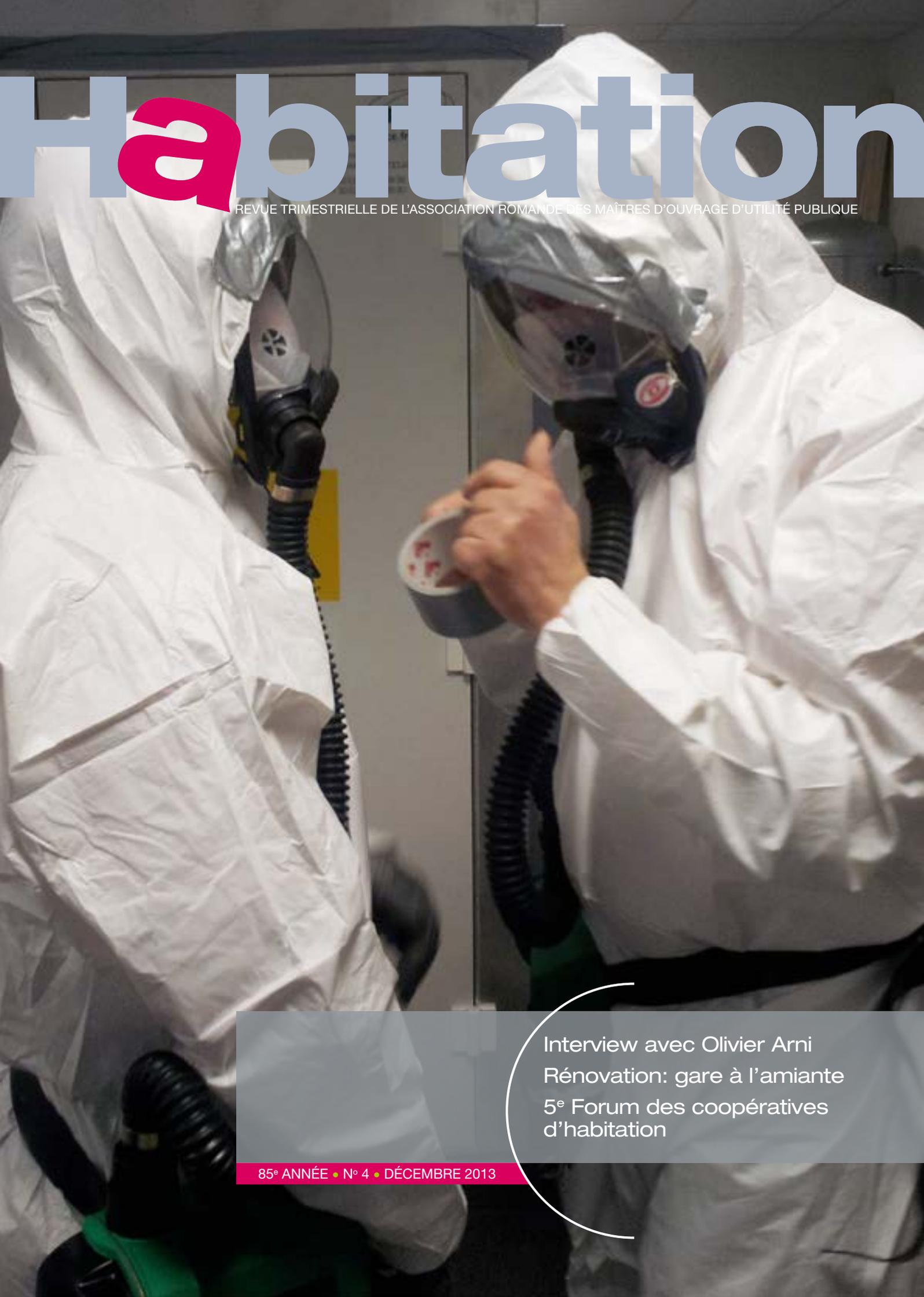


Habitation

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

The image shows two workers in full white protective suits and respirators. They are working on a wall, possibly applying tape or sealant. The worker on the right is holding a roll of white tape. The background is a plain, light-colored wall.

Interview avec Olivier Arni
Rénovation: gare à l'amiante
5^e Forum des coopératives
d'habitation

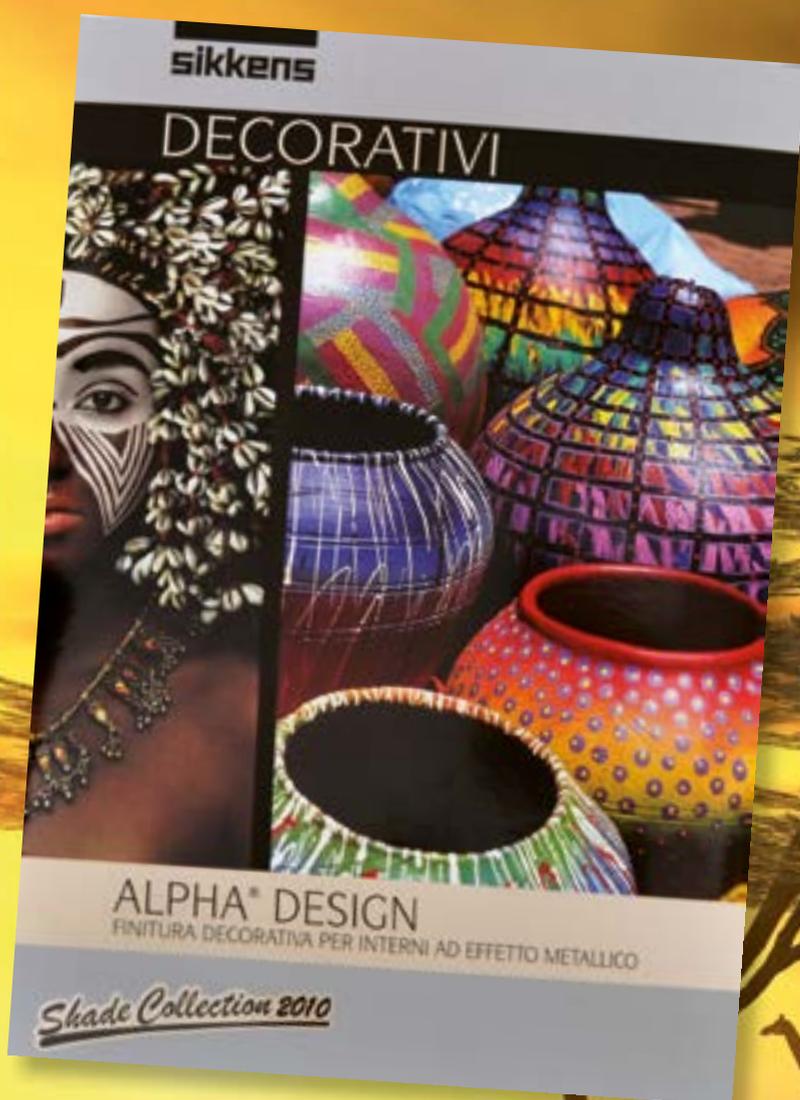
85^e ANNÉE • N° 4 • DÉCEMBRE 2013

SURFACES EXCEPTIONNELLES ET DE CARACTÈRE

INDIVIDUELLES ET REPRESENTATIVES

Grâce à la gamme de produits de décoration Sikkens, très large et extrêmement diversifiée, chaque revêtement mural est unique. Les surfaces aménagées avec beaucoup de style attirent les regards et sont des éléments d'aménagement parfaitement adaptés dans les espaces de représentation comme les foyers d'hôtels, les espaces commerciaux et les cafés ainsi que dans les bureaux et même dans les espaces privés. La nouvelle base d'Alpha Design ainsi que les deux nouvelles couches de fond Fondo Alpha Effects offrent encore plus de possibilités créatives qu'avant !

Rendez-vous sur notre tout nouveau site Internet www.sikkens.ch, sur lequel vous trouverez également des bâtiments de référence !



ALPHA DESIGN

Sensations

Chères lectrices, chers lecteurs,

On en parle avec raison aujourd'hui comme d'un héritage empoisonné ou d'un drame, et pourtant, nos ancêtres du néolithique (5500 av. J.-C.) utilisaient déjà des fibres d'amiante dans le mélange d'argile et de limon qu'ils utilisaient pour fabriquer les poteries dont ils se servaient allègrement pour cuire leurs aliments. Ce n'est qu'au 1^{er} siècle de notre ère que Pline l'Ancien mentionne pour la première fois les dangers de l'amiante chez les esclaves romains. Et si les dangers de l'amiante sont clairement identifiés dès 1890, il faudra malgré tout encore attendre un bon siècle pour que son utilisation soit définitivement interdite¹. La vie est courte, l'art est long, comme disait l'autre. De nos jours, il semble que l'amiante pose surtout un problème lorsqu'il s'agit de s'en débarrasser – un peu comme le nucléaire (sic) – et la question se pose donc en cas de rénovation et d'isolation des bâtiments (articles pages 18-29).

Un vent d'enthousiasme et d'utopies réalisées a soufflé sur le 5^e Forum des coopératives suisses d'habitation au KKL Lucerne en septembre dernier, avec, à la clé, une belle brochette d'histoires à succès, sensées émouvoir et motiver les coopératives d'habitation à sortir de la torpeur qui les engourdit parfois après des décennies de tranquille gestion des acquis. (pages 30-35).

Plusieurs politiciens sont à l'honneur dans ce numéro, à commencer par le conseiller fédéral Schneider-Ammann qui s'est déplacé à la journée de séminaire des Journées du logement de Granges pour y prononcer un discours sur la question de l'immigration et la politique du logement, discours d'ailleurs sévèrement critiqué sur le champ par Jacqueline Badran, conseillère nationale zurichoise (pages 36-39). Pierre-Alain Tschudi, conseiller administratif de la Ville de Meyrin, nous livre sa chronique politique (page 11) et Olivier Arni, président du Conseil communal et directeur du dicastère Urbanisme, Economie et Environnement de la Ville de Neuchâtel, nous livre sa vision globale sur la question du logement (pages 4-8).

Pour terminer, la rédaction transmet toutes ses félicitations à Urs Hauser, qui sera désormais le directeur de notre association faîtière coopératives d'habitation Suisse, à Zurich, et à Rebecca Omoregie, nommée en tant que vice-directrice.

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

Patrick Cléménçon



Fibres d'amiante. © Competenza/DR

¹ Repères chronologiques sur l'amiante: *Sénat*, Du «magic mineral» à la pierre tombale.

「SIMPLEMENT PLUS PROCHE」



Walter Pfister
Responsable de vente

「Les ascenseurs sont mon truc」

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

Parlons-en! Tout simplement.



AS Ascenseurs



4-8

Interview avec Olivier Arni

Président du Conseil communal et directeur du dicastère Urbanisme, Economie et Environnement, Olivier Arni dévoile les ambitions de la Ville de Neuchâtel en matière de logements d'utilité publique.



25-29

Amiante: attention, danger!

L'amiante est un matériau hautement toxique. En Suisse, son utilisation dans la construction est interdite depuis 1990. En cas de rénovation avec une mise à l'enquête, le «diagnostic amiante» est obligatoire.



30-35

5^e Forum des coopératives suisses d'habitation

Environ 400 invités ont débattu le 27 septembre dernier au KKL Lucerne sur diverses recettes de succès pour booster les coopératives.

4-8 INTERVIEW. Président du Conseil communal et directeur du dicastère Urbanisme, Economie et Environnement, Olivier Arni dévoile les ambitions de la Ville de Neuchâtel en matière de logements d'utilité publique • 11 CHRONIQUE POLITIQUE. Pierre-Alain Tschudi, conseiller administratif de la Ville de Meyrin • 12-16 COOPÉRATIVES. A Genève, la coopérative veut sortir de ses murs • 18-24 ISOLATION. Les champs de l'isolation: 3 exemples • 25-29 AMIANTE. Une bombe à retardement qui se paie parfois très cher en cas de rénovations • 30-35 COOPÉRATIVES. 5^e Forum des coopératives suisses d'habitation à Lucerne • 36-41 OFL. Les Journées du logement de Granges d'une part et les critères de fixation des loyers d'autre part • 42 SWISSBAU. Le plus important des salons de la construction en Suisse • 44 BRÈVES. Des vertes et des pas mûres, à suivre sur www.habitation.ch/actualite.htm

Priorité aux coopératives d'habitation

Elu en 2009 au Conseil communal de la Ville de Neuchâtel, Olivier Arni est aujourd'hui président du Conseil communal et directeur du dicastère Urbanisme, Economie et Environnement. A ce titre, il est responsable de la politique du logement dans le chef-lieu du canton. Il est un fervent partisan d'une politique du logement d'utilité publique pour la ville de Neuchâtel.

Comment se présente la situation aujourd'hui?

Lorsque j'ai pris mes fonctions en 2009, il y a quatre ans, la politique du logement de la Ville de Neuchâtel était floue et ne reposait pas sur des lignes politiques claires. Le taux de vacances était de 0,57. Entre-temps, nous avons réorganisé la gérance communale et institué le Service des bâtiments et du logement. Nous avons aussi initié une réflexion politique en profondeur avec les membres du législatif communal, ainsi qu'au sein de l'administration et avec nos partenaires. Cela a débouché sur l'acceptation au printemps 2012 d'un important rapport politique définissant les grandes orientations communales en matière de logement. Il s'agit du Rapport de la Commission spéciale Politique immobilière et du logement du Conseil général relatif à la politique immobilière et du logement de la Ville de Neuchâtel.

Avez-vous réalisé encore d'autres objectifs?

Dans le prolongement, nous avons aussi créé le Fonds pour le financement de logements d'utilité publique, doté à ce jour de trois millions de francs. Nous avons aussi pu obtenir du Canton la prolongation des contrats tripartites mis en place à la fin du régime d'aide LCAP (Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété) et avons commencé à concrétiser plusieurs projets d'immeubles locatifs à des loyers à prix abordables, tout en nous adaptant aux modifications de lois qui ont eu lieu au niveau de la Confédération et du Canton. Ce n'est cependant qu'un début et nous sommes déterminés à agir dans les mois et années qui viennent pour mettre sur le marché plus de logements d'utilité publique. Aujourd'hui, le taux de vacances est en effet de 0,42 et cela n'est pas acceptable.

