

Habitation

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



Des écoquartiers
et des coopératives
Rénovations: un plan quinquennal
Plateforme logement
pour l'Ouest lausannois

86^e ANNÉE • N° 1 • MARS 2014

multipor[®]

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

En dotant a posteriori votre maison d'une isolation intérieure MULTIPOR, vous améliorez sa protection 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.

Et tout autour réalisez vos con- structions pour la vie !



Miele Project Business pour les sociétés coopératives

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

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

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

Miele



13-14

Rénovations: un plan quinquennal

Pour ses rénovations, la coopérative neuchâteloise Les Rocailles s'appuie sur un «plan quinquennal». Un outil de planification que Gabriel Winkler conseille à toutes les coopératives.



22-31

Partager pour mieux vivre

La naissance, après douze ans de gestation, de l'écoquartier Les Vergers à Meyrin est exemplaire à plusieurs titres. Autant par le rôle volontaire et visionnaire de la commune que par la participation massive des coopératives d'habitation.



32-33

Plateforme logement pour l'Ouest lausannois

Les huit communes de l'Ouest lausannois ont décidé de se doter d'une plateforme logement qui permettra des échanges d'informations utiles pour favoriser des politiques proactives en la matière.

4-5 BRÈVES • 6-11 COOPÉRATIVES. La SCILMO a construit 54 logements à Ecublens • 13-14 COOPÉRATIVES. Plan quinquennal de rénovation pour Les Rocailles (NE) • 17 CHRONIQUE POLITIQUE. Olivier Feller, conseiller national • 18-21 COOPÉRATIVES. La coopérative COOPELIA construit un immeuble dans l'écoquartier Eikenott à Gland (VD) • 22-31 ÉCOQUARTIER LES VERGERS À MEYRIN. Partager pour mieux vivre: histoire d'une collaboration novatrice entre une commune et des coopératives d'habitation • 32-33 OFL. L'Ouest lausannois innove avec une plateforme logement • 34 FISCALITÉ. Imposition des parts sociales.

VAUD

SCH des cheminots Le Pradex

La coopérative a fêté l'automne dernier son 40^e anniversaire. Elle gère 4 immeubles pour 61 logements au chemin des Planches, à Prévèrenges. La cinquième décennie débute avec une réflexion sur la rénovation et l'agrandissement des balcons des trois bâtiments les plus anciens, et sans doute leur transformation en loggias.

Cité Derrière

La commune d'Aigle a lancé un vaste programme de construction sur une surface de plus de 10 000 m² pour plus de 120 logements (mixtes) ainsi que des locaux commerciaux et des infrastructures. La coopérative Cité Derrière a obtenu en droit de superficie un premier terrain de 6500 m². Début février, le plan partiel d'affectation (PPA) était en attente d'être débloqué de quelques oppositions.

Politique du logement

La réunion annuelle des Offices cantonaux du logement des cantons latins, en collaboration avec l'Office fédéral du logement, s'est déroulée cette année à Lausanne, les 14 et 15 novembre 2013. Le secrétaire général de l'ARMOUP a



Les représentants de l'Office fédéral et des Offices du logement des cantons latins, devant le Rolex Learning Center, à l'EPFL. © PM

été convié à participer à ces deux journées avec les représentants des cantons latins. Ces liens sont importants pour notre association car ils permettent de participer directement à la politique du logement en Suisse romande et d'avoir le contact direct avec les partenaires privilégiés que sont les offices du logement cantonaux et fédéraux.

Cité Joie

A Lausanne, réalisation de 13 logements à la rue Martrey, avec une rénovation et une construction. Le projet est à l'enquête, des oppositions issues du voisinage rendent les échéances incertaines.

SCH Rolle

A Mont-sur-Rolle, 29 logements subventionnés dans quatre immeubles Minergie R+2. Les emménagements, qui ont débuté, doivent se poursuivre jusqu'en avril.

VALAIS

A St-Gingolph, construction de 42 appartements protégés dans un projet «Petit Prince» qui accueillera aussi une crèche. Le maître d'ouvrage, Habitat Construction générale, a obtenu le permis de construire en février, les travaux pourraient débuter à la fin de l'année.

SCH Monthey

A Monthey, réalisation de 24 logements d'utilité publique dans un immeuble Minergie R+4, rue Monthéolo. Emménagements prévus dès septembre 2015.

NEUCHÂTEL

SCH Héliotrope

A Cernier, réalisation de 4 immeubles R+3 pour un total de 56 logements, sur un site où sont également construits des appartements en PPE. Emménagement prévu d'ici l'été.

i_mmob
e_worl8.5

Financial tools
Technical tools
Administrative tools

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

Zürich / Ostschweiz

B-ITS

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

www.b-its.ch

Suisse Romande

thurnherr sa

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

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland

thurnherr sa

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

www.tsab.ch



SCH Héliotrope

SCH d'en face

Cette nouvelle coopérative habitante est en négociation avec la ville de Neuchâtel pour l'obtention d'un terrain en droit de superficie. Elle ambitionne d'y construire une quinzaine de logements en favorisant la mixité générationnelle. La décision du conseil général (législatif) est attendue pour le printemps.

Commune de Val-de-Travers

A Couvet, dans le secteur du Pontet, proche de la gare, la commune finit d'équiper un terrain de deux hectares sur lequel est prévue la création de quelque 130 logements. Début février, le plan de quartier était sur le point d'être terminé. Il est prévu de développer le projet en trois étapes. Les autorités prévoient la collaboration avec des coopératives et la création de logements adaptés.

JURA

Fondation l'Orée des Chênes

Aux confins de Dampierre et de Lugnez, création de 8 logements protégés de deux pièces et demi (modulables) et d'une salle commune dans un bâtiment R+1. La Fondation boucle son financement, elle bénéficiera ensuite du terrain par don des deux communes.

FRIBOURG

Le Forum National des coopératives d'habitation aura lieu à Fribourg, le 26 septembre, à l'Aula de l'Université

Depuis 2009, l'Association faîtière des coopératives d'habitation Suisse et l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) organisent une manifestation qui s'est révélée être une plateforme de marketing idéale pour les entreprises actives sur ce marché. Cette Journée nationale se tenait chaque année à Lucerne. Il a été décidé qu'elle se déroule une année sur deux dans l'une des régions de l'association, et donc pour la première romande à Fribourg le 26 septembre. Deux-cents à 300 participants issus du monde de l'entreprise, de la politique et de l'habitat d'utilité publique sont attendus. Le Forum et les conférenciers se focaliseront sur les thèmes de la loi sur l'aménagement du territoire, de la politique de construction des logements et de l'architecture.

Contact: Secrétariat de l'ARMOUP. 021 648 39 00

Pro Senectute

En ville de Fribourg, construction en cours de 40 logements adaptés au Passage du cardinal pour des emménagements à l'automne 2015. Le projet financé par la Caisse de pension du canton de Bâle-Ville répond à des vœux de Pro Senectute Fribourg, qui gèrera la structure.

GENÈVE

Ecoquartier pollué

La Coopérative des Rois, la Codha et la Fondation de la Ville pour le logement social doivent construire un écoquartier de 300 logements sur le site dit d'Artamis. Les autorités avaient dépensé 50 millions pour l'assainissement de cet ancien site industriel. Mais il reste des hydrocarbures... Selon la Tribune de Genève, la Ville et les maîtres d'ouvrage sont au devant de travaux de dépollution pour plusieurs millions et ne s'entendaient pas, début février, sur le destinataire de la facture. Du côté de la Codha, on estime que l'événement devrait repousser le début des travaux de un à deux mois. A ce jour, seule la Fondation de la Ville pour le logement social a construit.



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
téléscopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables

L'Oiseau de l'Ouest ouvre ses ailes

La SCILMO a créé 54 logements à Ecublens. Le double immeuble en «V» – ou en ailes d'oiseau - abrite également une garderie et une salle de rencontre. Pour le projet et sa réalisation, ingénieurs et architectes ont dû composer avec un terrain capricieux et avec la proximité d'un important axe ferroviaire. Mais là où il y a problèmes, il y a aussi solutions.

La coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) a remporté en droit de superficie un terrain mis au concours par la commune d'Ecublens, il y a 4 ans. Deux immeubles pour un total de 54 logements sont sortis de terre, à proximité immédiate de la voie ferrée Lausanne-Morges-Genève. Les premiers emménagements sont prévus pour début mars. Et la commune pourra bientôt disposer d'une garderie et d'une salle de rencontre, incluses dans le projet.

Avec cette réalisation, ainsi que sur des surélévations d'immeubles à la Borde (lire encadré), à Lausanne, et une autre construction de deux bâtiments à Penthalaz, la SCILMO voit passer son patrimoine de 500 à 600 logements. «Depuis plus d'un siècle, cela s'est toujours passé ainsi: il y a des périodes au cours desquels nous sommes actifs dans la création de logements... et d'autres moins. Les taux hypothécaires sont aussi actuellement favorables,» détaille le président Christophe Bonnard.

Une société fille a été fondée spécialement pour les deux immeubles d'Ecublens. Elle a la particularité d'être une SA sans but lucratif. C'est la cinquième fois depuis 1964 que la SCILMO a recours à cette forme juridique. Elle présente des avantages en matière de gouvernance de coopérative. La commune apprécie de pouvoir siéger au conseil d'administration (lire encadré). «Les banques apprécient aussi cette formule», glisse le président. Les défauts se cachent dans les petits caractères: «L'OFL, craignant qu'en cas de dissolution le solde actif bénéficie aux coopérateurs-actionnaires – soit à la SCILMO –, a régleménté en conséquence. Si tel devait être le cas, ce n'est pas la coopérative-mère qui serait la bénéficiaire, mais le Fonds de solidarité.» Mais tout ceci est bien théorique, la SCILMO, active depuis 1903, n'a pas pour vocation de dissoudre ses actifs!

A Ecublens, la coopérative a remporté le concours avec une idée, une esquisse de bâtiment en forme de «V», point de départ du travail des architectes. C'est l'implantation du bâtiment dans le site, composé de deux ailes, qui a donné le nom de la résidence «L'Oiseau de l'Ouest».

Appartements traversants

Le projet a été développé par le bureau Fehlmann Architectes SA, à Morges. Claude Fehlmann le présente: «Spatialement, le projet se compose de deux volumes résidentiels qui délimitent et conforment une cour au nord-est, côté voie ferrée. Sur les deux premiers niveaux, ces volumes sont reliés dans ce qu'on a fini par appeler «l'espace bec». Cette rotule accueille les espaces communs, avec une garderie et la salle de rencontre, de façon à animer l'espace ouvert. Dans un souci de densification, nous avons pu profiter de la zone d'affectation pour trouver une dynamique entre les deux volumes. Ceux-ci présentent des caractéristiques différentes, l'un, dont la surface est moindre s'élève avec un niveau de plus que l'autre. Ainsi



L'Oiseau de l'Ouest d'Ecublens comprend 54 logements. A l'articulation des deux bâtiments, la commune gèrera une crèche (au rez) et une salle de rencontre (au 1^{er}). Quelques semaines avant les emménagements, la cour se prépare à accueillir ses espaces verts! © VB

un dialogue s'établit entre les deux bâtiments depuis la cour qui les unit. Pour l'habitation, nous sommes partis du principe que tous les appartements devaient profiter du Sud ou de l'Ouest pour les zones de jour. Ainsi nous avons travaillé sur des typologies traversantes dans une configuration rationnelle et flexible. Ceci nous a permis de répondre évolutivement dans le temps aux besoins du maître de l'ouvrage, par rapport au nombre et à la taille des appartements, tout en gardant une même qualité pour tous les logements.»

