont destinés majoritairement à des seniors, qui ne sont pas les gens qui ont le plus de moyens» – mais la possibilité de placer des suites en loyer libre ne pose pas de problème, l'immeuble de 10 étages offrant une marge de manœuvre appréciable pour arriver à la parité à l'échelle des deux bâtiments.

Pour l'attribution des logements, tout est ouvert, mais il est évident que les compagnonnages ne seront pas forcés. La coopérative imagine voir se présenter des «équipes» déjà formées. Alors même que, fin janvier, le projet n'avait toujours pas été officiellement présenté, un cluster était déjà pratiquement attribué aux deux femmes seules avec enfants déjà mentionnées, déterminées à expérimenter une sociabilité choisie avec une amie (sans enfant).

Une question demeure cependant ouverte. La Codha va-t-elle réussir à

remplir ses clusters? Oui, parce que la demande pour du logement bon marché au centre de Genève est énorme. Oui, parce que la coopérative a besoin d'aventuriers pour occuper 30 ou 40 suites, pas 400. Le risque économique est par ailleurs nul: en dernier recours, des nuées d'étudiants et de jeunes en formation se ruent sur ces logements. Mais Eric Rossiaud est optimiste: «Cela va être passionnant de voir comment cela va se passer. Aujourd'hui, il y a un manque de repères. Mais je pense que lorsque les gens verront que ça fonctionne, ils auront envie d'essayer. C'est un état d'esprit à découvrir. Une chose est sûre, je me réjouis d'être à la fête que nous organiserons avec les futurs locataires, et de faire leur connaissance.» Gloire aux pionniers.

Présentation publique du projet le mardi 26 mars, 20 heures, à Genève (Maison des Associations, rue du Vieux-Billard 8).

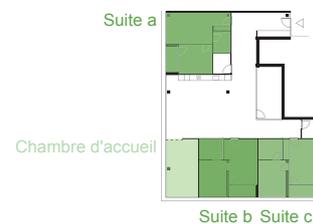
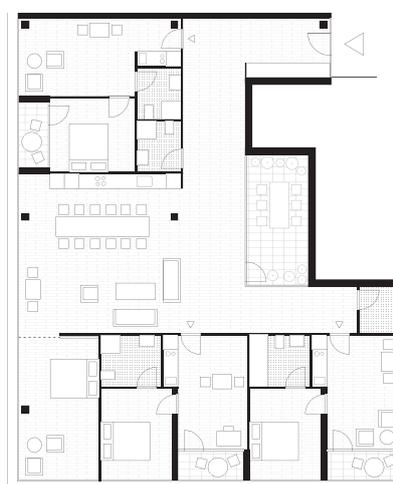
Renseignements: info@codha

Vincent Borcard

Les bons plans de la sociabilité choisie

Quelques exemples de typologies, et les commentaires de l'architecte responsable du projet, Yves Dreier, du bureau Dreier Frenzel Architecture + Communication. Celui-ci précise que les plans peuvent encore évoluer en fonction du genre (seniors, familles monoparentales, etc.) et des désirs des occupants. Les prix mentionnés sont indicatifs

A priori pour 3 couple de seniors. 205 m². Appartement composé de trois suites de 40 m², 45 m² et 35 m² de deux pièces avec cuisine et salle de bain. Espace commun de 85 m² avec patio (au milieu à droite) et chambre d'ami (en bas à gauche). Loyer libre: 1708 francs par mois et par suite. Yves Dreier: «L'objectif était de «sortir» un maximum de m² des parties privatives, pratiquement l'équivalent d'une pièce, pour obtenir une partie mutuelle aussi vaste que possible. La volonté d'opposer un espace commun, très irrégulier, peu académique, des «suites» très traditionnelles, est ici bien affirmée.»



1^{er} étage

Flexibles et écologiques.

Aménagement intérieur avec systèmes pour la construction à sec.



Cloisons
Plafonds
Sols
Salles

Là où il fait bon vivre.

Les systèmes de construction à sec de Rigips sont flexibles et répondent à toute la gamme des besoins architecturaux, des plus sobres aux plus audacieux. Faciles et rapides à monter, ils permettent un aménagement intérieur économique de qualité exceptionnelle. Et comme le plâtre est un matériau naturel aux propriétés physiques et biologiques remarquables, avec Rigips, vous construisez un environnement sain et écologique. Demandez-nous conseil.

www.rigips.ch

Rigips SA, Gewerbepark, Case postale, 5506 Mägenwil,
Tél. 062 887 44 44, Fax 062 887 44 45



AEROGEL isolation thermique haute performance fiable en rouleaux (feutres), panneaux ou granulés

AGITEC SPACELOFT roll ou board ($\lambda = 0.014 \text{ W/mK}$)
AGITEC SPACELOFT A2 roll ou board ($\lambda = 0.018 \text{ W/mK}$)

Des épaisseurs très fines pour des rénovations de bâtiments et pour améliorer des ponts thermiques. Pour tous les endroits, où il n'y a pas de place pour une isolation thermique classique. Une isolation fiable à long terme, ouverte à la pression de vapeur, hydrophobe, indestructible, mise en oeuvre très facile, peut être pénétrée par des agrafes ou des chevilles, coupable avec cutter! Avec seulement 3cm, la valeur U peut être améliorée de 80%!

Exemples d'application:

- isolation périphérique crépie pour des façades décorées
- façades ventilées, lucarnes très fines
- façades vers le trottoir, terrasses, escaliers extérieurs
- plafonds de cave, escaliers de cave
- en dessous des chappes

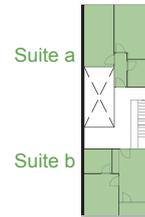
AGITEC AG, Langwiesenstrasse 6, CH- 8108 Dällikon
Tel. +41 44 316 63 73, www.agitec.ch, info@agitec.ch



Duplex pouvant convenir à une famille recomposée de 6 personnes. 182 m². 3 suites de 33,4 m², 38.8 m² et 35 m². Espaces communs de 75 m². Loyer libre: 1538 francs par mois et par suite, ou total de 4613.-. Yves Dreier: «Il pourrait convenir à une famille recomposée. Avec la suite A, au niveau inférieur, pour des enfants présents ponctuellement ou pour la chambre des parents. Mais tous les cas de figure sont possibles. Les parents peuvent estimer préférable de rapprocher, ou au contraire d'éloigner les enfants en les logeant à l'étage. Dans les chambres de ceux-ci, l'espace accordé à la cuisine se libère très facilement au profit d'armoires.»