Pour la Confédération, de quelles modifications légales s'agit-il?

Le 31 décembre 2001, l'encouragement dans le cadre de la Loi fédérale LCAP a été suspendu. Nous avons dû l'intégrer dans nos réflexions. En fait, cela a pour conséquence que l'aide à la personne (remise individuellement) va être remplacée par l'aide aux constructions d'utilité publique, dont le coût est de 20-30% moins cher, ce qui va donc permettre aux gens de conditions modestes de se loger décemment. Il a néanmoins fallu mettre en place une phase de transition pour les personnes concernées par la suppression des aides LCAP. Il s'agit de ce qui a été

appelé dans notre canton les «contrats tripartites», qui prévoient la participation du Canton, des Villes et des propriétaires, au maintien d'une aide financière à la personne, à raison d'un quart chacun. Cela n'empêche pas les augmentations de loyers, mais cela permet de les contenir afin d'éviter la multiplication de situations sociales dramatiques, notamment pour les familles à bas revenus.

Et sur le plan cantonal?

Le canton de Neuchâtel s'est doté le 30 janvier 2008 (date du vote) d'une Loi cantonale sur l'aide au logement (LAL2) qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Elle est qualifiée de très dynamique en matière de logements d'utilité publique et elle est probablement la plus avancée parmi celles que connaissent les autres cantons romands. Par cette loi, le canton de Neuchâtel veut encourager tous les projets de construction d'immeubles locatifs à but d'utilité publique et a prévu des aides financières. Il y a néanmoins un décalage d'environ 8 à 10 ans entre la fin du régime de la LCAP et les effets bénéfiques de la nouvelle loi, qui favorise la construction de nouveaux logements d'utilité publique. C'est la raison principale qui a convaincu en 2012 le Conseil d'Etat à prolonger jusqu'en 2017 les contrats tripartites.

Et la Ville de Neuchâtel, qu'a-t-elle mis sur pied?

Après 18 séances en commission, les autorités communales se sont mises d'accord sur les principes de base qui devraient régir le développement futur du logement en Ville de Neuchâtel. Il faut relever un fait rare: tous les groupes politiques ont adhéré aux orientations. En fait, c'est une «politique de logement pour tous» que la Ville veut promouvoir. Nous n'avons pas eu une approche «catégorielle» («que pour des logements en PPE» ou «que du logement social»), mais nous avons tenu compte des idées de tous, dans le but d'arriver à une approche qui puisse finalement être acceptée par tous les partis politiques. L'objectif était d'ancrer le logement dans sa dimension d'utilité publique, tout en identifiant les éléments fonciers et immobiliers favorisant la réalisation d'une telle politique.

Comment allez-vous concrétiser cette approche?

Dans le nouveau quartier des Cadolles, nous avons mis notre terrain en droit de superficie à la Caisse de prévoyance cantonale, ce qui a permis de construire plus de



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
télescopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables



140 logements, ainsi qu'une crèche publique. Ils sont actuellement mis sur le marché. Le complexe immobilier propose une part de logements subventionnés, des appartements en loyer libre, d'autres avec des prestations Bonacasa, ainsi que des logements vendus en PPE. Lorsque le terrain appartient à la Ville et qu'elle accorde un droit de superficie, elle peut justement «piloter» ou influencer sur le projet et dire «construisons moins cher pour avoir des loyers moins cher, plutôt que de construire cher pour avoir ensuite des loyers élevés». Dans ce projet des Cadolles, dont l'élaboration a duré treize ans, il y aura 21 logements à vocation sociale pour des «working poor», autrement dit des gens qui ont un emploi et qui travaillent, mais dont les revenus sont trop faibles. Bien qu'important, ce projet n'est cependant pas représentatif de ce que nous souhaitons réaliser dans les prochaines années. L'accent sera plutôt mis sur les coopératives d'habitation et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Quel est le second projet?

C'est celui des Gouttes d'Or, qui va se créer dans le quartier de Monruz. L'objectif est d'offrir à la fois des appartements en PPE, des logements pour des personnes âgées, des logements coopératifs et des logements pour étudiants. Ce projet est vraiment un cas idéal, car il réunit la diversité sociale et la diversité générationnelle. Nous voulons éviter cette disparité entre les logements du marché libre avec des loyers élevés et les logements à loyers

moyens. Notre priorité porte sur ces logements à loyers moyens et modérés. Notre vision se veut à un horizon de 15 à 20 ans, d'où notre volonté d'intégrer toutes les catégories de la population dans notre vision globale. Dans ce cas, nous avons pu régler le foncier du plan de quartier grâce à un propriétaire privé qui a vendu son bien immobilier à la ville de Neuchâtel. Ce qui nous a permis d'être totalement propriétaire du terrain concerné par le projet. C'est ce que j'appelle une approche foncière bien pensée de la Ville.

En plus, nous travaillons aussi sur un projet à Serrières, également dans le cadre d'un plan de quartier portant sur un bien-fonds privé: ce projet important va certainement permettre de proposer des logements pour des familles, des étudiants et des personnes âgées. Pour nous, il est fondamental d'intégrer dans tous nos projets des logements aussi bien pour les étudiants (qui peinent à se loger dans notre ville universitaire) et les personnes âgées, qui sont de plus en plus nombreuses, sans oublier bien sûr les familles.

Vous avez aussi créé le Fonds pour le financement de logements à loyer modéré: de quoi s'agit-il?

C'est un Fonds dont l'idée a été lancée en 2010 déjà et qui est destiné à réaliser des logements d'utilité publique et/ou à loyers modérés. Il est doté de CHF 3 millions, et il va certainement être augmenté prochainement. Notre volonté politique est claire et ce fonds en est une démon-

Le management énergétique : la stratégie gagnante !

Les Rentes Genevoises se posent en pionnière du management énergétique. Cet engagement résolu en faveur des économies d'énergie leur a permis d'obtenir la certification Système de management de l'énergie ISO 50001, en utilisant notamment les solutions éco21. Rencontre avec Isabelle Jacobi Pilowsky, membre de la Direction et Responsable immobilier.

Les Rentes Genevoises ont reçu la certification ISO 50001. Ce qui est une première pour un acteur immobilier...

C'est la traduction d'une démarche globale. Depuis plusieurs années, nous travaillons à l'assainissement énergétique de nos immeubles. À nos yeux, cette certification constitue surtout une incitation à aller de l'avant. Les Rentes Genevoises vont être liées, pour le public, à une gestion énergétique de pointe, et c'est ce que nous voulons.

C'est aussi un moyen de faire baisser la facture énergétique ?

Oui, mais c'est une action qui nous permet de réduire nos charges tout en améliorant le confort des locataires et en augmentant la valeur de notre patrimoine immobilier.

Les locataires adhèrent-ils à ces changements ?

Quand on veut agir globalement, il est essentiel que régisseurs comme locataires comprennent notre démarche.

En assainissant les buanderies par exemple, avec des séchoirs moins énergivores, nous touchons aux habitudes de nos locataires. Il est très important d'expliquer pourquoi nous le faisons, quels sont les buts que nous recherchons.

Quelle est l'ampleur des assainissements que vous effectuez ?

Les Rentes Genevoises sont propriétaires de 61 immeubles. Nous avons analysé les dépenses énergétiques de l'ensemble du parc pour décider des priorités d'action. Pour les communs d'immeubles, c'est 5 à 6 allées qui sont assainies annuellement.

Vous avez reçu le soutien d'éco21 ?

Oui, nous avons fait partie des premiers bénéficiaires de ce programme de SIG et nous en sommes très satisfaits. Tant par les conseils que par le soutien financier, éco21 a joué son rôle de facilitateur, notamment pour l'assainissement des éclairages des communs d'immeubles.

Quelles sont vos motivations ?

Pour nous, la pérennité est une valeur essentielle. Il faut comprendre que nous sommes un établissement de droit public qui œuvre depuis plus de 160 ans dans le domaine du troisième pilier. Nous n'avons d'ailleurs pas le droit de vendre nos immeubles. C'est dire que nous sommes à mille lieues d'une logique spéculative. Cette valorisation du patrimoine immobilier correspond à nos valeurs et sert les intérêts de nos rentiers et des locataires.

Optez pour une ou plusieurs solutions pour vos communs d'immeubles !

Plus vous économisez de kWh, plus votre prime est élevée !

Une prime financière offerte

Entre 15 et 20.3 centimes par kWh économisé selon votre choix d'électricité



Un accompagnement de qualité



Jusqu'à 80 % de réduction sur votre consommation d'électricité



Initié en 2007 par SIG, le programme éco21 a pour objectif de vous aider à réduire vos consommations d'énergies et émissions de CO₂, sans sacrifier ni confort ni compétitivité.

www.sig-eco21.ch



LES ÉNERGIES 



tration concrète: nous avons peu de terrains disponibles et nous devons étudier sereinement chaque projet, avec tous nos partenaires.

De quelle manière fonctionne-t-il?

Avec ce fonds, la Ville de Neuchâtel peut prendre des participations dans des coopératives d'habitation d'utilité publique, soutenir des projets selon la typologie des appartements qui sont prévus, soutenir voire exiger qu'un concours d'architecture ait lieu et qu'il intègre des logements d'utilité publique, participer aux décisions avec le maître d'ouvrage. Sur le plan architectural, nous sollicitons l'intervention du Service technique de l'Office fédéral du logement (OFL) et vérifions que les critères d'attribution des fonds de la Confédération sont bien remplis, notamment pour les critères énergétiques (standard Minergie, etc.).

La politique du logement de la Ville de Neuchâtel est-elle devenue l'exemple à suivre dans le reste du canton?

Toutes les régions du canton sont plus ou moins en situation de pénurie de logements. C'est donc un problème qui est effectivement cantonal. A ce niveau, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui a fait l'objet d'une révision récemment, donne le cadre légal pour les zones constructibles. Nous avons maintenant une approche coordonnée entre les régions: elles ne sont pas en conflit mais bel et bien complémentaires sur le plan du logement. Elles ont toutes compris l'importance stratégique de vouloir implanter une nouvelle vision du logement, en fonction des spécificités locales, ce qui n'est de loin pas le cas des

autres cantons romands! Ceci dit, le district de la Ville de Neuchâtel est celui où la pénurie de logements est la plus forte et où l'on dénote les plus grandes disparités de revenus. Je crois que nous devons jouer le rôle de «locomotive» volontariste pour les régions du canton, mais de manière intelligente et avec une vision globale!

Etes-vous motivé par la promotion de l'habitat d'utilité publique?

Au début de mes activités politiques, je me faisais une idée assez vieillotte des coopératives d'habitation d'utilité publique. Mais aujourd'hui, je suis convaincu qu'elles ont un rôle fondamental à jouer. Je me souviens d'une visite faite à Zurich, où nous avons vu, réunis à la même table, des fonctionnaires de la Ville, des urbanistes, des institutionnels (investisseurs, caisses de pension) et des coopératives d'habitation. Je me suis dit que là se trouvait la solution pour l'avenir et que ce partenariat novateur devait absolument être créé sur nos terres neuchâteloises! Ceci dit, je tiens aussi à souligner l'appui important que l'ARMOUP (secrétariat à Lausanne) offre dans le cadre de tout projet de construction de logements d'utilité publique dans le canton. Pour nous, c'est un partenaire clé!

En outre, mon dicastère réunit les domaines de l'Urbanisme, de l'Economie et de l'Environnement: j'ai désormais une vision globale des trois paramètres essentiels pour gérer l'habitat de demain. J'aime à dire que les politiques doivent réussir à donner du contenu à la démarche citoyenne. Cette démarche place le dialogue avec les gens au centre de tout. Notre finalité doit être la citoyenneté, autrement dit la recherche d'une solution que chaque partie peut accepter dans un dialogue constructif et objectif, pour le bien commun de tous les habitants.

Jean-Louis Emmenegger

Photos © Richard Leuenberger

Les coopératives d'habitation d'utilité publique à Neuchâtel

Il y a deux grandes coopératives qui ont des bâtiments à Neuchâtel: Mon Logis et Les Rocailles. De plus, on y compte aussi la CORAD, la Coopérative Arc-en-ciel, la Coopérative des cheminots, la Coopérative d'En-face, la Société anonyme d'utilité publique pour les logements d'étudiants. Enfin, il y a la SCH des Gouttes d'Or qui pilote le nouveau projet des Gouttes d'Or. D'autres nouvelles coopératives d'habitation d'utilité publique pourraient voir le jour prochainement, en fonction du développement de certains projets. **JLE**

Onex-Confignon, Genève Des potagers à partager



Et si on jardinait au pied de notre immeuble? L'idée de créer des jardins potagers dans ce nouveau quartier de Cressy est partie des habitants de la coopérative genevoise Cooplog-Loëx. Entendus par leur régie, la SPG, et avec le soutien du service Asset Development-Environnement, les jardiniers de Tourne-sol, épaulés par Equiterre, ont pris possession de leurs lopins cet automne. Récit d'une aventure fertile, qui pourrait bien se disséminer ailleurs en Suisse romande.

Alain Charlet, président de Cooplog, en est convaincu: le potager partagé par les habitants d'un immeuble crée du lien. De simples voisins, ces néo-jardiniers urbains se font passeurs de savoir-faire, transmetteurs d'expériences et de semis, le temps d'un binage printanier ou d'une récolte estivale. «Pour cette raison, nous avons tout de suite répondu présents à la demande de nos coopérateurs de la route de Loëx 83 et 85. Notre coopérative gère dix immeubles, un peu partout dans le canton de Genève. Ce potager est une première: nous mettons le terrain à disposition et en avons financé l'aménagement. Nous verrons maintenant comment cela se passera dans la durée, car même si elle a mis quelques mois pour se mettre en place, pour nous, l'expérience commence à peine. Mais je suis très confiant. J'ai vu l'engagement de nos coopérateurs lors de l'inauguration le 14 octobre!»