Chauffage par géothermie

Lors de la visite, on découvre aussi des sous-sols principalement consacrés au parking. Entre celui-ci et quelques places supplémentaires à l'air libre, le ratio sera pratiquement d'une place par appartement. Les coopérateurs bénéficient également de caves, et d'une chambre à lessive pour chacune des cinq entrées, soit pratiquement une machine pour 10 appartements. Christophe Bonnard s'arrête plus longtemps dans les locaux de la chaufferie. La SCILMO avait déjà construit selon les normes Minergie, c'est donc la deuxième fois qu'elle compose avec un système de ventilation à double-flux. C'est en revanche une grande première pour le chauffage, qui sera assuré par géothermie. 10 sondes, fichées au nord-ouest et au sud de l'immeuble, vont chercher des différences de température jusqu'à 280 mètres de profondeur. «Je suis persuadé que c'est le système d'avenir», sourit le président... Qui n'en a pas moins poussé à l'installation d'un important nombre de compteurs dont les données, analysées automatiquement, permettront, en cours de pratique, d'affiner ce qui peut l'être.



Le président de la SCILMO, Christophe Bonnard, désigne le vitrage de la «chicane à bruit», un dispositif qui permet d'aérer une pièce tout en offrant une protection contre les désagréments causés par un important axe ferroviaire. © VB

L'offre d'appartements se présente selon la disposition suivante – 4 x 1 pièce, 16 x 2 pièces, 17 x 3 pièces, 15 x 4 pièces, 2 x 5 pièces. Les 4 et 5 pièces ont deux salles de bain. Tous sont équipés d'une cuisine américaine, qui favorise l'expression d'un grand living carrelé, alors que les chambres ont des planchers en bois. Christophe Bonnard attire l'attention sur la petite fenêtre, située à la hauteur de l'espace cuisine, et qui assure un supplément de clarté.

Création de «chicanes à bruit»

La proximité immédiate avec un des axes ferroviaires les plus fréquentés du pays n'est à proprement parler pas un cadeau. Mais il a permis de susciter l'imagination et une solution astucieuse. Côté voie, le premier battant d'une grande fenêtre s'ouvre sur... une deuxième vitre fixée sur le cadre, mais laissant passer l'air par des espaces de quelques centimètres, en haut comme en bas. Le dispositif permet d'aérer tout en assurant une protection contre le bruit. Un train passe, l'efficacité du système est manifeste – «On doit bien gagner 7 décibels!» Et pour se pencher par la fenêtre et observer la cour des immeubles, il reste l'espace, laissé libre, derrière le deuxième battant de la fenêtre. Des problèmes peuvent se poser si plus de trois personnes souhaitent observer la cour en même temps, l'inconvénient est donc proche de zéro... Prochainement mise en œuvre par les CFF, une protection antibruit de 2,5 mètres de hauteur, située immédiatement à côté de la voie, va encore atténuer l'impact des trains.

Pour prendre l'air, tous les appartements bénéficient d'un grand balcon, orienté sud. «Nous les avons voulu assez larges afin que les habitants puissent y placer une table et en faire un lieu de vie.»

La visite se termine à l'extérieur, dans la cour située entre les «ailes» des deux bâtiments. Directement sous les voies ferrées, un abri tout en longueur accueillera les locaux destinés aux poubelles, aux vélos et aux poussettes. «Les disposer ici nous permet de gagner de l'espace dans les caves.» La SCILMO n'a pas pour vocation de chauffer les vélos! Encore en travaux, l'espace situé directement devant les immeubles doit prochainement passer au vert. De nombreux arbres et arbustes seront plantés autour de l'immeuble. «Nous allons aussi créer 11 parcelles pour de petits potagers d'une dizaine de m² chacun,» sourit Christophe Bonnard. Le grand retour du jardin ouvrier? «Mon grand-père, qui était alors président de la coopérative, en avait créé en 1920!»

Vincent Borcard

Un contexte de pénurie

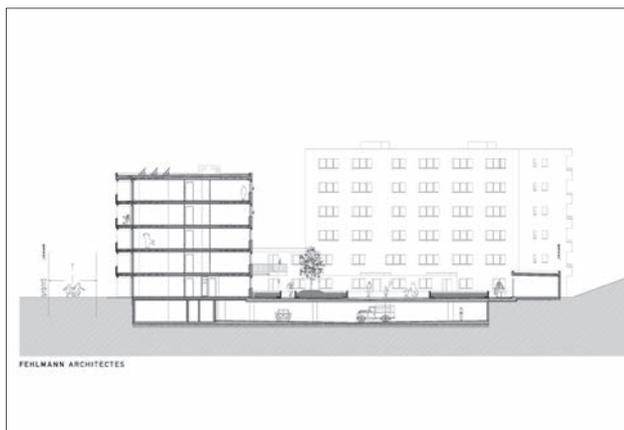
La création de 54 appartements s'inscrit dans un contexte de crise du logement. Pour la commune, les coopératives sont vecteur de solutions. Le manque de logements à prix abordables n'épargne pas Ecublens. C'est ce qui a motivé la décision de la Municipalité de faire construire. «Pour la mise au concours du terrain en droit de superficie, seules des coopératives ont été contactées. C'est notre première expérience en la matière, et cela s'avère une excellente solution, la collaboration a été idéale», explique le chef du Service des affaires sociales et de la petite enfance Serge Nicod. Une expérience renouvelable donc... Dommage que la commune ne soit pas propriétaire de beaucoup de terrains! Pour les services sociaux, le manque le plus criant concerne les grands appartements – «Nous avons une quantité relativement astronomique de familles avec trois enfants et plus qui vivent dans des trois pièces.» Plus de 120 inscriptions ont été enregistrées pour les 54 appartements. Des prescriptions communales précisent la prise en compte des demandes des Suisses et des titulaires d'un permis C vivant à Ecublens depuis 5 ans au moins. La possibilité d'accepter les candidatures des personnes travaillant à Ecublens n'a pas été retenue – «Il y a déjà beaucoup de demandeurs!» Les services sociaux ont transmis une liste avec préavis à la coopérative. Le canton, qui subventionne les loyers à la même hauteur que la commune, a aussi son mot à dire. Avec l'Oiseau de l'Ouest, Ecublens pourra compter sur une centaine de logements, deux autres immeubles ayant été construits directement par la commune il y a déjà des décennies de cela. **VB**

De liquides impondérables

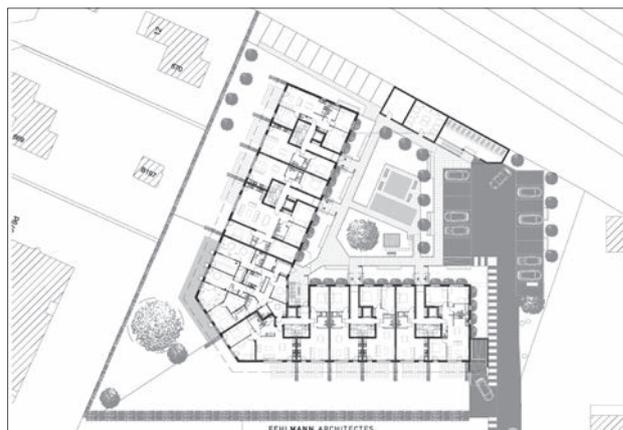
La réalisation a été compliquée par un terrain instable et une nappe phréatique bien présente. Les sols glaciolacustres, fréquemment rencontrés dans l'ouest lausannois, sont un souci pour tout constructeur. L'argile non consolidée qui les caractérise est vectrice d'instabilité et de tassements. Pour l'Oiseau de l'Ouest de la SCILMO, la hauteur de la nappe phréatique n'a rien arrangé. «Elle était très haute, à 1m20-1m30 du niveau du terrain naturel!», précise Alain Rufener, architecte du bureau Fehlmann, à Morges, et responsable des travaux. «La conséquence, ce sont des difficultés pour conserver l'étanchéité du sous-sol du bâtiment.»

Quelque 700 palplanches ont d'abord été installées sur le périmètre du chantier. Ces éléments métalliques, plantés côte à côte jusqu'à une profondeur d'une dizaine de mètres, ont permis de stabiliser le terrain. Mais elles n'ont pas arrêté l'eau.

«Il y a eu des infiltrations jusqu'à ce que la couche d'étanchéité, de la bentonite, soit mise en place et s'humidifie. Dans les faits, il a fallu pomper pendant pratiquement une année de travaux! Nous avons même eu des inondations dans les sous-sols, notamment suite à une rupture de conduite, jusqu'à ce qu'on résolve tout ça, grâce à des injections de silicagels dans le béton.» Un petit glissement de terrain, entraînant le tassement du sol sur une quarantaine de centimètres, est encore venu rendre le chantier plus complexe! **VB**



Coupe © Fehlmann architectes



Plan du rez © Fehlmann architectes



www.bati-conseils.ch

VOTRE SPÉCIALISTE DE L'AMIANTE

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

APPEL GRATUIT
0800 064 064



Salle de rencontre et garderie

Ecublens avait inauguré en 2012 un centre socioculturel comprenant notamment des structures d'accueil pour les enfants. Situé un peu à l'écart, dans une zone très dense, le projet de l'Oiseau de l'Ouest était l'occasion de développer l'offre dans ce quartier moins doté. La commune a donc décidé d'y créer une salle de rencontre – proposée aux sociétés locales – et d'y déplacer une garderie en lui offrant de meilleures conditions d'accueil.

Ces deux éléments ont été réalisés par la SCILMO. «Ces deux salles sont mises gratuitement à disposition de la commune (dans le cadre du contrat de mise à disposition du terrain – servitude d'usage), mais Ecublens finance tous les travaux du second œuvre pour les aménagements», explique le président Christophe Bonnard. L'arrangement est simple, mais interpelle Coopérative d'habitation Suisse, qui s'interroge sur l'impact financier de ce «don», qui n'aurait pourtant, assure la coopérative, aucun impact sur les loyers.

La garderie occupe 185 m². Elle pourra accueillir un maximum de 22 enfants en même temps, répartis selon trois classes d'âge, à savoir les bébés (de 2 à 18 mois), les «trotteurs» (de 18 mois à 2 ans 1/2) et les «moyens» (de 2 ans et demi à l'âge de scolarité). Dans la pratique du projet, le choix du même architecte a grandement facilité le déploiement de cette synergie. «Pour la garderie et la salle de rencontre, nous avons fonctionné avec des commissions de construction auxquelles participaient autant la commune que la coopérative,» explique Claude Fehlmann, de Fehlmann Architectes SA. «Une garderie est un espace très règlementé. Il y a en effet beaucoup de particularités liées à la prise en charge de la petite enfance, notamment la sécurité, l'organisation d'activités diverses, la visibilité entre les espaces, etc., auxquelles il a fallu répondre. Compte tenu de l'impact que ces contraintes peuvent avoir sur l'ensemble, il est nécessaire de les connaître à l'avance afin d'en tenir compte en amont du projet. Cet aspect était encore plus critique dans cette réalisation, où le bâtiment a été mis en œuvre avant la garderie», dont l'entrée en service devrait coïncider avec la prochaine année scolaire. **VB**

Une rénovation exemplaire à Lausanne

La SCILMO a terminé la rénovation de trois immeubles dans le quartier de Borde, à Lausanne. Annoncée dans *Habitation* (3/2011, pp. 28-30: <http://www.habitation.ch/archives/journal-3-11.pdf>), il est désormais possible d'apprécier le résultat. Les trois immeubles construits en 1930-1931 avaient été rénovés au début des années 80. De nouveaux travaux ont été engagés afin de faire baisser la facture de chauffage, qui représentait 38-39% du loyer. Les vecteurs principaux de l'amélioration sont l'isolation périphérique, des verres à triple vitrage et une ventilation par extraction. L'intervention a été l'occasion de remettre les cuisines à neuf, d'installer un ascenseur, d'agrandir les balcons, et d'ajouter des appartements en attique – qui aident au financement de l'opération. Pour l'occasion, le chauffage au gaz a été abandonné au profit du chauffage à distance.

