

Habitation

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

Les ailes du désir
Une utopie devient réalité
à Winterthour
Cours de formation ARMOUP

85^e ANNÉE • N° 2 • JUIN 2013

Un classique de
la protection des
façades a 40 ans



Herbol-Herbidur

Herbol-Herbidur, la dispersion pour façade diluable à l'eau et à base de résine synthétique, est un revêtement protecteur de longue durée contre la pluie et les matières polluantes.

- Particulièrement économique avec deux applications seulement (exemple pour système en 2 applications : 1 couche de fond avec Herbol-Hydrogrund diluée avec 30% d'Herbol-Herbidur, 1 couche de finition avec Herbol-Herbidur)
- Étanche aux pluies battantes et perméable à la vapeur d'eau avec une très bonne résistance au CO₂

www.herbol.ch

Herbol[®]
rapide • sûr • productif

Chères lectrices, chers lecteurs,

Vous êtes des privilégiés! Non seulement vous faites partie des 17% de la population mondiale qui vit dans une société pouvant s'offrir une presse (relativement) indépendante, mais en plus, vous tenez en main une revue spécialisée dans le domaine de l'architecture, l'urbanisme et la politique du logement qui vous informe sur les développements et autres innovations des techniques constructives en Suisse romande et ailleurs, et qui a le grand plaisir de chanter la louange de l'esprit solidaire et innovant des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Chères lectrices, chers lecteurs, nous sommes des privilégiés: la bonne tenue de la revue *Habitation* et le nombre en modeste mais constante augmentation de nos abonnés en témoigne. Un petit miracle dans un paysage de la presse en voie de désertification, avec des titres qui disparaissent plus vite que certaines espèces animales. Alors goûtons-y, à ce privilège, savourons-le pleinement, réjouissons-nous de chaque page d'infos spécialisées dûment imprimée, au service d'un modèle d'affaire éthiquement, socialement et économiquement louable: celui de la construction non spéculative de logements d'utilité publique de qualité, à loyers abordables.

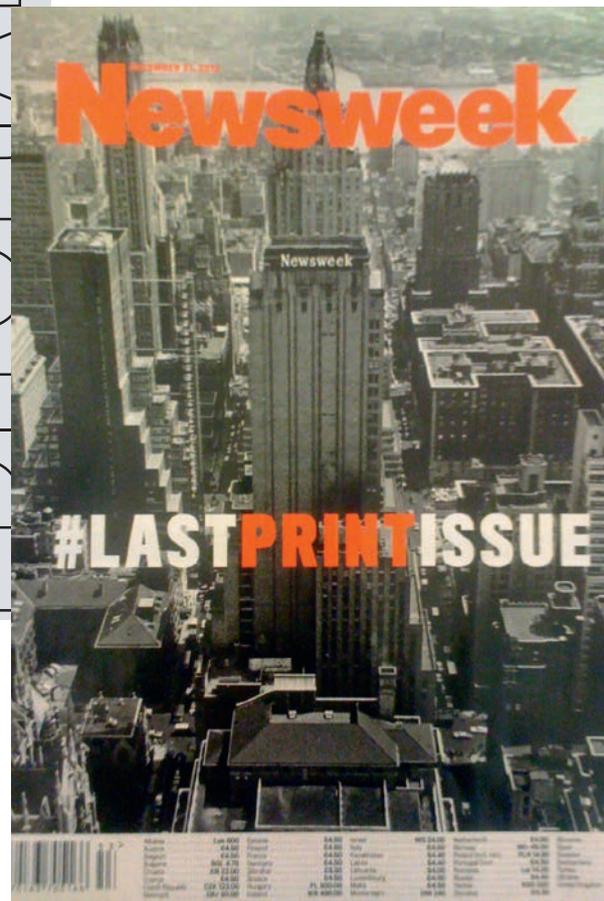
Ce numéro est d'ailleurs largement dédié aux coopératives d'habitation, dont nous présentons les grands projets et les remarquables réalisations, aussi bien en terre romande qu'allemanique. Autant de témoignages importants qui prouvent que le bien-vivre ensemble, prôné par les coopératives d'habitation, n'est pas un vain rêve. Mais pour aboutir, les utopies doivent reposer sur une volonté de fer et des connaissances de plus en plus approfondies en matière de construction et de gestion immobilière. Raison pour laquelle l'ARMOUP a mis sur pied un cours de formation en six modules permettant à tout un chacun de maîtriser les bases de la gestion d'une coopérative d'habitation... et de se lancer en toute connaissance de cause dans un projet de construction ou de rénovation.

J'aimerais terminer cet éditto en marquant toute la reconnaissance de la rédaction pour l'engagement passionné de Jacques Cuttat, qui a présidé avec humour et doigté la société éditrice d'*Habitation* (SOCOMHAS) pendant ces dernières années et écrit gracieusement des articles, dont sa très appréciée chronique vagabonde, et auquel succède dès à présent Georges Baehler, dont je salue la bienveillance et le bon sens bienvenus au sein de la modeste mais très efficace SOCOMHAS.

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

Patrick Cléménçon

EDITORIAL



「SIMPLEMENT PLUS PROCHE」



Steeve Veillard
Monteur

「Les ascenseurs sont mon truc」

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

Parlons-en! Tout simplement.

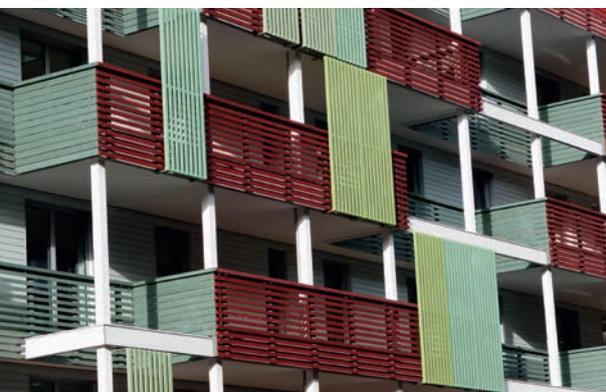
 **AS Ascenseurs**



4-9

Les ailes du désir

Avec la construction prévue de 550 logements sur le site de Vieusseux, la Société coopérative d'habitation Genève s'est lancée dans un vaste projet exemplaire.



19-21

Une utopie devient réalité à Winterthour

La plus grande maison en bois d'Europe a été inaugurée fin janvier dernier par la communauté d'habitants Giesserei, parrainée par la coopérative d'habitation GESEWO, à Winterthour.



34-37

Cours de formation ARMOUP

L'ARMOUP va offrir dès cet automne à ses membres un programme complet de formation continue en six modules pour la gestion professionnelle de la coopérative d'habitation. Avec certificat à la clé pour le cours complet.

4-9 COOPÉRATIVES. La SCHG va construire 550 nouveaux logements à Vieusseux, Genève • 10-15 COOPÉRATIVES. La SCH Le Corbusier construit 36 logements en mixité sociale et générationnelle dans le premier écoquartier qui verra le jour à La Chaux-de-Fonds • 16-18 COOPÉRATIVES. La SCH Domus a construit 18 appartements à loyer modéré à Prilly • 19-22 COOPÉRATIVES. La communauté d'habitants de la Giesserei a construit la plus grande maison en bois d'Europe à Winterthour • 24-25 INTERVIEW. La sociologue Simone Gretler Heusser nous parle de l'habitat intergénérationnel • 26-27 OFL. Quelles mesures d'aménagement du territoire pour des logements à prix modéré? • 28-30 AILLEURS. Assainissement gigantesque de 15 000 logements en huit ans à Berlin • 32 PUBLICATIONS. • 33 ARMOUP. Rencontre au Palais fédéral • 34-37 ARMOUP. Cours de formation continue

Les ailes du désir

Avec la construction prévue de 550 logements sur le site de Vieusseux, la Société coopérative d'habitation Genève s'est lancée dans un projet exemplaire. Et ceci au centre d'une ville de Genève marquée par un manque dramatique de logements sociaux et de logements tout court. La démarche est remarquable, le projet magnifique. Mais que ce fut dur...

La Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) a entrepris la mue de ses cités historiques de Vieusseux, Villars et Franchises, en ville de Genève. En jeu, la création de 550 nouveaux logements à vocation sociale, dont 260 en remplacement de ceux aujourd'hui répartis dans 12 locatifs vétustes des années 40. Présente sur ce site de 11 hectares, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) doit elle aussi construire un nouveau bâtiment d'une soixantaine de logements. La Ville de Genève, qui doit y agrandir les écoles et créer de nouvelles infrastructures, ainsi que le canton, sont partenaires. Un concours international d'urbanisme et d'architecture SIA 142 a été lancé l'année dernière. Le projet lauréat (lire plus loin: «La légèreté du Papillon») a été présenté début mars. Selon les prévisions les plus optimistes, les travaux, qui s'étaleront sur plus d'une quinzaine d'années, pourraient débuter dans deux ans (lire plus loin: «Un abrupt «yapluka».

Mais qu'il a été long et ardu d'en arriver là! L'histoire finit bien, mais elle a pris son temps. Que le lecteur juge: les premières demandes de renseignements auprès de services cantonaux en vue du remplacement de trois immeubles de Cité Franchises par des bâtiments plus hauts et plus profonds, remontent au début des années 2000. La démarche avait, par ricochet, alerté les milieux de défense du patrimoine, qui avaient demandé le classement de «Franchises 28». Cet immeuble de 1930, propriété de la FLPAI, inutilisé depuis longtemps, et que celle-ci essayait de démolir, divisait. Témoin privilégié du début des constructions conçues pour les aînés pour les uns, rebut inutilisé et inutilisable rebaptisé «La verrue» pour les autres. Un premier jugement avait été rendu par le tribunal administratif en 2005, qui concluait au classement du bâtiment. Recours de la FLPAI devant le Tribunal fédéral, qui casse le jugement et renvoie la cause au tribunal cantonal. En février 2009, l'autorité concluait qu'il était préférable de ne pas conserver ce bâtiment. L'association Patrimoine Suisse renonçait à recourir contre cette décision. Jacques Cuttat, ancien collaborateur de la SCHG devenu directeur de la FLPAI, ne nie pas l'intérêt architectural de l'objet: «Le tribunal précise avoir pris sa décision après pesée des intérêts du propriétaire. Nous étions prêts à céder ce bâtiment pour 1 franc symbolique si on nous proposait un autre terrain. Personne ne s'est manifesté. Un projet de l'EPFL visait à une transformation en logements pour étu-

dants. Mais là encore, personne n'en a voulu.» Il va sans dire qu'entretemps le projet n'avance pas d'un mètre. Selon les versions, six à huit années ont ainsi été perdues.

La fin des plans partiels

Début 2009, la FLPAI et la SCHG (et leurs architectes) se remettent au travail. Les parties s'accordent, différentes variantes d'un projet portant sur Cité Franchises sont étudiées, l'une d'elles est finalement soumise aux services cantonaux et municipaux concernés... qui la repousse! Canton et ville exigent un plan d'ensemble à l'échelle des 11 hectares de Vieusseux-Villars-Franchises. Selon un observateur du dossier, en travaillant secteur par secteur, le gain en logement est moindre qu'en planifiant à grande échelle – même en reconstruisant plus grand et plus haut. L'option globale s'impose aussi pour des raisons d'urbanisme. Les réalisations se multiplient aux alentours. Deviennent alors incontournables la gestion des infrastructures, notamment scolaires, à prévoir sur le site de Vieusseux, et la réflexion sur la circulation piétonne à l'intérieur et de l'ouverture sur l'extérieur.

Retour au point de départ, et nouvelle initiative. Un bureau d'urbanisme est mandaté par la Ville et l'Etat, en vue d'élaborer une image directrice du périmètre. Ville, canton, SCHG et FLPAI, désormais assis autour de la même table, planchent sur différentes options. La synthèse du bureau d'architecture est finalement présentée à la Commission cantonale d'urbanisme, qui rend un préavis bien entendu... défavorable! Le projet est à nouveau à l'arrêt.