En ville comme dans les quartiers résidentiels, les potagers au pied des immeubles fleurissent. Ces initiatives, très souvent lancées par les habitants eux-mêmes, ne font plus tout à fait figure d'exception. Mais celui qui vient d'être inauguré dans le quartier de Cressy n'est pourtant pas banal: il est en effet le tout premier à

Genève à voir le jour sur un terrain privé. Un grand pas pour la transformation de pelouses stériles en jardins fertiles, qui pourrait bien essaimer. «J'ai plaisir à souligner que la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, ainsi que SPG Asset-Development dirigé par Dominique Bakis-Métoudi qui a piloté la construction de l'immeuble, ont d'abord demandé à être convaincus... Et que sa direction, en la personne de Thierry Barbier-Mueller, a joué le jeu en toute connaissance de cause», ajoute Alain Charlet.

Du côté des propriétaires comme des régies reste en effet toujours la crainte que cela ne marche pas: risques de déprédations, peur de l'abandon des jardiniers après quelques saisons, manque d'entretien ou d'engagement... Les écueils sont certes nombreux, mais il y a des outils pour les déjouer. Et ces outils, l'association Equiterre les connaît bien. Présente à l'inauguration du projet Les Tourne-sol, elle met en place le cadre nécessaire: signature d'une convention qui fixe les règles du jeu par les habitants-jardiniers, cours de jardinage écologique avec des pros, aide au démarrage avec les plantons de l'association locale Les Artichauts, préparation des lopins par l'association Réalise. «Les huit lopins

sont petit à petit attribués, précise Alain Charlet. Nous attendons avec confiance la future récolte, tant en termes de lien social entre jardiniers qu'en kilos de légumes!»



Jardin les Tourne-Sol





**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.



«La BAS est l'indispensable partenaire de la Ciguë: elle a fait confiance à la jeune coopérative en lui finançant son premier immeuble, alors que de nombreuses autres banques ont refusé toute entrée en matière.»

Guillaume Käser, président de la coopérative Ciguë

www.bas.ch

De la ville nouvelle à la ville durable

Meyrin, ville au «Far West» de la Suisse, à la périphérie de la ville internationale de Genève et au cœur du Grand Genève, abrite aujourd'hui 22 000 habitants et 25 000 emplois. Il y a un demi siècle, Meyrin amorçait sa première mutation de village rural en ville cosmopolite.

Les bâtisseurs y ont construit la première cité satellite de Suisse, une cité-dortoir de banlieue sans infrastructures et sans transports publics adéquats. Les habitants en ont fait autre chose. Prenant leur destinée en main, ils se sont organisés en associations et ont donné une âme et une identité à cette ville nouvelle. Meyrin est aujourd'hui une commune dotée d'un riche tissu associatif, d'infrastructures culturelles et sportives de qualité, où des hommes et des femmes originaires de 145 nationalités vivent en parfaite harmonie. Alors, que du bonheur?

Pas complètement. Comme il y a 50 ans, lorsque les villageois ont été bousculés par les «envahisseurs» venus d'ailleurs, bien des Meyrinois aujourd'hui, «étrangers» d'hier, appréhendent avec angoisse l'avenir. Sur fond de crises multiples (économique, sanitaire, climatique, énergétique,...), ils estiment que leurs difficultés et leurs préoccupations ne sont pas suffisamment prises en considération. A Genève, il est aujourd'hui difficile de se loger, de trouver un travail et de joindre les deux bouts. Ils sont inquiets et l'expriment notamment lors de votations. Et pourtant, même si personne ne peut tirer des réponses immédiates de son chapeau, des solutions existent et Meyrin s'engage à les concrétiser sur tous les fronts: logement, emploi, qualité de vie, énergie...

Un seul exemple: l'écoquartier des Vergers. Meyrin renoue avec l'esprit des pionniers et engage aujourd'hui une deuxième mutation, celle de la ville nouvelle à la ville durable. Ainsi, les autorités municipales ont accepté de sacrifier une surface agricole pour loger environ 3000 nouveaux habitants tout en s'engageant à préserver les terrains agricoles et les espaces verts restants et à créer un écoquartier exemplaire du point de vue social, environnemental et économique. A découvrir sur le site: www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier/

Le nouveau quartier des Vergers sera très bien desservi par les transports publics. On pourra s'y déplacer en toute sécurité. Il n'y aura pas de trafic motorisé individuel au sein du quartier. Son concept énergétique novateur permettra à l'ensemble de l'écoquartier d'être labellisé Minergie A. On y trouvera des logements à des prix abordables, la commune ayant remis l'ensemble de ses droits à bâtir, c'est-à-dire la moitié du quartier en droit de superficie à des coopératives et à sa fondation d'habitations communales. Ce projet de quartier fournit de surcroît du travail à deux secteurs phares de l'économie romande: la construction et les énergies renouvelables.



Les autorités communales pilotent et coordonnent les démarches des coopératives et des propriétaires privés. Cet engagement représente un investissement considérable, notamment parce que le projet est régulièrement freiné par des contraintes contradictoires des différents services de l'Etat. Régulièrement interpellés par les autorités communales de Meyrin, les pouvoirs publics du canton prennent progressivement conscience de l'absence d'arbitrage dans les différentes politiques publiques. Si, malgré tout, le projet d'écoquartier des Vergers progresse aussi rapidement, c'est parce que d'une part la ville de Meyrin a acquis dans le passé un nombre considérable de parcelles faisant de la commune l'acteur principal du futur quartier et que, d'autre part, les autorités communales unies ne ménagent aucun effort pour faire avancer le projet et pour qu'on tire, en vue des futurs quartiers à Genève, toutes les leçons nécessaires de l'expérience «Vergers». A nouveau, Meyrin se retrouve dans le rôle de pionnier, un rôle difficile, mais qui va si bien à cette commune dynamique et innovante.

Pierre-Alain Tschudi

Conseiller administratif de la Ville de Meyrin



La coopérative veut sortir de ses murs

Une belle journée de conférences et de débats a démontré la volonté des coopératives d'habitation de se profiler comme partenaires de l'aménagement du territoire. Un deuxième volet a ouvert sur des réussites de systèmes de logement coopératif de par le monde. Et sur la capacité de ces modèles à traverser les frontières.



Le Groupement des coopératives genevoises (GCHG) et l'association urbaMonde ont organisé une journée de conférences et de débats, le 5 octobre à la Maison des associations, à Genève. Le rôle des coopératives dans les problématiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire était au menu. Et donc leur capacité à faire valoir leur expérience dès les prémices des projets de construction.

Les premières constatations ont montré que si la volonté et la force de proposition ne manquaient pas à Genève, elles ne rencontraient souvent qu'un intérêt poli. «C'est une vieille demande, affirme Guillaume Käser, secrétaire GCHG. Nous avons encore présenté un cahier des charges pour Les Communaux d'Ambilly (réd.: un des dix grands projets de construction du canton), nous n'avons obtenu que peu de réponses.» Le représentant de

la coopérative Voisinage, Jean-Pierre Cêtre, confirme que le cas n'est pas isolé: «Nous avons participé à la consultation organisée par le département de l'urbanisme pour les Cherpines (autre grand projet genevois). Nos propositions ont été intégrées dans le compte-rendu, mais nous n'avons pas eu de réponse.»

Appelée à réagir, la directrice des grands projets de Genève, Nicole Surchat-Vial, s'est faite docte, séparant la conduite d'un projet en trois étapes successives distinctes. La maîtrise d'ouvrage, qui comporte un pôle financier, et fait intervenir commune(s) et canton. La maîtrise d'œuvre, où s'illustrent les architectes et les ingénieurs, notamment pour l'équipement des terrains. Et la maîtrise d'usage. Pour l'Etat, la présence aux deux premières étapes d'acteurs tels que les coopératives ne va pas de soi.

Cette segmentarisation est contreproductive, regrette le monde coopératif. Contrairement à un promoteur qui construit, vend et s'en va, la coopérative et ses membres restent, vivent sur place, constatent l'impact des décisions prises. Elles vivent au quotidien les choix qui s'avèrent favorables aux usagers et ceux qui le sont moins. Se priver de ces compétences dès les premières étapes d'un projet est une erreur. Nicole Suchat-Vial insiste sur une distinction. Lorsque le foncier est en grande partie en mains de privés, ceux-ci ne voient pas pourquoi les coopératives devraient participer à l'élaboration des projets. La marge de manœuvre serait plus grande lorsque les terrains appartiennent aux autorités publiques.

Ce qui devient rare. Mais arrive tout de même, comme c'est le cas aux Vergers, à Meyrin (autre grand projet genevois! – (Lire aussi p. 11 (billet de M. Tschudi), où un bon tiers des 1000 logements prévus ont été attribués à des coopératives. Mais, au fait, ont-elles été entendues en amont de ce projet? Le maire, Pierre-Alain Tschudi, admet que non. Son administration, un peu par manque d'habitude, ne les aurait pas sollicitées. Et il lui aurait été difficile de le faire avant que les participantes au projet n'aient été choisies... D'où l'intérêt de disposer d'un organe tel que le GCHG, à même de les représenter en bloc. Son président Mauro Riva, interrogé en aparté au sujet de l'apparent dialogue de sourds prévalant entre les partenaires, relativisait: «Nous avons d'excellents contacts avec l'Office (cantonal) du logement. Certains voudraient que la situation évolue rapidement, tout de suite. Je crois qu'il faut juste être un peu patient, plus oriental.»

Rêver de Zurich et d'Uruguay

Un représentant des coopératives zurichoises, Andreas Hofer, avait été invité pour faire pâlir d'envie les Genevois. La Ville de Zurich a en effet mis à disposition des coopératives un vaste terrain de 40 000 m² sur lequel celles-ci construisent un quartier. Elles ont organisé le concours, et vont bâtir des logements, mais aussi les infrastructures.



Le débat consacré au rôle que peuvent jouer les coopératives dans l'aménagement du territoire a mis en valeur des logiques contradictoires...



Qu'elles concernent le logement social en Suisse, en Belgique ou en Uruguay, les conférences ont été suivies par une assistance studieuse.

Elles font plus que collaborer à l'aménagement du territoire, elles décident toutes seules. Avec le respect de la loi comme seule limite fixée par le propriétaire municipal. La réflexion se résume dans un leitmotiv du projet: «Nous construisons un quartier, pas un lotissement.»

S'exprimant au sujet de la démarche, Andreas Hofer a appuyé là où il n'était pas forcément attendu: «Le plus grand succès a été la capacité de lier les coopératives traditionnelles et les nouvelles.» Un autre moteur du succès a été «que nous avons essayé de discuter sur les principes, pas sur les états individuels.» Pour réussir, pour réfléchir sur les réponses à apporter à l'évolution de la société, il est préférable de laisser de côté les intérêts à court terme des uns et des autres.

Mais même à Zurich, ce Canaan suisse des coopératives d'habitation, des opérations de cette ampleur ne sont pas reproductibles tous les mardis. Partout les sur-

faces manquent ou sont sévèrement disputées. «Mehr als wohnen» construit libre pratiquement accidentellement. «C'était devenu une réserve stratégique», explique Andreas Hofer, une espèce rare, le dernier mammoth laineux.

Le phénomène n'a rien de spécifiquement suisse. Les conférences de l'après-midi, centrées sur des solutions originales et leur capacité d'essaimer au loin, l'ont rappelé. Thomas Dawance est venu raconter l'importation du système des Community Land Trust (CLT) des Etats-Unis à Bruxelles. Créé pour permettre aux descendants d'esclaves d'acquérir des terres, le dispositif a prospéré et concerne quelque 200 000 logements aux Etats-Unis. Le principe repose sur le découplage entre l'achat du terrain et la construction. Avec des subventions et un financier social auprès duquel les emprunts sont remboursés. L'expérience a tenté les pouvoirs publics belges qui l'ont rendu



Les responsables des coopératives – ici Eric Rossiaud de la codha – ont participé aux débats avec enthousiasme.



Andreas Hofer, coordinateur de «Mehr als wohnen», a fait rêver les membres du GCHG.

Et tout autour vous réalisez votre projet immobilier !



Miele Project Business pour les entreprises générales

La réalisation de projets d'envergure exige, outre une planification et une exécution professionnelles, un partenaire expérimenté, un travail main dans la main et un rapport qualité/prix compétitif.

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 ou de rapport qualité/prix. Les appareils Miele sont testés pour une durée de vie de vingt ans ; ainsi fiabilité, durabilité, sécurité et préservation de valeur sont assurées.

Miele



Les discussions se sont poursuivies jusque dans les derniers recoins des pauses. Ici Mauro Riva, président du GCHG.



Le secrétaire général de l'ARMOUP Pascal Magnin, le représentant des Community Land Trust belges Thomas Dawance, et le président d'urbaMonde et animateur des débats Cyril Royez.

possible. L'écho rencontré est tel que ces responsables participent à des réflexions à l'échelle européenne, alors même qu'ils n'ont encore rien construit!

Par rapport au principe des coopératives, le CLT belge autorise la revente des parts sociales avec intérêt – un quart de la plus-value. Ce dispositif prend son sens dans un système d'aide à l'acquisition de logements. Autre trouvaille, le CLT offre au voisinage la possibilité de participer à ses décisions, manière de créer une dynamique de quartier, et un lien avec les habitants.

Autre exemple venu d'ailleurs, celui de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM). Son principe de base est l'aide mutuelle. La contribution de 21 heures de travail hebdomadaire pour chaque membre permet notamment de baisser le prix de construction. Ce système fonctionne comme une «assemblée démocratique perpétuelle», a expliqué Mariangela Veronesi, de la Building and Social Housing Foundation, venue présenter le système et son impact international. Il concerne déjà 3% des logements en Uruguay. Pour les pouvoirs publics, c'est un moyen efficace de lutter contre le développement des bidonvilles.

La journée n'a pas évolué comme une assemblée démocratique perpétuelle, mais a tenu toutes les promesses d'une plateforme d'échange. Responsables et membres de coopératives genevoises ont interrogé ces modèles, et dans les débats, les avis provenaient tout autant de l'estrade que de la salle. Longue et fructueuse journée au cours de laquelle les participants ont pu s'élever au-dessus de leurs préoccupations locales... Dans le but de mieux les résoudre demain.

Vincent Borcard

Photos © urbamonde/Hadrien Häner/DR

Vous cherchez à renforcer l'offre de logements abordables et adaptés aux besoins de la population?
 Vous représentez une ville, une commune ou encore une institution publique active au plan régional?
 Vous êtes prêt à développer une approche innovante ou de nouvelles formes de collaboration?



Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins

Alors, participez aux «projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018», volet thématique «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins». Nous vous offrons un soutien technique et financier sur quatre ans ainsi que des échanges d'expériences au plan national. Délai pour le dépôt des projets: 28 février 2014.

Renseignements: www.bwo.admin.ch/projets-modeles



Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra

Office fédéral du logement OFL

Office fédéral du développement territorial ARE

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



Les champs de l'isolation

Entre la pression pour des économies d'énergie, et la nécessité de rénover les immeubles conçus lors des Trente Glorieuses, l'amélioration thermique des bâtiments est au centre des préoccupations. Trois exemples, du plus classique au plus démesuré, permettent de mieux appréhender la problématique.

Le choix de la «doudoune»

Soit un locatif standard. Sa rénovation s'articule autour d'une série d'arbitrages auxquels prennent part les architectes, le physicien du bâtiment et le maître d'ouvrage. Exemple au chemin de Primerose, à Lausanne.

Le bureau Widmer Architectes, à Lausanne, a été chargé de renforcer l'isolation d'un locatif de 18 appartements, jeune d'une cinquantaine d'années, chemin de Primerose, à Lausanne. Objectif fixé par le propriétaire: revaloriser son immeuble en isolant la façade et par là même convenir à la norme SIA 380/1, soit le respect des règles en vigueur. Il n'est pas particulièrement question de viser à l'obtention d'un label ou de repenser de fond en comble le chauffage. Mais de baisser les charges, de redonner de la valeur au bâti, d'améliorer la qualité et l'hygiène de l'habitat.

Première étape du processus, la recherche de documentation – plans ou autres – témoignant du mode de construction. Un carottage a été commandé pour définir les épaisseurs des différents matériaux constituant les murs de façade, notamment celle de la maçonnerie, permettant à un physicien du bâtiment de valider les types et épaisseurs d'isolation nécessaires, et les détails ad hoc. Cet ingénieur détermine également là où le trop d'isolation peut impliquer un risque.

Le physicien du bâtiment aide à décider où les interventions sont justifiées, et là où elles ne le sont pas. Sans perdre de vue la norme SIA 380/1, une série de compromis ont été nécessaires. Il a été prévu d'isoler les deux côtés du mur extérieur à l'emplacement des loggias, mais de ne pas intervenir sur le pont de froid, modéré, engendré par leur dalle. Il a été considéré comme nécessaire d'isoler les façades jusqu'à une soixantaine de centimètres dans le sol pour être hors gel. Mais pas rationnel d'agir sur le radier, au vu de la configuration des lieux et du concept constructif. Chaque intervention est optimisée.

Corrections sur les façades

L'immeuble ne représentant pas un intérêt particulier pour le service can-

tonal des monuments et sites, il a été décidé d'opter pour la solution de la «doudoune». Le choix d'une isolation périphérique trouve ses origines dans la problématique économique. Mais résulte aussi dans ce cas précis d'un choix esthétique. Dans d'autres circonstances, d'autres options auraient été envisagées. «Par inclinaison, je privilégierais une façade ventilée. Une deuxième peau, en bois, en métal pour des questions de durabilité et écologiquement parlant lors de la démolition. Cette structure protège aussi la façade des hautes chaleurs en été. Et l'air qui circule entre les deux «peaux» contribue à éliminer l'humidité. Mais évidemment, c'est plus cher.» Pour l'isolation, il aurait préféré une laine minérale au polystyrène. «Celui-ci est plus performant – on économise deux centimètres d'épaisseur. Mais cet avantage cesse d'en

être un si on considère le long terme, car le coût de recyclage du polystyrène est plus élevé.»

Ce discours sur la durée de vie des matériaux revient lorsque l'on parle des fenêtres. Celles en PVC seraient «des aberrations», tant leur recyclage est problématique. Pour en revenir à l'immeuble du chemin de Primerose, il est équipé en fenêtres... PVC, installées peu d'années auparavant. Il a donc fallu faire avec, autre embête pour l'architecte: «Nous préférons bien entendu pouvoir agir sur le tout. Avec des fenêtres neuves, notre intervention sur les ouvertures est facilitée.» Au final, l'exemple de Primerose montre bien les difficultés inhérentes à une rénovation en apparence très classique, et la part de réflexion esthétique consentie.

Vincent Borcard



L'intervention est complétée par l'application d'un crépi fin. © Widmer architectes



Les travaux sur les toits des immeubles mitoyens de la coopérative Tunnel-Riponne. Il n'a pas été nécessaire de changer les charpentes, qui ont en revanche été traitées.

© Pont 12

Isoler sans douleurs

Soit un groupe d'immeubles plus que centenaires et jamais rénovés. Il est possible de leur permettre de satisfaire aux normes sans dénaturer les façades. La preuve par Tunnel-Riponne.

François Jolliet, architecte associé du bureau Pont 12, a œuvré à la rénovation d'un groupe de sept bâtiments mitoyens (65 logements), à la rue du Tunnel, à Lausanne. Signe particulier: des locatifs bâtis vers 1875, sur lesquels aucune réfection sérieuse n'avait été entreprise depuis un demi-siècle – et sans doute davantage. «Nous devons faire tout ce que les propriétaires n'avaient pas réussi à faire. Il s'agissait donc de transformations lourdes.»

Autre caractéristique: les locataires, qui s'étaient organisés en coopérative (Tunnel-Riponne) pour reprendre les immeubles, ne souhaitaient pas, notamment pour des raisons d'économie, que des travaux soient entrepris à l'intérieur des appartements. Au fil des décennies, les occupants avaient bricolé des salles de bains, des douches, et installé des systèmes de chauffage (et chauffe-eaux) individuels. «D'un point de vue énergétique, ce n'est pas une aberration: chacun contrôle sa consommation. Et mieux l'immeuble est isolé, plus cette solution est efficace.»

Les architectes ne sont donc intervenus dans les appartements que pour installer des toilettes là où celles-ci étaient encore sur le palier, et pour des améliorations ciblées. Intra muros, il était aussi nécessaire de refaire les colonnes d'eau, les couloirs, les escaliers, et réorganiser les gaines et la

technique (gaz, électricité, téléphone) dont les fils et les tuyaux avaient suivi, de création en réajustement, des logiques autonomes.

L'inspection de l'état des bâtiments a permis aux architectes de vérifier ce qu'ils savaient déjà: les immeubles de cette époque sont bien construits, et font preuve d'une grande résistance. Malgré un toit en piteux état – «les habitants avaient remis des tuiles ou des plaques de métal pour boucher les trous» – la structure n'a été que peu touchée. Seuls quelques éléments de charpente situés près de canalisations ont dû être changés. Le reste a simplement été traité contre la vermine. Puis changement de la sous-couverture, installation d'une isolation et de tuiles. Côté toitures, «au final les différentes mesures représentent une division de la consommation d'énergie par 2 ou 3.»

Un choix philosophique

Dans le cas d'immeubles mitoyens qui nous occupe, deux des murs sont communs, et leurs pertes sont annulées. Restent les façades. «Je suis pour la conservation des fenêtres d'origine, pose François Jolliet. Des fenêtres de 120 ans en chêne, ça ne se jette pas. Dans les faits, nous avons pu en sauver un tiers, les autres sont parties à la benne sur ordre du maître d'ouvrage – c'est dommage!» peste (avec le sourire) l'architecte.

Conservées ou changées, toutes les fenêtres sont mieux isolées.

Pour les murs, la liberté d'action était restreinte. «Poser de l'isolation extérieure implique la disparition des cadres des fenêtres en pierre, de toute la modénature. Il n'en est pas question, ce serait indigne, plutôt changer de métier!» Il faut donc faire au mieux en remplaçant les diverses couches de matériaux compris entre les moellons et la surface. Soit, une épaisseur de... 3 centimètres! Les architectes ont opté pour un agrégat reconnu pour ses qualités isolantes, de la perlite, sorte de pierre ponce artificielle. Mélangé à de la chaux, étalé sur 3 centimètres d'épaisseur, ce matériau reste cependant deux fois moins performant qu'un isolant de laine minérale. La correction a donc le même effet que – 3 divisé par 2 – 1,5 centimètre d'isolation, là où un bâtiment moderne aurait eu droit à une douzaine de 15 ou 20 centimètres. «Les pertes par les murs sont tout de même réduites de 40% – à l'origine le mur était cinq fois plus consommateur qu'un immeuble contemporain neuf.» Au final et en considérant tous les éléments, la consommation du tout est divisée par deux.

D'autres architectes et des physiiciens du bâtiment considèrent qu'il est possible de parer au problème, soit en protégeant la tête de poutre, soit en l'aérant. François Jolliet conserve sa position: trop dangereux – «On n'arrive pas à emballer la poutre, c'est exclu.»

Les travaux ont débuté en 2004 et ont duré deux ans. Avec le recul, François Jolliet estime-t-il qu'il était possible de mieux faire? «Un nouvel agrégat, des billes sous vide, est depuis arrivé sur le marché. Son coefficient est bien plus intéressant que celui que nous avons utilisé. Avec cela, nous serions arrivés à un équivalent de 6 centimètres d'isolation. Seul problème: le prix, deux fois supérieur, peut faire passer celui du m² de 150 à 300 francs. Il est difficile de le faire accepter aux propriétaires.»

Vincent Borcard

Vous regardez à l'instant 60 ans dans l'avenir.

Réalisez vos renovations avec les produits Swisspearl de Eternit (Suisse) SA.
Esthétique, flexibilité, efficacité et écologie. Pour 60 longues années.

Plus d'informations sur reno.eternit.ch



**SWISS
pearl**®
by **Eternit**®

FIXIT
Schweiz. Suisse. Svizzera.

**Fixit 222 Aerogel Enduit thermo-
isolant à haute performance**

- › Conductivité thermique 0.028 W/mK
- › Pour des assainissements énergétiques
- › Minéral, ouvert à la diffusion, ultra-léger

Un pour tout.

Une entreprise du groupe **FIXIT GRUPPE**

Vidéo



FIXIT.CH

Les surfaces, c'est notre affaire.

Knauf est présent à Swissbau.

„Crema“

Nous vous invitons à une pause café avec nos spécialistes.
Et nous parlons, par exemple, de nos nouvelles surfaces,
créées dans une merveilleuse gamme de coloris café.
Visitez-nous du 21 au 25 janvier 2014 à Swissbau
Halle n°1, stand D20.

KNAUF

Knauf AG • Tél. 058 775 88 00 • www.knauf.ch

Rénover du XXL

Comment rénover une barre de un kilomètre sans que le résultat ne modifie l'aspect extérieur, et en laissant aux différents propriétaires décider de l'importance de l'intervention sur leurs immeubles respectifs? Un laboratoire de l'EPFL a été mandaté pour répondre à cette question à la fois délicate et vaste de 125 000 m² de façades.

Si tous les projets de rénovation sont intéressants, certains sont nettement plus spectaculaires que d'autres. Celui du Lignon entre dans la catégorie pharaonique. Cette cité de 2700 appartements, bâtie entre 1963 et 1971 à proximité du Rhône sur la commune de Vernier, se caractérise par sa ligne ininterrompue d'immeubles de 11 à 15 étages qui ser-



*L'amélioration de l'isolation concerne essentiellement les façades-rideaux, vastes de 125 000 m² à l'échelle du site.
© Borcard*

L'incontournable ingénieur

Stéphane Citherlet est enseignant à la Haute école d'ingénierie et de gestion du canton de Vaud (HEIG-VD), à Yverdon. Il dirige le Laboratoire d'Energie Solaire et Physique du Bâtiment, et contribue à la formation d'ingénieurs en Energie et Techniques environnementales, section énergétique du bâtiment. Son laboratoire ne s'occupe pas que d'enseignement, il est surtout mandaté pour des exercices qui exigent des analyses très poussées, et/ou un outillage spécifique.

Il est aussi appelé par la justice en tant qu'expert en cas de litiges, par exemple si, suite à des travaux de rénovation, des moisissures font leur apparition. «Elles peuvent avoir trois origines. A la conception – une erreur de l'ingénieur ou de l'architecte – à la réalisation – une erreur de l'entreprise –, ou à l'usage – l'habitant génère trop d'humidité ou n'aère pas de manière raisonnable.» Sur la base de sa seule expérience, une bonne moitié des cas relèvent de la troisième catégorie. Les professionnels ont tous des anecdotes cocasses à ce sujet, du couple très actif qui n'ouvre jamais sa fenêtre, au locataire qui élève des lapins dans son salon, et qui n'aère pas davantage. «En aérant deux minutes le matin, et deux minutes le soir, on peut déjà s'éviter bien des soucis.»

Il est plus fataliste relativement aux autres causes. L'ingénieur peut s'égarer dans une modélisation imparfaite. L'architecte peut prendre des libertés avec le rapport de l'ingénieur. Quant à la réalisation, il peut suffire d'un bout de scotch qui se décolle dans une sous-couche de toiture, d'un dispositif anti-vapeur appliqué avec moins de soins qu'il ne le faudrait... Il mentionne aussi la mauvaise communication entre les intervenants: un architecte qui utilise l'avant-dernière version du rapport, le facteur risque augmente encore si une entreprise fait appel à un sous-traitant. **VB**

pentent sur plus d'un kilomètre, et par deux tours de 26 et 30 étages. Le tout consomme l'équivalent de 4,3 millions de m³ de gaz, et dégage 8,5 tonnes de CO₂ par an. Les services cantonaux estiment qu'une amélioration de l'isolation peut vite permettre d'économiser l'équivalent d'un million de m³ de gaz.

L'ensemble avait été bâti pour durer 25 ans, il en a plus de 40. Il n'est donc que temps. Le Laboratoire de tech-

nique de sauvegarde de l'architecture moderne (TSAM) de l'EPFL a été mandaté pour établir un diagnostic exhaustif, afin de pouvoir proposer diverses variantes d'intervention. Avec un impératif patrimonial: les interventions ne doivent pas affecter l'aspect extérieur.

Au cours d'une étude qui aura pris huit mois, un immeuble, dont la consommation était représentative de l'ensemble, a été passé au crible.

De la théorie à la pratique...