Le matériau phare de la restauration est le bois. En bois la nouvelle enveloppe extérieure, constituée d'un bardage de lattes. En bois, léger et écologique, la structure des attiques.

VB



L'immeuble 46-48 rue de la Borde avant rénovation.
© Christophe Bonnard



L'immeuble 46-48 rue de la Borde après rénovation. © VB

Votre santé est en jeu

Profitez d'un conseil gratuit!

Vous aussi, engagez-vous pour la protection du climat. Sus aux pertes de chaleur par les fenêtres! Avec EgoKiefer, l'économie d'énergie peut atteindre 75%. 13 points de vente et 350 partenaires dans toute la Suisse: egokiefer.ch

Protection du climat comprise.

L'orque est un mammifère et n'a donc pas de branchies. Après 15 minutes sous l'eau, elle doit remonter en surface pour respirer. L'air est indispensable à la vie. Les bâtiments actuels sont si bien isolés qu'il n'y a plus d'échange d'air possible avec l'extérieur. Avec les fenêtres EgoKiefer équipées de systèmes d'aération, il y a toujours assez d'air frais dans vos pièces.



Ego®Air maintient un air sain en aérant les pièces. Ce dispositif fait partie du système de valeurs ajoutées Ego®Power. Il s'agit en l'occurrence d'options qui répondent chacune à des besoins précis et se montent sur les exécutions de base des fenêtres EgoKiefer en PVC, PVC/alu, bois et bois/alu.

MINERGIE®
LEADING PARTNER

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

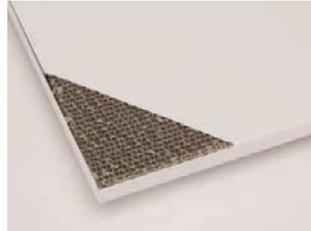
A leading brand of  AFG

La durabilité – importante dans l’architecture comme dans la cuisine

De nos jours, le terme « durabilité » est sur toutes les lèvres. L’efficacité énergétique et la conscience écologique sont des valeurs propres à chaque individu, qui font de plus en plus partie de la culture d’une entreprise responsable. Forster, cuisines suisses en acier, a cœur de penser et d’agir écologiquement. La marque démontre cette philosophie de manière impressionnante par ses cuisines en acier.

La cuisine Forster - écologique de A à Z :

Les cuisines en acier sont un produit écologique, composé à 75% de tôle d’acier, environ à 20% de carton recyclé et à une faible part de plastique. Les tôles métalliques sont combinées avec du carton recyclé en forme de nid d’abeille pour assurer la stabilisation et l’isolation phonique. Pressé et traité avec un liant garanti sans danger pour l’environnement et la santé. Les éléments en plastique sont dotés du label Resy et peuvent intégrer un circuit de recyclage séparé.



Longévité :

Depuis toujours, la cuisine en acier Forster est appréciée pour sa longévité et son design discret. Ses amateurs invétérés se félicitent notamment que la nouvelle génération de cuisines soit fondamentalement restée fidèle aux principes de base : un design intemporel et de la sobriété allié à une qualité hors pair. Les charnières ‘invisibles’ ne nécessitent aucun entretien.

Les cuisines en acier ne sont jamais la proie des flammes, l’acier n’est pas spontanément inflammable et n’offre pas de prise au feu. C’est pourquoi elles peuvent aussi équiper des bâtiments dans lesquels la loi impose l’emploi de matériaux « difficilement inflammables ».

Faciles à l’entretien :

La surface lisse des faces est agréable au toucher, non poreuse et facile à l’entretien. L’excellent matériau galvanisé par électrolyse et thermolaqué est résistant à la vapeur d’eau et à bien d’autres facteurs qui détériorent les cuisines au quotidien. Le thermolaquage en poudre garantit une résistance élevée et une stabilité des couleurs au fil des décennies.

Historique :

Les premières cuisines Forster ont été produites en 1952 à Arbon au Lac de Constance. La sobriété des formes et le caractère inusable du matériau assurent très vite une grande attention des clients. L’esthétique de la cuisine encastrable plaît et le design s’avère intemporel. Dans les années 60, seuls les couleurs et les poignées changent.

Intemporel - solide - design puriste



La vraie innovation dans la cuisine a eu lieu au niveau technique avec le lancement en 1958 d’une normalisation des dimensions. Du coup, la cuisine a été perçue comme un système flexible qui peut s’adapter aux souhaits des clients. Les architectes voient les possibilités d’agencement avec une gamme claire et étoffée.

1967 voit le jour des premières faces en système ‘sandwich’, une garantie pour la stabilité, l’insonorisation et la longévité – une innovation qui confirmait les meilleures qualités qui sont encore en vigueur aujourd’hui.

amann cuisines - votre interlocuteur spécialisé dans l’agencement de cuisines en acier pour tout projet personnalisé, de grande envergure, nouvelle construction et rénovation.

Notre exposition et nos conseillers sont à votre disposition pour le choix des matériaux et une étude approfondie de votre projet.



**CUISINES SUISSES
EN ACIER**

forster

Rénover grâce à un plan quinquennal

Lorsqu'une coopérative d'habitation doit rénover ses immeubles, un problème de financement peut survenir. La coopérative neuchâteloise Les Rocailles, que préside Gabriel Winkler, s'appuie sur un «plan quinquennal». C'est un outil de planification qu'il conseille à toutes les coopératives.

La coopérative Les Rocailles (voir encadré) compte 222 appartements dans 13 immeubles sur six sites en ville de Neuchâtel et un à Peseux. Lorsque Gabriel Winkler a pris la présidence de la coopérative en 2011, il a proposé à ses collègues du conseil d'administration d'utiliser de nouveaux outils de planification et de gestion financière. Travaillant dans le privé et au bénéfice d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles, il est convaincu que les plans financiers qu'il a l'habitude de faire peuvent tout à fait s'appliquer à la coopérative. Les investisseurs institutionnels utilisent depuis des années des plans financiers à multiples paramètres: gestion des liquidités, dépenses d'entretien courant, emprunts, paiement des intérêts et amortissements, prévisions d'investissements, etc. Un tel plan permet d'avoir une vue globale et chiffrée de la situation financière du patrimoine immobilier et de son évolution.

Plan quinquennal

Gabriel Winkler et ses collègues du comité ont élaboré un Plan quinquennal d'investissement 2014-2018, sur la base de finances saines. En corollaire, un principe de base fut décidé: payer les dépenses de rénovation si possible avec les fonds propres afin de limiter au maximum les emprunts (qui entraînent bien sûr des coûts). Le comité s'est fixé pour règle de ne pas emprunter plus de 40% du montant prévu pour les travaux.

Pendant longtemps, le principe de la Coopérative Les Rocailles (comme bien d'autres coopératives) était d'emprunter de l'argent pour financer les travaux de rénovation. Mais depuis la modification du principe de gestion financière de la coopérative, c'est une

autre règle qui prévaut, comme l'explique Gabriel Winkler: «D'abord, on épargne les fonds, et lorsque le montant épargné est suffisant, on démarre les travaux. L'avantage est que pendant la phase d'épargne des fonds, la coopérative demande des devis aux entreprises et peut bien choisir les sous-traitants, en gardant la maîtrise du projet».

Le fonds de rénovation

Alors que le principe du «fonds de rénovation» est obligatoire dans les statuts de toutes les PPE (propriétés par étages), Gabriel Winkler rappelle que dans les coopératives, cela n'est pas obligatoire, et il le regrette (le Code des obligations ne demande rien à ce sujet). Mais qu'à cela ne tienne, il est convaincu que la création d'un

fonds de rénovation pour une coopérative est un moyen indispensable pour assurer une saine gestion à long terme. Pour la Coopérative Les Rocailles, le seul moyen d'alimenter le fonds de rénovation est de lui attribuer une partie des loyers perçus chaque année. Et avant d'engager des dépenses de rénovation, il faut que la coopérative puisse couvrir environ 60% du total de l'investissement prévu.

Projets de rénovation

Le patrimoine de la coopérative est constitué de bâtiments qui datent des années 1950 (1973 pour le plus récent). L'enveloppe énergétique de ces bâtiments étant d'une qualité médiocre au vu des normes appliquées aujourd'hui, c'est cet aspect qui est la priorité. Et

Les conseils de Gabriel Winkler

1. Créer un fonds de rénovation
2. Alimenter ce fonds chaque année
3. Planifier les rénovations sur cinq ans (vision d'avenir)
4. Informer objectivement les coopérateurs-locataires (aussi aux Assemblées générales).

Gabriel Winkler se tient à la disposition de toute personne intéressée:
president@lesrocailles.ch



c'est justement le fonds de rénovation qui a permis les travaux en 2013 au chemin des Valangines 21-23 (à Neuchâtel), «une rénovation dont nous sommes très satisfaits» commente Gabriel Winkler. En 2014, c'est la rénovation des deux bâtiments du chemin des Fahys 231-233 qui sera réalisée, après l'avoir présentée à la prochaine Assemblée générale.

Planifier pour bien gérer l'avenir

La planification sur cinq ans élaborée par la coopérative Les Rocailles lui permet de prévoir une rénovation de l'enveloppe extérieure de tous ses bâtiments d'ici à 2018, avec 1 ou 2 bâtiments par année. Pour chaque rénovation, un document «budget/

financement» est élaboré. Lorsque cette première étape sera terminée en 2019, c'est la rénovation intérieure des logements qui sera lancée, et le financement par le fonds de rénovation sera strictement appliqué.

Jean-Louis Emmenegger

L'immeuble des Valangines 21-23 avant rénovation.



L'immeuble des Valangines 21-23 après rénovation.





Trophy 2014

L'argent pour le Collège de Gambach, Fribourg



Le Trophy Rigips nous permet de récompenser tous les deux ans d'excellentes prestations dans le domaine de la construction à sec en plâtre. Ont remporté l'argent :

Construction à sec:

M. Riedo & Fils SA, Villars-sur-Glâne

Architectes:

*Aeby Aumann Emery architectes Sàrl /
Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA, Fribourg*

Autres objets gagnants:

L'or: Toni-Areal, Zürich

Le bronze: Raiffeisenbank, Schaffhausen

Prix spécial bâtiment d'exploitation: Hotel Intercontinental, Davos

Prix spécial construction résidentielle: Südpark, Basel

Prix spécial innovation: Hotel Alpina, Gstaad

Rigips SA

Gewerbepark, Case postale, 5506 Mägenwil, Tél: 062 887 44 44, Fax: 062 887 44 45

www.rigips.ch

 **Rigips**
SAINT-GOBAIN



KEIM Lignosil®

www.keim.ch www.lignosil.ch

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

Les logements ne se construisent pas par proclamation

Plusieurs régions de Suisse, en particulier l'Arc lémanique, Zurich et Bâle, souffrent d'une pénurie chronique de logements depuis plusieurs années. Notre pays doit donc construire davantage de logements. Des logements en propriété, des logements locatifs sur le marché libre et des logements d'utilité publique, de manière que l'offre soit adaptée à la diversité des situations locales et des besoins de la population.