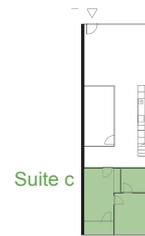


2^e étage



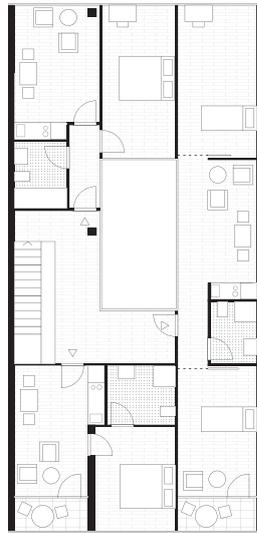
Suite a

Suite b

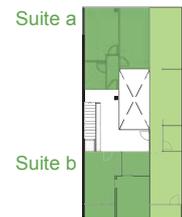


Suite c

Duplex pour 4 couples, certains éventuellement avec un enfant présent ponctuellement. Une variante est prévue pour 2 femmes avec enfants et une femme seule. 288.2 m². Suites de 39,5, 39,6, 32 et 32,3 m². Espaces communs de 144,8 m². Loyer libre: 1794 francs par mois et par suite. Yves Dreier: «Avec quatre couples, il devient nécessaire de penser les espaces communs de manière plus différenciée. Au milieu à gauche sur le plan avec une pièce séparée par une porte coulissante, qui pourrait devenir par exemple un salon tv ou un salon de musique en lien avec l'appartement a.»



2^e étage



Suite a

Appartement

Suite b



Appartement

Chambre d'accueil

i_mmob
e_wor8.5

Financial tools
Technical tools
Administrative tools

Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE
avec module pour les coopératives d'habitation



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

tsab thurnherr sa

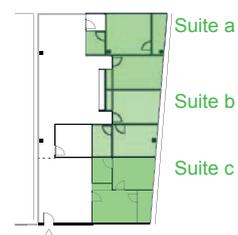
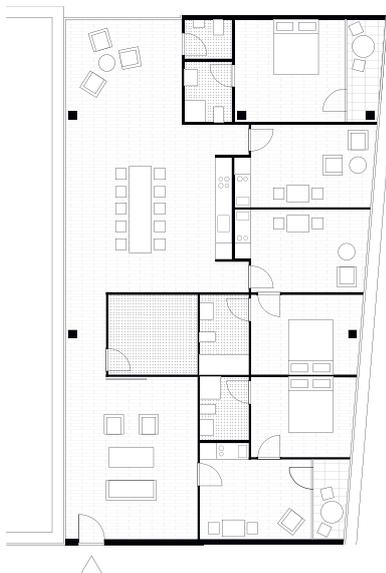
Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch

www.tsab.ch

Appartements pour 2 couples de seniors. 156,4 m². Suites en haut à gauche et en bas à droite, de 33,4 et 46,9 m². Espaces communs de 76,1 m². Loyer libre: 2050 francs par mois et par suite. Yves Dreier: «Même dans un appartement pour deux couples, nous essayons de développer un espace peu académique, pratiquement biscornu ou fluide. Nous savons que plus l'espace est irrégulier, plus grandes sont les possibilités d'appropriation.»

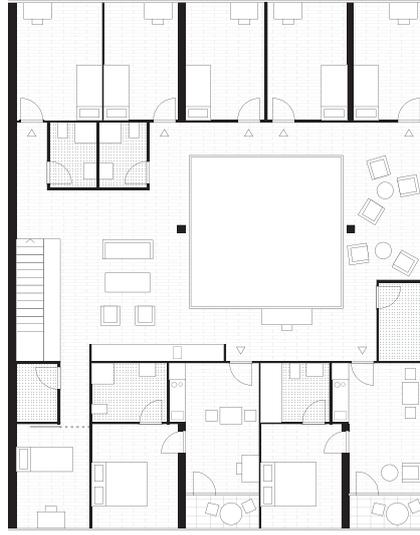
1^{er} étage

Appartements pour 3 couples ou de 205 m². Suites de 40, 45 et 35 m². Espaces communs de 85 m². Loyer subventionné entre 1399 francs et 899 francs. Yves Dreier: «Les appartements sont différemment orientés. Certains donnent plutôt sur la rue, d'autres sur la cour. Les espaces communs de celui-ci donnent massivement sur l'espace communautaire qui sépare l'immeuble du bâtiment de 10 étages de la Codha. Il est donc très exposé. Cela favorise les échanges et pourrait donc avoir la préférence de familles monoparentales.»

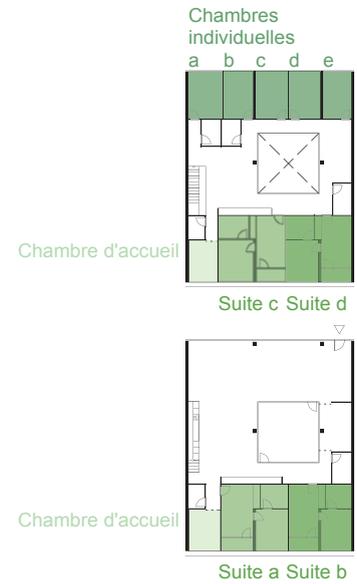
2^e étage

Un appartement pour 15 étudiants apporte un supplément de mixité sociale à l'ensemble. 502 m². Avec 4 suites de 39,5 m² pour couples (2 à chaque étage en bas à droite) et 5 chambres individuelles et 15 m², en bas à gauche à chaque étage, et en haut au R+2. Espaces communs: 205 m². Chambre d'étudiant, avant subvention à 544.- par mois. Yves Dreier: «Il touche à la limite du dispositif, il devient difficile de faire plus grand. Avec l'alignement des studios, on se rapproche d'un agencement d'hôtel avec salle d'eau hors de la chambre. Les deux espaces communs, de chaque côté du puits de lumière qui donne sur l'atrium, favoriseront un système d'intégration qui devrait très bien fonctionner. Il est aussi entendu qu'on s'attend à des mouvements importants, d'un semestre à l'autre.»