D'un immeuble qui doit être rénové selon des normes très précises, certifié, labellisé, glorifié, la consommation devrait être prévisible. Il se trouve que des professionnels ne s'y risquent pas. Pour l'expliquer, Stéphane Citherlet, professeur à la HEIG-VD use de la métaphore automobile. «Un constructeur de voiture peut annoncer une consommation de 7 litres au 100 kilomètres pour un trajet bien défini. Mais pour la même distance, vous ne consommerez pas forcément cette valeur, car différents paramètres rentrent en ligne de compte (parcours plus ou moins vallonné, type de pneus, conditions météorologiques, type de conduite (agressive ou non), etc.)». De même, la consommation attendue d'un immeuble répondant à une norme n'est valable que dans des conditions bien définies. Or dans la réalité, certains paramètres peuvent s'écarter de ceux utilisés pour faire les calculs, comme les conditions météo, le nombre de personnes par appartement, etc. Les mesures après construction du bâtiment peuvent donc différer des calculs effectués lors de sa conception». Aussi précise soit la carte, c'est le territoire qui décide!

Tous les professionnels évoquent le problème avec fatalisme. Pour Bernard Matthey, qui collabore avec le bureau Widmer Architectes: «Le comportement peut faire varier la consommation de 20, ou même 30% selon la position de l'appartement.» Comme nombre de ses collègues (Lire *Habitation* 1/2013), il considère que le propriétaire devrait inciter la gérance à expliquer les enjeux aux occupants, et appeler l'architecte à la rescousse. Afin de lutter contre les fenêtres constamment ouvertes en hiver. Mais aussi contre celles qui ne le sont jamais, et qui favorisent la condensation et la détérioration des éléments boisés. «Il faudrait mandater un ingénieur thermicien pour suivre l'évolution des consommations d'un bâtiment pendant deux ans, la durée de la garantie SIA des travaux de construction, pour vérifier si l'efficacité est au rendez-vous. Je suis favorable à l'inscription de cette obligation dans les normes SIA.» **VB**

Et les équipes ont vérifié l'état des matériaux et des structures dans des appartements vides ou en travaux – ce qui, à l'échelle du Lignon, ne pose pas problème! Directeur du TSAM, le professeur Franz Graf relève la qualité de la construction – «Nous n'avons constaté aucune dégradation importante».

Très vite, il apparaît que les rénovations vont focaliser sur les façades-rideaux des immeubles. Contrairement à des façades classiques qui «remplissent les espaces» entre les étages, celles-ci enveloppent complètement le bâtiment, ce qui limite les

ponts de froid. Ces façades sont composées d'éléments en bois et en aluminium, de verres et de verres opaques. C'est là, dans les interstices entre les couches d'éléments, parfois en gagnant 2 ou 3 centimètres sur l'appartement, que doit être entrepris l'essentiel de l'apport de matériaux isolants.

Quatre variantes d'intervention

A/ Maintenance: amélioration de l'étanchéité des panneaux. Diminution de 13% de la consommation. Durée de vie: 6-10 ans. Prix: 110 francs/m²

B/ Remise en état: remplacement des verres et isolation complémentaire sur les parois opaques. – 33% de la consommation. Durée de vie: 10-15 ans. Prix: 700 francs/m²

C/ Rénovation: remplacement des vitrages intérieurs et de l'isolation. – 38-40%. Durée de vie: 20-25 ans. Prix: 1000 francs/m²

D/ Façades neuves: remplacement par des éléments neufs et plus performants, et élimination des ponts thermiques. – 55%. Durée de vie: 25 à plus de 30 ans. Prix: 1800 francs/m²

Le choix des nouveaux matériaux, et notamment des vitrages, a aussi des conséquences. Opter pour des modèles plus performants (mais aussi plus onéreux) que des verres double «classiques» peut permettre de satisfaire (ou pas) aux normes en matière de rénovation.

Les variantes B et C, ainsi que l'isolation des halls d'entrée, des courives, des balcons et des toits devraient permettre une amélioration globale de 70% des consommations de chaleur. Dans la pratique, la variante D a été abandonnée, notamment en raison des nuisances qu'occasionneraient de tels travaux. Lors des premiers chantiers, les propriétaires en ont inventées d'autres, en abandonnant par exemple le changement des vitrages des loggias, ou en ne rénovant que les entrées des immeubles d'une allée.

Le président du Comité central du Lignon (CCL), Jean-Pierre Garnier, estime qu'une grande partie des propriétaires va se décider prochainement. Ils bénéficieront d'autorisation de travaux simplifiées, négociées avec l'Etat. Et d'une subvention fédérale pour peu qu'ils se dépêchent – son échéance a déjà été repoussée d'un an. Selon les observateurs, la variante B aurait la préférence d'une majorité de propriétaires. Les travaux devraient durer quelques années: la surface totale des façades-rideaux avoisine les 125 000 m²!

Vincent Borcard

AMIANTE



Amiante: attention, danger!

L'amiante est un matériau hautement toxique. En Suisse, son utilisation dans la construction est interdite depuis 1990. En cas de rénovation avec une mise à l'enquête, le «diagnostic amiante» est obligatoire. Seules des entreprises agréées officiellement peuvent effectuer ces contrôles et des opérations de désamiantage.

L'amiante fait régulièrement la une des journaux et l'objet d'émissions TV. Et pourquoi donc? Parce que cette matière a été utilisée pendant des années dans divers matériaux de construction: colles (de parquet, de dalles, de moquette, etc.), tableaux électriques, panneaux de faux-plafonds, isolants de tuyaux, tuyaux pour la ventilation.

Déclarée hautement toxique en Suisse, plusieurs mesures ont été prises par les autorités fédérales et cantonales pour supprimer tout danger lié à l'amiante. Parmi ces mesures figurent notamment et en priorité l'interdiction de l'utilisation de l'amiante en Suisse depuis 1990 (avec une période transitoire qui a pris fin en 1994). Une autre mesure est l'interdiction de rénover un bâtiment datant d'avant 1991 sans avoir procédé à ce que l'on appelle un «diagnostic amiante». Ce n'est qu'une fois que ce contrôle sur la présence ou non d'amiante est fait et que le résultat est négatif (donc pas de traces d'amiante) que la rénovation peut commencer.

Le contrôle: le diagnostic amiante

Ce contrôle ne peut être effectué que par des entreprises agréées par l'ASCA (Association suisse des consultants amiante). Comment procède-t-on? Des prélèvements sont faits au moyen d'un tube enfoncé dans la matière à contrôler au moyen d'une perceuse. Ces prélèvements sont faits aussi bien dans la salle de bain qu'à la cuisine, au plafond comme dans le parquet, sous la moquette ou à travers les dalles, ainsi qu'à divers autres endroits, comme le faux-plafond, le tableau électrique ou les plaques en vinyl. Ils sont ensuite envoyés à des laboratoires spécialisés (Labtox à Bienne, Microscan à Lausanne, etc.). Si les résultats des analyses sont négatifs (pas de traces d'amiante), la rénovation peut se faire sans précaution particulière. Si des résidus de fibres d'amiante sont trouvés, alors une autre opération devra être faite: la préparation du chantier d'assainissement (confinement total des locaux – bulle totalement isolée –, système de ventilation d'air pour les ouvriers) et le désamiantage proprement dit.

L'assainissement: le désamiantage

Dans cette phase, les entreprises spécialisées vont devoir arracher, enlever et évacuer toutes les parties dangereuses et suspectes. Comme ces travaux sont faits dans des endroits qui contiennent de l'amiante, la poussière soulevée va en contenir de fines particules, qui sont excessivement volatiles et hautement toxiques. C'est la raison pour laquelle les ouvriers des entreprises appelées à faire des opérations de désamiantage portent des combinaisons totalement hermétiques: ils ressemblent à de vrais cosmonautes. De puissants appareils d'aspiration vont aspirer toutes ces poussières. Pendant toute la durée des travaux de désamiantage, les locataires devront habiter ailleurs. L'air devra être totalement purifié avant qu'ils ne puissent réintégrer leurs appartements.

Les matériaux contenant de l'amiante sont ensuite acheminés avec grande précaution jusque dans des dépôts-déchetteries spéciaux (ou la déchetterie bio-active à Posieux/FR pour les colles de carrelage, le vinyl, le lino, etc.), car l'amiante est... indestructible! Par contre, si l'on ne manipule pas ces matériaux (parquets, panneaux, etc.), si l'on ne fait pas de poussière (par arrachage de tapis ou destruction de dalles, travaux à la perceuse, à la scie ou la ponceuse) il n'y aura pas d'émanations de poussière d'amiante, donc le danger sera quasi nul.

Qui est concerné?

Nous l'avons vu, l'amiante est interdite en Suisse depuis 1990. Ce sont donc les bâtiments construits avant 1990 qui sont concernés par d'éventuels diagnostics amiante positifs et d'éventuelles opérations de désamiantage. De plus, depuis 2009, toute rénovation importante (avec destruction de murs, arrachage de moquettes, enlèvement des dalles, remplacement total des installations de



bosson+pillet
INSTALLATIONS THERMIQUES
& ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur

Energie solaire

Chauffages centraux

Etudes - Devis - Entretien

Gestion d'énergie

Dépannage 24/24



3, avenue des Morgines
1213 Petit-Lancy

Tél. +41 22 879 09 09
Fax +41 22 879 09 00

info@bosson-pillet.ch
www.bosson-pillet.ch



L'amiante permettait notamment d'isoler les portes des tableaux électriques.

la cuisine, remplacement de toute la tuyauterie ou du système de ventilation, etc.) entraîne obligatoirement une analyse officielle sur la présence ou non d'amiante dans la maison. Cependant, un propriétaire peut bien sûr décider de faire un diagnostic amiante de sa propre initiative.

Ces diagnostics amiante peuvent être faits aussi bien dans des villas de particuliers que de plus grands bâtiments locatifs avec de nombreux logements ou des bâtiments publics (écoles, etc.). Souvent, ce sont les entreprises de rénovation elles-mêmes qui informent le propriétaire de cette exigence du diagnostic amiante.

L'exemple de la SCHL: tout le parc immobilier contrôlé

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) a décidé de faire effectuer un diagnostic amiante sur une base volontaire pour tous ses immeubles construits avant 1992, afin de connaître la situation exacte par rapport à l'amiante dans son parc immobilier: 24 bâtiments ont été contrôlés. Ces diagnostics amiante ont tous été exécutés par des spécialistes de la société Mercier et Squalli Architectes SA à Lausanne, qui ont fait quelque 600 prélèvements. En tout, ce ne sont pas moins de 655 appartements qui ont été contrôlés par ces spécialistes dans un laps de temps d'une année. Dans ce cas de la SCHL, la moyenne a été d'un prélèvement par logement: cela a été jugé suffisant en raison de l'âge des bâtiments.

Grégoire Andenmatten, chef du Service des bâtiments de la SCHL, nous explique: «Les endroits sensibles sont, entre autres, les plaques situées derrière les tableaux électriques, les gaines des tuyaux de chauffage, les colles qui ont été utilisées pour les parquets et les carrelages, les divers crépis intérieurs et extérieurs. Il faut rappeler que tant qu'on ne touche rien et qu'on ne casse rien, il n'y a

pas d'émanations de poussières toxiques d'amiante.» Les rapports d'analyse donnent un degré d'urgence allant de 1 = travaux à faire d'urgence car il y a des émanations d'amiante, à 4 = aucune urgence.

Dans le cas des bâtiments appartenant à la SCHL, aucun d'entre eux n'a dû faire l'objet d'une opération urgente de désamiantage, mis à part quelques points particuliers touchant des isolations de tuyaux de chauffage. Par contre, comme le précise Grégoire Andenmatten, «dans le cas de la démolition de trois immeubles anciens, appartenant à la FPHL (Fondation Pro Habitat Lausanne, filiale de la SCHL), qui devra être effectuée dans le cadre d'une reconstruction, de l'amiante a été détecté dans le crépi des murs extérieurs. Dans ce cas précis, le désamiantage coûtera plus cher, d'après les premiers devis (plus de 600 000.- francs), que la démolition des immeubles!» C'est dire la complexité de ce genre de travaux, effectués exclusivement par des entreprises spécialisées et officiellement agréées par les autorités cantonales.

Solutions techniques

Lorsque de l'amiante est détecté, ce n'est pas forcément la solution de «tout enlever» qui est choisie. Car tout enlever signifie justement propulser dans l'air des poussières toxiques d'amiante. Par conséquent, dans le cas d'une rénovation de cuisine par exemple, on préfère souvent poser un nouveau carrelage sur l'ancien: ainsi, on isole complètement les couches de colle contenant de l'amiante. Autre cas: on pose un nouveau mur de façade (isolation périphérique) sur l'ancien, en «emballant» ainsi le bâtiment. Dans ces deux cas, il n'y a pas d'obligation de désamianter. Il y a aussi l'exception des façades ou des toits avec des plaques Eternit (voir encadré) données en



Avant 1990, l'amiante servait aussi d'isolant pour les tuyaux.

Aides financières

Il faut savoir que ni la Confédération ni les cantons ne fournissent une quelconque aide financière pour effectuer des contrôles de diagnostic amiante ou des opérations de désamiantage. C'est donc au propriétaire (particulier, société immobilière, fondation, caisse de pension, coopérative d'habitation) de trouver les fonds nécessaires.

Cependant, il est rappelé que l'ARMOUP peut octroyer une aide financière (via la Confédération) pour la rénovation de logements. Le montant n'est pas forfaitaire, et chaque dossier est examiné de façon indépendante. Dans certains cas, une aide provenant de la CCL peut aussi être envisagée. Prendre contact avec l'ARMOUP avant d'engager des travaux est indispensable. **JLE**

degré d'urgence 1, mais pour lesquelles il n'y a cependant pas d'obligation de désamianter. Le danger est là, mais comme pour les colles de carrelage, il est latent.

Et les coûts?

Pour désamianter un logement, le prix peut varier de 200 à 2000 francs le m². Cela dépend de la forme sous laquelle on rencontre l'amiante: amiante floqué, mélangé à des colles, mélangé à des fibrociments, etc., du type de surface (sol, fenêtre, tuyauterie, etc.) et de l'endroit dans l'immeuble (chambre, grenier, cave, garage).