Mais les logements ne se construisent pas par proclamation. Il n'a pas suffi que le président François Hollande fixe à 500 000 le nombre de logements à construire dans l'Hexagone en 2013 pour que sa volonté se concrétise. On est même loin du compte. Le nombre de permis de construire délivrés en France a chuté de 15% par rapport à l'année précédente. Et le nombre de logements mis en chantier n'a pas atteint le seuil des 300 000! Pour ne pas perdre totalement la face, le président a demandé au gouvernement de limiter les possibilités de recours, de réduire de 35% le délai d'instruction des permis de construire et d'assouplir toutes les normes de construction (voir *Le Canard enchaîné* du 15 janvier 2014). Le constat n'est pas nouveau. Le marché du logement n'obéit pas à des lois idéologiques.

C'est pourquoi je soutiens des mesures pragmatiques pour favoriser la construction de logements d'utilité publique dans notre pays. Dans cette direction, les coopératives d'habitation mériteraient d'être davantage promues. Ces coopératives sont des organismes privés sans but lucratif. Les immeubles sont la propriété collective des occupants des logements qui détiennent des parts sociales, ces parts sociales constituant les fonds propres. Le reste du financement est assuré par des crédits hypothécaires qui sont régulièrement amortis.

Sur la base de l'article 108 de la Constitution fédérale, la Confédération encourage la construction de logements d'utilité publique. Elle accorde un prêt annuel de 30 millions aux fonds de roulement gérés par les associations faitières de coopératives d'habitation. Des prêts à taux préférentiels provenant de ces fonds sont accordés aux coopératives d'habitation pour la construction et la rénovation de logements d'utilité publique.

C'est un coup de pouce utile sans ingérence étatique disproportionnée. Lors du débat parlementaire du 3 décembre 2013 sur le budget 2014 de la Confédération, je suis d'ailleurs intervenu à la tribune du Conseil national pour m'opposer à une proposition d'une minorité de la Commission des finances visant à réduire à 20 millions – au lieu de 30 millions – la contribution de la Confédération aux fonds de roulement. Cette proposition a heureusement été rejetée par le Conseil national par 132 voix contre 51.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, le champ d'application des fonds de roulement a en outre été élargi afin qu'ils puissent

être utilisés non seulement pour la construction et la rénovation de logements d'utilité publique mais également en vue de l'acquisition de terrains à bâtir adaptés aux besoins des coopératives d'habitation. Les conditions d'octroi des prêts ont également été assouplies afin de renforcer l'efficacité du dispositif. J'approuve.

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, certaines communes soumettent une décision de classement d'un terrain en zone à bâtir à la condition qu'une partie du terrain concerné soit affectée à la construction de logements d'utilité publique. C'est acceptable, en particulier dans les régions où sévit une sérieuse pénurie de logements.

En résumé, je suis favorable à ce que les collectivités facilitent la construction de logements d'utilité publique pour autant que les mesures prises soient proportionnées au but recherché, qu'elles respectent la garantie de la propriété et qu'elles soient prises à l'échelon institutionnel approprié. Je m'élève ainsi contre la proposition faite par le Conseil fédéral le 15 janvier 2014 d'accorder un droit de préemption aux communes en vue de la construction de logements d'utilité publique. Sans parler des autres inconvénients de la mesure proposée en termes de garantie de la propriété et de liberté contractuelle, un droit de préemption ne permettra ni de construire davantage de logements, ni d'accélérer le rythme de production des logements. Au contraire, on se tirera une balle dans le pied. Comme en France.



Olivier Feller, conseiller national
Directeur de la Chambre vaudoise immobilière
Secrétaire général de la Fédération romande immobilière

L'écoquartier Eikenott à Gland (VD): un concept urbanistique global

La commune de Gland comptera bientôt 1200 habitants de plus. Ils auront la chance de pouvoir vivre dans le nouvel écoquartier Eikenott: développement durable et qualité de vie en sont les maîtres-mots. Ce projet futuriste est devenu réalité: les premiers habitants viennent d'emménager. Il sera entièrement terminé à la fin de cette année.



L'écoquartier Eikenott en 2013. © DR

développement durable, et au sens esthétique épuré des bâtiments. «Le nouveau quartier est une sorte de «morceau de ville», dans lequel la notion de durabilité a été le principe fondamental. Il a conduit toute la réflexion des initiateurs, dans un esprit de partenariat très positif entre la commune de Gland et le développeur-constructeur Losinger-Marazzi SA, commente Jeanne Vuillaume, responsable de l'exploitation du quartier et de la communication.

Concrètement, le projet a commencé en 2007 avec le lancement du concours d'urbanisme. Il était en effet plus judicieux de concevoir la globalité du projet (emplacements des bâtiments, des chemins d'accès, du parking, des lieux sociaux, etc.) avant de plancher sur l'architecture des bâtiments. A la suite de la validation de ce concept urbanistique, le plan de quartier a été validé par la commune.

Ce projet d'habitat original et d'envergure a débuté il y a dix ans. La commune de Gland s'était fixé comme objectif de disposer de logements supplémentaires pour faire face à l'augmentation des nouveaux habitants. Résultat aujourd'hui: c'est une petite ville de 1200 habitants (+ 10% par rapport au total de la commune)

qui est train de voir le jour dans le quartier dénommé Eikenott.

Eikenott? Un nom pas vraiment vaudois! Et pourtant, ce mot norvégien signifiant gland, le fruit du chêne, correspond parfaitement au nouveau quartier: ce terme nordique évoque une Scandinavie pionnière d'un habitat respectueux de la nature et du

20 immeubles, 1200 habitants

Ce sont 20 immeubles d'habitation (locatifs et PPE) qui sont en construction. Les premiers habitants emmé-



COOPÉRATIVES

HABITATION MARS 2014

nagent actuellement dans les immeubles terminés. Appartenant à dix propriétaires (investisseurs institutionnels, caisses de pension, propriétaires privés, et la coopérative d'habitation Coopelia – voir encadré), ils offriront 485 logements pour environ 1200 habitants. Carte de visite du quartier Eikenott: il est piétonnier à 100%! Traversé par des chemins reliant chaque bâtiment, il n'y a aucune route. Les voitures sont reléguées en bordure du quartier, le long de l'autoroute. Un parking couvert (toit végétalisé) pour 500 voitures sert de barrière visuelle et acoustique face à l'autoroute A1 Lausanne-Genève.

Un quartier durable

Pour parler de «quartier durable», il faut pouvoir satisfaire à plusieurs critères. La mobilité douce signifie que les gens peuvent se déplacer à pied ou à vélo (un abri-vélos par bâtiment, 800 places de vélos) et les voitures en sont bannies. Tous les bâtiments ont été labellisés Minergie-Eco: non seulement le standard Minergie est respecté, mais en plus, les matériaux utilisés doivent pouvoir être réutilisables en cas de démolition. Les panneaux solaires qui recouvrent le toit du grand parking extérieur permettent de produire de l'eau chaude sanitaire en été, tout en fournissant aussi une partie de l'électricité nécessaire au fonctionnement de la centrale de chauffage à bois. Ce système de chauffage à distance permet de chauffer tout le quartier. Tout le bois brûlé provient des forêts avoisinantes



L'axonométrie du quartier en entier. © DR



La partie ouest du quartier est déjà achevée. © DR

Polyvalent, tout simplement. Votre partenaire pour toutes les marques.

Il y a beaucoup de fabricants d'ascenseurs. Il y a encore plus de types d'ascenseurs. Mais lorsqu'il s'agit de trouver le bon partenaire pour l'entretien et la modernisation de votre ascenseur, le choix est vite fait. AS Ascenseurs est né du regroupement de plusieurs fabricants de renom. C'est sur ce socle que s'appuient nos compétences multi-marques qui font de nous votre partenaire idéal pour toutes les marques d'ascenseurs.



En savoir plus sur
notre polyvalence:
www.lift.ch/polyvalent2

 **AS Ascenseurs**

*simplement
plus proche*

VAUTHEY-LIFT



de la commune. Les toits sont tous végétalisés, et l'eau de pluie est récupérée et infiltrée dans le terrain.

Et aussi social

Aux deux piliers du développement durable que sont les éléments écologiques (respect de l'environnement et de la nature) et les critères d'économies d'énergie, s'ajoute l'aspect social. Ici, la mixité se veut à la fois intergénérationnelle (de jeunes adultes, des familles et des personnes âgées) et sociale (des habitants aux revenus différents, ce à quoi répondent les logements de 1 ½ à 5 ½ pièces). 72 appartements ont été vendus en PPE, les autres logements seront loués (notamment aussi ceux de la coopérative Coopelia). On y trouvera aussi une crèche et une résidence pour

les seniors. Pour favoriser les contacts, une place publique a été aménagée, en plus des places de jeux dans le quartier. Elle sera le «centre de vie» du quartier (près du centre commercial Coop, avec un kiosque, etc.).

S'il n'y a pas d'école dans le quartier, c'est qu'elle se trouve à proximité immédiate. Les enfants peuvent s'y rendre à pied. Les transports publics n'ont pas été oubliés, puisque deux lignes de bus s'arrêtent à la petite place publique. Eikenott? Un quartier admirablement bien conçu, avec un seul but: que les habitants soient heureux d'y vivre!

La coopérative Coopelia

Fondée le 15 septembre 1995, sa première construction date de 1998-1999. Membre de l'ARMOUP, la coopé-

rative Coopelia est actuellement présidée par M. Pierre Duvoisin, ancien conseiller d'Etat vaudois. Elle est présente dans 7 localités et compte 9 bâtiments: Genève (2 bâtiments), Yverdon (2), Lausanne (1), Orbe (1), Payerne (1), Vevey (1) et Gland (1, écoquartier Eikenott). Avec le bâtiment de Gland, la coopérative comptera au total 307 logements et environ 1000 habitants.

Outre le bâtiment en construction à Gland, «la coopérative travaille sur un projet à Vallorbe, dont la mise à l'enquête est en cours. Il y aura 14 appartements protégés, avec un centre ambulatoire de médecine communautaire intégré (avec dentiste), qui sera ouvert aux habitants de Vallorbe.

Jean-Louis Emmenegger

Les surfaces, c'est notre affaire.

„Crema“

Avec nos nouvelles surfaces, oubliez les murs ennuyeux. Par exemple, le design grès naturel «Crema», présenté ici sur une base WARM-WAND.

En un tournemain, vous apportez une élégance raffinée à une paroi d'isolation thermique.

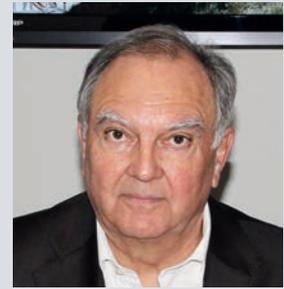
KNAUF

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

Coopérative Coopelia: présente dans l'écoquartier Eikenott

La chose peut paraître étonnante, et pourtant: une coopérative d'habitation construit depuis septembre 2013 un bâtiment dans le tout nouvel écoquartier Eikenott à Gland. L'ensemble du projet est piloté par la société Losinger-Marazzi SA. Les 19 autres bâtiments appartiennent à plusieurs investisseurs (voir article).