Sortie par le haut

Eussent-ils été athéniens, les protagonistes se seraient sans doute sentis un peu atténués, mais il a été mentionné plus haut que cette histoire finissait bien. Démontrant une belle capacité de remobilisation, la SCHG décide de lancer un concours international d'architecture selon la norme SIA 142. D'après le président du jury, Carmelo Stendardo, associé de l'atelier d'architecture 3BM3, «cela à l'avantage de permettre aux mandants et au jury, de par la variété des projets proposés, de faire des comparaisons, des choix, et en définitive de promouvoir un projet de plus grande qualité». Autre avantage du concours ouvert: la loi genevoise précise qu'un plan localisé de quartier (PLQ) peut ne pas être obligatoire pour les projets

issus de concours SIA 142. De pouvoir passer outre n'est pas anodin aux yeux du maître d'ouvrage, car pour établir un PLQ, chacun s'accorde à dire que deux années au moins sont nécessaires! Pour la SCHG, deux années de perdues supplémentaires.

Les différentes parties se remettent autour d'une table pour rédiger le programme du concours. Selon Carmelo Stando, cette démarche nécessite en principe deux à trois mois. «Cela a pris une année!» Pour expliquer cette durée, l'architecte mentionne un territoire vaste mais étriqué, un foncier compliqué et des forces contradictoires: «Je percevais qu'il y avait une volonté commune, mais dès que nous étions réunis, à force de focaliser sur les intérêts particuliers, certains perdaient de vue l'intérêt général. A un moment, j'ai même envisagé de quitter cette présidence», affirme l'architecte. Le programme est néanmoins établi, le concours lancé. Et l'ambiance générale? «Tout a changé lorsque nous avons découvert les 51 propositions d'aménagement: les quatre parties ont évolué dans le même sens tout au long du processus d'évaluation.»

Le nombre de 51 candidats est considéré comme très important par le président du jury. Celui-ci s'est par ailleurs livré à un petit calcul: selon ses estimations, si le concours a coûté quelque 400 000 francs à la SCHG, les frais d'honoraires des participants, s'ils étaient dus, s'élèveraient à plus de 4 millions. Ces montants peuvent aussi être mis en rapport avec le prix de la réalisation du projet, sans nul doute au delà des 200 millions, estime le directeur de la SCHG, Jean-Pierre Chappuis.

Rétrospectivement, l'architecte ne manque pas d'arguments pour saluer le choix, pris par la SCHG, d'en passer par un concours international. «La Suisse a le mérite de s'ouvrir facilement aux concours internationaux, une qualité que je lie à la qualité de sa démocratie. Je suis convaincu par cette relation entre culture et démocratie, qui a un impact positif très fort sur l'architecture.» Et accessoirement de mettre le projet de Vieux-Villars-Franchises sur les bons rails, ce qui, nous l'avons vu, n'allait pas forcément de soi.

Vincent Borcard

La légèreté du «Papillon»

Le projet lauréat du bureau Timothée Giorgis a séduit le jury par sa finesse. L'intégration dans le site, la compréhension de l'histoire de Vieux-Villars, et la qualité des espaces publics ont été salués.

Il était demandé aux participants de créer quelque 550 + 60 logements s'insérant avec harmonie dans les éléments existants, tout en créant des espaces publics agréables, et désormais libres de toute circulation automobile. Le lauréat, le bureau Timothée Giorgis, a pris pour point de départ la grande barre de Vieux-Villars. Celle-ci, par sa forme, délimite une «poche» – ou «niche» – entre elle et l'extérieur du périmètre de la coopérative. L'idée a donc été de proposer des bâtiments qui reproduisent ce type de niches. Sur le plan, ils apparaissent comme autant d'accents circonflexes ou d'ailes de papillon, d'où le nom du projet. «L'angle des bâtiments, ainsi que leur disposition les uns par rapport aux autres a aussi été conçu afin d'éviter les vis-à-vis», ajoute l'architecte.

Les niches contribuent à éloigner les habitations des routes. Le président du jury Carmelo Stando souligne que le projet brise ainsi la logique du XIX^e siècle, selon

laquelle les logements donnent directement sur la rue, désormais synonyme de nuisances. Membre du jury, le professeur EPFL Bruno Marchand relève l'intelligence des appartements traversants, tous ouverts à la fois sur le centre, lieu d'activités, et sur l'extérieur, où les niches de verdure garantissent un certain calme.

La cité de Vieux-Villars a été dessinée à l'origine par l'urbaniste et architecte Maurice Braillard, référence incontournable à Genève. La question se posait de savoir ce qu'il allait rester de son héritage, une fois les derniers petits locatifs de trois étages détruits. «La construction des années 30 et celle d'aujourd'hui sont deux choses différentes», répond Timothée Giorgis. Mais nous travaillons avec cette référence, notamment pour ce qui a trait aux relations sociales que l'ensemble peut produire. Nous nous en sommes aussi inspirés dans les typologies, proches de celles qu'a pu créer Braillard à Genève – mais



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



Vue anticipée du futur lotissement.

pas forcément ici». Historien de l'architecture, Bruno Marchand n'a pas manqué de remarquer, dans les typologies de Papillon, la présence d'un hall d'entrée considéré comme une pièce à part entière, selon lui très caractéristique de l'architecture de Maurice Brillaud.

Qui dit harmonie avec le site de Vieusseux, dit harmonie avec les bâtiments construits dans les années 70, caractéristiques de l'autre grande référence genevoise, les frères Honegger. Les gabarits sont comparables, mais les immeubles sont nettement moins massifs, les blocs plus imposants étant moins en vogue en 2013. Mais la référence existe, notamment dans l'angle de brisure des éléments de Papillon. «Il existe à Genève deux immeubles Honegger ainsi pliés, aux squares Montchoisy, avenue Théodore-Flournoy n° 6 à 11, dans le quartier des Eaux-Vives qui définissent entre eux une cour d'entrée», précise Timothée Giorgis.

Parmi les candidats, d'autres projets proposaient des solutions tout aussi intéressantes. «Mais le positionnement des équipements publics, et leur relation entre eux étaient un des enjeux prépondérants. Et c'est là que le lauréat a été le meilleur», affirme Carmelo Standardo. A l'échelle du



Le site aujourd'hui. Les bâtiments allongés dont le toit apparaît en beige seront démolis pour faire place au projet «Papillon».

Et tout autour réalisez vos construc- tions pour la vie !



Miele Project Business pour les sociétés coopératives

Professionalisme, confiance et partenariat de qualité sont les éléments essentiels lors de la planification de projets à long terme.

L'équipe spécialisée de Miele, dénommée Miele Project Business, vous accompagne tout au long du processus de planification et de réalisation. Elle mise sur la proximité avec la clientèle, le professionnalisme et la fiabilité. Discutez avec nos spécialistes de vos projets et de la manière dont nous pouvons vous aider à les concrétiser : tél. 056 417 24 30.

Tous nos appareils destinés à la cuisine et à la buanderie répondent aux exigences les plus élevées : que ce soit en matière de design, de fonctionnalité et du rapport qualité prix. Les appareils Miele sont testés pour une durée de vie de vingt ans ; ainsi fiabilité, durabilité, sécurité et préservation de la valeur sont assurées.

Miele



*La forme en accent circonflexe des grandes barres existantes est à l'origine de celle des «papillons» projetés.
Au premier plan, en forme de pentagone, le futur immeuble de la FPLAI.*

concours, les primés sont ceux qui ont le plus tenu compte de la culture architecturale de Vieusseux et du Grand Genève. A l'opposé, des tentatives plus radicales n'ont rencontré aucun écho. «Ce n'est pas un hasard si les prix sont tous revenus à des candidats qui avaient une connaissance historique du lieu», dit le président du jury. «Répondre aux exigences de ce projet demandait de la finesse.»

Plus belle la vie

Et quels avantages les habitants des immeubles promis à la destruction et qui seront relogés dans des papillons vont-ils retirer de l'opération? «Une meilleure qualité de vie», rétorque du tac au tac Timothée Giorgis. La circulation est aujourd'hui limitée à 30 km/h, mais dans le futur il n'y aura tout simplement plus de voitures!» La question surprend aussi le directeur de la SCHG, Jean-Pierre Chappuis. «Les familles qui disposent d'un quatre pièces vont passer d'un appartement de 47 m², à un de 80 m². La taille admise des pièces et la qualité de l'aménagement se sont passablement modifiées depuis les années 30. L'isolation thermique sera aussi plus efficace. Dans les vieux immeubles, la coopérative consomme beaucoup d'énergie, pour finalement chauffer... les petits oiseaux!»

Vincent Borcard

© TIMOTHÉE GIORGIS ARCHITECTES SÀRL

Un abrupt «yapluka»

Le maître d'ouvrage dispose d'un projet. Il ne reste plus qu'à le réaliser! Mi-avril, l'action n'était pas encore engagée. Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG, était dans l'attente d'une première séance avec les responsables de la Ville. Mais a priori, il considérait comme vraisemblable la création d'un comité de pilotage formé de représentants des quatre partenaires, et d'un groupe de travail technique. Jacques Cuttat, directeur de la FPLAI, affirmait vouloir déposer une demande de permis de construire son bâtiment fin 2013, début 2014. L'architecte Timothée Giorgis précisait que si l'opération débutait du côté de la FPLAI, le «papillon» le plus proche avait la singularité de pouvoir être construit sans que soit nécessaire la démolition d'un immeuble habité existant. Car un des paramètres du projet est que quand le premier immeuble sera démoli, il faudra bien reloger, ne serait-ce qu'à titre temporaire, ses habitants.

Pour lancer ce processus, qu'il a baptisé «l'opération tiroir», Jean-Pierre Chappuis, compte beaucoup sur la construction du prolongement de la grande barre de Cité Vieusseux (n^{os} 11 à 21), à son extrémité est – projet déjà bien avancé – qui permettrait de placer les premiers délogés. Sans idée préconçue, il remarque que moins de travaux d'infrastructures sont nécessaires par là. Alors que, côté Franchises, une rampe d'accès au parking doit être aménagée, directement depuis la route des Franchises, sur laquelle des travaux sont eux-mêmes prévus... Et qu'il y aussi par là de vieilles citernes enterrées que les services industriels doivent venir récupérer. Et aussi le chauffage à distance qui ne passe pas loin de là où la nouvelle rampe est prévue... Aussi qu'il faudra plancher sur l'agrandissement du parking souterrain... Et que les canalisations de tout le périmètre, vétustes, devront être remplacées – d'autant plus que les nouveaux immeubles ne seront pas positionnés là où le sont les anciens... Bref, c'est un grand projet!

Le maître d'ouvrage, ses partenaires, les services communaux et cantonaux ont devant eux de nombreuses décisions à prendre. Lors de la remise des prix, le maire de la Ville, Rémy Pagani, et le conseiller d'Etat François Longchamp, ont promis – les yeux dans les yeux – que tout ce qui peut légalement être fait pour faciliter la réalisation le sera. Le président du jury du concours, Carmelo Standardo, a vu le meilleur et le moins bon de la collaboration entre les parties. Son avis: «Si le dialogue qui s'est instauré lors des délibérations du concours se poursuit, tout ira bien. Mais si un partenaire veut faire seul, il n'y arrivera pas.» **VB**

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



Une coopérative d'habitation s'installe dans le futur écoquartier Le Corbusier

La transformation de la friche de l'ancienne gare des marchandises de La Chaux-de-Fonds va dynamiser le centre-ville et donner naissance au premier écoquartier du canton. Intégrée au projet, la Société coopérative d'habitation Le Corbusier construira un immeuble de 36 logements en mixité sociale et générationnelle.