Pour Eric Schmalz, directeur et fondateur de l'entreprise Bâti-Conseils Sàrl spécialisée dans toutes les opérations liées à l'amiante (diagnostic amiante, suivi et contrôle des chantiers d'assainissement, contrôle et pose de mesures d'air, réalisation de mesures et conseils), la



Interdit depuis 1990, l'amiante se trouve encore dans des immeubles construits avant 1990: ici, pour isoler la tuyauterie.



Aujourd'hui encore, dans les immeubles construits avant 1990, l'amiante peut se trouver dans des de nombreux endroits: ici au-dessus d'un radiateur.

L'amiante en Suisse:

qui est responsable de quoi?

Sur le plan fédéral, une évaluation obligatoire a été introduite le 1^{er} janvier 2009 dans l'Ordonnance sur les travaux de construction en raison de la dangerosité de l'amiante et de ses effets sur la santé. Selon les dispositions légales correspondantes, la présence d'amiante doit être déterminée avant le début des travaux. Cette évaluation (diagnostic) est toujours nécessaire pour les bâtiments construits avant 1990.

Donc: tous les bâtiments (villas, bâtiments locatifs ou immeubles commerciaux ou industriels) construits avant 1990 sont susceptibles de contenir de l'amiante. Tant que l'amiante ne se répand pas en poussière dans l'air, il est inoffensif. En conséquence, il faut assainir les bâtiments qui présentent un risque pour la santé. La plupart des cantons ont aujourd'hui introduit l'obligation légale d'effectuer un «diagnostic amiante» lors de la demande d'un permis de rénovation ou de transformation d'un immeuble ou d'une maison. **JLE**



Seule une entreprise spécialisée est habilitée à effectuer des travaux de désamiantage.

demande est restée stable ces dernières années. S'il a eu ces dernières années beaucoup de mandats de diagnostics, il a maintenant davantage de mandats de direction de chantiers et de travaux de désamiantage.

Pour faire les diagnostics amiante dans un immeuble locatif de 10 appartements datant d'avant 1990 et obtenir le rapport, il faut faire une centaine de prélèvements. Selon M. Schmalz, il faudra compter avec un coût estimé entre 8000 et 10 000 francs. Il complète: «Si l'on fait consciencieusement les prélèvements, le propriétaire fera des économies sur la phase de désamiantage, si elle est à faire, car il saura exactement où se trouvent les zones à amiante et le degré de dangerosité. Il faut savoir que le désamiantage coûte très cher, car ce sont des opérations extrêmement délicates!»

Jean-Louis Emmenegger/Photos DR

Infos utiles

ASCA:

Association suisse des consultants amiante. C'est l'association des professionnels qui fournissent des services de conseil dans le domaine de l'amiante. Son site (www.asca-vabs.ch) publie la liste de tous ses membres (noms des sociétés, lieu et coordonnées).

Forum Amiante Suisse:

www.forum-asbest.ch: très bon site explicatif, nombreux liens, directives, liste d'entreprises spécialisées, etc.

SUVA:

www.suva.ch/asbest (chapitres: Protégez-vous contre les dangers de l'amiante; Que faites-vous lorsque vous soupçonnez la présence d'amiante?; Liste d'entreprises spécialisées en conseils et désamiantage, par région); institution de référence et de contact pour les employeurs et les employés

OFSP

(Office fédéral de la santé publique, Division Produits chimiques): www.bag.admin.ch (voir sous thèmes -> Amiante, avec la liste des points de contact cantonaux responsables des problèmes liés à l'amiante; liste des entreprises spécialisées offrant des analyses et l'assainissement des matériaux à base d'amiante).

Laboratoire d'analyse de matériaux:

www.labtox.ch (Bienne); analyse d'amiante dans les matériaux (par échantillons); cette entreprise s'est spécialisée dans les analyses de substances toxiques du bâtiment, notamment l'amiante, le radon, les PCB et les COV. **JLE**



www.bati-conseils.ch

VOTRE SPÉCIALISTE DE L'AMIANTE

APPEL GRATUIT
0800 064 064

- Diagnostic d'amiante
- Direction des travaux de désamiantage selon CFST 6503
- Mesure d'air VDI 3492



5^e Forum des coopératives suisses d'habitation

Les coopératives d'habitation sont actuellement bien vues dans le grand public. A elles d'en profiter pour lancer de nouveaux projets et augmenter leur part de marché immobilier. Environ 400 invités en ont débattu le 27 septembre dernier au KKL Lucerne. Avec diverses recettes de succès à la clé.

Une fois n'est pas coutume, c'est le président de *Wohnen Schweiz*, Daniel Burri, qui a ouvert le Forum, laissant le mot de la fin d'une longue journée à Louis Schelbert, président de l'association coopératives d'habitation Suisse. L'union fait la force, dit-on. Ne reste donc plus qu'à faire passer le message aux nombreuses petites et moyennes coopératives d'habitation, parfois bien esseulées et livrées à elles-mêmes dans le paysage immobilier hyper concurrentiel de ce début de XXI^e siècle. Inventer de nouvelles solidarités, se lancer dans de nouvelles formes de partenariats et pourquoi pas: s'interconnecter ou fusionner, pour grandir, pour se dépasser, pour s'ouvrir de nouveaux horizons. Mais aussi: commencer par rêver un peu, au lieu de s'autocensurer avant même d'avoir commencé à réfléchir à ce que l'on pourrait bien réaliser de grand et d'enthousiasmant en matière d'habitation, en manière de vivre ensemble. Et c'est pour cela que le 5^e Forum des coopératives suisses d'habitation fait la part belle cette année aux utopistes, aux créateurs, invités sur scène et dans de multiples ateliers pour présenter leurs aventures. Autant d'exemples qui brillent par leur audace, leur originalité et leur réussite. Autant de recettes de succès qui font rêver et qui poussent à l'action.

Juste une question de volonté

La première success story est celle de Theo Schnider, directeur de la biosphère UNESCO Entlebuch, qui a réussi à motiver suffisamment de gens pour faire d'une zone paumée de Suisse centrale une véritable marque régionale d'excellence, estampillée nature et bio, qui fait aujourd'hui parler d'elle dans le monde entier. Comme quoi il est possible de transformer de vils marécages voués aux exercices militaires en destination touristique privilégiée dans un paysage désormais protégé, moteur du développement durable de toute une région. Un petit miracle qui n'aurait pas été possible sans la vision à long terme



Un public averti et attentif.

(d'abord utopique) de l'initiateur du projet et sans l'adhésion de la population du coin, durement gagnée par voie démocratique.

Voir les choses autrement

La deuxième success story nous vient d'Allemagne et nous prouve une fois de plus qu'il faut commencer par voir les choses autrement si l'on veut les changer. Comme le disait si bien Albert Einstein, «on ne peut pas trouver de solution à un problème dans le système qui a fait naître le problème». Gerhard Schiele dirige une fondation qui gère aujourd'hui 26 foyers de logements pour personnes âgées, tous conçus comme des espaces de vie pour jeunes et vieux, et non plus comme des EMS. Un changement de paradigme qui passe de la prise en charge plus ou moins médicalisée de patients à un voisinage actif et solidaire entre habitants de tous âges. L'un des éléments clé de la réussite: chaque foyer de logements dispose d'un responsable social, véritable interlocuteur qui coordonne les besoins des uns avec les services que peuvent rendre les autres, afin de favoriser l'entraide et de garantir un bon équilibre dans la mixité sociale et générationnelle des habitants.

Le philosophe Ludwig Hasler, qui a endossé pour l'occasion le costume du fou du roi en régaland l'assistance avec ses délicieuses bouffonneries intellectuelles, et d'autres orateurs y

sont encore allés de leur couplet de rêves et de volonté d'action (voir plus loin Ateliers – Les recettes de la réussite), avant que Louis Schelbert ne clôture le forum avec un discours teinté d'espoir pour l'avenir des coopératives d'habitation. «Le but de cette journée, c'était que les coopératives d'habitation prennent goût à l'euphorie distillée par les belles histoires à succès racontées ici, et qu'elles y gagnent le courage et l'envie d'allonger la liste avec leurs propres projets.»

A bientôt à Fribourg!

Avant d'inviter les participants au souper festif au Musée des transports, Louis Schelbert a encore remercié les



Daniel Burri.



Louis Schelbert.



Petit conciliabule entre Romands sur la terrasse du KKL Lucerne.

sponsors et le comité d'organisation, sans lesquels le forum, organisé pour la première fois conjointement par les deux associations faitières, ne pourrait avoir lieu. Deux associations faitières qui ne se retrouveront au KKL de Lucerne que dans deux ans, puisque désormais, l'association coopératives

d'habitation Suisse organise à elle seule une assemblée régionale pour ses membres, une année sur deux. Rendez-vous est donc pris à Fribourg, le 26 septembre 2014, pour un premier Forum régional, organisé en l'occurrence par l'Armoup, à l'Aula de l'Université de Fribourg. Une traduc-

tion simultanée est prévue. Des informations plus substantielles seront émises dès que le programme définitif de la journée sera fixé. A suivre sur www.armoup.ch.

Richard Liechti,
Liza Papazoglou et Patrick Cléménçon
Photos © Marco Zanoni

Quand l'efficacité énergétique améliore le confort.

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



Alba®

**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



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

Ateliers – les clés du succès

Le 5^e Forum des coopératives suisses d'habitation fait la part belle cette année aux utopistes, aux créateurs, invités sur scène et dans de multiples ateliers pour présenter leurs aventures. Un vrai catalogue de recettes à succès.

L'innovation

La Ville de Genève s'est fixé des objectifs ambitieux. Avec sa stratégie 2050, elle veut réduire notablement sa consommation d'énergie tout en mettant l'accent sur une production d'énergie durable. Michel Monnard, des Services industriels de Genève, a dûment expliqué comme la Ville va chauffer et refroidir les bâtiments à large échelle grâce à l'eau du Léman. Une station de pompage souterraine va pomper l'eau à 45 m de profondeur et la distribuer dans un réseau de tuyauteries existant. Des échangeurs de chaleur et des pompes à chaleur dans les maisons permettent ensuite de refroidir en été et de chauffer en hiver.

La fusion

La Suisse est le pays par excellence des petites coopératives d'habitation. Bon nombre d'entre elles ont de la peine à se développer après le retrait de leurs fondateurs. Elles répondent mal aux nouvelles demandes d'habitat et agissent souvent de manière peu professionnelle vis-à-vis des investisseurs et des communes. La fusion est une recette permettant de se secouer les puces, comme l'a démontré Peter Hegelbach de la Gewo Zurich Ouest, une entité issue de la fusion de trois coopératives d'habitation. Depuis leur fusion, elles ont pu se doter d'une administration capable de répondre à leurs besoins, avec des comités d'immeubles qui jouent notamment un rôle déterminant dans la procédure de choix des nouveaux locataires.

La crise

Transformer une crise interne en nouveau départ, c'est le cœur de l'histoire que raconte avec sa bonhomie légendaire Felix Bosshard, président de la Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ). Tout est parti d'une simple question de rénovation des

balcons, qui a tourné en eau de boudin. Une question qui fera voler en éclat le comité exécutif de la coopérative. Une explosion qui aura au moins eu le mérite de réveiller tout le monde (et de renouveler presque entièrement le comité exécutif) à l'aube de la fête des 75 ans de la coopérative. Profitant de l'atmosphère festive, les coopérateurs ont décidé, sous la férule du nouveau comité exécutif, présidé par Felix Bosshard, de diversifier leur offre en logements et de se lancer carrément dans de nouveaux projets de construction, avec l'objectif avoué de doubler son parc immobilier au cours des 25 prochaines années!

Les partenariats

Selon Kurt Bischof, de l'association Wohnen Schweiz, la meilleure façon de construire des logements pour seniors consiste à favoriser la bonne collaboration entre communes, coopératives et associations. Il a souligné qu'en l'occurrence, le partage clair et précis des responsabilités était vital. Les communes ne doivent pas forcément construire elles-mêmes, mais jouer plutôt le rôle du «facilitateur» qui pose les bonnes conditions cadres, notamment en mettant à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique des terrains constructibles ou des prêts à taux avantageux. Quant à la construction des logements adaptés aux besoins des seniors, c'est la tasse de thé des coopératives d'habitation, qui sont de véritables pros en la matière.

La taille

Greencity – c'est le nom d'une aire de développement dans le sud de la ville de Zurich, qui va accueillir à terme 3500 habitants et encore au moins autant de places de travail. Andreas Binkert, de Nüesch Development, et Andreas Wirz, de Wohnbaugenossenschaften Zürich, ont retracé le long chemin qui a mené de

l'idée de départ jusqu'au projet définitif. Dans ce futur quartier, une forte densité associée à une haute qualité d'habitation et de vie doivent contribuer à réduire les besoins en mobilité des habitants. Un arrêt de RER se trouve en plein centre du lotissement. Une grande attention a été accordée en outre à la typologie des habitations (espaces privés, publics et semi-privés) afin de garantir, même dans un contexte de forte densité du bâti, une bonne cohésion entre besoins privés, proximité de la nature et appropriation d'un lieu de vie.

Le réseau

A Bienne, 30 coopératives d'habitation ont pris le taureau par les cornes pour se mettre en réseau afin de mieux appréhender leurs besoins communs et leurs envies de développer des projets. Ce qui ne représente pas moins de 16% du parc de logements de la ville, comme le précisent les trois orateurs de l'atelier, Heidi Lüdi, Daniel Bachmann et Uwe Zahn, de la Communauté d'intérêt des coopératives biennoises d'habitation de l'association régionale Berne-Soleure de coopératives d'habitation Suisse. De fil en mise en réseau, la Communauté d'intérêt des coopératives biennoises était née, une plateforme d'échanges d'idées, de connaissances et de moyens. Ont suivi des pourparlers avec la ville pour le renouvellement des contrats de droits de superficie; la mise en place d'un canal de communication commun et même un rating public des candidats aux élections municipales en rapport avec leurs intérêts en matière de politique du logement! Des cours de formation continue ont été mis sur pied, une étude a été réalisée sur les coopératives d'habitation communales, une carte des coopératives mise en ligne. Depuis, la Communauté d'intérêt des coopératives biennoises est devenue un interlocuteur digne de parte-

nariat avec les autorités communales, comme quoi, l'union fait bien la force!