Vincent Borcard



2° étage



La construction du futur

En une génération, les maîtres d'ouvrage ont appris à reconnaître les capteurs solaires, les labels Minergie, les pompes à chaleur et l'énergie grise. Et demain? Le prof. Emmanuel Rey, directeur du Laboratoire d'architecture et technologies durables (LAST) de l'EPFL et architecte associé du bureau Bauart, peut en parler avec passion durant des heures! Il expose ici quelques pistes qui seront parcourues ces 10, 15 ou 20 prochaines années.

Quartiers symbiotiques

La réalisation de quartiers densifiés sur d'anciens sites industriels urbains a été une première étape. Les projets d'écoquartiers, la deuxième. La troisième ira plus loin. «Nous allons davantage travailler sur la thématique de la mixité sociale et intergénérationnelle, sur la réflexion des espaces extérieurs, pour les enfants et pour les besoins d'une population vieillissante.»

La réflexion porte aussi sur la recherche de synergies et l'échange des ressources à l'échelle du quartier. «Comme cela se fait déjà en écologie industrielle, il faut apprendre à tirer parti des ressources et des déchets à l'échelle locale.» La chaleur dégagée par un bâtiment commercial peut-elle être utile au locatif voisin? La chaufferie d'un immeuble, devenue surdimensionnée depuis qu'il a été rénové, pourra-t-elle chauffer l'école qui doit se construire à côté? Déjà la chaleur des eaux usées peut être récupérée à l'échelle du bâtiment, ou du quartier si la STEP n'est pas trop éloignée. Les nutriments contenus dans les mêmes eaux usées peuvent servir comme engrais pour des potagers urbains ou des jardins d'agrément. Le LAST consacre un projet de recherche, intitulé Symbiotic Districts, à cette approche, avec pour objectif de proposer une méthodologie d'analyse des ressources disponibles et d'évaluation des potentiels de synergie.

Transformer avec souplesse

Des nouveaux quartiers vont être construits à la périphérie. Mais, globalement, la question qui se pose n'est pas de savoir créer un nouveau Brasilia au milieu des champs, mais bien de faire évoluer la ville actuelle de manière optimale. «On a coutume de dire que 80% de la ville du futur existe déjà. Un enjeu fondamental sera donc la rénovation, la transformation et la substitution des immeubles existants.» Des coopératives se sont déjà retrouvées à devoir choisir entre rénover et reconstruire.

Ce mouvement, qui va s'accélérer, va aller de pair avec le vieillissement de la population. «En 2030, seuls 24% des ménages feront plus de deux personnes. L'image du couple avec deux enfants, si ancrée dans le monde de l'immobilier, ne sera plus la norme.» Une solution passe par la création de logements modulables. «Cette réflexion a guidé le projet Swisswoodhouse, réalisé par Bauart en collaboration avec de multiples partenaires. A partir de modules préfabriqués en bois de 22 m², d'une structure porteuse en façade, et

d'un élément central où se concentrent les éléments techniques.» L'objectif n'est pas d'empiler harmonieusement des conteneurs. Mais plutôt d'atteindre les standards de confort de la PPE, et ceux de la société à 2000 Watts.

L'appartement modulaire permet de créer des studios lorsque les enfants s'en vont. Ou d'agrandir le trois pièces lorsqu'ils arrivent. «Ce dispositif permettra d'envisager des travaux qui sont aujourd'hui compliqués et onéreux.» Projet de recherche à la base, un premier locatif Swisswoodhouse va être prochainement construit près de Lucerne. Dans le même ordre d'idée, le LAST collabore avec le Laboratoire de construction en composites (CCLAB) de l'EPFL à un projet de recherche intitulé City Lifting, destiné à la surélévation de bâtiments à partir de modules préfabriqués. Un procédé léger peut convenir à des immeubles qu'il aurait été compliqué de rehausser avec des moyens classiques. Et devenir une option pour de nombreux propriétaires.

Nouveaux paradigmes énergétiques

La première mesure d'efficacité consiste toujours à diminuer les besoins. Cette réalité va rendre incontournables les stratégies bioclimatiques. Et l'architecte devra prendre en considération un nombre croissant de paramètres: solaire et lumière naturelle en ville, ventilation naturelle et rafraîchissement passif, à pondérer avec la volonté de densifier et de créer un environnement agréable. Des outils de simulation de «formes urbaines» permettent de déterminer des morphologies de bâtiments et de quartiers en réponse à ces critères. «Dans le cadre du projet Green Density, nous avons développé une méthodologie de comparaison multicritères pour évaluer différentes visions de densification urbaine. Le but est l'aide aux grands choix stratégiques d'un projet. Aux maîtres d'ouvrages et aux architectes de prendre ensuite les décisions, et de déterminer les arbitrages entre les dimensions environnementales, sociales et économiques.»

Améliorer l'isolation des bâtiments a été le maître mot ces dernières années. L'évolution des normes montre quelle sera la prochaine priorité: Minergie A exige la couverture des besoins en chauffage aux moyens d'énergies renouvelables. «L'immeuble commence à compenser ses dépenses en énergie d'exploitation. Ensuite, ce sera le tour de son énergie grise, puis d'une partie de celle liée à la



Swisswoodhouses © Bauart

mobilité des occupants. Cette évolution se perçoit aussi dans l'évolution des calculs: l'accent ne porte plus uniquement sur les déperditions thermiques, mais sur la balance entre pertes et apports renouvelables. Les consommations ne se calculent plus uniquement au m², mais également par personne, dans l'esprit de la société à 2 kilowatts.»

Sur le plan esthétique, les architectes vont pouvoir intégrer le captage solaire directement dans des éléments du bâtiment – comme cela est déjà le cas pour le toit solaire de l'immeuble de l'OFS, à Neuchâtel. Des capteurs photovoltaïques souples serviront de toiles des stores. Conçues par le prof. Michael Graetzel de l'EPFL, des cellules solaires transparentes, intégrées directement au vitrage et dotées de pigments spéciaux qui reproduisent les principes de la photosynthèse végétale, deviennent opérationnelles. Elles équiperont bientôt le Centre des Congrès en cours de construction sur le campus d'Ecublens.