L'aménagement d'un quartier urbain sur la surface de l'ancienne gare des marchandises de La Chaux-de-Fonds est récemment entré dans une phase concrète. Mais le projet initial remonte à 2007, lorsque les décisions du Conseil communal de La Chaux-de-Fonds ont été prises. Elles exprimaient une volonté de valoriser toute la friche ferroviaire de la gare des marchandises par la création d'un nouveau quartier appelé «Le Corbusier», en hommage au grand architecte né dans la métropole horlogère.

1000 nouveaux habitants

Le 27 septembre 2007, le Conseil adoptait le règlement du plan spécial du quartier Le Corbusier qui décidait la valorisation du site de l'ancienne friche ferroviaire. La surface du site est impressionnante: 49 000 m² (70 mètres de large sur 700 mètres de long)! Ce règlement définissait aussi l'implantation de logements et d'activités de diverses natures. Dans 20 ans, le site du plan spécial «Le Corbusier» comptera une vingtaine de bâtiments (d'habitations et d'activités administratives) et près de 1000 personnes y habiteront. «La ville a acquis des terrains pour planifier son développement et maîtriser le foncier. C'est une urbanisation à l'intérieur de la ville, qui modifiera tout le quartier près de la gare. Elle s'inscrit dans une nouvelle dynamique de notre ville» explique Yanick Stauffer, chargé de la promotion immobilière et commerciale, du Service économique de la ville de La Chaux-de-Fonds.



Ilot B du quartier Le Corbusier, vue vers l'est.



Ilot B du quartier Le Corbusier, vue vers le nord.

Un emplacement à fort potentiel

Le 30 septembre 2009, une étape importante était franchie: le Conseil communal acceptait un crédit de CHF 2,58 millions pour l'acquisition des terrains des îlots A et B en zone constructible. Ces terrains ont été achetés au propriétaire, les CFF. Grâce à cette décision, une étape essentielle s'ouvrait pour la réalisation du quartier Le Corbusier: le démarrage d'un projet concret pour l'îlot B (voir plus loin). Le potentiel de cette zone urbaine réside dans sa position centrale dans la ville, à proximité de la gare CFF, des transports publics et d'un centre commercial. L'objectif est clairement la densification du tissu urbain, en conformité avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) que le peuple suisse vient d'accepter.

Une vision futuriste de l'habitat

Pour la La Chaux-de-Fonds, la valorisation de cette ancienne friche ferroviaire est une étape essentielle dans la «réaffectation» d'une partie de la ville. «Tout l'aspect de la ville va changer: le flux des personnes, la circulation des véhicules et des transports publics, etc. Le quartier Le Corbusier sera un lieu de transition vers le centre commercial Les Entilles, grâce à la mise à disposition de vélos en libre service», précise Théo Huguenin-Elie, conseiller communal en charge de l'urbanisme. Concernant les immeubles prévus dans ce nouveau quartier, la ville a tenu, par une volonté politique clairement exprimée, à ce

Metris®

A la hauteur de vos exigences.



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

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

Le bâtiment de la SCH Le Corbusier en bref:

- Bâtiment labellisé Minergie P
- 36 appartements LUP de 3 ou 4 pièces
- Nombre total d'habitants: env. 90
- Chauffage à distance (chaleur produite par une usine d'incinération)
- Terrain: propriété de la Ville de La Chaux-de-Fonds
- Droit de superficie: octroyé à la Société coopérative d'habitation Le Corbusier, avec une exemption de frais de location pendant 15 ans
- Type de quartier: durable (écoquartier)
- Démarrage des travaux au plus tôt fin de l'été 2013
- Inauguration fin 2015

qu'une société coopérative d'habitation d'utilité publique y soit présente afin d'offrir des logements à des prix modérés.

L'îlot B, le premier qui démarre

Pour l'îlot B, un concours d'architecture a été organisé sur invitations, et le choix s'est porté sur le projet Sonnenbau de l'architecte neuchâtelois Serge Gard. «Ce projet se veut simple; il a été imaginé avec subtilité, à l'échelle humaine» résume l'architecte. On y trouvera des logements protégés, coopératifs et en PPE, ainsi que des activités liées à l'aide sociale. Ainsi, on trouvera les locaux de l'Office de l'assurance-invalidité du canton et l'antenne de l'Organisation romande d'intégration et de formation professionnelle (ORIF). Le programme prévoit aussi des surfaces pour des commerces, bureaux et activités artisanales. Son objectif est de créer un espace de vie où les activités se côtoient et favorisent une mixité aussi bien sociale que générationnelle.

L'immeuble de la Coopérative Le Corbusier

Dans son plan spécial «Le Corbusier», la ville de La Chaux-de-Fonds a voulu intégrer une coopérative d'habitation dans le quartier. Dans ce but, une Société coopéra-



Ilot B du quartier Le Corbusier, cour intérieure.

tive d'habitation d'utilité publique (SCH) Le Corbusier a été créée le 12 juillet 2012. Elle va construire l'un des quatre bâtiments prévus sur l'îlot B: son immeuble offrira 36 logements d'utilité publique (LUP) sur sept étages. Dans ce périmètre, il y aura aussi des appartements en PPE, ainsi que des logements pour personnes âgées. «La demande de permis de construire a été déposée en mars 2013 auprès des autorités communales», précise M^{me} Danièle Wisard, présidente de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier.

Le bâtiment (voir encadré «En bref») de la Société coopérative sera géré par les locataires sociétaires et la commune de La Chaux-de-Fonds. «Nos statuts prévoient que les loyers ne pourront couvrir que les charges, à l'exclusion de tout rendement excessif, car ce type de logements ne doit pas faire l'objet de spéculation. Ils doivent être accessibles au plus grand nombre de personnes» commente M^{me} Wisard. On trouve dans le comité de la Société coopérative des représentants des partis politiques de gauche comme de droite, et de la société civile: «C'est un projet très fédérateur!» s'enthousiasme M^{me} Wisard.

La construction de ce 1^{er} bâtiment de 36 LUP dans l'îlot B (voir encadré «Plan de quartier») est une première étape pour la Coopérative Le Corbusier. «Pour l'instant, la coopérative ne travaille que sur ce projet. Actuellement, les CFF sont toujours propriétaires du reste de la friche. Ce sera à eux de prendre la décision de sa future affectation: soit en faire une affaire spéculative, soit d'y renoncer en donnant la priorité à la construction d'appartements encouragés par la loi cantonale sur l'aide au logement. Bien sûr, nous espérons que le choix portera sur la deuxième option!» indique Jean-Marc Terrier, notaire et conseiller juridique pour l'îlot B.

Renforcer l'attractivité de la ville

A terme, le plan spécial Le Corbusier englobera une vingtaine de bâtiments. Les autorités communales et les parte-

Le projet Sonnenbau

Sonnenbau est le nom choisi par l'architecte Serge Gard pour son projet de l'îlot B. Il fait ainsi une référence historique à l'organisation de la ville de La Chaux-de-Fonds qui remonte à 1834. Le roi Frédéric-Guillaume III de Prusse (le canton de Neuchâtel était alors rattaché au Royaume de Prusse) avait édicté des principes fondamentaux pour l'aménagement et la construction d'une ville. Le principe de la «ville solaire» met la priorité sur l'orientation des maisons (qui doivent être faces au soleil à midi) et le dégagement des façades.

JLE

multipor[®]

BANNISSEZ LA MOISSURE DE TOUS VOS PROJETS.

Les panneaux isolants minéraux MULTIPOR écologiques et ouverts à la diffusion se mettent en œuvre facilement et sans pare-vapeur. Vous économisez ainsi non seulement une opération longue et fastidieuse, mais vous obtenez aussi pour un coût raisonnable une isolation hautement efficace. Les panneaux isolants minéraux MULTIPOR permettent en outre efficacement d'éviter la moisissure et les dommages liés à l'humidité.

Plus d'infos: www.multipor.ch

LE MEILLEUR MATÉRIAU, C'EST L'INTELLIGENCE.



Vue aérienne de la friche ferroviaire (ancienne gare des marchandises) de La Chaux-de-Fonds sur laquelle seront construits les différents îlots du plan spécial «Le Corbusier». L'îlot en couleur correspond à l'îlot B où se trouvera le bâtiment de la Coopérative d'habitation d'utilité publique Le Corbusier.

naires privés associés à cet important remodelage urbain sont convaincus qu'il améliorera de manière significative l'attractivité de la ville de La Chaux-de-Fonds. Le projet du nouvel Hôtel judiciaire (qui réunira tous les tribunaux du canton) – un bâtiment de verre et de bronze ambitieux dans ses lignes – qui est prévu sur l'îlot A à l'entrée du quartier Le Corbusier, s'inscrit dans cette volonté de créer une zone d'habitat contemporain. La décision définitive sera prise en 2014 par le Grand Conseil. La Chaux-de-Fonds, ville au cœur d'une région transfrontalière de près de 350 000 habitants, et par ailleurs inscrite au Patrimoine mondial de l'UNESCO pour son urbanisme horloger, entend bien servir d'exemple d'une métropole à l'urbanisme novateur et durable.

Le plan de quartier Le Corbusier

Ce plan de quartier (PQ) Le Corbusier est un projet essentiel pour la ville de La Chaux-de-Fonds, compte tenu de la surface du terrain concerné et du nombre de propriétaires d'immeubles différents. Toute la zone de l'ancienne gare des marchandises de La Chaux-de-Fonds était, à l'origine, propriété des CFF. La zone a été segmentée en six îlots distincts, de A à F. Sur l'îlot A, acheté par la ville de La Chaux-de-Fonds, s'élèvera le futur Hôtel judiciaire. Sur l'îlot B (en rouge), également acheté par la ville, quatre bâtiments seront construits, dont celui de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier. Les îlots C à F, en cours d'études de faisabilité, n'ont pas encore été vendus.

S'agissant des îlots A et B appartenant à la ville de La Chaux-de-Fonds, seul l'îlot B a démarré de manière concrète. L'îlot B de 6200 m² comprendra: un bâtiment avec des logements en PPE (terrain vendu à la société Immobilier. NE SA) et des logements protégés (bâtiment B1, avec 21 appartements pour personnes âgées ou semi-autonomes), l'immeuble de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier (bâtiment B2, avec 36 appartements). Ce dernier, le plus imposant en hauteur et en volume, sera construit selon le projet primé Sonnenbau de la Maison d'art'chitecture serge gard sa. Au total, près de 150 habitants logeront sur cet îlot B.

Toujours sur l'îlot B, l'Office cantonal de l'AI (OAINÉ) louera des locaux à la Caisse cantonale neuchâteloise de compensation (CCNC, propriétaire du bâtiment B4), et l'ORIF (Organisation romande d'intégration et de formation professionnelle) en louera à l'ECAP (Etablissement cantonal d'assurances et de prévention, propriétaire du bâtiment B3).

La société Immoroc SA (sous mandat de la société Immobilier. NE SA) a organisé le concours d'architecture en partenariat avec la ville de La Chaux-de-Fonds. «Nous pilotons l'ensemble du projet de l'îlot B, et en tant qu'entreprise générale sur ce projet, Immoroc SA a choisi l'ensemble des partenaires qui travaillent sur cette réalisation» précise Luis Alho, directeur de projet. Immoroc SA est également responsable de la planification immobilière et financière du projet.

Jean-Louis Emmenegger

Un écoquartier reconnu par la Confédération



Ilôt B du quartier Le Corbusier, vue générale de l'îlot.

L'écoquartier du plan spécial «Le Corbusier» sera le premier écoquartier du canton de Neuchâtel! De plus, il s'agit d'un quartier reconnu durable par la Confédération, car c'est l'un des 18 projets sélectionnés conjointement par trois offices fédéraux (Office fédéral de l'environnement, Office fédéral de l'énergie, Office fédéral du développement territorial). Mais comment cet écoquartier de la métropole horlogère se définit-il?