Les loyers à prix coûtants

Cipriano Alvarez, chef du secteur Droit de l'Office fédéral du logement (OFL), a fait salle comble pour son atelier sur les loyers à prix coûtants: une clé de succès en soi, car ils assurent un socle de logements à loyers modérés qui modèrent un petit tantinet l'évolution générale des loyers sur le marché immobilier. Les loyers à prix coûtants sont inscrits dans le Code des obligations et dans l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBFL). Pour les logements subventionnés, c'est la loi fédérale encourageant le

logement à loyer et prix modérés (loi fédérale sur le logement, LOG) qui fait foi. Celle-ci présente quelques particularités, notamment au niveau des apports dans le fonds de rénovation. Qui plus est, les locataires doivent faire contrôler la conformité au droit d'une majoration auprès de l'OFL. (Voir article OFL, pages 40-41)

La politique

Que faut-il pour que les coopératives d'habitation aient accès à du terrain constructible malgré de misérables conditions de marché? Comment pourraient-elles gagner une notoriété suffisante pour apparaître comme porteurs de solutions dans la pénurie de loge-

ments? Kurt Landis, de l'office du logement de Zoug, et une discussion sur scène entre représentants communaux l'ont clairement montré: tout n'est que question de confiance entre les différentes parties concernées. Les coopératives d'habitation feraient en outre bien de se mettre en réseau afin de créer des plateformes offrant un interlocuteur commun avec les différents partenaires possibles. Cela leur permettrait de donner une meilleure visibilité de leurs compétences et donc une meilleure crédibilité en tant que promoteurs immobiliers, tant face à l'Etat que face aux propriétaires fonciers.

Richard Liechti, Liza Papazoglou et Patrick Cléménçon

Formation continue



Hes·so

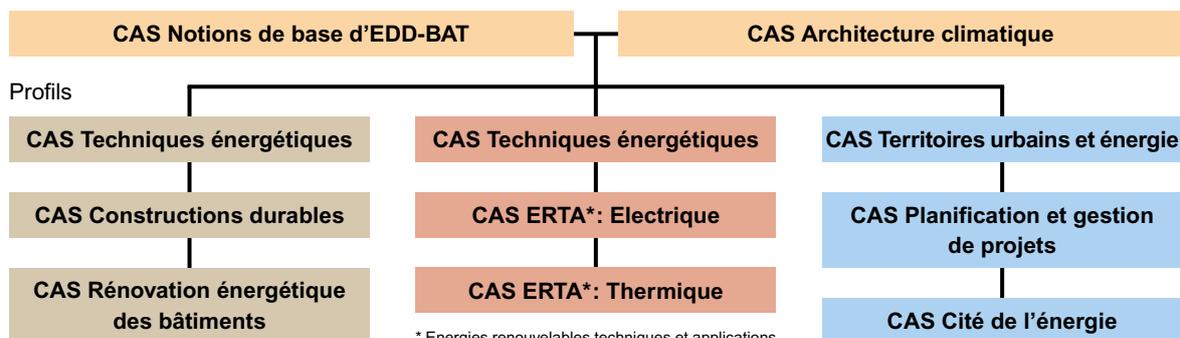
Haute Ecole Spécialisée de Suisse occidentale

Fachhochschule Westschweiz

Master of Advanced Studies (MAS) en **Energie et développement durable dans l'environnement bâti (EDD-BAT)**

Comprenant **10 Certificates of Advanced Studies (CAS)** répartis en 3 profils:

Tronc commun



Informations et inscription:

www.edd-bat.ch • MAS entier ou CAS séparé possible



Une multitude de facteurs font exploser les loyers

Libre circulation des personnes et marché du logement ont été l'un des points forts des Journées du logement de Granges de cette année. Quand on confronte peurs irrationnelles et faits objectifs, il ressort clairement que l'évolution des prix sur le marché du logement ne s'explique pas uniquement par la croissance de la population et l'immigration.

Contrairement aux peurs irrationnelles que véhiculent les opinions infondées d'une population abreuvée d'infos surfaites, l'immigration n'est de loin pas la cause principale et unique de la pénurie de logements qui sévit dans les grands centres urbains de Suisse. C'est ce que prouvent diverses études, mandatées par l'Office fédéral du logement (OFL) et présentées succinctement dans le cadre de la Journée séminaire des Journées du logement de Granges cette année. Un contexte économique favorable, la faiblesse des taux d'intérêt, l'évolution de la démographie et des besoins en matière de logement sont des facteurs d'influence tout aussi importants. Orateur de marque parmi la belle brochette d'intervenants du jour, le Conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann a souligné que le Conseil fédéral prenait au sérieux les soucis que suscite la libre circulation des personnes au sein de la population et a présenté des mesures dans différents domaines, qui visent à prendre en considération les besoins spécifiques des marchés du travail et du logement.

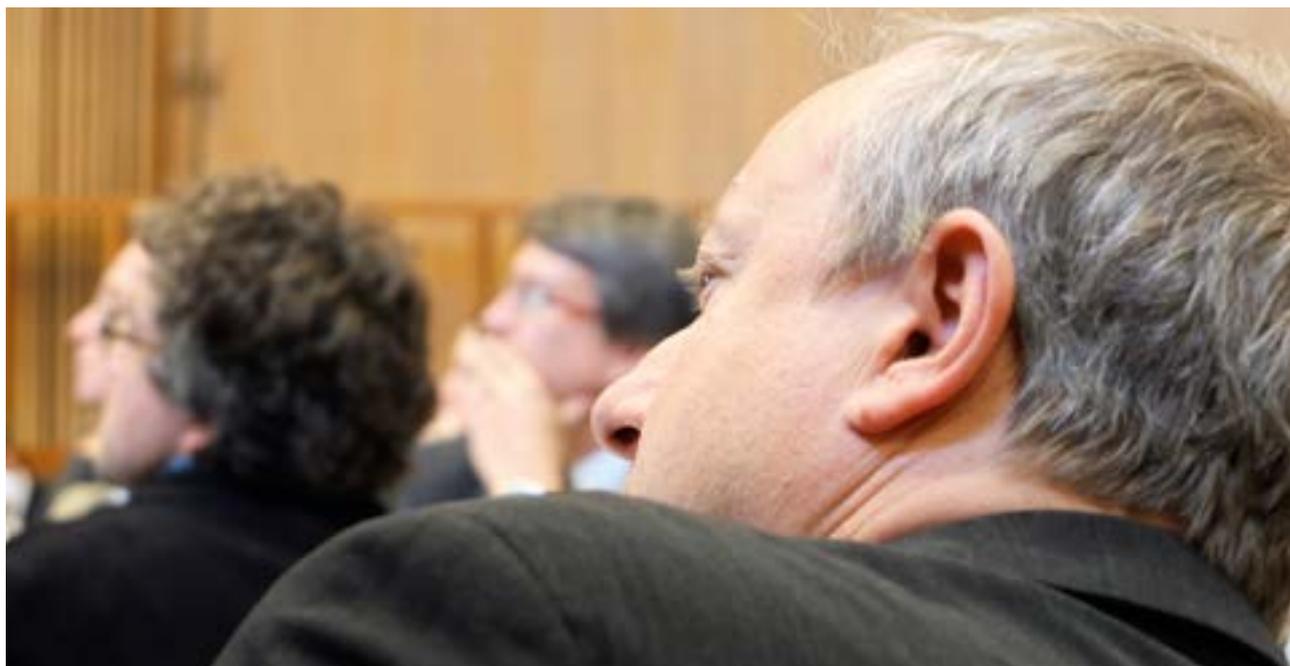
Philippe Thalman, président de la Commission fédérale du logement, a lui aussi thématiqué le lien entre les marchés du travail et du logement. Il a fait un parallèle entre l'évolution des salaires réels et des loyers depuis 2007 et a plaidé pour des mesures susceptibles de détendre le marché dans les régions concernées, de contenir les hausses des loyers et – consécutivement – des salaires, et de renforcer ainsi la compétitivité de la Suisse sur le plan international. D'autres intervenants ont parlé des facteurs qui conduisent à une évolution différente du marché du loge-

ment selon les régions et les segments de marché. Le moniteur annuel «Libre circulation des personnes et marché du logement» révèle entre autres dans quelle mesure, ces dernières années, les ménages suisses ont choisi de passer de la location à la propriété, libérant ainsi des logements au profit des indigènes et des immigrants.

Corinna Heye, une spécialiste zurichoise du marché du logement, a constaté, dans son appréciation de la demande de logements en fonction de la provenance de la population, que le profil modifié des immigrants a un impact avant tout dans les centres urbains: des ménages bien qualifiés, indigènes ou d'origine étrangère, entrent en concurrence pour des offres de logements attrayantes, ce qui peut susciter de la part des natifs des ressentiments envers les candidats venus de l'étranger.

Pour Markus Gmünder, géographe et économiste bâlois, la prospérité croissante est la première cause de l'augmentation de la consommation de surfaces habitables. Le vieillissement démographique et la réduction de la taille des ménages jouent aussi un rôle. Présentant les résultats d'études réalisées en Suisse, en France et en Belgique ainsi que dans la région munichoise, Stéphanie Vincent-Geslin, de l'EPFL, et Alain Thierstein, de l'Université technique de Munich, ont montré de quelle manière les prétentions en matière d'habitat et les ressources disponibles influent sur la recherche d'un logement et la disposition à se déplacer, et quels facteurs sont décisifs pour les flux pendulaires et la mobilité résidentielle.

Patrick Cléménçon



Le public lors des conférences.

Le point de vue du conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann

Le chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) a insisté sur l'importance de la libre circulation des personnes pour l'avenir de la Suisse. Tout est fait pour s'attaquer aux effets problématiques que cette dernière peut entraîner. Le Conseil fédéral et le Parlement ont renforcé les mesures d'accompagnement sur le marché du travail et la politique en matière de logement de la Confédération permet de maintenir à un niveau élevé les investissements privés et, par conséquent, les activités de construction. En outre, elle mise sur le renforcement du secteur d'utilité publique et le dialogue avec les cantons et les villes afin d'atténuer la pénurie de logements existant dans certaines régions urbaines et périurbaines. Dans le même temps, le conseiller fédéral Schneider-Ammann a affirmé que la grande majorité de la population suisse est très bien logée et que le domaine du logement doit continuer à être régi avant tout par les lois du marché. **PC**



Le point de vue de la conseillère nationale zurichoise Jacqueline Badran

«Le conseiller fédéral Schneider-Ammann estime que le marché du logement va bien et qu'il n'y a pas besoin de prendre des mesures politiques de régulation du marché. Mais je pense que ses conclusions relèvent d'une vision erronée de certains chiffres. Il prétend par exemple que la part des revenus du ménage dédiée au logement est restée stable dans le temps, autour des 20%. Ce qu'il ne veut pas voir, c'est que ce pourcentage est aujourd'hui souvent pris sur les revenus cumulés des deux conjoints, et plus seulement sur un seul revenu. Bref, les 20% d'aujourd'hui ponctionnent bien plus que les 20% d'antan: il faut travailler plus pour les atteindre, ou alors réduire sa consommation de biens matériels ou culturels, ce qui péjore l'économie. Quand il dit qu'un marché avec un taux de vacances bas est un signe de bonne santé du marché, il se trompe, c'est exactement le contraire qui est vrai. En outre, les loyers ont en moyenne augmenté de 16%,

alors qu'ils auraient du baisser de 20% au vu des taux hypothécaires historiquement bas et du très faible renchérissement de ces dernières années. Et si M. Schneider-Ammann dit que cela ne concerne que quelques points chauds, il a tendance à oublier que la grande majorité de la population vit dans ces centres urbains, cela concerne des millions de personnes!» **PC**



1

Pascal Magnin (à g.) secrétaire général ARMOUP; Francis-Michel Meyrat, président ARMOUP; Ernst Hauri, directeur OFL et Urs Hauser, nouveau directeur de coopératives d'habitation Suisse.

2

M. Schneider-Ammann (à g.) en discussion avec Ernst Hauri, directeur OFL; Cipriano Alvarez OFL et Felix Walder OFL.

3

Claude Barbey (à g.), architecte de la Ville de Granges et Boris Banga, le maire de Granges.

4

Guido Gervasoni (à g.) en discussion.

5

Bain de foule pour M. Schneider-Ammann.

Le loyer calculé sur la base des coûts – critères de fixation du loyer

Le loyer calculé sur la base des coûts constitue une catégorie particulière de loyer en ce qui concerne sa fixation et son examen. Ses bases légales se trouvent dans le code des obligations (CO; RS 220) et dans la loi du 21 mars 2003 sur le logement (LOG; RS 842).

Le loyer calculé sur la base des coûts selon le code des obligations (CO)

Le législateur émet des considérations de principe sur le loyer calculé sur la base des coûts dans le chapitre consacré à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux. Selon l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Les exceptions sont réglées à l'art. 269a CO, les let. b à e étant déterminantes sous l'angle du loyer basé sur les coûts. Ainsi, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coût ou par des prestations supplémentaires du bailleur (let. b), ou encore qui ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques (let. e).

L'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) précise les dispositions d'exécution relatives au droit du bail présenté dans le CO. L'art. 12 OBLF définit les hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, CO. L'art. 12a OBLF porte sur le taux hypothécaire de référence. A l'art. 13 OBLF, qui concerne les taux hypothécaires, est entre autres précisée la hausse de loyer maximale admise lorsque le taux hypothécaire augmente d'un quart de pour cent. La hausse, qui dépend du taux hypothécaire, s'élève à 3% quand le taux hypothécaire est inférieur à 5%. Les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, ainsi que les prestations accessoires supplémentaires sont réputés être des prestations supplémentaires du bailleur qui justifient selon les circonstances une augmentation de loyer en vertu de l'art. 14 OBLF. Certaines améliorations énergétiques peuvent être considérées comme des prestations supplémentaires. En ce qui concerne ces prestations supplémentaires, leur report sur le locataire ne peut s'effectuer que dans des limites définies. L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO, est fixée à l'art. 16 OBLF et ne peut pas dépasser 40% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

La spécialité que constitue le loyer basé sur les coûts est réglée à l'art. 13, al. 3, OBLF. En l'espèce, les critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement ne sont pas pris en considération. Ce



Cipriano Alvarez

type de loyer est calculé durablement sur la base des coûts. En cas de hausse du taux hypothécaire, le bailleur peut répercuter sur le loyer la totalité de l'augmentation des charges relatives à l'ensemble du capital investi.