La maison recyclable

Toutes ces améliorations vont contribuer à faire croître, dans les bilans énergétiques, l'importance de l'énergie grise. Ce qui va favoriser, en Suisse, le recours au bois. «Mais cela n'empêchera pas d'innover. Les matériaux hybrides, qui tirent parti du meilleur de chacun, sont prometteurs. Avec Bauart, dans le cadre de la réalisation du complexe Micro-city, nous collaborons par exemple avec l'entreprise ERNE pour expérimenter l'utilisation à grande échelle d'éléments préfabriqués bois-béton pour les dalles.»

Autre grand axe, la récupération des matériaux de construction. «Les bâtiments d'aujourd'hui sont des gisements pour ceux de demain. On commence donc à penser à des systèmes constructifs dissociés, qui permettent de limiter les déchets à la construction et d'anticiper leur traitement au moment de la déconstruction.» Le principe du béton recyclé est déjà bien connu, et les filières fonctionnent déjà bien dans certaines régions – surtout alémaniques. La récupération des isolants commence à être une réalité. «Des bureaux spécialisés, tels le BIRD à Lausanne, peuvent déjà assurer un suivi strict des déchets de chantier. Ces démarches vont se généraliser. Sur le chantier du Conservatoire de musique neuchâtelois, environ 66% des matériaux de chantier ont ainsi pu être valorisés. C'est bien, mais on peut sans aucun doute faire encore beaucoup mieux.»

Vincent Borcard

Vous prendrez bien encore un peu de confort

Profitez d'un conseil gratuit!

Faites-vous conseiller par un spécialiste EgoKiefer. Dans 13 points de vente et chez plus de 350 partenaires dans toute la Suisse:
www.egokiefer.ch



Light Art by Gerry Holstetter®

Protection du climat comprise.

Depuis la nuit des temps, les habitants des régions arctiques utilisent les huskys comme chiens de traîneau. Plutôt que de porter des charges eux-mêmes, les gens les font tirer par ces animaux. Les fenêtres EgoKiefer avec options pour un confort d'utilisation accru répondent aux exigences modernes. Par exemple le système d'ouverture automatique ou le seuil de porte-fenêtre adapté au passage des fauteuils roulants.

Ego®Comfort

pour le confort et la qualité de vie



Ego®Comfort fait partie du système de valeurs ajoutées Ego®Power. Ces options répondent chacune à des besoins spécifiques et se montent sur les exécutions de base des fenêtres EgoKiefer en PVC, PVC/alu, bois et bois/alu.

MINERGIE®
LEADING PARTNER

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer

Fenêtres et portes

A leading brand of  AFG

Le retour raisonné des matériaux traditionnels

Stéphane Fuchs, du bureau ATBA, à Genève, et Vincent Rigassi, de RA2 à Grenoble, sont deux architectes favorables aux matériaux traditionnels (ou premiers). Pour ces membres du réseau «d'acteurs de la construction écologique» Ecobâtir, la course aux matériaux complexes et aux systèmes de régulations sophistiqués n'est pas la meilleure solution.



© PC

Les matériaux bruts ont l'immense avantage de ne coûter pratiquement rien. Et leurs performances sont épatantes. Par exemple, coupée et mise en botte par un paysan près de chez vous, la paille isole très bien. Et contrairement à d'autres produits bio, nul besoin de l'asperger de répulsif – les insectes n'aiment pas la paille. Sur le chantier, elle peut représenter un danger, mais une fois en les murs, faute d'oxygène, tassée, elle ne s'enflamme pas plus que du bois.

Mais comme la pierre, le pisé ou les copeaux de bois, la paille est gourmande, en main d'œuvre, et donc en coûts. «Pour construire un mur en terre ou en pierre, il faut compter 8 heures. Le même en béton polystyrène, c'est 2 heures 30. Mais avec du bois et des bottes de paille, je peux être concurrentiel en 3 heures 30,» affirme Vincent Rigassi. Il a ainsi construit un complexe de bureaux et de locaux industriels de 12 mètres de haut et 1300 m² de surface, en bois isolation paille. Des charpentiers ont fabriqué une ossature dans laquelle sont glissées les bottes. «Pour rester dans des coûts raisonnables, il ne faut pas s'amuser à tailler des fenêtres dans les bottes de paille. Il faut définir un module constructif pour une mise en œuvre répétitive, sans découpe.»

Stéphane Fuchs a déjà bâti avec de la paille, isolante et même porteuse. Des ingénieurs et des architectes, en Suisse romande, sont désormais spécialisés. Il voudrait profiter d'un futur chantier, prévu à Genève, pour inviter des entreprises à se former à ces techniques. Mais il y a toujours le problème du coût. Si le client est prêt à l'assumer, tant mieux. Sinon? «C'est une des raisons pour les-

quelles j'aime travailler avec les coopératives. Elles souhaitent une construction écologique, mais sans majorer les loyers. Cela oblige à être inventif, et à faire des choix.» Dans la pratique, sa solution consiste souvent à avoir recours au bois partout où le béton n'est pas nécessaire. Et, comme son confrère, à simplifier l'architecture pour contribuer à baisser les coûts de construction.

Pour s'offrir un mur en pisé ou autre matériel naturel, Stéphane Fuchs suggère aussi l'auto-construction. Les futurs locataires font le travail, sous la direction d'un artisan. Avec enthousiasme. Une formule qui facilite grandement l'appropriation de l'immeuble. Possible pour une maison individuelle, pour une association, ou une coopérative habitante.

Geste architectural contre projet politique

Construire Minergie ou Minergie P(lus) avec des matériaux traditionnels est parfaitement possible. Mais demande un supplément d'attention. Le ciment est inerte, pas le bois ni la paille. «On ne peut pas se permettre d'erreurs à la pose, l'architecte doit recommencer à s'intéresser à la physique du bâtiment. «C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles les matériaux non transformés, tout comme Minergie, ennuient beaucoup certains architectes, pointe Stéphane Fuchs. Ils se sentent menottés car cela représente des contraintes. Il y a beaucoup moins de place pour le geste architectural.» Plus vindicatif que son collègue, Vincent Rigassi rétorque qu'il préfère s'affirmer au travers d'un «projet politique!» Investir dans des métiers – un charpentier, un artisan – plutôt que dans des produits standardisés – la brique polystyrène, l'isolant industriel. Le choix du savoir-faire plutôt que celui des processus.