La présence de Coopelia dans cet écoquartier tient au fait «que la commune de Gland voulait que des logements à loyers abordables fassent aussi partie de l'ensemble de l'offre immobilière du nouveau quartier d'Eikenott. Et le choix de la commune s'est porté sur la coopérative Coopelia, qui a ainsi obtenu un droit de superficie pour ce terrain qui appartient à la commune», explique M. Roland Schaub, membre du comité de la coopérative et trésorier. Son bâtiment est labellisé Minergie-Eco, comme les autres immeubles; seul l'aménagement intérieur diffère. Conçu par le bureau d'architecture CCHE, l'immeuble comptera 50 appartements (4 studios, 18 deux pièces, 16 trois pièces et 12 quatre pièces). Les premiers locataires sont attendus pour la fin janvier 2015.



Roland Schaub / DR

Confort et loyers abordables

La coopérative Coopelia a obtenu une aide du canton de Vaud et de la commune de Gland, ce qui lui permet d'offrir des appartements dont le loyer sera 20% inférieur aux autres logements du quartier. La priorité sera donnée aux habitants de la commune de Gland, en application de divers critères financiers et familiaux (revenus, enfants, etc.). Chaque locataire devra acheter un nombre de parts sociales équivalant à trois mois de loyer afin de respecter la règle de la garantie de loyer. «Si nos loyers seront bien plus bas que dans les autres immeubles, c'est que nous louons nos logements au prix de revient. Nous n'avons aucune marge bénéficiaire», se plaît à rappeler Roland Schaub. **JLE**

Bâtir ensemble un cadre de vie durable

La construction durable propose les solutions les plus performantes sur le plan environnemental et économique pour toute la durée de vie d'un ouvrage. Avec nos clients, nous contribuons ainsi à imaginer et à bâtir une vie plus harmonieuse, plus respectueuse pour le bien-être de chacun.
www.losinger-marazzi.ch



Partager pour mieux vivre

La naissance, après douze ans de gestation, de l'écoquartier Les Vergers à Meyrin est exemplaire à plusieurs titres. Autant par le rôle volontaire et visionnaire de la commune que par la participation massive des coopératives d'habitation qui vont construire environ la moitié des 1300 logements prévus et dont les concours d'architecture ont fortement mobilisé la créativité des architectes.



Pression démographique et pénurie du logement obligent, tout a commencé à Meyrin en 2001, avec l'identification d'un site d'extension urbaine situé en pleine zone agricole de la commune. Mais comme personne ne déclassé une zone agricole de gaieté de cœur, la municipalité a d'entrée voulu y construire de manière exemplaire un quartier exemplaire, qui apporte une véritable qualité de ville et de vie au Meyrin existant. C'est-à-dire un éco-quartier, un quartier énergétiquement durable, socialement agréable à vivre et économiquement viable. Une trentaine de bâtiments et divers équipements publics vont être construits entre 2014 et 2018, accueillant près de 3000 personnes pour environ 1300 logements, sur une surface brute de plancher de 150 000 m² environ.

Volonté politique...

«Dès l'élaboration du plan localisé de quartier, la commune a tenu à jouer un rôle majeur dans la conception et la construction de ce nouveau quartier, en pilotant une démarche qui se voulait d'emblée participative», explique Pierre-Alain Tschudi, conseiller administratif de la ville de Meyrin, en charge de l'urbanisme. Et c'est en définitive là déjà que se manifeste toute l'ingéniosité politique du projet, puisque les autorités publiques ont avalisé un projet de développement urbain durable plutôt qu'un simple déclassement de zone agricole.

La volonté politique clairement affichée, pour une fois tant au niveau cantonal que communal, les bases étaient posées pour se lancer dans un projet ambitieux qui fasse la fierté des Meyrinois et des futurs habitants. «On voulait non seulement construire un quartier exemplaire au niveau architectural, énergétique et technique, mais encore un quartier que les habitants puissent vraiment s'approprier, un quartier vivant qui ait une âme», souligne Pierre-Alain Tschudi. C'est d'ailleurs ce qui a motivé en partie la commune à octroyer les droits à bâtir communaux à des coopératives d'habitation qui ont répondu aux exigences du cahier des charges de l'appel à projets pour l'octroi des droits de superficie. «Nous avons aussi proposé de mettre les terrains communaux en droit de superficie à des coopératives d'habitation pour pouvoir créer du logement à loyers abordables et garantir une vraie mixité sociale du quartier. Et si nous n'avons pas tout octroyé à la seule Fondation Nouveau Meyrin, dont la liste d'attente de Meyrinois en quête de logement aurait suffi à elle seule pour louer les quelque 600 logements d'utilité publique prévus, c'est pour garantir la plus grande diversité tant architecturale que sociale et générationnelle possible. Et qui plus est, bénéficier ainsi de l'expérience des coopératives.

... et politique foncière proactive

Sur la zone agricole déclassée, la commune possède la moitié des terrains, l'autre moitié appartenant à six propriétaires privés. Afin d'éviter de construire deux ghettos qui s'ignorent dans un même quartier, la localisation des droits à bâtir a été judicieusement redistribuée. Les immeubles des coopératives d'habitation s'entremêlent ainsi avec ceux des promoteurs privés, garantissant une bonne répartition de la mixité sociale à travers l'ensemble du quartier (voir le plan). «Du coup, on est tous liés et on est bien forcés de s'entendre sur les questions des aménagements extérieurs, des trois parkings souterrains et

Entourant la maquette du futur écoquartier Les Vergers, de gauche à droite: Sébastien Blondet (chef de projet génie civil, service de l'Urbanisme), Olivier Morand (responsable du service de l'Urbanisme), Pierre-Alain Tschudi (conseiller administratif, ville de Meyrin) et Philippe Maag (ingénieur communal, chef de projet Vergers, service de l'Urbanisme). © PC/2014

des commerces. Cela demande une énergie folle, mais en fin de compte, on arrive à un résultat relativement bien équilibré», sourit Pierre-Alain Tschudi.

Un projet participatif

La commune de Meyrin se trouve donc prise en sandwich entre les intérêts des propriétaires privés et des coopératives d'habitation, mais dans une position stratégique qui lui permet de piloter l'ensemble du processus pour le plus grand bénéfice commun. Pour ce faire, elle a mis en place une foultitude de groupes de travail et autres commissions internes à l'administration communale, qui garantissent non seulement une véritable participation de tous les acteurs, mais qui permettent également de sauvegarder au mieux la volonté d'exemplarité du projet global. Un bref coup d'œil sur les nombreuses instances participatives communales et autres partenaires du projet en dévoile l'abyssale complexité. Pierre-Alain Tschudi nous en a livré in situ et non sans malice une énumération quasi rabelaisienne et pourtant non exhaustive, dont je vous fais grâce. Sachez simplement que quasi tous les services communaux de Meyrin sont impliqués de près ou de loin dans le projet, le service d'urbanisme, des travaux publics et de l'énergie n'étant que la pointe de l'iceberg.

Il reste que la substantifique moëlle de la nature d'un projet participatif, ce n'est pas de faire un projet pour les autres, mais avec les autres. «Le projet des Vergers ne concerne pas seulement les bâtisseurs ou les futurs habitants du quartier, mais bien toute la population de Meyrin.



Pierre-Alain Tschudi en pleine interview. ©PC/2014



Petit tour sur le chantier. ©PC/2014

Comme nous voulons que ce nouveau quartier s'intègre dans la ville existante et aie des liens avec tous les résidents de la commune, il est donc légitime et logique de les impliquer, indépendamment du fait qu'ils iront y vivre ou non.» L'intégration du nouveau quartier passe donc par une bonne anticipation d'un lien avec le reste de la ville, et dans cette optique, les rez-de-chaussée des immeubles des Vergers, dévolus aux activités associatives, artisanales et commerciales, joueront un rôle très important. L'idée étant que ces activités ne répondent pas uniquement aux seules activités d'autosuffisance et de services de proximité du quartier, mais y attirent tous les Meyrinois, histoire de brasser une bonne partie des 22 000 habitants avec les 3000 nouveaux attendus.

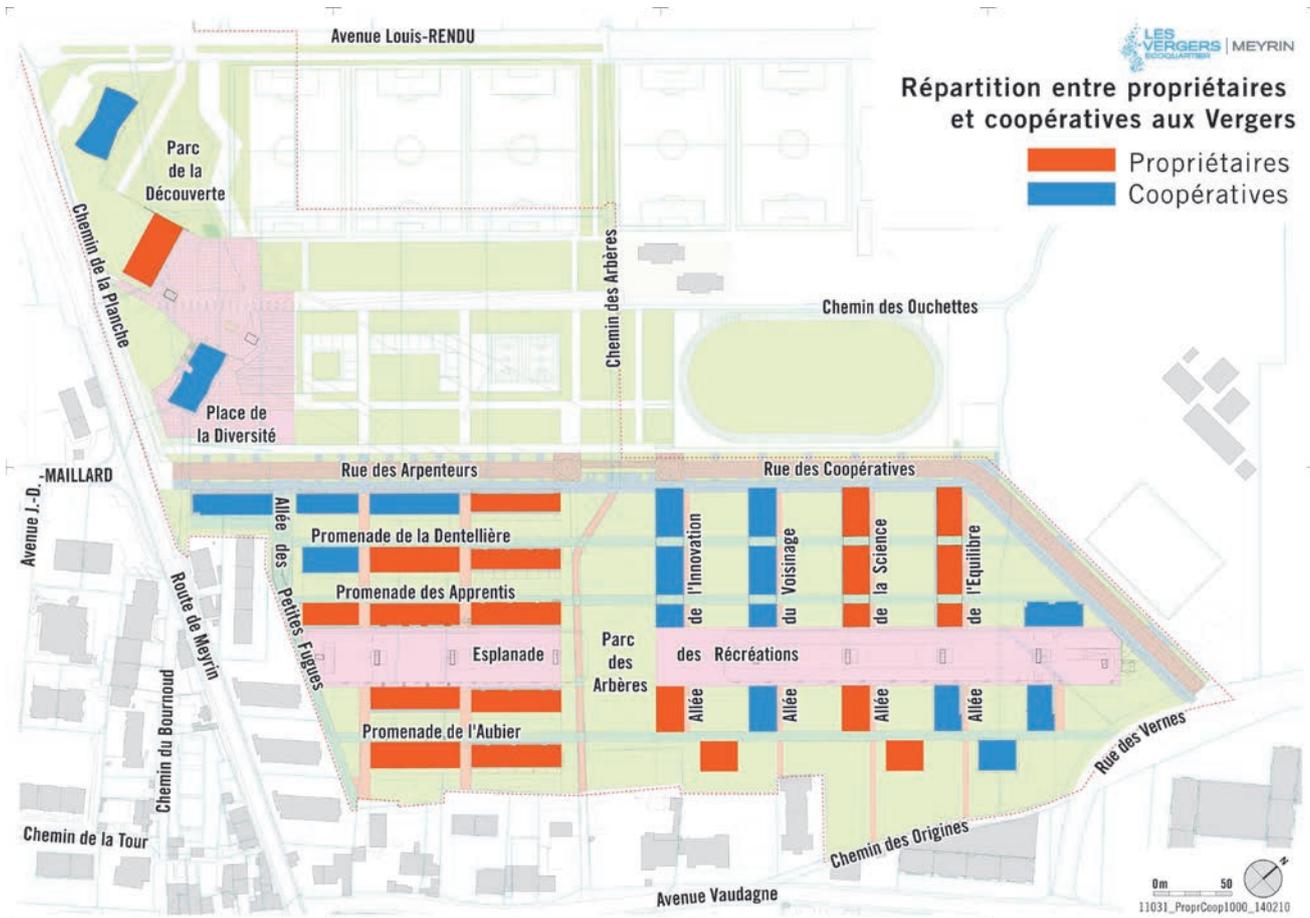
Bon. Les gens sont appelés à participer, cogiter, échanger et c'est tant mieux. Mais in fine, c'est le parlement communal qui vote les crédits. C'est pourquoi, en ce qui concerne les gros investissements, la participation relève plus du consultatif que du décisionnel. Elle devient toutefois beaucoup plus concrète avec les coopératives d'habitation, dont les sociétaires ont voix au chapitre même au niveau décisionnel, en dernier lieu lors des assemblées générales.