En vertu de l'art. 270 CO, le locataire peut contester devant l'autorité de conciliation compétente un loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO et en demander la diminution dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose. Il doit avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, ou le bailleur doit avoir sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au loyer précédent. En cours de bail, un locataire peut contester, en vertu de l'art. 270a CO, un loyer qu'il juge abusif et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a des raisons de penser que le bailleur obtient un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO de la chose louée en raison d'une modification notable des bases de calcul. Pour ce faire, il devra adresser par écrit sa demande de diminution de loyer au bailleur, qui doit prendre position dans un délai de 30 jours. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire a la possibilité de saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

Le loyer calculé sur la base des coûts selon la loi sur le logement (LOG)

Dans le message du 27 février 2002 relatif à l'encouragement de logements à loyer ou à prix modérés, l'introduction du loyer basé sur les coûts était motivée par l'idée d'obtenir ainsi un approvisionnement de base en logements bon marché et de freiner la progression du niveau général des loyers. Le but était de renforcer le rôle du secteur d'utilité publique.¹ Le loyer basé sur les coûts représente la limite supérieure du loyer admissible. Le loyer est déterminé par le bailleur, il n'existe pas de listes de loyers.

Le loyer calculé sur la base des coûts selon la LOG est appliqué lors de l'octroi d'un prêt du Fonds de roulement de la Confédération. En cas de prêt de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), le loyer basé sur les coûts selon la LOG est appliqué si une convention a été passée entre la coopérative d'habitation et l'Office fédéral du logement (OFL), attribuant à ce dernier la responsabilité de contrôler les loyers. Une demande pour une telle convention peut être faite auprès de l'OFL.

Dans la section concernant les logements à loyer modéré, l'art. 12, al. 3, let. b, LOG précise que le Conseil fédéral fixe les coûts immobiliers à prendre en compte. Les modalités sont fixées dans l'art. 8 de l'ordonnance du 26 novembre 2003 sur le logement (OLOG; RS 842.1). Sont énumérés, à l'al. 1, les divers coûts immobiliers à prendre en compte, tandis que les al. 2 à 6 présentent des explications relatives à ces coûts.

En vertu de l'art. 8, al. 1, let. a, OLOG, les intérêts sur le capital propre et sur le capital emprunté font partie des coûts immobiliers à prendre en compte. L'al. 2 précise que le taux d'intérêt sur le capital propre investi ne doit pas dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en premier rang. En ce qui concerne la part du capital emprunté qui dépasse 65% du coût de revient, un taux d'intérêt plus élevé peut être appliqué conformément à l'al. 3; néanmoins, la différence de taux ne doit pas dépasser trois quarts de pour cent. L'art. 8, al. 3, OLOG a pour objectif de maintenir dans des limites étroites la différence entre les hypothèques de premier et de second rang.

Un éventuel taux de rente du droit de superficie, un élément de coût pouvant être pris en compte conformément à l'art. 8, al. 1, let. b, OLOG, ne doit pas, en règle générale, dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en premier rang. Aujourd'hui, le taux hypothécaire de référence est déterminant pour les loyers.

En vertu de l'art. 8, al. 1, let. c, OLOG, les amortissements font partie des coûts immobiliers à prendre en compte. L'al. 5 précise que le taux d'amortissement doit être fixé de telle sorte qu'au moins les deux tiers du prêt de la Confédération et au plus 30% du coût de revient puissent être remboursés pendant la durée de l'aide fédérale.

Les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation (let. d), les frais de gestion (let. e), le supplé-

ment-risque (let. f), ainsi que les charges et les impôts liés à la chose (let. g) sont d'autres coûts immobiliers à prendre en compte en vertu de l'art. 8, al. 1, OLOG. Pour les coûts mentionnés aux let. d à g, un montant forfaitaire peut être calculé; conformément aux dispositions de l'art. 8, al. 6, OLOG, il est fixé par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR). Dans ce contexte, on se rapportera à l'art. 2 de l'ordonnance du 27 janvier 2004 du DEFR sur le montant d'investissement minimum et les coûts immobiliers à prendre en compte (RS 842.11). Ces forfaits sont également applicables dans le cas de nouvelles constructions, et donc aux logements encouragés par le biais du Fonds de roulement.

Le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie doit, conformément à l'art. 8, al. 7, OLOG, veiller à ce que les moyens destinés à l'entretien et à la rénovation soient utilisés conformément à ce qui était prévu et, en outre, en informer l'OFL ou les services compétents désignés par ce dernier.

Se fondant sur l'art. 54 LOG, l'OFL contrôle pendant la durée de l'aide fédérale les loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement relevant de la section 2 de la loi. Etant donné que l'OFL agit en tant qu'instance de recours, il n'approuve pas les loyers au préalable. Le locataire peut exiger en tout temps un contrôle du loyer. L'OFL tente alors d'obtenir un accord entre les deux parties et, si cela n'est pas possible, rend une décision qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif fédéral conformément aux art. 31 ss de la loi sur le Tribunal administratif fédéral (LTAF; RS 173.32). Le jugement du Tribunal administratif fédéral, qui est une décision rendue dans une cause de droit public, peut être contesté auprès du Tribunal fédéral en vertu des art. 82 ss de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110).

Remarques finales

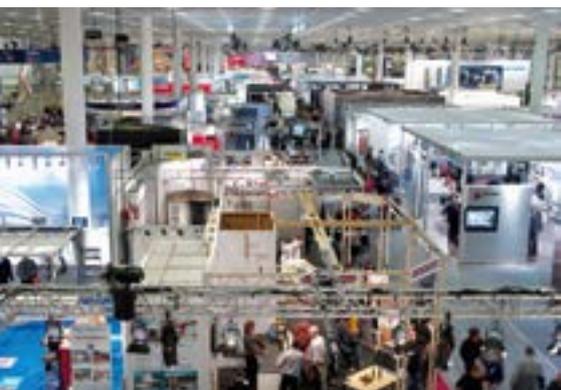
Le loyer calculé sur la base des coûts est utilisé dans de nombreux contrats de bail. En fait, tout dépend des dispositions légales auxquelles est soumis le bailleur, le fait qu'il s'agit d'une coopérative d'habitation ayant obtenu une aide fédérale, cantonale ou communale étant déterminant à cet égard. Contrairement à ce qui se passe pour les loyers régis par le taux hypothécaire de référence, le loyer basé sur les coûts prend en considération les coûts effectifs, ce qui permet de garantir sa prévisibilité. Le locataire s'acquitte d'un loyer qui correspond aux frais effectifs. Quant au bailleur, il peut justifier le montant du loyer puisque ce dernier est déterminé en fonction de ces mêmes coûts effectifs.

**Cipriano Alvarez, avocat, chef du secteur Droit,
Office fédéral du logement**

¹ FF 2002 2649 2671.

Swissbau, le plus important salon de la construction de Suisse

La prochaine édition de Swissbau aura lieu du 21 au 25 janvier 2014 à la Foire de Bâle. Swissbau se distingue cette fois non seulement par son offre haut de gamme, mais aussi par le nouveau bâtiment spectaculaire conçu par les architectes Herzog et de Meuron.



La cérémonie d'ouverture, qui aura lieu mardi matin sous l'égide de l'organisation faîtière constructionsuisse, constituera le brillant prélude de cet événement. Hans Killer, président de l'association, présentera les nouveaux éléments sur le dynamisme de l'industrie suisse du bâtiment et expliquera dans quelle mesure cela profite à toute l'économie nationale. Ses illustres invités mettront l'accent sur le thème «Construction de remplacement: quelles sont les alternatives?» Le public peut donc à nouveau s'attendre à des échanges passionnants et à des positions tranchées.

Là où l'on investit beaucoup d'argent, construit et transforme de nombreux bâtiments, il est nécessaire de penser et d'agir de façon responsable. Plus de 50 manifestations et débats seront consacrés aux questions actuelles de la branche. Swissbau Focus aborde cette fois les quatre grands thèmes suivants: «Formation pour l'industrie du bâtiment», «Cycle de vie du bâtiment», «Stratégie énergétique 2050» et «Densification des constructions». La SIA, Société suisse des ingénieurs et architectes, et l'Office fédéral de l'énergie avec le label SuisseEnergie en sont les partenaires leaders.

Future Forum et conférences d'architecture

Des représentants renommés du milieu de l'architecture prendront la parole au Future Forum sous l'égide de la FAS, Fédération des Architectes Suisses. Ils discuteront du contenu actuel du profil professionnel de l'architecte et de son évolution future. La fondation «Architektur Dialoge Basel» promet un débat de haut niveau à l'occasion de l'événement organisé traditionnellement le samedi. A cela s'ajoute une exposition sur le nouveau Arch_Tec_Lab de l'EPF de Zurich et un débat international donnant une tribune aux différentes positions de l'enseignement et aux diverses approches de la construction. Les intervenants de référence seront Richard Horden, Bijoy Jain et Bjarke Ingels.

Je construis, j'y vais

Les organisateurs attendent plus de 100 000 visiteurs professionnels, surtout des spécialistes qualifiés dans les domaines de la planification, de l'investissement, de la construction, de l'immobilier, de la formation et de la recherche. Swissbau présente essentiellement les nouveautés dans le secteur du bâtiment et de la planification: nouveaux matériaux, produits, systèmes et innovations techniques. Les

univers Tendances Cuisine et Bain, où des fournisseurs de premier plan mettent en scène de manière spectaculaire des agencements créatifs et des matériaux à faire rêver, sont un temps fort particulier de Swissbau. «La largeur et la profondeur de l'offre de Swissbau est unique. On peut vraiment dire que tous les acteurs majeurs du secteur sont représentés ici», affirme le directeur du salon Rudolf Pfander.

Pour la première fois dans le nouveau bâtiment

Qui se ressemble s'assemble à Swissbau 2014. Cela s'applique aussi au bâtiment d'exposition lui-même. Le grand salon du secteur suisse de la construction et de l'architecture se déroule pour la première fois dans le nouveau complexe de halles de la Foire de Bâle conçu par les célèbres architectes suisses Herzog & de Meuron. En plus d'être un plaisir pour les yeux, ce bâtiment spectaculaire offre beaucoup d'avantages à tous les participants. Toute la surface d'exposition brute de près de 140 000 m² se trouve sous un même toit. Les visiteurs ne sont plus obligés de traverser la rue pour accéder à certaines halles.

PC/Source: Swissbau

Les organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique organisent des visites guidées pour les coopératives d'habitation. Les visites guidées permettent aux responsables de construction des coopératives d'habitation un tour ciblé de la foire, des échanges d'expériences lors du repas et ensuite une visite approfondie de la foire selon les intérêts des participants. Les visites guidées s'adressent à toutes les coopératives d'habitation ou bien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment à ses membres de comité, ses commissions de construction et à ses collaborateurs,

Inscription: Secrétariat armoup: tél. 021 648 39 00 ou info@armoup.ch

swissbau

Basel 21–25|01|2014

“J’y vais parce que je
veux percer
les secrets de la construction.”

Available on the
App Store

swissbau.ch

Partenaire thématique

c r b

EgoKiefer
Fenêtres et portes
Holding GmbH & Co. KG

gaz naturel

glaströsch

LAUFEN
arwa
sanimatic
KÜLLER

ZÜC

Leading Partner Swissbau Focus

suisse énergie

sia
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Société suisse des ingénieurs et des architectes
Società Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti
Swiss Society of Engineers and Architects

VAUD

Des logements de transition recyclables

La coopérative Cité Derrière va construire 44 logements de transition et 18 studios pour jeunes en formation au Prés-de-Vidy, à Lausanne. La Ville dépense chaque année des sommes importantes pour trouver des solutions – logements d'urgence, hôtels – pour plus d'une centaine d'usagers. Cette réalisation soulagera les dépenses, et permettra d'améliorer l'offre en appartements de transition, des structures plus sécurisantes qui favorisent l'insertion ou la réinsertion.



Le patio des logements estudiantins.

Ce projet a été élaboré en réponse à une demande de la Ville. L'investissement, de l'ordre de 5 millions, sera assumé par la coopérative qui se voit accorder un droit de superficie d'une durée de 30 ans. Particularité du dispositif développé avec le bureau d'architectes Kunik de Morsier: la conception entièrement recyclable du bâti, dont les modules pourraient même, à terme, être réutilisés. Et la rapidité de l'exécution: le chantier qui doit démarrer au printemps 2014 pourrait s'achever avant la fin de l'année.

GENÈVE

Pour la construction de 550 logements sur son site historique de Vieusseux/Villars/Franchises, la coopérative SCHG avait organisé un concours international SIA 142 pour échapper à l'obligation d'élaborer un PLQ (Lire *Habitation 2/2013*). La Ville de Genève en a décidé autrement, explique le directeur de la SCHG Jean-Pierre Chappuis. Et le Canton, qui n'a pas souhaité passer outre, l'a suivie. Résultat: le projet sera probablement repoussé de deux ans.

Toutes les brèves sous www.habitation.ch/actualite.htm

i_mmob
e_wor**8.5**

Financial tools
Technical tools
Administrative tools

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

Zürich / Ostschweiz

B-ITS

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

www.b-its.ch

Suisse Romande

thurnherr sa
business information systems

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

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland

tsab
business information systems

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

www.tsab.ch

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 ARMOUP, 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, Pascal Magnin, Richard Liechti et Liza Papazoglou • **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:** Désamiantage/DR

multipor

**BANNISSEZ DE
VOTRE MAISON LE
FROID ET LES DÉ-
PENSES INUTILES.**

En dotant a posteriori votre maison d'une isolation thermique à peu de frais et sans gros travaux. Les panneaux isolants minéraux MULTIPOR ouverts à la diffusion garantissent tout au long de l'année un climat intérieur équilibré et un logement parfaitement sain. Bénéficiez ainsi du confort d'un bâtiment neuf tout en conservant le caractère unique de la façade de votre maison.

Plus d'infos: www.multipor.ch

LE MEILLEUR MATÉRIAU, C'EST L'INTELLIGENCE.

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