L'avènement de Minergie a popularisé la ventilation à double-flux. «Cela favorise le recours à des systèmes mécaniques high-tech qui ont l'avantage d'être plus facile à modéliser», remarque Vincent Rigassi. Enclin à la simplicité des méthodes traditionnelles, il a privilégié, dans une école, un système de ventilation naturelle. L'air entre par des impostes ouvertes sur une façade sud, est aspiré par le bas dans des puits de lumière dans lequel il se réchauffe, et ressort par le toit après avoir traversé les classes. «Cela fonctionne comme le tirage d'une cheminée,» se réjouit-il. Mais il relève avoir dû, avec son thermicien, batailler sec contre les experts de la mairie avant de pouvoir imposer une solution garantie sans trop de bitoniaux électroniques.

La maîtrise aux habitants

Pour la chaufferie comme pour la ventilation, les deux hommes sont arrivés à la même conclusion. Les énergies renouvelables, c'est bien, mais il faut que les usagers, et donc a priori les habitants, puissent maîtriser la technologie. «Préférez-vous un système high-tech qui implique de se faire éconduire par un fabricant éloigné dès qu'il y a un problème, ou un poêle à bois que n'importe qui peut comprendre?», schématise Vincent Rigassi.

Cette maîtrise va favoriser, à terme, la régulation des systèmes. Le suivi des consommations doit être effectué, mois par mois. Si possible par les locataires eux-mêmes, premiers concernés, qui gagnent à être responsabilisés. Stéphane Fuchs: «Sur la base des chiffres récoltés, il devient possible de mieux comprendre, lors des premières années, le comportement thermique du bâtiment, et le rééquilibrer, le chauffer plus rationnellement. La régulation, nous l'avons prouvé, représente 50% des économies d'énergie réalisables.»

Car les dynamiques d'un bâtiment demeurent encore mystérieuses. Les calculs réglementaires ne rendent pas vraiment compte des multiples paramètres qui font qu'à l'arrivée une personne a froid ou chaud chez elle. «On réalise souvent qu'un bâtiment datant du XIX^e siècle a de biens meilleures performances qu'attendues. Les indicateurs conventionnels ne sont pas en mesure de l'expliquer, car ils ne prennent pas en compte les migrations d'humidité, les variations saisonnières, etc. – tout peut s'apprécier et s'expliquer, mais dans le domaine de la recherche plus qu'avec des calculs simplifiés de la pratique professionnelle. Ma théorie est que les matériaux premiers ne sont pas performants sur un seul critère, mais le sont sur plusieurs à la fois. Il s'agit de matériaux polyvalents, finalement bien mieux à même de répondre aux fonctionnements complexes de l'enveloppe d'un bâtiment. A l'inverse, suivant la logique industrielle, on multiplie les couches pour répondre à trois ou quatre critères, sans se préoccuper de ceux que les calculs n'intègrent pas,» expose Vincent Rigassi. Un exemple serait le mur en pisé, qui se gorge d'eau pendant l'hiver, et rendra de la fraîcheur pendant l'été. Ces gains de confort ne sont pas pris en compte par les calculs, qui retiendront en revanche le prix de la main-d'œuvre. «Plus nous aurons d'informations sur le comportement d'un immeuble, neuf ou ancien, plus nous aurons une compréhension fine de ces phénomènes, plus on pourra montrer que les solutions industrielles ne sont pas si merveilleuses.»

Vincent Borcard

Qualité et compétence en peintures naturelles.

- BIOFA peintures naturelles
- AQUAMARYN peintures à l'huile
- BEECK peintures minérales
- kt. COLOR manufacture de couleurs
- KREMER pigments
- KALK KONTOR peintures à la chaux

Importateur:

Thymos AG
Militärstrasse 34 a
CH-3014 Berne
Tél 031 335 60 60
Fax 031 335 60 65

Points de vente en Suisse romande:

Meige matériaux
Route de Saint-Loup 1
1318 Pompaples
Tél 021 866 60 32

Habitat naturel
Rue de la Dixence 15
1950 Sion
Tél 027 455 71 53

La maison au naturel
Bio-construction sàrl
Rue du 1^{er}-Mars 12b
2300 La Chaux-de-Fonds
Tél 032 852 09 39

www.thymos.ch
info@thymos.ch

thymos
Naturbaustoffe

L'ASH devient l'ARMOUP

L'Association suisse pour l'habitat (ASH) a changé de raison sociale, à partir du 1^{er} janvier 2013 pour s'appeler désormais:



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
membre de la fédération :
wohnbaugenossenschaften Schweiz
coopératives d'habitation Suisse

Ce changement de nom parachève un processus de modernisation décidé par les délégués des différentes sections suisses et adapte notre visibilité aux paramètres socio-économiques et politiques actuels.

Nos buts restent inchangés, notre association faîtière dont le siège est à Zurich devient une fédération:

- wohnbaugenossenschaften schweiz – verband des gemeinnützigen wohnbauträger
- coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- cooperative d'abitazione svizzera – federazione dei committenti di immobili d'utilità publica

Depuis sa constitution en 1919, pour la représentation romande 1920, sous le nom d'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (USAL), elle a suivi une première réorganisation pour s'appeler dès 1993: Association Suisse pour l'Habitat (ASH), ses buts sont restés inchangés, à savoir: soutenir et développer la construction et la rénovation de logements à loyer abordable, apporter à ses membres soutien et conseils.

A fil du temps, les personnalités qui se sont regroupées et qui ont œuvré pour la cause du logement avaient les mêmes préoccupations. Représentants des autorités fédérales, cantonales, communales, des milieux architec-

turaux, issus de l'économie privée voire de l'industrie, ils avaient le souci de mieux répartir l'accession au logement et d'en améliorer la qualité. Les moyens ont parfois manqué, certains souffles se sont éteints mais aujourd'hui le thème du logement est toujours au centre des préoccupations et en dépit d'une loi fédérale depuis 2003 (LOG 2003), de lois cantonales, de nombreux efforts restent à faire en matière de développement de logements d'utilité publique.

Nous nous y employons et sommes heureux de pouvoir compter sur votre aide et votre participation.

Pascal Magnin, secrétaire général

N.B.: l'adresse de notre secrétariat reste inchangée:
Rte des Plaines-du-Loup 32
Case postale 227
1000 Lausanne 22
Tél. 021 648 39 00 | fax 021 648 39 02
www.ash-romande.ch | info@ash-romande.ch
(modification ultérieure)

A quoi sert votre loyer?