Deux outils pour ne pas perdre le nord

Pour garder le cap dans ce vaste chantier, la commune s'est dotée de deux outils (en plus du plan localisé de quartier qui fixait un certain nombre d'objectifs): une charte éco-

ÉCOQUARTIER LES VERGERS

HABITATION MARS 2014



Plan du futur quartier, avec les immeubles des coopératives en bleu et les privés en orange, dans une intrication voulue par la commune afin de favoriser mixité sociale et fonctionnelle.

quartier et un outil d'évaluation qui s'appelle «Quartier durable by SMEO». La charte, c'est un idéal, c'est un outil de référence qui sert avant tout à créer et maintenir une unité autour du projet en définissant un certain nombre d'objectifs à atteindre et auxquels tous les acteurs doivent adhérer un tantinet – à défaut de la signer. Quant au «Quartier durable by SMEO», c'est un outil qui permet de déceler les points forts et les points faibles du projet, et qui émet des recommandations pour corriger le tir. «Le projet d'écoquartier des Vergers était généralement bien noté, hormis sur quelques points qui toutefois nous sont imposés par la législation cantonale. Par exemple, le ratio de stationnements est fixé à une place par logement par la législation. Après de longues négociations entre la commune et l'Etat, celui-ci a heureusement pu être baissé à 0,8 place par logement. Un ratio jugé encore trop élevé par SMEO», ajoute Pierre-Alain Tschudi.

Équipements publics et aménagements extérieurs

En plus des 1300 logements prévus, la ville de Meyrin a prévu toute une série d'équipements publics, dont un

groupe scolaire, avec salle de gymnastique et locaux parascolaires, ainsi qu'une crèche, des places de jeux, un local pour les aînés et des salles de réunion pour des associations. Étant donné que le quartier aura un visage très diversifié du point de vue architectural, un soin tout particulier a été accordé aux aménagements des espaces publics qui doivent non seulement donner une image unifiée du quartier, mais laisser des espaces libres que les usagers vont pouvoir s'approprier, contribuant ainsi également à l'aménagement du quartier en fonction des besoins du moment.

Concept énergétique et mobilité

L'ensemble du quartier sera labellisé Minergie-A, ce qui veut dire que les immeubles produiront l'énergie qu'ils consomment pour leurs besoins en eau chaude et de chauffage. Pour y parvenir, cette eau, pompée dans le Rhône et transitant par une conduite existante, sera réchauffée une première fois en refroidissant des installations dans la Zimeya (Zone industrielle de Meyrin Satigny) puis une deuxième fois par des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques en toiture. Enfin, avant de

rejoindre le Rhône, cette eau sera encore revalorisée trois fois dans la zone sportive (arrosage, préchauffage de l'eau de la piscine avoisinante, refroidissement de la patinoire).

Quant à la mobilité, elle sera douce dans l'ensemble du quartier, dont les voitures ont été bannies, planquées dans trois parkings souterrains et quelques rares places de parc en surface aux abords du quartier. 750 places de parc à vélos en surface inciteront les habitants à se balader plus souvent qu'à leur tour avec la petite reine et trois arrêts de trams feront la joie des aficionados des transports publics, en reliant Les Vergers en un quart d'heure au centre de Genève.

La plus-value des coopératives d'habitation

En remettant quasi la moitié de la surface du terrain en droit de superficie à des coopératives d'habitation, la commune de Meyrin a donné un signal clair et fort en matière de développement urbain durable, non seulement par les contraintes énergétiques imposées (Minergie-A),

mais également et surtout par la volonté de favoriser la mixité sociale et d'usage à l'échelle d'un quartier. Comme le souligne l'architecte Didier Challand (voir p. 31), «par rapport aux projets immobiliers traditionnels, le projet des Vergers offre une plus-value énorme en termes de vie sociale pour un quartier. Une plus-value que l'on doit notamment aux coopératives d'habitation qui participent au projet, qui cherchent depuis toujours à répondre à des aspirations différentes au sein d'une communauté d'habitants, introduisant par là une forme de mixité sociale et une mixité de formes de vie à l'intérieur d'un groupe.» Une contribution que la commune de Meyrin a parfaitement reconnue et mise en valeur de façon exemplaire.

L'excellent site web de la commune, spécialement dédié au projet, vous dévoilera tous les secrets et méandres de ce splendide projet: www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier

Patrick Cléménçon

Une tour de 11 étages pour Les Ailes

Pris sur le vif par *Habitation*, le 28 novembre 2013, au Patio Forum Meyrin, lors du vernissage de l'exposition présentant les lauréats des concours organisés par les coopératives d'habitation participant au projet d'écoquartier Les Vergers, Christian Müller, directeur de la coopérative Les Ailes, témoigne.

«Notre coopérative a été choisie pour construire une tour de 11 étages. Divers types d'appartements assureront une grande mixité sociale de nos locataires, le socle du rez-de-chaussée étant dévolu à des activités commerciales et artisanales, dont très probablement une COOP. Si la commune a choisi de nous confier la construction de l'une des trois tours du futur quartier, c'est sans doute grâce à notre longue expérience en tant que bâtisseurs.

«La démarche participative imposée par la commune de Meyrin a constitué un nouveau challenge pour notre coopérative. On a tous dû se mettre autour d'une table pour penser et concevoir un écoquartier, sous la houlette de la commune, ce qui a donné lieu à énormément de séances de travail, que ce soit pour discuter des aménagements extérieurs ou des différentes commercialisations des rez-de-chaussée. Ce côté participatif était nouveau pour notre coopérative. Souvent on construisait des logements avec des locataires qui venaient après coup s'y loger, alors que là, nous avons tenté de trouver de nouveaux sociétaires en les invitant à participer au processus de création de la vie et des aménagements bordant leurs logements dans le futur quartier. Avant de déposer notre demande de construire en 2014, nous allons encore peaufiner nos plans et aménagements, notamment en ce qui concerne les appartements protégés, que nous concevons en partenariat avec des institutions concernées. Les premiers habitants devraient pouvoir emménager dans le courant de 2018.» **PC**

Vidéo complète et autres clips sous www.armoup.ch



Le charme mobilisateur des concours d'architecture

Pour bénéficier des droits à bâtir communaux et favoriser la qualité et la diversité architecturale de l'écoquartier Les Vergers, les six coopératives élues et la Fondation Nouveau Meyrin ont chacune dû organiser un concours d'architecture. Présentation succincte

1) Immeubles pour la Fondation nouveau Meyrin

Les bâtiments de la Fondation Nouveau Meyrin, de catégories sociales différentes (HBM, HLM, Zloc) ont un grand rôle à jouer dans l'écoquartier. Le projet tente autant de l'intérieur que de l'extérieur de contribuer à la qualité de vie du quartier en offrant des façades vivantes sur les 4 côtés des bâtiments, ainsi que des rez-de-chaussée accueillants. La notion de flexibilité a largement guidé la typologie générale des immeubles tout en offrant une grande variété de logements, de différentes dimensions. L'organisation rigoureuse et systématique des locaux sanitaires et halls d'entrée autour de cages d'escalier centrales libère la totalité des façades qui sont entièrement dévolues aux pièces d'habitation des logements. Une grande flexibilité dans la répartition des appartements est alors possible. Les chambres peuvent être liées à l'un ou l'autre des appartements ou devenir des pièces multifonctionnelles semi-indépendantes.

Dans les appartements, les halls d'entrée et les circulations ont des dimensions généreuses, de sorte à permettre aux habitants de se les approprier. La plupart des halls d'entrée offrent des échappées visuelles sur l'extérieur. Dans les appartements traversants, ils prennent la fonction d'un véritable hall de distribution, muni de grandes ouvertures sur les séjours et cuisines, s'ouvrant sur deux façades opposées. Cette séparation des espaces de vie offre la possibilité de donner au séjour une multiplicité



d'usages et d'accueillir ainsi plusieurs types d'activités simultanées. Chaque appartement jouit d'une ou deux loggias offrant des points de vue multiples sur le paysage. Intégrées dans les séjours et/ou les cuisines, ces loggias sont traitées comme de véritables pièces de vie, en continuité directe avec l'intérieur.

M. O: Fondation Nouveau Meyrin
Architectes: LBL architectes associés
(Daniela Liengme, architectes – Baillif-Loponte et associés SA
Infos: www.liengme-architectes.ch et www.blsa.ch

Préavis

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

aura lieu le **4 juin 2014** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

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

2) Immeuble pour la coopérative immobilière Le Niton

La tour C1 fait partie d'un ensemble de trois bâtiments du plan de quartier des Vergers à Meyrin. L'immeuble comporte plusieurs types de logements, des bureaux et un centre de congrès. Il se situe sur une légère pente occupant l'angle nord-ouest du plan de quartier. La tour se positionne comme un élément marquant l'entrée de l'agglomération genevoise. Le site se distingue par une situation privilégiée offrant des vues lointaines et dégagées sur le Jura, sur la Coulée Verte, vers les champs sportifs adjacents et en direction de la commune de Meyrin. Les aménagements extérieurs tels que les bancs et les jeux d'enfants, sont conçus comme des espaces conviviaux. Ils offrent des zones de détente dans un périmètre proche des entrées qui complètent les espaces extérieurs publics du quartier. Le rez-de-chaussée est traversant. Il se compose d'un système d'entrées hiérarchisées assurant l'indépendance des accès aux différents programmes. Par un alignement en coupe, la pente naturelle du site intègre aisément le centre de congrès enfoui dans la partie sud du site. Les appartements de la coopérative, les logements étudiants et LUP disposent d'une hiérarchisation claire des parties nuit et des parties jour. La forme du plan en



nœud papillon permet d'implanter des logements traversants et de donner à la façade des proportions verticales adaptées à sa situation. Les façades présentent une structuration horizontale qui les séquence tout en assurant une grande unité architecturale basée sur le thème du bandeau horizontal.

M. O: coopérative immobilière Le Niton
Architectes: Group8
Infos: www.group8.ch

3) Immeuble pour la coopérative Polygones

Le bâtiment A15, situé à l'extrémité nord du quartier, s'affirme par sa façade au bardage et vitrages en bois et ses stores à rouleau en bois disposés comme une seconde peau à l'extérieur de balcons périphériques. Ce dispositif permet un traitement équivalent des quatre façades de l'immeuble qui s'ouvre ainsi sans parti pris sur tous les horizons. Il singularise et donne son identité au bâtiment de la coopérative Polygones.