Jean-Marc Terrier, notaire et conseiller juridique pour l'îlot B, nous l'explique: «La particularité de ce quartier est qu'il réunira toutes les conditions pour devenir l'exemple type d'un écoquartier en Suisse! Sur le plan environnemental, chaque

bâtiment aura le label Minergie P. La circulation des voitures à moteur à l'intérieur du quartier sera interdite. Des lieux de rencontre et espaces communs sont prévus. Un parking collectif de 120 places sera construit en sous-sol. Une aire de jeu sera aménagée près de la crèche».

Mais c'est surtout sur le plan social que ce nouveau quartier va se démarquer, comme le précise M^{me} Danièle Wisard, présidente de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier: «Il comprendra notre bâtiment, avec une crèche communale au rez-de-chaussée. Un autre bâtiment proposera des logements en PPE. Et un troisième bâtiment est prévu pour des appartements protégés pour les personnes âgées. Cette présence commune sur un même lieu est une preuve de la qualité de vie sociale et humaine que nous voulons promouvoir».

Mixité triple

De plus, deux bâtiments administratifs sont aussi prévus: l'un abritera un restaurant social de quartier ouvert aux habitants (géré par l'ORIF), qui emploiera des personnes en réinsertion. Des ateliers d'horlogerie sont également prévus pour des personnes en phase de réinsertion professionnelle. Le second bâtiment abritera l'Office cantonal de l'AI. «La mixité sociale, fonctionnelle (activités économiques et d'habitation) et générationnelle est ainsi assurée dans ce nouveau quartier. C'est un bel exemple de trait d'union entre les privilégiés et les non privilégiés» conclut M^{me} Danièle Wisard. **JLE**

i_mmob8.5
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
parsons

Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch

www.b-its.ch

Suisse Romande

thurnherr sa
business information systems

Route de Châtaignieriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland

thurnherr sa
business information systems

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

www.tsab.ch

Nouvel immeuble de la SCCH Domus à Prilly

Avec sa belle façade subtilement colorée et dynamisée par des balcons en niches et en porte-à-faux, l'immeuble a fière allure et offre dix-huit appartements de qualité à des prix véritablement modérés à Prilly.

La société coopérative de construction et d'habitation Domus a achevé ce printemps un joli petit immeuble de 18 appartements au bord de la route de Neuchâtel 40, à Prilly. Deux trois locataires y ont déjà emménagé au mois de mai, les derniers travaux d'aménagement extérieurs sont encore en cours. Pour implanter le bâtiment dans une parcelle agrandie en creusant dans la roche, il a fallu jongler avec un plan de quartier désuet. Plutôt que de tenter d'en modifier les normes, et perdre cinq années dans de vaines luttes de procédure de légalisation d'un nouveau plan, le bureau Truan Architectes SA a préféré jouer d'astuce avec les contraintes existantes.

L'architecte a donc été obligé d'inscrire l'immeuble dans un gabarit 25x15 m, le long de la route de Neuchâtel, et au surplus, l'obligation de

respecter la cote d'altitude maximale de 520 m en toiture et 508 m au sol. La réponse a été donnée par le choix de logements traversant disposant d'une circulation par des coursives d'accès aux appartements au Nord, le long de la falaise, sous forme de duplex afin d'amener la lumière du Sud en profondeur. A l'intérieur, des plafonds texture en bois répandent de manière optimale la lumière et l'acoustique. L'immeuble est en outre conçu en développement durable: Minergie SIA 380-1 à flux simple, chauffage à pellets et fenêtres bois-métal, triple verres (protection acoustique et thermique). L'ensemble des portes est en bois naturel 3 plis épicea, qui deviennent EI30 (coupe-feu pour les portes palières avec une surépaisseur d'isolation et tôle en aluminium. Côté matériaux, l'architecte a privilégié le natu-



L'architecte José-Luis Truan dans le hall d'entrée de l'immeuble. © PC 2013

Quand l'efficacité énergétique améliore le confort.

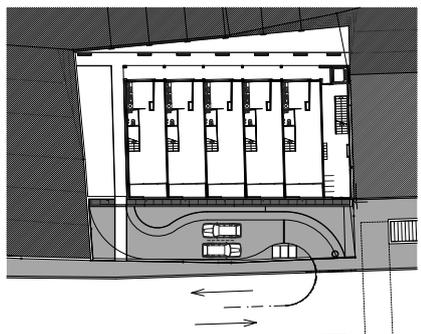
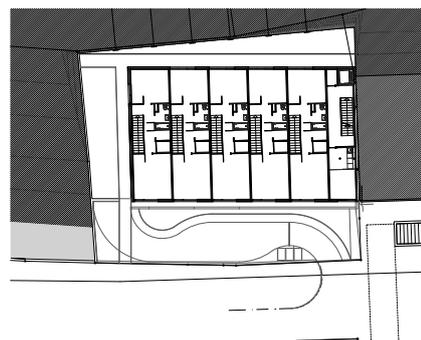
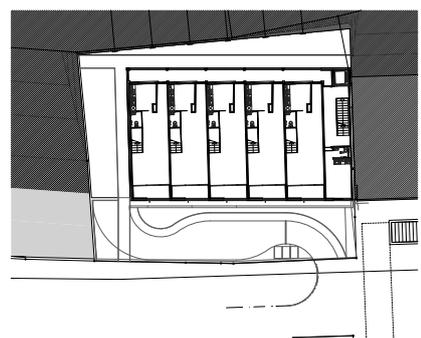
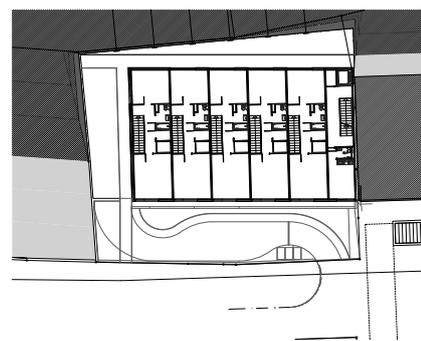
Gestion naturelle de la température ambiante avec les carreaux de plâtre Alba®balance.



En été comme en hiver, le jour comme la nuit.

À base de PCM (Phase Change Material), les carreaux de plâtre révolutionnaires Alba®balance emmagasinent dans les murs et les plafonds, de manière latente, l'excès de chaleur ambiante. Cette chaleur est restituée automatiquement lorsque la température ambiante diminue. La consommation d'énergie nécessaire au chauffage et au refroidissement est ainsi sensiblement réduite. Dans le même temps, les carreaux de plâtre permettent d'obtenir des températures ambiantes équilibrées. Vous augmentez ainsi la rentabilité de vos constructions et améliorez leur écobilan, dans la construction neuve comme dans les projets d'assainissement.

www.rigips.ch



rel, avec des sols en parquet de chêne, des murs en béton naturel coffrage IV hydrofuge, des plafonds en béton naturel hachuré de lames en bois épiciéa et des salles de bain avec carrelage en grès anthracite et plafond en béton naturel.

Typologies des appartements

L'immeuble propose en tout dix-huit appartements, dont trois studios pour étudiants, cinq appartements de deux pièces destinés à de jeunes couples et dix appartements de trois pièces en duplex destinés à des familles. Ces derniers présentent la particularité de

mettre en contact visuel la partie privée (chambres à l'étage) et la partie publique (séjour), avec la possibilité en parallèle de mettre un lift hydraulique pour une occupation d'une personne âgée ou handicapée. Ce choix de typologies a été établi en tenant compte de la demande actuelle en logements de la région lausannoise. Et quand on sait que les duplex offrent une surface d'habitation de quasi 97 m² pour un loyer mensuel non subventionné de CHF 1500.-, on comprendra aisément que tous les logements se sont arrachés en moins de deux, une longue liste d'attente en sus...

Patrick Cléménçon de



Séjour cuisine d'un 2 pièces. © Azalée Truan



Le séjour et l'escalier menant à l'étage supérieur du duplex. © Azalée Truan

Une utopie devient réalité à Winterthour

Ils n'étaient qu'une poignée au début de l'aventure; ils sont plus de trois cents à l'arrivée. Et ils ont construit la maison de leurs rêves, une énorme bâtisse en bois, où règne une grande mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Standards écologiques dernier cri en sus.



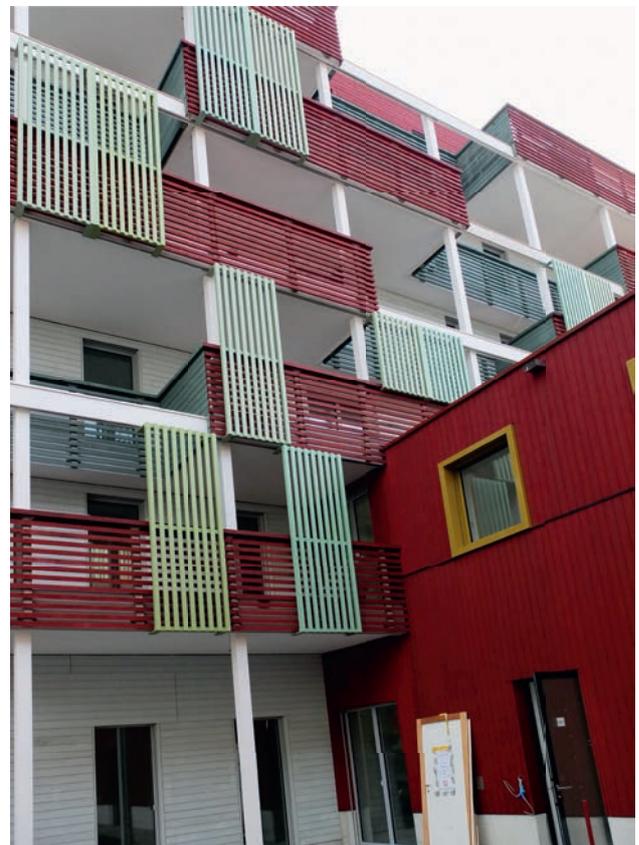
Les deux grands corps de bâtiments en bois de la Giesserei. © PC 2013

La plus grande maison en bois d'Europe a été inaugurée fin janvier dernier par la communauté d'habitants Giesserei, parrainée par la coopérative d'habitation GESEWO, à Winterthour. L'heure était à la fête pour les quelque trois cents membres de la communauté, qui voyaient sept années d'efforts enfin récompensés. Sept années au cours desquelles ils ont imaginé, conçu, débattu, défendu une vision, une utopie, une nouvelle manière d'habiter ensemble. Dès le début, ils voulaient construire une grande maison qui accueille des gens de toutes les générations, depuis le berceau jusqu'aux seniors.

Mais ils voulaient aussi mélanger riches et pauvres, et encourager les relations entre les habitants en prévoyant des locaux communs, comme une bibliothèque, une crèche, un restaurant et de petits commerces et autres ateliers d'artisans. «Cela ne sert à rien de se plaindre sur le manque de sociabilité des gens. Nous, nous voulions agir et trouver des solutions ensemble pour habiter ensemble», raconte l'un des heureux habitants. En 2006, ils n'étaient encore que vingt-quatre rêveurs, bien décidés à réaliser leur utopie. Et pour y arriver, ils ont petit à petit mis en place un véritable empire organisationnel, depuis la commission de projet, des groupes de travail et de planification jusqu'à l'organe de communication et de location, en passant par le groupe de seniors.

Durabilité sociale et écologique

Deux longs corps de bâtiments de six étages en bois, reliés à leurs extrémités par deux bâtiments moins élevés, offrent aujourd'hui 155 appartements dans une grande variété de typologies, histoire de répondre au mieux aux



Le subtil jeu de couleurs des coursives qui animent les façades de la Giesserei. © PC 2013

aspirations de diversité générationnelle et sociale des maîtres d'ouvrage. On trouve ainsi toute la gamme des appartements possibles, de l'une pièce pour étudiants ou seniors jusqu'au neuf pièces pour une véritable communauté d'habitants. Tous les locaux commerciaux se répartissent au rez et la disposition des bâtiments définit une longue et belle cour intérieure.