Une publication de Coopératives d'habitation Suisse résume et présente les charges d'exploitation des coopératives zurichoises depuis près de 40 ans. Brève discussion avec M. Balz Christen, l'artisan de ce travail.

Cela fait 10 ans que Balz Christen a repris l'établissement, année après année, de la statistique des charges d'exploitation des coopératives zurichoises. Sur la base d'un échantillonnage de 41 coopératives et de 37 000 logements, Balz Christen décortique les coûts d'exploitation. A l'occasion du départ en retraite de ce collaborateur de l'association faitière des coopératives, Habitation a souhaité lui poser quelques questions et faire un bilan, provisoire, de ces années d'observations.

Il convient de rappeler, avant toutes choses, que les coopératives établissent leurs loyers selon la méthode des coûts effectifs, ou loyers couvrant les charges, sans s'aligner sur les loyers du marché. Les coûts effectifs sont définis dans l'article 4 des Statuts types proposés par l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP): le loyer doit permettre de payer les intérêts hypothécaires, l'entretien des bâtiments et des logements, les taxes, les impôts fonciers et les frais de gestion de la coopérative. Ce principe s'applique aussi aux coopératives zurichoises; la Ville de Zurich a, du reste, établi un règlement ad hoc définissant les charges admises dans le calcul du loyer.

Le phénomène marquant: les fluctuations du taux hypothécaire

M. Christen, comme tous les acteurs de l'immobilier, a été frappé par l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires durant ces 10 dernières années; ce taux est en effet passé de 4,5% en 1980 à 2,25% en été 2012 (selon le taux de référence établi par l'Office fédéral du logement) avec un sommet à 7% en 1992. Cette fluctuation, puis cette baisse,

des taux s'est traduite dans les comptes des coopératives par une diminution importante des charges hypothécaires.

M. Christen a observé que les liquidités ainsi constituées ont permis aux coopératives d'augmenter la part d'amortissement et de constituer des provisions pour travaux plus importantes. En d'autres termes, les coopératives ont profité de cette aubaine pour solidifier leur santé financière et améliorer la qualité de leur parc de logements.

Quelques chiffres pour illustrer le propos. La charge représentée par les intérêts hypothécaires, par rapport à la totalité des charges, est passée de 48% en 1985 à 24,8% en 2011. La part affectée à l'entretien est passée elle de 17,8% à 22,4% durant la même période. Quant aux provisions et amortissements, leur part était de 18,3% en 1985 et de 37,3% en 2011. Cela signifie que les coopératives sont beaucoup mieux armées pour faire face aux crises qui toucheront l'immobilier, grâce à cette gestion saine et prévoyante. Les bénéfices réalisés profitent donc aux coopérateurs. Ces études statistiques régulières prouvent, si besoin était, que les coopératives constituent des clients fiables pour les organismes de prêts hypothécaires.

Informations pratiques: la dernière parution de cette étude statistique est accessible sur le site internet de Coopératives d'habitation Suisse (www.wbg-schweiz.ch/); il est également possible de trouver sur ce site les études antérieures des quelques années précédentes. Les premières études ne sont par contre plus disponibles.

Jacques Cuttat

Préavis

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

aura lieu le **5 juin 2013** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Mythenquai 24, 8002 Zurich, Téléphone 044 292 27 69



Orienter la recherche sur le logement

L'Office fédéral du logement (OFL) lance chaque année de nombreuses études scientifiques dans le cadre de son programme de recherche. En amont, la Commission fédérale du logement (CFL) définit les grandes lignes de ce programme, puis assure un contrôle sur son suivi. Aperçu avec son président Philippe Thalmann, professeur d'économie à l'EPFL.



© VB

Le monde du logement a besoin d'indicateurs et de chiffres pour répondre avec opportunité et rigueur à la demande et au marché. Et comme ni le bon sens, ni les données de l'Office fédéral de la statistique ne suffisent, de nombreuses recherches scientifiques sont entreprises chaque année. Les offices fédéraux ont des budgets pour financer de tels travaux. Celui de l'Office fédéral du logement s'élève actuellement à hauteur de 900 000 francs par an. Suivant la logique fédérale, les thèmes de ces programmes sont fixés par des organes indépendants: telle est la principale mission de la Commission fédérale du logement (CFL). Ses quinze membres sont nommés par le Conseil fédéral, sur suggestion de l'OFL.

Sélectionner les grands thèmes

Le mandat principal de la commission consiste, tous les quatre ans, à établir le programme de recherche de

l'OFL. Le dernier en date, un document intitulé «Recherche sur le logement 2012-2015», présente huit thèmes généraux. L'un d'eux, «Encouragement de l'innovation dans le secteur du logement», mentionne des «investisseurs naturellement peu enclins à prendre les risques inhérents à un comportement novateur», et insiste sur l'importance de l'évaluation des projets pionniers. Parmi les autres thèmes, figurent également l'«approvisionnement en logements de groupes défavorisés du point de vue économique et social» ou le thème récurrent du marché du logement.

La commission définit les grandes lignes de ce document. «C'est là que nous avons la possibilité de poser notre marque», explique le président de la commission, Philippe Thalmann. L'OFL se charge ensuite de le traduire en études spécifiques, attribue les mandats, et assure le suivi du travail. La commission, qui se réunit durant une heure et demie, deux fois par année, n'a pas la possibilité de faire de

la micro-gestion, ni même à proprement parler de la surveillance. «C'est davantage un organe de la société civile» précise-t-il. Lorsque la Commission n'est pas occupée à préparer le programme, elle est informée de l'avancée des études, qu'elle évalue.

Ces études sont nombreuses. Pour le programme 2007-2011, la question de la «Politique du logement» en a généré à elle seule une vingtaine. Certaines nécessitent des fonds importants, d'autres n'ont coûté que quelques dizaines de milliers de francs. Certaines sont financées en partenariat avec le Fonds national suisse de la recherche scientifique (FNS), avec un canton, un fond de pension, une entreprise... «Il arrive que l'OFL ne finance qu'une petite partie d'une recherche,» détaille Philippe Thalmann.