Chaque étage du bâtiment est pensé comme une entité favorisant le lien social. Un généreux espace de distribution en 'S' débouche à une extrémité sur l'esplanade et à l'autre sur le Jura. Il donne accès à 5 logements de taille variable. Chacune de ses extrémités peut être aménagée en une pièce à partager: salon, atelier ou chambre d'invité. Une petite buanderie et un WC complètent l'équipement de chaque étage. Les balcons périphériques continus et protégés donnent un accès à l'extérieur à toutes les pièces. Les typologies des logements, du 2 au 7 pièces, sont organisées de manière à permettre la plus grande souplesse d'usage et à donner une valeur à chaque portion de l'espace de vie, évitant les couloirs et les lieux de simple transit. Les espaces communs ou commerciaux se concentrent dans les deux niveaux inférieurs. Le bâtiment contient un total de 25 appartements.

Tous les moyens disponibles sont mis en œuvre pour minimiser l'impact environnemental de la construction. Le



contrôle de la lumière naturelle et la protection des façades sont assurés par le dispositif de stores à rouleaux. Ceux-ci, comme les panneaux de façade en mélèze ou épicéa et les fenêtres apportent un rapport sensible et tactile avec les matériaux naturels utilisés. La structure porteuse du bâtiment est elle conçue en maçonnerie, associant béton, béton recyclé et brique de terre cuite de type EcoSil ou équivalent. Elle assure la masse et l'inertie thermique du bâtiment.

M. O: coopérative Polygones
Architectes: Bonhôte Zapata architectes SA
Infos: www.bonhotzapata.ch/

4) Les trois immeubles de logement pour la coopérative d'habitation Equilibre

La philosophie de la coopérative Equilibre a été une réelle source d'inspiration – grande sensibilité face à l'environnement, importance de l'aspect social, volonté de construire un habitat propice au «bien vivre ensemble» avec la participation des habitants. Ces fondements nous ont encouragés à explorer des solutions constructives et typologiques innovantes et à développer un projet d'habitat écologique basé sur les rencontres et la convivialité.

Les rez-de-chaussée traversants et les aménagements extérieurs proposés assurent le lien entre les immeubles de la coopérative équilibre et le quartier. Les espaces communs se déclinent sous plusieurs formes et fonctions, depuis les buanderies, jusqu'aux balcons coursives, en passant par de généreux paliers communs, éclairés naturellement. Les typologies des appartements et leurs prolongements extérieurs s'organisent en fonction de l'orientation. De larges balcons végétalisés courent le long des façades bien orientées, s'ouvrant vers la lumière, tout en protégeant la façade du soleil estival. Depuis le hall d'entrée de chaque appartement, une échappée visuelle sur les espaces de jour génère une sensation de grandeur spatiale. Les pièces s'organisent autour des noyaux sanitaires, offrant la possibilité de passer d'un espace à l'autre de manière fluide.

5) La tour de la société coopérative d'habitation Les Ailes

L'essentiel du futur quartier des Vergers est constitué d'un «tapis» de bâtiments de gabarit moyen, qui relie le village à la cité et constitue un tissu ordonné et plutôt dense. 3 bâtiments-tours disposés le long de la route de Meyrin font exception, non seulement par leurs gabarits plus élevés mais également par leur situation d'objets avec une géométrie indépendante de celle du reste du quartier.

Le bâtiment de la coopérative Les Ailes est doté d'une identité propre. Il est rendu un peu flou par une certaine vibration des contours du volume. La forme orthogonale initiale se complexifie par un jeu de plis et de déformations qui tend à fondre le plan des balcons avec celui de l'enveloppe thermique dans une seule couche enveloppant le volume. Les matériaux proposés, le béton, le verre et l'aluminium, ainsi que leurs textures plissées, s'inscrivent dans une filiation avec les bâtiments de Meyrin-Parc et pourquoi pas avec le monde de l'aviation des années 50. Les déformations permettent également d'affiner les pignons Sud et Nord, d'assurer différents couverts d'entrées et de proposer de grandes terrasses en toiture.

La tour C3 abritera un programme relativement complexe composé de surfaces commerciales et locatives, de logements protégés de type IEPA et de logements en location. Les différents programmes se répartissent verticalement dans le volume. La distribution évolue à mesure que



Le système structurel permet une multiplicité de tailles d'appartements, et une grande flexibilité dans le temps. Le projet propose aussi des pièces multifonctionnelles, munies de deux accès, l'un depuis l'appartement, l'autre depuis le palier, et équipées de toilettes et éventuellement d'une cuisinette. Ces pièces peuvent accueillir des membres du ménage qui nécessitent une certaine indépendance – jeune adulte, aide familiale, parent vieillissant, étudiant – ou servir comme pièce de travail à domicile.

M. O: coopérative Polygones

*Architectes: LBL architectes associés
(Daniela Liengme, architectes – Baillif-Loponte
et associés SA)*

Infos: www.liengme-architectes.ch et www.blsa.ch



l'on monte dans les étages. Les deux niveaux publics et les deux étages de bureaux disposés au-dessus bénéficient d'un généreux escalier droit en façade offrant une promenade verticale. A partir des étages de logement, les escaliers deviennent plus compacts. Les couloirs de distribution des étages bénéficient de généreux apports de lumière naturelle et dégagements.

M. O: Société coopérative d'habitation Les Ailes

Architectes: Aeby Perneger & Associés

Infos: www.aeby-perneger.ch

6) L'immeuble de la coopérative La Cigüe

L'empilement des différents types d'étage exprime une distinction claire entre le niveau commun (entrée, cuisine, salle à manger, salon) et le niveau privé (alcôves, chambres). L'organisation intérieure témoigne d'une générosité et d'une habitabilité où chaque individu se mélange, par effet de cohésion, à un groupe élargi.

Les collocations en duplex pour 6 à 9 personnes offrent un cadre de vie communautaire et spontané. Le vide central en double hauteur traverse le cœur de l'appartement et s'affirme par sa faculté à créer des dégagements visuels et des échanges intuitifs au sein même du logement. Les appartements en simplex pour 2 à 4 personnes s'inspirent de l'intimité du cadre familial tout en donnant une alternative au logement traditionnel. Les chambres représentent la partie intime du logement et se protègent des espaces communs par des vestibules donnant également accès aux salles d'eau. Les studios pour 1 personne proposent un mode d'habitat individuel sans pour autant renoncer au partage social et à l'investissement communautaire dans un contexte plus large. Ils jouissent d'un généreux dégagement extérieur en toiture, qui dans sa fonction rappelle celui des coursives aux étages inférieurs.

L'architecture proposée combine communauté et intimité dans un espace-temps restreint. Dans ce contexte de promiscuité et de domesticité, la gestion sensible des



seuils d'intimité est prioritaire. Il s'agit en effet de transiter, en douceur et par étapes successives, de la vie publique (la rue) à la sphère privée (la chambre). Le regroupement programmatique de certaines fonctions (zones distributives et espaces extérieurs, cuisines et entrée) et la création d'espaces aux proportions et aux usages diversifiés (coursives, vide central, alcôves) permettent de maîtriser ces moments de passage et de leur conférer des synergies d'usage aux appropriations multiples.

*M. O: Société coopérative La Cigüe
Architectes: Dreier & Frenzel Architecture
et Communication
Infos: www.dreierfrenzel.com*

7) Le projet commun des coopératives Codha et Voisinage

Le projet conçoit les immeubles comme des «espaces de vie» et non simplement comme des «objets immobiliers»: plutôt que vers le «produit fini», l'architecture est orientée vers l'utilisateur et ses besoins, notamment en matière d'espaces de transition et de lieux adaptés au caractère complexe et changeant de la vie et des structures sociales. La cour collective est un espace chauffé (essentiellement par le soleil), qui offre un lieu pour les activités communes des habitants toute l'année, à l'abri des intempéries. Caractéristiques des «friches urbaines», ces espaces sont conçus comme des lieux polyvalents et autonomes des logements, dédiés à un potentiel d'activités laissé à l'imagination des habitants. Autour de ces espaces collectifs s'organisent les appartements en une multitude de typologies pour permettre à chacun de trouver chaussure à son pied; du studio au sept pièces, en passant par les clusters de douze pièces, des duplex et des simplex, un ensemble qui garantira une grande mixité sociale et générationnelle.

La combinaison du concept bois avec celui de Minergie-P constitue une adéquation idéale, aussi bien sur le plan technique, économique, que celui de l'écologie et du confort de l'habitat. Ainsi les notions d'efficacité énergétique et de confort sont réunies en un seul concept écologique global: l'économie d'énergie réalisée pendant la période d'exploitation d'un bâtiment Minergie-P est



complétée par celle réalisée lors de la construction du bâtiment lui-même (énergie grise).

Dans le cheminement vers un modèle de société à 2000 W et d'un environnement bâti durable, la qualité du processus lui-même est aussi important que celle de «l'objet fini» labellisé éco-responsable. «L'espace chantier» est l'occasion de faire d'un éco-chantier un lieu de communication, d'échange, de promotion et d'expérimentation pratique du développement durable.

*M. O: coopératives Codha et Voisinage
Architectes: Bellmann architectes
Infos: www.bellmannarchitectes.ch
et www.lespacechantier.ch((3))*

L'innovation passe par l'innervation

Partager pour gagner: une nouvelle façon d'habiter pour le futur?¹ Une question à laquelle répond concrètement le projet d'écoquartier Les Vergers et pour laquelle l'architecte Didier Challand nous livre un point de vue inédit.

Expert en typologie et morphologie de l'habitat collectif, enseignant d'architecture à Hepia, Didier Challand se focalise sur les questions d'organisation de l'espace. Selon lui, «le fait de 'partager pour gagner', en vue d'innover dans les manières d'habiter, donne lieu actuellement en Suisse, tant alémanique que romande, à des explorations typologiques très intéressantes, notamment chez les coopératives d'habitation.» C'est dans ce contexte que l'architecte parle d'innervation: un concept qui signale l'apparition ou l'introduction de nouveaux programmes, de nouvelles structures spatiales, donnant corps à cette idée en vogue de «partager pour gagner». Ce concept d'innervation se décline en trois aspects selon l'échelle à laquelle on l'applique. A large échelle, au niveau de l'urbanité, on parle d'innervation programmatique; au niveau de la collectivité des habitants, on parle d'innervation distributive et au niveau purement domestique, d'innervation de modes de vie alternatifs.

Les Vergers mobilisent la créativité des architectes

«L'expérience des Vergers est remarquable à plusieurs titres, notamment à cause de l'intensification des concours d'architecture, où les architectes doivent répondre aux divers programmes des coopératives, ce qui ouvre un champ d'expérimentation typologique très ouvert, très peu codifié et à l'échelle de tout un quartier. La créativité des architectes a donc été fortement mobilisée et en fin de compte, les projets du quartier des Vergers illustrent de manière assez remarquable la grande amplitude de réponses apportées à un même programme.»

Une grande attention a été dévolue à l'innervation distributive dans le projet des Vergers, autant pour l'organisation des espaces des immeubles que des espaces extérieurs de proximité entre les immeubles. «En observant les plans des différents projets imaginés par les architectes pour Les Vergers, on voit clairement apparaître des espaces de distribution – cages d'escaliers ou coursives – dont l'articulation spatiale et la générosité dimensionnelle assouplissent et enrichissent les schémas de transition consacrés du logement collectif, entre sphères publique et privée. Une telle innervation, qui favorise des appropriations alternatives de l'espace commun, intensifie les échanges sociaux et les liens entre habitants.