L'ensemble des immeubles est évidemment aux standards écologiques les plus avancés: standard Minergie P-Eco, chauffage à distance et panneaux photovoltaïques en toiture. Les voitures sont quasi bannies du site, les places de parc réduites au minimum, mais l'ensemble comprend 580 places de rangement à vélos en sous-sol. Douze essences d'arbres vont petit à petit boiser la grande cour intérieure et garantir la biodiversité du site.

Patrick Cléménçon



La cour intérieure, délimitée par les deux corps de bâtiments de la Giesserei. © PC 2013



COOPLOG



Nous recherchons des terrains en droit de superficie ou pleine propriété pour construire des coopératives d'habitation non spéculatives et respectueuses de l'environnement.

Rue des Bains 11 - 1205 Genève
Téléphone : 022 320 92 80 - Fax : 022 320 93 37
e-mail : contact@cooplog.ch - www.cooplog.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,
président de la Ciguë,
preneuse de crédit
à la BAS depuis 1998



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



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

créatif
humain
transparent
alternative
équitable
innovant
éthique
créatif

Deux questions à Marianne Bender Riedweg et Isidor Riedweg Bender

Pourquoi êtes-vous venus à la Giesserei?

Marianne Bender: Je travaille à la bibliothèque municipale, c'est là que j'ai entendu parler du projet de la Giesserei, où l'on envisageait aussi d'ouvrir une bibliothèque. Quand ma fille et son mari y ont réservé un logement, nous les avons accompagnés – et nous avons été enchantés. Pour moi, le côté écologique du projet compte plus que le côté communautaire, même si d'une certaine manière, les deux sont liés. Quoi qu'il en soit, je trouve ici des gens pas compliqués et qui ont les mêmes intérêts que moi. Je participerais sans doute volontiers aux fêtes durant l'été, mais sans insister sur le côté communautaire. Je trouve beaucoup plus important de vivre dans un site sans voitures. Je trouve que c'est bien plus agréable de rentrer chez moi à vélo sans devoir regarder le voisin qui sort justement de sa Mercedes...

Comment vivez-vous le côté autogestion?

Isidor Riedweg: Je me suis engagé dans le groupe de travail qui gère l'exploitation des salles. C'est passionnant, mais il faut apprendre à composer avec les joies et les peines de la démocratie – l'efficacité, tu oublies! On verra bien si on arrivera à nos fins d'autogestion pour un bâti-

ment de cette importance. Je pense notamment à l'entretien et au nettoyage, pour lesquels il faut bien assurer un minimum de qualité. Et en ce qui concerne la location des salles, qui devrait nous rapporter de l'argent, je me demande vraiment si on peut faire sans prestataires professionnels.

Richard Liechti



© MICHELE LIMINA

Deux questions à Alessandra Merazzi et Daniel Mahler



© MICHELE LIMINA

Pourquoi êtes-vous venus à la Giesserei?

Daniel Mahler: C'est une histoire marrante. L'association *Mehrgenerationenhaus* (Maison multi-générationnelle) tenait un stand à l'«Oberi Dorfet», une fête de quartier, et proposait de mouler des objets en étain. Sans trop réfléchir, on s'est donc mis à couler de l'étain, quand on s'est tout d'un coup demandé de quoi il retournait. Une fois renseignés, on a tout de suite trouvé que c'était une bonne idée et les gens qui

étaient derrière nous ont également plu. La question du logement était justement d'actualité pour nous. Les enfants arrivaient à un âge où ils avaient de plus en plus envie de jouer avec d'autres enfants. Et nous voulions éviter qu'ils doivent déménager alors qu'ils vont déjà à l'école. Bref, la Giesserei tombait pile-poil au bon moment pour nous!

Quelles sont vos premières impressions?

Alessandra Merazzi: Avant, nous habitons dans une maison mitoyenne où chacun avait son petit jardin et où peu de gens cherchaient à entrer en contact. Mais ici, nous avons rencontré des gens très ouverts. Cela ne veut pas dire qu'on est sans cesse ensemble, mais on n'a pas besoin d'avoir peur de s'approcher les uns des autres. Et nous nous sommes rapidement rencontrés via la collaboration dans les divers domaines d'activité – des relations qui s'approfondissent de jour en jour.

Daniel Mahler: Nous trouvons que c'est plutôt cool de pouvoir s'engager dans un tel projet et de le mener à bien ensemble. Car en fin de compte, nous sommes une coopérative et le lotissement nous appartient à tous.

Richard Liechti

La peinture minérale pour le bois

Keim donne le ton minéral – pour le bois, le matériel de construction de l'avenir. Ainsi, les façades en bois colorées, revêtues de cet habit minéral mat et noble, devraient garantir une longévité à l'image des peintures silicates traditionnelles.

En règle générale, les peintures et les enduits minéraux s'appliquent sur des supports minéraux. Par contre, les supports organiques comme le bois ne sont pas adaptés aux peintures minérales. Tout spécialiste sait qu'en recouvrant le bois, celui-ci doit être protégé de l'humidité, des UV et de la chaleur extrême. Est-ce que la technique silicate reconnue pour sa durabilité, sa microporosité, son incombustibilité et son aspect mat et velouté peut être appliquée sur un support en bois? Selon les responsables de Keim la réponse est «oui», même pour les façades.

Depuis 1878, les peintures minérales Keim ont forgé l'histoire de la voie minérale, avec leur technique silicate. Déjà à l'époque, Monsieur Adolf Wilhelm Keim expérimentait les peintures minérales sur le bois. Il en est né le désir de lier les deux modèles de succès: le bois en tant que matériau de construction et la technique silicate pour l'architecture.

Après 20 ans de recherche et de développement, l'entreprise de tradition présente un système de liage silicate fini, une nouveauté mondiale! Keim l'introduit sur le marché en 2012, tout en respectant les normes européennes contraignantes. Les liants et pigments minéraux spécifiques, combinés de manière adéquate avec une couche de fond au silicate et longue en huile, offrent la protection durable nécessaire pour un lambrissage de façade en bois. Le projet test à Oslo en témoigne. Après 15 ans, la peinture résiste à toute agression sur le bois: l'humidité, les UV, les températures extrêmes et le feu, les champignons et toute autre exposition à l'environnement. Mais 15 ans ne suffisent pas: Keim a obtenu une durabilité sur

plusieurs générations, à l'image de ses peintures silicate traditionnelles. Pour cette nouvelle méthode, l'entreprise a obtenu la patente pour toute l'Europe. Tous les bois peuvent ainsi être protégés et rénovés de manière efficace et facile, à l'intérieur comme à l'extérieur. Keim montre la voie minérale, et même sur du bois.

Thomas Klug et Emanuela Boller
www.lignosil.ch / www.keim.ch



En 2012, 285* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

* Année précédente: 257

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

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL
www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements



KEIM Lignosil®

La peinture minérale pour le bois



Cette nouvelle création brevetée allie la technique au silicat traditionnelle, faisant ses preuves depuis 125 ans, au bois, le matériau intemporel.



Responsable Romandie:
Jean-François Dedominici
Tél. 079 623 43 37

« Si c'est utile à chacun, ça fonctionne »

Les experts sont unanimes: l'entraide et les rapports de bon voisinage sont de plus en plus importants. Et si l'on veut que la mixité sociale et générationnelle fonctionne, un minimum d'obligations s'impose. Les coopératives d'habitation offrent un modèle idéal en la matière.



Simone Gretler Heusser (48) a fait des études de sociologie à Zurich, Mexico et Berne. Après diverses activités dans la promotion de la santé et de l'intégration, elle dirige des projets de recherche et enseigne depuis 2005 à l'Institut de développement socioculturel de la HES Lucerne.

Habitation: jeunes et vieux, grandes familles et célibataires endurcis, ou encore des familles recomposées vivent dans chaque immeuble d'habitation. La mixité sociale et générationnelle existe déjà partout, non?

Simone Gretler Heusser: dans un certain sens, oui. Mais il est temps de redéfinir ce que l'on entend par mixité générationnelle. Il faut non seulement vivre sous un même toit, mais aussi avoir la possibilité d'échanger. Par exemple grâce à un local commun, géré en groupe. Ou encore en soignant les aménagements extérieurs, en intégrant des crèches et des jardins d'enfants au sein du lotissement. Ce qui compte, c'est de favoriser la rencontre, le lien entre les gens et de les inciter à s'engager les uns pour les autres, à s'entraider.

Est-ce possible à une époque où les gens ont plutôt tendance à se barricader chez eux après une harassante journée de travail?

Je ne pense pas que c'est contradictoire. Il ne faut pas oublier que les gens manifestent de nouveau un besoin accru de se rassembler et de prendre part à la vie des autres. Peut-être pas les plus jeunes. Mais si on pense un

peu plus large et que l'on s'adresse à toutes les catégories d'âge, on a encore bien du pain sur la planche. Nous devons encore trouver comment motiver les gens par une certaine forme d'obligation. Quoiqu'il en soit, l'engagement social va aller croissant à l'avenir, ne serait-ce que parce que nous ne pouvons tout simplement pas payer tout ce qui doit être fait autour de nous.

Est-ce que les coopératives d'habitation sont prêtes à intégrer le modèle de l'habitat intergénérationnel?

Ce modèle est bénéfique pour tous les bailleurs, mais les coopératives sont spécialement bien placées pour jouer un rôle de pionnier. Dès leur origine, elles ont placé les habitantes et les habitants au centre de leurs préoccupations, et elles continuent aujourd'hui à se demander ce qui fait un habitat sain et convivial. Pour elles, la question a toujours largement débordé la seule idée d'espace habitable et concernait d'emblée la question du vivre ensemble.

Quand on parle de mixité générationnelle, on parle automatiquement aussi de l'habitat des seniors? Est-ce que grabataires et infirmes trouvent également leur place dans le concept d'habitat intergénérationnel?

On ne peut évidemment pas remplacer des soins médicaux par des voisins, mais des soins ambulatoires à domicile existent déjà. Et l'on planche sur un modèle analogue à celui du Spitex (association suisse des services d'aide et de soins à domicile), qui dispenserait des soins intensifs à domicile: le Heimex (pas encore de nom en français). Quant aux voisins, ils ont de multiples occasions de donner des coups de main au quotidien, mais cela ne fonctionne que s'ils y voient une plus-value pour eux-mêmes.

Une récente étude vient de montrer que les seniors désirent ardemment échanger avec les jeunes, ce qui n'est pas forcément le cas des jeunes. Que pourraient y gagner les jeunes?

Des expériences réalisées dans le domaine de l'habitat intergénérationnel ont montré en Angleterre que cela fonctionne dans les deux sens si chacun y trouve vraiment son compte. Cela peut passer par un loyer avantageux, la surveillance des enfants, nourrir le chat du voisin ou encore faire les commissions pour les autres. Il suffit de déterminer clairement quels sont les besoins de chacun et d'équilibrer l'offre et la demande.

Une maison ou un immeuble est toujours une partie dans un tout. Quelle est l'importance de l'intégration dans un quartier?

C'est un point central dans ce genre de projets. Des projets d'habitation intergénérationnelle qui ne tiennent pas compte du contexte sont carrément impensables. Nous pratiquons depuis belle lurette l'intégration d'institutions pour seniors, enfants et jeunes dans les habitations. Mais l'architecture va sans doute jouer un rôle encore plus important dans un proche avenir. On voit qu'actuellement, de trop nombreux lotissements se détournent plutôt de leur quartier que de s'ouvrir à lui. On peut faire nettement mieux que ça. Pour favoriser les échanges avec les voisins de l'autre côté de la rue, il suffirait par exemple de leur ouvrir aussi les portes des locaux communs existants.

Où en serons-nous dans vingt ans, question habitat intergénérationnel?

Bien des choses vont sans doute changer radicalement et nous allons tester de nouvelles façons de cohabiter.