Locataires contre propriétaires

Parmi les quinze membres de la commission, son président, professeur d'économie à l'EPFL, est le seul représentant du monde académique. Les milieux immobiliers, les banques, les investisseurs, les locataires, les architectes, le parlement, et bien entendu les coopératives, défendent en son sein des intérêts divergents. Dans la bonne humeur? Philippe Thalmann: «Il y a quelques années, j'avais participé à un débat télévisé. Le représentant de l'ASLOCA et celui des propriétaires s'y étaient affrontés, toutes griffes dehors, très violemment. Mais après l'émission, ils étaient redevenus les meilleurs copains du monde. Dans nos séances, les positions sont parfois fermes, mais le ton est bien plus modéré. Il s'agit davantage d'échanger des informations que d'opposer des positions. Si nous constatons

qu'un problème est susceptible d'avoir un impact social important, plutôt que de débattre des responsabilités, nous pouvons suggérer la réalisation d'une étude. Cela implique que chacun admet ne pas avoir toutes les solutions, tous les éléments qui permettraient de juger.»

Le professeur Thalman insiste sur la notion d'échange d'informations: «Au cours de certaines discussions, j'ai remarqué à quel point tout le monde a un peu le nez dans le guidon, et ignore les réalités de l'autre. La Suisse est assez cloisonnée, en particulier par la barrière de rösti.» Parmi les sujets d'opposition récurrents figure la libre circulation des personnes. «Les locataires voient cela comme une concurrence déloyale, les propriétaires comme une aubaine. L'OFL consacre une

étude récurrente à ce sujet, sous la forme d'un observatoire.»

Mission extraordinaire

La commission peut se voir attribuer d'autres tâches par le Conseil fédéral. Pour Philippe Thalman, il ne s'agit pas toujours de bons souvenirs: «De 2007 à 2009, nous avons beaucoup travaillé sur le projet de révision du droit du bail. Notre proposition, équilibrée, avait séduit la commission paritaire, et semblait devoir satisfaire une majorité du parlement. Mais pour des raisons politiques, des conseillers nationaux ont changé de position au dernier moment.»

Même pour le suivi des affaires ordinaires, la charge de travail est importante pour une commission qui ne se réunit que deux fois par année. «Pour établir le programme, nous

planchons sur un document déjà élaboré par l'OFL, qui fait la synthèse des données en sa possession et de nos observations. Pour le dernier programme, une sorte de boîte à idées avait été mise en place. Elle avait été alimentée par les membres de la commission: un bureau avait été mandaté pour nous interroger, séparément, sur les thèmes et les mandats qui semblaient judicieux. Théoriquement, la commission peut retoquer un sujet, mais je n'ai pas souvenir que cela se soit produit. En revanche, nos débats contribuent à les orienter.»

Pour télécharger le programme 2012-2015 à partir du site de l'OFL: <http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnforschung/00163/index.html?lang=fr>

Vincent Borcard



Rénovation pour plus d'efficacité énergétique

En 2012, la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) a rénové un bâtiment locatif à l'avenue d'Echallens 83, à Lausanne. L'investissement est conséquent, mais le résultat est en tous points excellent: pour les locataires, pour l'efficacité énergétique du bâtiment et pour son aspect extérieur.

Lorsqu'on est à l'avenue d'Echalens, on imagine sans peine que le défi de la rénovation complète du bâtiment situé au n° 83 n'a pas été simple à relever. Il y a là un trafic important de voitures, de motos et de bus, à quoi s'ajoute le train LEB (Lausanne-Echallens-Bercher). Bref, la rue est bruyante et polluante.

Aujourd'hui, le bâtiment, qui fut construit en 1899 (classe 4, bâtiment non inscrit à la protection du patrimoine), a aujourd'hui fort belle allure. Il vient d'être totalement rénové. «Nous l'avons rénové afin d'obtenir la meilleure efficacité énergétique et en soignant le confort des appartements. En outre, nous avons fait très attention à conserver le maximum d'éléments du patrimoine du bâtiment» indique M. Bruno Femia, gérant technique de la FLCL, qui a assuré la direction des travaux. Les travaux ont duré huit mois, de mars à novembre 2012, et se sont fait étage par étage. Tous les locataires ont pu rester dans leurs logements pendant la durée des travaux.

Des caves au toit

Une rénovation complète signifie que l'on change un grand nombre d'éléments dans le bâtiment, mais sans en modifier la structure de base comme les dalles des étages, les escaliers, les encadrements des portes et fenêtres ou la charpente du toit. M. Femia précise: «Dans le cas de cette rénovation, nous avons gardé le maximum de ce qui pouvait l'être. Ainsi, les portes de la buanderie, des caves et des galetas n'ont pas été changées. Elles datent de l'époque de la construction». Les travaux de rénovation ont donc porté sur deux axes complémentaires: l'enveloppe du bâtiment (tout ce qui donne sur l'extérieur de l'immeuble) et l'aménagement intérieur des logements. Ces travaux ont été conçus par le Bureau d'architectes Magizan à Lausanne, qui a assuré la direction architecturale.

Isolation thermique et phonique

S'agissant de l'enveloppe du bâtiment, le maître-mot est évidemment

l'isolation. Là, plusieurs travaux ont été réalisés: la dalle séparant le sous-sol du 1^{er} étage a été isolée, empêchant ainsi le froid du sous-sol de monter dans les logements du 1^{er} étage et dans la cage d'escalier. Globalement, cela a déjà grandement amélioré le bilan thermique du bâtiment. La seconde opération importante a été le remplacement des anciennes fenêtres (un seul vitrage) des logements par de nouvelles possédant un triple vitrage. Le résultat est non seulement excellent au niveau de l'isolation thermique (la chaleur reste dans la pièce, il n'y a quasiment aucune déperdition), il l'est aussi sur le plan de l'isolation phonique: lorsqu'un bus des TL ou le LEB passe, on n'entend quasiment rien! Les fenêtres du sous-sol ont également été changées. Quant au toit, l'étanchéité a été refaite, l'isolation renforcée, et les tuiles contrôlées.

L'isolation a aussi concerné la dalle séparant le niveau des galetas avec l'étage situé en-dessous. La porte donnant accès aux galetas a été remplacée: le but était de supprimer toute descente d'air froid du niveau du galetas vers l'escalier et les appartements. Dans tous les logements qui ont été transformés, des faux-plafonds en bois ont été installés, améliorant l'isolation phonique et thermique. Pour cette isolation, la FLCL touchera des subsides versés dans le cadre du programme national d'assainissement des bâtiments.

Chauffage et sanitaires

Au sous-sol, les gaines sanitaires et les tuyaux de chauffage ont été remplacés. Le système de chauffage au mazout a été maintenu, ainsi que les anciens radiateurs. Dans certaines pièces, de nouveaux radiateurs ont été posés, avec une vanne thermostatique qui permet au locataire de régler la chaleur ambiante comme il le veut. Grâce à l'isolation réalisée, la consommation annuelle de mazout devrait notablement baisser et la partie des charges liées à l'achat de mazout également.

Dans la réflexion de rénovation, le propriétaire et l'architecte ont décidé de modifier les emplacements des cuisines et des salles de bain de tous les appartements afin de mieux utiliser les surfaces disponibles. Dans les cuisines, tout l'aménagement a été refait à neuf: nouvelles machines à laver la vaisselle, nouveau four, nouveau frigo, etc. «Nous n'avons choisi que des machines avec une étiquette énergétique AA ou A pour respecter notre objectif d'efficacité énergétique maximale» relève M. Femia.

Electricité et sécurité

Tout le réseau électrique a été complètement remplacé. Un nouveau tableau électrique au sous-sol a été installé, et chaque appartement dispose maintenant de son propre compteur. Toutes les prises électriques ont été changées. Tous ces changements ont dû être faits afin de respecter les normes techniques de sécurité électrique. Dans le corridor et les parties communes, la lumière se déclenche par un détecteur de mouvements (la lumière s'allume et s'éteint automatiquement), ce qui permet de substantielles économies de courant. De nouvelles prises TV et le télé-réseau par câble (pour la télévision et internet) ont été installés.

Un autre domaine qui a entraîné de nombreux travaux est celui de la mise en conformité avec les normes anti-feu légales. Ainsi, toutes les portes palières et la porte donnant accès au galetas ont été remplacées par des portes répondant aux normes de l'ECA (Etablissement Cantonal d'Assurance). En outre, les fusibles ont été enlevés du corridor et mis (avec des disjoncteurs faciles à utiliser) dans le réduit de chaque appartement.

Au service des locataires

A l'évidence, de tels travaux de rénovation ne sont pas sans conséquences sur la vie des habitants de l'immeuble. «Notre but a été de faire les travaux en laissant chaque locataire dans son appartement. Nous

n'avons déplacé personne pendant les travaux» souligne M. Femia. Mais cela n'a pu se faire que grâce à une planification très détaillée, mise en place avec l'architecte et tous les corps de métiers concernés, sous la coordination de M. Femia, gérant technique de la FLCL.

Pour expliquer les travaux envisagés, tous les locataires ont été réunis et informés dans le détail. Un peu inquiets au début, ils ont rapidement adhéré à l'idée des changements, sachant qu'ils en seraient les premiers bénéficiaires. «J'ai même installé un bureau temporaire dans un appartement libre, pendant toute la durée des travaux. Chaque jour, j'étais là pour rassurer les locataires, superviser les travaux et faire le lien avec les nombreux spécialistes travaillant dans le

bâtiment. Nous voulions être pro-actifs» précise M. Femia.

Un résultat très apprécié

«Tout est tellement plus agréable maintenant, je vois vraiment la différence!» s'exclame, heureuse, M^{me} Marzolini, qui habite ici depuis 33 ans. Il est vrai qu'elle avait souvent froid, puisque son appartement est juste au-dessus du sous-sol. «Et je n'ai plus de poussière, qui venait de la rue à travers les fenêtres!». M^{me} Marzolini a beaucoup apprécié d'avoir été bien informée sur les détails de la rénovation. Pendant les travaux, elle pouvait poser ses questions à M. Femia quand elle le voulait. Les habitants de l'immeuble ont été considérés comme des partenaires, et la FLCL a veillé à ce que ces travaux de rénovation se passent au mieux pour eux.

Selon le droit du bail, les locataires ont été indemnisés pour les nuisances subies et la diminution des surfaces utilisables pendant la durée des travaux. Les locataires ont continué de payer leurs loyers, mais ils ont reçu une indemnité en fin d'année. Les frais de rénovation seront en partie pris en charge par la FLCL; le solde sera compensé par une hausse des loyers.

La Ville de Lausanne a aussi contribué au succès de cette rénovation, notamment par les prestations de son Service du logement et des gérances. Outre la vente du bâtiment à la FLCL, l'apport de la Ville a concerné la mise à disposition du terrain en DDP, la subvention du fonds de développement durable et le suivi du dossier par le responsable des bâtiments durables.

Jean-Louis Emmenegger

Une rénovation complète

Quasi tous les domaines du bâtiment ont été concernés par la rénovation. Pour donner une bonne vision de l'ampleur des travaux:

- Aménagements intérieurs: nouvelle grande cuisine habitable, salle de bain confortable et modernisée
- Enveloppe du bâtiment: rénovation des façades et amélioration des performances thermiques de l'enveloppe
- Traitement des façades: nettoyage, profilage, peinture, ferronnerie nettoyée
- Protections solaires: volets remplacés, stores à projection
- Performances thermique et phonique de l'enveloppe: étude thermique réalisée par un bureau spécialisé (bilan thermique et mesures d'amélioration)
- Ventilation: nouveau système de ventilation pour assurer le renouvellement d'air des divers locaux d'habitation suite à la rénovation de l'enveloppe
- Toiture: nouvelle toiture isolée, charpente existante et lambrissage conservés; autres éléments remplacés; géométrie de la toiture non modifiée
- Fenêtres: nouvelles fenêtres à triple vitrage
- Sécurité: portes palières remplacées par des portes résistant au feu, avec système tribloc; extincteurs tous les deux niveaux; exutoire de fumée, etc.

RÉNOVATION

HABITATION MARS 2013



Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

S'informer: 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.

S'abonner: 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

La revue Habitation tire à 4000 exemplaires en moyenne, 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, tarifs publicitaires et formulaires de commande en ligne sous www.habitation.ch > publicité ou contact tél.: Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00

Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH- Section romande, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél.026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Ont participé à ce numéro:** J. Cuttat, P. Magnin, V. Borcard, J.-L. Emmenegger • **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, préresse et impression:** Imprimerie Saint-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'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP). • **Couverture:** ©PC

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