Aujourd'hui déjà, nous voyons émerger de nouvelles formes de cohabitation, comme l'expérience soft communautaire des clusters (voir *Habitation 1-2013*, pp. 12-17) ou encore l'habitat exemplaire en matière de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle conçu et réalisé à la Giesserei à Winterthour (voir pp.19-21). Je pense, et j'espère, que les gens vont mieux pouvoir adapter leur logement à la phase de la vie qu'ils traversent, et ne plus habiter éternellement dans des appartements devenus trop grands au fil du temps. La tendance générale est heureusement aujourd'hui à une plus grande diversité de typologies d'habitat, aussi bien dans le logement en général que dans le segment des logements de type protégé. J'espère en tout cas que l'on va laisser tomber petit à petit la mentalité de la maison familiale et valoriser l'habitat communautaire ou collectif. Ce serait une grande chance pour l'ensemble de la société... et pour les coopératives en particulier.

Daniel Krucker
Adaptation PC



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 ($\lambda = 0.017 \text{ W/mK}$)

Des épaisseurs très fines pour des constructions neuves ou des rénovations de bâtiments et pour éviter 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, embrasures de fenêtre
- façades vers le trottoir, terrasses, escaliers extérieurs
- plafonds de cave, escaliers de cave
- en dessous de chappes

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



Quelles mesures d'aménagement du territoire pour des logements à prix modérés?

Plusieurs communes et cantons planchent actuellement sur l'utilisation d'instruments d'aménagement du territoire pour renforcer l'offre de logements à prix modérés. Une étude mandatée par l'Office fédéral du logement fait le point sur l'efficacité de cinq de ces instruments.

Ces dernières années, les loyers ont considérablement augmenté. Le logement pèse lourd dans le budget des habitants de notre pays: dans les communes urbaines, le quart des ménages en location consacrent plus d'un tiers de leur revenu disponible au paiement du loyer. De ce fait, nombreux sont les communes et cantons qui manifestent leur volonté de renforcer l'offre de logements à prix abordables. Mais comment ces autorités peuvent-elles agir? Parmi les mesures envisagées, la possibilité d'utiliser des instruments d'aménagement du territoire est largement discutée. Or, il n'existe que très peu d'expériences en la matière, et le recul manque pour connaître l'efficacité de ces outils à plus long terme ainsi que d'éventuels effets indésirables. L'Office fédéral du logement a donc mandaté une étude visant à combler ces lacunes.

De manière générale, les instruments d'aménagement du territoire présentent un potentiel intéressant: en s'appliquant à un espace délimité, qu'il s'agisse d'une zone à bâtir, d'un quartier ou d'une commune, ils permettent de cibler les efforts sur les endroits où il existe un besoin avéré. De ce fait, ils seront normalement bien acceptés par la population locale et les propriétaires fonciers. De plus, contrairement à d'autres mesures, les instruments d'aménagement du territoire n'entraînent pas ou peu de dépenses pour les autorités publiques. En revanche, un des problèmes à signaler est qu'en appliquant des instruments d'aménagement du territoire en vue de créer des logements à prix modérés, on risque de générer des conflits d'objectifs: l'abaissement du coût de l'habitat peut entraîner une consommation accrue de la surface d'habitation par personne, d'où la nécessité d'y associer des mesures d'accompagnement, comme des prescriptions en matière d'occupation.

Cinq instruments d'aménagement du territoire au service d'une offre de logements à prix abordables

Cinq instruments d'aménagement du territoire ont été retenus et examinés de plus près. Ces instruments comportent une composante géographique explicite et leur mise en œuvre dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire existante ainsi que dans celle qui entrera prochainement en vigueur ne semble pas poser problème. Les cinq instruments présentent des traits spécifiques

(incitation ou obligation, extension de l'offre ou limitation de la demande, etc.). Toutefois, leurs différences ne sont pas toujours très nettes et ils peuvent se combiner et se compléter. Plusieurs variantes sont aussi envisageables en ce qui concerne les bases légales, la forme donnée aux instruments ou leur application concrète. Les instruments étudiés sont les suivants: 1. Bonus d'utilisation du sol à titre incitatif. 2. Part de logements fixée dans le plan d'affectation. 3. Possibilités accrues de construire. 4. Limitation du nombre de résidences secondaires. 5. Taxe sur la plus-value.

L'étude visait non seulement à décrire ces cinq instruments, mais surtout à percer leur efficacité potentielle, ainsi qu'à mettre au jour les conditions de leur mise en œuvre. Bilan de ces analyses: les effets potentiels de chaque mesure sont présentés dans le tableau 1.

Des instruments à combiner en fonction du contexte local

Au bilan, quel est l'impact potentiel de ces instruments pour la création de logements à prix modérés? A l'exception de la limitation du nombre de résidences secondaires, les instruments examinés peuvent tous contribuer à cet objectif. Cependant, les effets attendus de l'application de ces instruments ne doivent pas être surestimés: l'étude révèle que si un impact est à attendre, les effets seront toutefois limités à court comme à moyen terme. De plus, leur effet se fera sentir avant tout aux endroits où les loyers sont les plus élevés, principalement dans les villes-centres et les agglomérations.

Une des conclusions les plus importantes de l'étude est qu'il n'est pas possible de recommander un seul de ces instruments. Pour la commune concernée, le recours à l'un ou l'autre s'avérera plus ou moins judicieux en fonction de ses objectifs et du marché immobilier local. Il peut être envisagé, et même recommandé, selon la situation, de combiner plusieurs instruments. Cela est illustré de manière exemplaire par la ville de Zoug. En 2009, les habitants de la ville de Zoug ont approuvé une révision du plan d'aménagement local qui prévoit une zone de logements à prix modérés. Dans cette dernière, au moins 50% des surfaces de plancher doivent être réservées à la construction de logements à prix modérés. En contrepartie, les maîtres d'ouvrage obtiennent une augmentation de 10% de l'in-

Présentation des cinq instruments analysés et de leurs effets potentiels

Instrument	Exemple	Evaluation des effets potentiels
1. Bonus d'utilisation à titre incitatif	Le règlement des constructions communal indique qu'un bonus d'utilisation du sol de 30% par rapport au plan général d'affectation est octroyé dans le cadre d'un plan de quartier si le projet comporte au moins 20% de logements à prix modérés.	L'impact attendu est jugé faible à moyen, avec toutefois un effet plus grand dans les zones où la demande est forte. Cette mesure dépend de l'attrait du bonus, des possibilités de bénéfice et de la volonté des propriétaires fonciers. Elle peut avoir un impact négatif au niveau urbanistique.
2. Part fixée dans le plan d'affectation	Le règlement des constructions communal prévoit que dans certaines zones, au moins 20% des logements construits doivent être à prix modérés. Cette règle est appliquée lors du changement d'affectation d'une zone.	Cette mesure présente un effet faible à moyen. Son application se limite aux zones non encore bâties.
3. Possibilités accrues de construire	La commune classe en zone à bâtir des terrains actuellement non constructibles et, dans les zones bâties, elle augmente considérablement l'indice d'utilisation du sol.	Cette mesure peut potentiellement contribuer à une baisse généralisée des loyers, mais elle entre en contradiction avec l'objectif constitutionnel d'une utilisation mesurée du sol.
4. Limitation du nombre de résidences secondaires	La commune prévoit dans son plan de zones que, dans toutes les zones, 10% au maximum de la surface brute de plancher de nouvelles constructions ou lors d'agrandissements pourra être consacrée à des résidences secondaires.	Dans les villes et les agglomérations, cette mesure n'a pratiquement aucun impact en termes d'abaissement du coût du logement, en raison de la proportion relativement réduite de résidences secondaires.
5. Taxe sur la plus-value	Le canton prélève 40% de la plus-value créée par le classement en zone à bâtir ou l'augmentation de l'indice d'utilisation. La moitié des recettes sont consacrées à la promotion de logements à prix modérés (p. ex. prêts sans intérêts à des coopératives).	Le potentiel de cette mesure est jugé considérable, mais cela suppose un volume conséquent de mise en zone à bâtir et d'élévation de l'indice d'utilisation du sol.

dice d'utilisation du sol. C'est donc la combinaison d'un «bonus d'utilisation à titre incitatif» et d'une «part fixée dans le plan d'affectation» qui doit permettre d'atteindre l'objectif visé.

Finalement, l'étude se conclut sur la formulation de recommandations destinées à la Confédération, aux cantons et aux communes. Il est ainsi proposé que la première poursuive son travail de sensibilisation et d'information sur les différents instruments existants. Des pistes sont indiquées aux cantons pour leur permettre de créer des conditions-cadre propices et d'accompagner efficacement les communes. Finalement, ces dernières sont encouragées à examiner soigneusement le potentiel des différents instruments à même de contribuer à la production de logements

à loyers modérés. En effet, au vu de l'impact limité des mesures d'aménagement du territoire, il convient d'étudier au cas par cas si d'autres instruments comme le soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou la pratique d'une politique foncière active ne seraient pas plus appropriés pour développer l'offre de logements à prix abordables.

L'étude «Logements à prix modérés à l'aide de mesures d'aménagement du territoire? Analyse d'impact et recommandations» est disponible sur le site Internet de l'OFL: www.ofl.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche.

Le premier grand lotissement neutre en CO₂ de Berlin

Une régie immobilière entreprend des travaux d'assainissement à Berlin dont l'ampleur est à peine imaginable en Suisse. En huit ans, 13000 logements vont devenir le plus grand lotissement basse énergie d'Allemagne. Et cela sans déplacer les habitants et sans augmentation de loyer.

J'aurais mieux fait de prendre le bus. Parce que ici, au nord de Berlin, tout est plus grand. En émergeant de la station de métro, je vois la digue de Willhelmsruher s'étendre devant moi sur des kilomètres. Je vais sans doute arriver en retard à mon rendez-vous pour la visite avec la Gesobau, au 142 de la digue de Willhelmsruher. Je trotte pendant une éternité sur la digue. A ma gauche, des immeubles d'habitation suburbains et des maisons familiales qui dorment dans leurs petits jardins. A ma droite, c'est un autre monde: une immense barre d'habitation s'étire le long de la route – un avant-goût de la Gesobau. Le «Wohnhausgruppe 907» (groupe d'habitations 907) est la plus longue barre d'habitation d'un seul tenant de toute l'Allemagne. Elle s'étire sur presque un kilomètre et la vox populi la surnomme «la grande cache-misère». Plus loin, d'autres lotissements géants de la Gesobau se profilent à l'horizon. La régie immobilière communale Gesobau possède 15 000 logements répartis dans quinze grandes barres d'habitation, rien que dans le Märkisches Viertel, un quartier faisant partie de l'arrondissement de Reinickendorf, à l'est de Berlin.

Des dinosaures d'une autre époque

J'arrive enfin au centre du quartier. Kirsten Huthmann, responsable communication de la Gesobau, m'accueille et me mène à travers la forêt des géants de la Gesobau, qui dorment comme des dinosaures dans les vertes prairies. Dans les années 60, quand les premiers habitants ont emménagé, ces gigantesques barres constituaient une passionnante expérience d'urbanisation. En bordure nord de Berlin-Est de l'époque, il s'agissait de montrer à quoi pouvait ressembler un lotissement du futur. Plantées dans la verdure et équipées avec les derniers standards technologiques du moment, les villes-satellites promettaient un luxe que les anciens logements du centre-ville ne pouvaient pas offrir.

Mais cinquante ans plus tard, ces mastodontes semblent émerger de l'Âge de pierre. Leur entretien coûte de plus en plus, raconte Kirsten Huthmann: «Il y a de plus en plus souvent des ruptures de conduites, des canalisations d'eau usée défectueuses ou des ascenseurs en panne.» Les immeubles n'étaient déjà pas vraiment à la pointe des techniques énergé-

tiques dans les années 60. On y a par exemple installé des radiateurs monotubulaires que l'on ne pouvait pas régler individuellement dans les appartements et qui ont conduit à d'importantes pertes de chaleur. Qui plus est, les façades étaient à peine isolées, ce qui avait des conséquences et pas uniquement pour l'environnement: les charges grimpaient et il devenait de plus en plus difficile de louer les appartements. «Et les locataires pétaient souvent un câble quand ils recevaient la note du complément des charges», concède Kirsten Huthmann.

Valeur architectonique

Il devenait urgent d'intervenir et en 2008, la Gesobau a décidé d'assainir 13 000 logements d'ici à 2015 afin de diminuer de moitié la consommation d'énergie dans le quartier. La régie a décidé de rénover plutôt que de démolir/reconstruire comme c'est en général le cas, notamment parce qu'il était quasi impossible de reloger les 40 000 habitants de la ville-satellite pendant les travaux. Et malgré une construction un brin bâclée à l'époque, les bâtiments conçus par un groupe de 35 bureaux d'architectes, autoch-



La «Grande cache-misère» avant et après l'assainissement. © Gesobau

tones et étrangers, garde une certaine valeur à ce jour. La stratégie de l'Etat montre également que le temps des grands lotissements n'est pas encore révolu: avec son programme «Stadumbau West» (régénération urbaine Ouest), il soutient les communes dans leurs efforts d'adaptation structurelle économique et démographique. Et la restauration des grands ensembles tombés en désuétude y joue un rôle important. Ils ne sont pas directement subventionnés, comme à l'Est, mais le Sénat de Berlin étoffe les mesures de régénération du quartier en question de la Gesobau par des programmes de sports, de formation et de culture, et investit dans les espaces verts et les infrastructures publiques.

Avec force campagnes d'image, d'actions de location et de fêtes de quartier, la Gesobau veut montrer à tout le monde qu'il fait bon vivre aujourd'hui encore dans l'ancien projet phare de l'époque. Tandis que nous nous promenons au soleil entre les groupes d'immeubles sur des chemins pédestres bien entretenus, Kirsten Huthmann souligne que c'est effectivement le cas. Les plans d'appartements sont conçus de manière à ce que chaque appartement baigne de lumière naturelle et dispose d'une belle vue sur le paysage verdoyant environnant. Certains appartements sont inoccupés, mais ces problèmes de location n'étaient pas à l'origine de la grande opération d'assainissement. On est loin des rumeurs qui courent au centre-ville, où les intéressés se bousculeraient au portillon lors des visites d'appartements et tenteraient de soudoyer les agents immobiliers. «Chez nous, on peut tranquillement choisir son appartement», déclare Kirsten Huthmann, en ajoutant toutefois que la qualité d'habitation des grands ensembles n'était pas forcément recherchée par certaines couches de la population, «il est clair que les gens du Prenzlauer Berg, les cliques latte-machiato comme on dit, qui gagnent bien leur vie, n'ont pas envie d'habiter ici».



Les nouvelles entrées, en matériau noble et bien éclairées la nuit. © Gesobau

Contre l'image de la médiocrité

Ce sont pourtant des gens très ordinaires qui habitent au Märkisches Viertel. «Et pas uniquement les gens dépendant de l'aide sociale ou des immigrés», souligne Kirsten Huthmann. La régie immobilière communale a fort à faire pour lutter contre le cliché qui colle au logement social. Elle tient à préserver les loyers modérés pratiqués dans le quartier, un objectif aussi bien opposé à une coûteuse nouvelle construction qu'à un assainissement de luxe. Du coup, la Gesobau doit se contenter des mesures d'assainissement basiques: elle équipe les chauffages d'un système à double canaux, isole les façades, les toits et les plafonds des caves, les anciennes fenêtres sont remplacées par du verre isolant, elle renouvelle les installations électriques et sanitaires. Le chauffage à distance du fournisseur local d'énergie joue le jeu et produit désormais chaleur et eau chaude avec la biomasse. Les appartements seront en principe conçus sans obstacles, autrement dit sans seuils et avec des

portes plus larges, car les tours équipées d'ascenseurs sont en fait prédestinées à l'habitat pour seniors. La régie profite aussi des travaux pour relooker les constructions en béton sur le retour en peignant les façades et en leur donnant de nouvelles entrées, et en profite pour améliorer l'orientation et la sécurité des habitants avec une signalétique en couleur et un meilleur éclairage.

L'un des groupes d'immeubles s'affiche déjà dans ses nouveaux atours: depuis octobre 2011 en effet, «la grande cache-misère» est assainie. Le plus grand des immeubles du quartier avait été choisi comme projet pilote d'un assainissement énergétique par la Deutsche Energie-Agentur (dena). Une isolation de 16 cm sur les façades et respectivement 30 cm et 12 cm pour les plafonds toitures et des caves, et les salles de bain ont été équipées d'un système de récupération de chaleur. Résultat: l'immeuble consomme aujourd'hui 30% d'énergie en moins que ne l'exige le standard d'une construction neuve. Et l'immeuble a même l'air d'être neuf. La

Des accents de couleurs différencient les façades et en soulignent les éléments architectoniques. © Gesobau



façade a été fraîchement crépée et peinte, et un nouveau concept de couleurs en souligne les divers éléments architectoniques, comme les palmelles grecquées, les avancées et les retraits de façades, ainsi que la gradation des hauteurs de la barre. Pour ce projet pilote, la Gesobau a été récompensée par le prix allemand du maître d'ouvrage 2012.

Objectifs d'économies atteints

Pour l'ensemble du projet, qui fera de la zone bâtie du nord de Berlin le plus important projet d'habitation neutre en CO₂ d'Allemagne, la Gesobau a non seulement reçu le prix du développement durable 2010, mais encore le titre de «Lieu privilégié au pays des idées» 2012. L'assainissement énergétique a en effet permis de réduire les charges à tel point que cela compense le surcoût lié à l'amélioration du confort d'habitation. Autrement dit: si un appartement de quatre pièces (82 m²) se louait auparavant autour des 640 euros par mois, charges comprises, il coûte à peine dix euros de plus après assainissement, nouvelle salle de bain incluse. A condition toutefois de surveiller son chauffage individuel, ainsi que sa consommation en eau froide et chaude, raison pour laquelle la Gesobau offre un conseil gratuit en matière d'économies d'énergie à ses locataires.

Le chantier était à moitié achevé l'été passé: 6500 logements sur 13 000 ont été assainis, et il semblerait bien que la Gesobau réussisse à atteindre ses ambitieux objectifs d'économies

d'énergie. Rien qu'entre 2008 et 2010, les émissions de CO₂ ont été réduites à 15 000 tonnes. Et d'ici à 2015, elles ne devraient plus dépasser les 11 000 tonnes. Mais les énormes économies d'énergie ne constituent pas le seul défi. Le véritable tour de force de cette colossale opération réside en fait dans la logistique. Chaque année, la régie entreprend de rénover environ 1500 unités de logement. Chaque semaine, cent à deux cents appartements sont simultanément en travaux... tout en restant habités. Après les premières étapes, la régie immobilière avait constaté que le besoin en information était bien plus important que prévu. «Quel que soit le nombre d'annonces de modernisation que nous envoyions et le nombre de séances d'information que nous organisons, nos locataires auront encore et toujours des questions insoupçonnées à nous poser», raconte Kirsten Huthmann. Pas éton-

nant que les responsables du suivi clientèle, qui gèrent entre 800 et 1000 appartements, aient été rapidement débordés. La régie emploie désormais sa propre équipe de modernisation.

Ne manque plus que le métro

Notre petit tour nous ramène au centre du quartier. Une place ronde est bordée de chaînes de magasins usuels, des groupes de jeunes jasant entre eux et des personnes âgées occupent comme il se doit les bancs publics. L'image idyllique d'une petite ville de province par un chaud après-midi d'été. Mais il n'en a pas toujours été ainsi. Les premiers planificateurs avaient en effet omis de penser à une infrastructure susceptible d'accueillir les milliers de personnes vivant dans ces gargantuesques lotissements. Kirsten Huthmann en rit aujourd'hui de bon cœur: «Ils pensaient sans doute à l'époque qu'il suffisait de construire suffisamment d'appartements et de places de parc, et que les gens iraient en vadrouille en ville avec leur voiture.» L'image de la cité dortoir dépourvue d'âme colle toutefois encore au Märkisches Viertel – même si on y trouve désormais tout ce qu'il faut pour le travail, l'école, les loisirs et la consommation. Ne manque plus que la desserte du métro.

Rebecca Omoregie
Adaptation PC



Les nouvelles fenêtres avec vitrage isolant. © Gesobau

Informations complémentaires

AS Ascenseurs SA
 En Budron A9
 1052 Mont-sur-Lausanne
 Tél. 021 654 76 76
 E-mail: as-lau@lift.ch
 www.lift.ch

Rêve de bois – une histoire à succès

Les constructions en bois sont dans l'air du temps! Une expérience partagée par les frères Adrian et Beat Schnidrig. Expérimenter les potentialités du bois, c'est une passion qu'ils ont depuis l'enfance. Le tout dernier fruit de cette passion: des immeubles avec des façades en bois de mélèze.



Les portes d'ascenseur de couleur rose confèrent une touche pimpante à la cage d'escalier. © Markus Beyeler

C'est un coup du destin qui est à l'origine de ce projet de construction innovant. En 2001, l'entreprise de menuiserie de la famille Schnidrig à Viège fut entièrement détruite par un incendie. Seulement neuf mois plus tard, l'entreprise traditionnelle, créée en 1929, emménagea sur le nouveau site de production, une construction en bois ultramoderne située un peu à l'écart du centre du village. Ce fut pour la terre en friche une renaissance. Les petits-enfants du fondateur de l'entreprise l'utilisèrent pour créer un formidable décor dédié au bois – deux immeubles aux dimensions généreuses avec des façades en bois de mélèze.

La coupe horizontale des deux bâtiments épouse la forme du terrain asymétrique et s'adapte harmonieusement à l'environnement. Des angles biseautés et des lignes fuyantes – un défi pour le calcul des éléments de façade. La planification des formes précises des nombreuses ouvertures de fenêtres fut également un défi. Les deux frères – Beat, l'architecte, et Adrian, l'ingénieur spécialisé dans les constructions en bois – ont longtemps peaufiné la «mise en œuvre de la façade». Et cela en a valu la peine. Le regard des passants dans ce quartier résidentiel sobre est irrésistiblement attiré par ces façades de couleur miel foncé, si agréablement chaudes. «Et pourtant le bois de mélèze est plutôt un matériau traditionnel ici en Valais», déclare Beat Schnidrig d'un air amusé.

Deux ascenseurs Swisslift – dans une mise en scène efficace

Le bois caractérise également l'aménagement intérieur de la Napoleonstrasse: les sols, les cadres de fenêtres, les

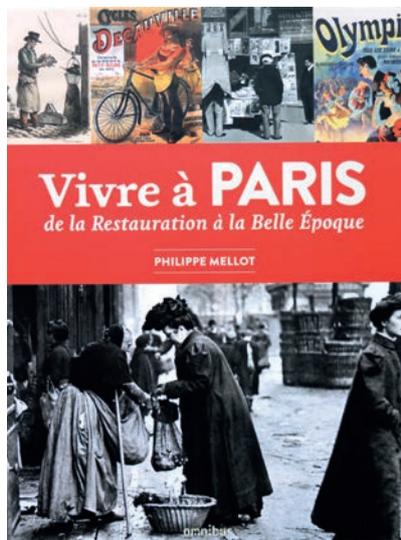
cuisines et les portes aussi hautes que les pièces. Ceux qui recherchent du rustique massif seront déçus. Les travaux sur mesure et réalisés avec le plus grand soin révèlent la sobriété des lignes droites. Il ne manque plus que l'ascenseur en bois. «Nous l'avons effectivement envisagé, mais la dépense aurait alors été considérable», déclare Beat Schnidrig d'un air pensif. Le choix s'est alors porté sur deux Swisslifts. Les portes des ascenseurs sont peintes en rose vif, un élément avec une touche impertinente et stimulante dans une cage d'escalier d'une sobriété moderne. L'entrée massive de l'ascenseur présente un cadre en bois – comment pouvait-il en être autrement! Les derniers travaux restent à faire. Mais la plupart des 18 appartements sont déjà habités. La vie a repris son cours sur le terrain des Schnidrig. Et l'entreprise de menuiserie a encore une fois apporté la preuve de sa joie d'expérimenter et de son potentiel innovant.



Le bleu de l'intérieur des cabines contraste avec le rose de la porte. © Markus Beyeler

Un beau brin d'histoire pour un gros grain de nostalgie

Chroniqueurs, écrivains et journalistes chantent depuis toujours les louanges ou les bas-fonds de la Ville Lumière, et aujourd'hui encore, le Paris du XIX^e siècle fascine. En témoigne le très beau livre, richement illustré et abondamment documenté, qui est paru en 2012 sous la plume experte de Philippe Mellot. L'auteur y propose sept flâneries au fil d'un siècle d'histoire, qui plongent le lecteur dans les méandres de la capitale française, depuis la Restauration (1814) jusqu'à la Belle Époque (1914). Architecture et modes vestimentaires, mais aussi une traversée de Paris en omnibus au lendemain de la révolution de 1830 ou encore la foultitude de petits métiers d'artisan qui



peuplaient les berges de la Seine, depuis la ravaudeuse assise dans son tonneau jusqu'au décrotteur qui cirait les chaussures, en passant par l'allumeur de réverbères. Tout un monde enchanté et perdu, rendu au travers de plus de cinq cents gravures et photographies (aux délicieux tons sépia), et chaleureusement raconté, avec force anecdotes, par Philippe Mellot. Un atlas en couleurs détaillant les 20 arrondissements de Paris entre 1863 et 1870 offre une ultime source documentaire aux flâneurs impénitents du passé. PC

> *Vivre à Paris, de la Restauration à la Belle Époque, Philippe Mellot, 2012 éditions Omnibus, 288 p.*

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:** Vincent Borcard, Jean-Louis Emmenegger, Richard Liechti, Rebecca Omoregie, Daniel Krucker • **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:** La façade de l'immeuble de la Giesserei à Winterthur. © PC 2013

Rencontre au Palais

Les instances dirigeantes de la Fédération Suisse et de l'ARMOUP se sont réunies pour envisager l'avenir de nos entités.



Franche poignée de main entre présidents.
© DR (Francis-Michel Meyrat, président de l'ARMOUP et Louis Schelbert, président de la Fédération Suisse)

Sur l'invitation du président de notre Fédération nationale, Louis Schelbert, et de son directeur, Urs Hauser, le président de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), Francis-Michel Meyrat et le secrétaire général, Pascal Magnin, se sont rendus au Palais fédéral, le 20 mars dernier.

Cette rencontre s'inscrivait sous le signe d'une cohésion commune et d'une large réflexion visant à améliorer nos performances pour le bien de nos membres. Il s'agissait également, pour les instances dirigeantes, de nos deux entités, d'affiner notre collaboration, d'aborder l'avenir de notre Fédération nationale et de son Association romande (ARMOUP) et de parler de la politique du logement ainsi que de la stratégie visant à prendre des parts de marché en faveur du logement d'utilité publique.

La réunion s'est déroulée dans un esprit de collégialité et orienté vers une vision étroitement liée de nos entités en fixant des buts et des objectifs communs qui permettront de devenir encore plus efficient et performant pour le bien de la collectivité publique inhérent à la construction de nouveaux logements à loyer modéré par les membres de notre organisation.

Pascal Magnin



Séance de travail dans un salon du Palais fédéral.
© DR (Urs Hauser, directeur de la Fédération Suisse et Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP)



Sur les marches du Palais.
© DR (Urs Hauser; Francis-Michel Meyrat; Pascal Magnin et Louis Schelbert)

La gestion professionnelle de la coopérative d'habitation: programme complet en six modules

Conduire ou gérer une coopérative d'habitation ou une institution d'utilité publique demande désormais des connaissances comptables, juridiques et techniques de plus en plus vastes. Dans le but de répondre aux demandes de nos membres, ou de nos futurs membres, votre ARMOUP a mis sur pied une formation complète par module, débouchant sur un certificat ARMOUP de formation des responsables de coopératives ou d'institutions d'utilité publique.

Cette formation, qui s'étale sur deux ans, comprendra 6 modules d'un jour et se terminera par un examen oral et la présentation d'un travail personnel (mémoire). Elle est destinée aux présidents, membres de comité ou de com-

missions ainsi que, dans le cadre des grandes institutions, aux employés de celles-ci. Les intervenants, choisis pour leurs compétences, sont tous impliqués dans la pratique du domaine de leur enseignement. Une large place sera laissée aux questions et à la discussion de cas concrets.

Chaque module pourra être suivi séparément pour celles et ceux qui ne désirent pas suivre l'entier de la formation. Dans certains cas particuliers (par exemple maladie, accidents), les organisateurs accepteront que l'entier de la formation puisse se dérouler au-delà des 2 années prévues.

Francis-Michel Meyrat
Président de l'ARMOUP

Module 1 - mercredi 9 octobre 2013

Caractéristiques et particularités des coopératives et autres maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Leur place dans le marché du logement

Structures des maîtres d'ouvrage d'utilité publique	Coopératives, fondations, etc. Histoire du mouvement coopératif Situation de la branche en Suisse	Pascal Magnin Melaine Laesslé Pascal Magnin
Droit des coopératives	Code des Obligations, notion d'utilité publique	Pierre Heegaard
P a u s e d e m i d i		
Partenaires	Associations faitières, PPP, BWO, coopératives d'habitation Suisse et WBG ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, anciennement ASH romande) Revue HABITATION, SOCOMHAS	Pascal Magnin
Communes, canton, confédération	Relations avec les autorités Lois, mises à jour, leur consultation Fédérhabitation (Wohnbund) Feuilles officielles	Pascal Magnin

Module 2 - mercredi 6 novembre 2013

Conduite d'une coopérative d'habitation

Fondation de la coopérative	Processus de constitution Statuts Inscription au registre du commerce	Nathalie Bessard
Organes	Comité, Conseil Contrôle interne Assemblée générale	Nathalie Bessard
P a u s e d e m i d i		
Instruments de gestion	Corporate governance Rapport annuel Budget et comptes Révision des comptes	Emmanuel Schwarz
Personnel	Salaires, droit du travail Concierges	Bernard Virchaux

Module 3 Conduite financière d'une coopérative d'habitation

3A - mercredi 5 mars 2014

Financement	Fonds propres Parts sociales Fonds de roulement, de solidarité, CCL, Solinvest Avances remboursables LCAP Subventions, aides des pouvoirs publics Prêts hypothécaires Plan d'amortissement des emprunts	Pascal Magnin Sébastien Volery
Loyers	Etat locatif prévisionnel	Pascal Magnin
P a u s e d e m i d i		
Aspects fiscaux	Impôts TVA	Philippe Perreaud
Assurances	Mobilière, immobilière, incendie Responsabilité civile Responsabilité civile du Comité	A déterminer

3B - mercredi 7 mai 2014

Gestion financière	Bases légales Budget de trésorerie, cash flow Plan comptable, PP, bilan Répartition du bénéfice Gestion des dettes Amortissements Réserves légales Fonds de rénovation, provisions d'entretien Placement de fonds propres Pertes sur loyers, provisions Assainissement	Paul Batschelet
Pause de midi		
Loyers	Calcul, charges et frais accessoires	Paul Batschelet

Module 4 - mercredi 4 juin 2014

Gestion des locataires - Droit du bail

Droit du bail	Les différents types de bail Application et notification des hausses ou baisses de loyer Règlements et usages locatifs	Pierre Heegaard
P a u s e d e m i d i		
Locaux particuliers	Appartements ou lotissements protégés Centres de vie infantine Locaux commerciaux, locaux communs	A déterminer
Locataires	Particularités du sociétaire-locataire Participation des locataires	Christian Muller

Module 5 - mercredi 8 octobre 2014

Achat, construction, rénovation d'un immeuble

Achat	Expertise du bien Fusion de coopératives Aspects financiers Gestion du foncier	Bernard Virchaux
Construction	Choix des entreprises et de l'architecte, entreprise générale Choix des matériaux et équipements Contrôle et dépassements des coûts	Bernard Virchaux
Rénovation	Rénovation, énergies renouvelables Modifications dans des constructions anciennes Incidence sur les loyers, plus-values	Bernard Virchaux
P a u s e d e m i d i		
Gestion des travaux	Adjudication, prix et rabais Elaboration des devis, respect des devis et des délais Droit du travail, travail au noir Sous-traitance et dumping salarial Nuisances et indemnités Logements de transit	Bernard Virchaux
Développement durable	Construire en intégrant les énergies renouvelables Concept Minergie Surcoûts et économies de charges Subventions communales et cantonales	Guillaume Kaeser Pascal Magnin

Module 6 - mercredi 5 novembre 2014

Gestion du parc et vie de la coopérative

Entretien	Déprédations et atteintes aux immeubles Insalubrité Gestion du budget des travaux d'entretien: appartements, immeuble Provisions d'entretien Assurances diverses et contrats d'entretien	Christian Muller
Sécurité	Mesures spécifiques	Pierre-O. Gaudard
Téléphonie mobile et téléseu	Antennes et fibres optiques	Sébastien Dufaux
P a u s e d e m i d i		
Animation	Accueil des nouveaux locataires Participation des locataires	Philippe Meyer
Mixité sociale, pluriculturelle et intergénérationnelle	Rôle du secrétariat et des concierges Ghettoïsation Places de jeux et garderies Coexistence Problèmes de voisinage, gestion des conflits, médiation	Eric Rossiau Maryse Perret
Locaux communs	Garage, buanderie, salle de réunion	Eric Rossiau

Travail personnel et examen

Travail à choix	2 mois	Sur un sujet choisi en accord avec la direction des cours	
Travail oral	1 heure	Défense et présentation du travail à choix	
Travail écrit	2 heures	Sur un les modules 1 à 6	

Formation ARMOUP

Lieu:

Salle Saint-Exupéry, Forum «Après-demain»
Chemin de Messidor 5-7, 1006 Lausanne



Conditions financières:

Tarifs:

Cours complet - 6 modules
Par module d'un jour

Membres:

Fr. 1870.-
Fr. 300.-

Non-membres:

Fr. 2530.-
Fr. 350.-

Réduction: 10% pour 3 et 4 participants inscrits, 15% dès 5 participants.

Bulletin d'inscription:

Nom: _____

Prénom: _____

Fonction: _____

Coopérative, fondation
autre société: _____

Adresse: _____

Téléphone: _____

Natel: _____

Courriel: _____

Je m'inscris pour le cours complet - 6 modules

Module 1 (mercredi 9 Octobre 2013)

Module 4 (mercredi 4 juin 2014)

Module 2 (mercredi 6 novembre 2013)

Module 5 (mercredi 8 Octobre 2014)

Module 3a (mercredi 5 mars 2014)

Module 6 (mercredi 5 novembre 2014)

Module 3b (mercredi 7 mai 2014)

Horaires: 9h - 12h / 13h30 - 16h30/17h environ - restauration sur place.

Dès réception de l'inscription, une confirmation est transmise par notre secrétariat, accompagnée de la facture. Le paiement de l'écolage valide l'inscription et confirme l'acceptation des conditions de participation.

Délai d'inscription 24 septembre 2013:

Rte des Plaines-du-Loup 32 - Cp 227 - 1000 Lausanne 22
Tél. 021 648 39 00 - Fax 021 648 39 02 - info@armoup.ch

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