Projets ambitieux et réalités du financement

Les ambitions programmatiques des coopératives d'habitation sont parfois très élevées. Se pose alors la question

de l'équilibre entre qualité d'habitation et loyers modérés. Filant la métaphore organique de l'innervation, Didier Challand cite l'exemple du projet de la coopérative La Cigüe, qui «dans le cadre du projet des Vergers, offre un bon exemple d'économie de moyens. Ce projet fait cohabiter deux

modes d'innervation distributive: l'une, traditionnelle, avec la grande coursive bien orientée au soleil, que les locataires peuvent aisément s'approprier, et l'autre, qui opère à l'intérieur des logements, dans la coupe, par le principe d'extruder l'espace de logements organisé sur deux niveaux (voir illustration), qui permet d'exploiter une grande profondeur de bâtiment, autrement dit, une économie de moyens grâce à la compacité, tout en apportant de la lumière à l'intérieur de cette profondeur et de créer du lien entre un espace de vie collective, qui lui-même se branche sur une coursive intérieure reliant plusieurs appartements.»

Vivre ensemble, autrement

Dans l'idée du partage, il y a aussi l'idée de se regrouper, qui est au cœur même du cluster. Habiter en cluster, c'est habiter une typologie qui regroupe plusieurs petites unités privées distribuées autour d'un grand noyau d'usage commun. C'est un des modes de vie alternative naissant, en Suisse allemande d'abord, puis de manière moins radicale en Suisse romande, notamment avec la CODHA, qui est en train d'expérimenter les différentes amplitudes de sens communautaire des Romands (voir *Habitation* 1-2103, pp. 12-17). Une pluralité de mœurs et d'usages qui pose un sacré défi aux architectes, qui devront à l'avenir répondre à des solutions typologiques de plus en plus différenciées... et durables.

Patrick Cléménçon



¹ Titre d'un débat public organisé par la SIA Vaud aux Urbanités du 2.12.2013 et dont la rencontre avec l'architecte Didier Challand, qui y donnait conférence, a inspiré cet article.

L'Ouest lausannois innove avec une plateforme logement

Les huit communes de l'Ouest lausannois ont décidé de se doter d'un outil de collaboration en matière de politique du logement. Le canton et l'Office fédéral du logement y contribueront. La plateforme logement permettra des échanges d'informations utiles pour favoriser des politiques proactives en la matière.

Au vu des tensions persistantes qui affectent les marchés immobiliers dans les régions urbaines, l'Office fédéral du logement (OFL) est à la recherche de réponses nouvelles pour y remédier. Le développement d'une collaboration intercommunale en matière de politique du logement en fait partie, offrant aux communes des moyens d'action supplémentaires.

Pour apprécier les perspectives et les avantages de cette approche prometteuse, l'OFL a souhaité lancer une étude exploratoire. Il s'est tourné vers les huit communes de l'Ouest lausannois – Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Renens, St-Sulpice et Villars-St-Croix – qui ont vécu durant les dernières décennies un développement fulgurant et où le logement se fait rare. Leurs territoires sont fortement imbriqués et comportent un pêle-mêle de friches industrielles, grandes infrastructures de transport, entrepôts, centres commerciaux, garages et parking, institutions de formation, ensembles résidentiels, un réseau routier la plupart du temps complètement engorgé. Pour prendre en main leur destin, elles ont adopté en 2000 une convention et publié en 2003 le «Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL)», une vision commune de leur développement territorial à long terme.¹ Depuis, pour faire face aux problèmes qu'elles partagent, la collaboration intercommunale est devenue pratique courante. Elle a pour objet des secteurs ou sites particuliers du district ou certaines thématiques particulières. Jusqu'à présent, le logement en est resté absent, malgré le fait qu'il constitue un enjeu fort dans le devenir de l'Ouest lausannois.

L'OFL a donc proposé aux huit

communes du district de financer, avec le soutien du canton de Vaud, une étude visant à explorer l'opportunité et, le cas échéant, les formes envisageables d'une collaboration dans ce domaine. Elle a été réalisée entre 2012 et 2013 par la Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT).²

Une étude d'opportunité pour sonder la volonté des communes

Une collaboration qui se veut efficace a pour prérequis l'adhésion de l'ensemble des partenaires à ses objectifs et aux modalités choisies. Dans un premier temps, une série d'entretiens ont été conduits – auprès des autorités communales, des responsables cantonaux, du bureau technique du SDOL ainsi que des coopératives d'habitation actives dans l'Ouest lausannois – pour connaître la situation sur le marché du logement, les activités menées par les communes dans le domaine du logement ainsi que l'appréciation des interlocuteurs concernant la collaboration intercommunale et avec le canton. Les informations récoltées ont été consolidées et mises en perspective avec le concours des représentants techniques et politiques communaux et mises en consultation auprès des exécutifs de ces mêmes communes puis validées sous la forme d'un rapport final.

Il en ressort que chaque commune de l'Ouest lausannois a ses spécificités et mène sa propre politique du logement malgré le fait que l'Ouest lausannois forme un tissu d'urbanisation continue. Les communes sont conscientes que l'offre de logement est importante pour leur développement. Elle gagne en importance, du fait que le logement est un objectif

prioritaire du programme de législation du canton, devient une nouvelle orientation stratégique du projet d'agglomération Lausanne-Morges PALM et que l'Ouest lausannois devra compter avec quelque 70 000 nouveaux habitants et nouveaux emplois à l'horizon 2030. Elles posent un diagnostic convergent sur la situation du marché du logement dans leur région – non seulement les ménages les plus vulnérables mais aussi les classes moyennes ont des difficultés à se loger – et mettent en avant des difficultés similaires. Le parc de logements devra s'accroître pour accueillir les nouveaux venus mais aussi les habitants actuels qui désirent fonder un foyer ou se reloger à l'occasion d'une évolution familiale.

Les communes ont un champ d'action limité, notamment parce qu'elles ne possèdent que peu de terrains pour promouvoir elles-mêmes des projets de logement. Elles voient l'intérêt à mettre en commun suffisamment en amont leurs connaissances des évolutions et des projets pour créer des conditions favorables au logement et trouver la meilleure manière de limiter, voire de réduire les délais très longs de la réalisation de nouveaux logements auxquels les communes sont confrontées.

Plateforme logement d'échange d'informations et de partage d'expériences

Pour l'heure, les communes ne souhaitent pas restreindre l'autonomie communale en matière de politique du logement, les appréciations sur les manières d'agir, les préférences concernant les catégories de logements à promouvoir ainsi que les contraintes budgétaires étant trop

divergentes. Mais pour élargir leur vision en matière de logement au-delà des frontières communales et pour prendre plus précisément en compte la pression du marché et ses différents effets, les huit municipalités de l'Ouest lausannois sont d'accord de mettre sur pied une plateforme logement. Elles reconnaissent le besoin d'une collaboration entre elles et avec le canton, sous forme d'échange d'informations et de partage d'expériences. Elles ont l'intention de tirer parti du contexte de bonne collaboration intercommunale dans l'Ouest lausannois. Elles veulent faire face à la pression du marché du logement en apportant des réponses qualitatives et durables pour les besoins de toute la population. Elles entendent sensibiliser à intégrer très en amont la question du logement dans les projets de développement urbain.

Ce lieu d'échanges et d'informations, dont le démarrage est en cours, permettra d'obtenir une meilleure vue d'ensemble de la situation sur le marché du logement, des enseignements permettant de renforcer leur capacité d'action, voire le lancement de réflexions sur des

formes de collaboration plus avancées. Ces réflexions, qui pourront être alimentées par des experts et conférenciers, aideront les démarches actives des communes, par exemple en faveur du maintien et de la création de logements à prix abordables et faciliteront la diffusion d'outils issus des politiques cantonale et fédérale.

Plusieurs thèmes et divers moyens d'action seront abordés. Ils sont aussi divers que la mixité sociale et générationnelle, la mise en œuvre de la densification, la politique foncière active, les règlements communaux qui peuvent par exemple fixer une taxe en matière d'équipements communautaires, les logements d'urgence et de transition destinés aux ménages en difficultés sociales ou encore l'usage par les communes d'outils promus par le canton ou la Confédération.

La plateforme, qui n'a pas de pouvoir décisionnel, est composée des représentants des huit communes – un au minimum, politique et/ou technique –, issus de l'administration cantonale (Division logement, Service du développement territorial), de l'OFL

ainsi que du SDOL. Ils se réuniront sous une présidence tournante au moins deux fois par année. L'animation de la plateforme est assurée par un bureau composé de représentants des différents niveaux institutionnels. La Confédération y a un statut d'observateur. Son budget, évalué à CHF 30 000.– par an, est pris en charge à parts égales par les communes, le canton et la Confédération et couvrira les travaux de préparation, d'organisation et de valorisation des rencontres. Cette initiative originale pourra profiter à d'autres, l'implication de la Confédération permettant une diffusion des enseignements au niveau national.

Doris Sfar, OFL

¹ <http://www.ouest-lausannois.ch/>

² THÉVOZ Laurent, WALTER Sandra, 2013. Pré-étude de la collaboration institutionnelle en matière de politique de logement dans l'Ouest lausannois. Lausanne: CEAT.

A télécharger sous www.ofl.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche > Politique du logement

Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

S'abonner: abonnement@habitation.ch

Pour vous abonner ou offrir des abonnements, il vous suffit d'aller sur www.habitation.ch > abonnement.

Placer une pub: info@stumppmedien.ch

La revue *Habitation* tire à 4000 exemplaires en moyenne, avec une diffusion géographique importante dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction: un public cible idéal pour des annonceurs exigeants. Données média, tarifs publicitaires et formulaires de commande en ligne sous www.habitation.ch > publicité ou contact: Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00

Impressum

La revue *Habitation* (ISSN 0017-6419) 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 – Section romande, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **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).

Imposition des parts sociales détenues dans une coopérative d'habitation

L'ARMOUP a récemment reçu cette question d'un coopérateur d'une coopérative d'habitation sise dans un canton romand: «Dois-je déclarer mes parts sociales aux impôts et comment?» Habitation a recueilli les informations de M. Philippe Perreaud, de la Fiduciaire Favre & Perreaud SA à Lausanne.



Philippe Perreaud © JLE/2014

S'agissant des parts sociales, en matière de fiscalité, le principe général est clair: «Les parts sociales doivent être déclarées par toute personne et/ou coopérateur qui en possède, quels que soient le nombre de parts ou le montant nominal total», précise d'emblée M. Philippe Perreaud, membre du comité de l'ARMOUP. En conséquence, ce montant nominal doit être mentionné dans le chapitre «Fortune», sous la rubrique «Etat des titres non cotés» (seules les actions sont cotées en bourse). Les parts sociales, comme elles ont été souscrites à 100%, doivent être indiquées dans leur valeur nominale totale. Cet aspect «fortune» des parts sociales est le premier des deux éléments qui caractérisent les parts sociales sous l'angle de la fiscalité.

Intérêt versé sur les parts et impôt anticipé

Le second aspect concerne la rubrique «Revenus» de la déclaration d'impôts. En effet, dans la plupart des cas, un intérêt est versé sur le montant total nominal des parts sociales souscrites et détenues par le coopérateur. Ce montant d'intérêt perçu (on peut le considérer comme étant du même genre qu'un dividende versé sur une action cotée) doit être reporté dans le chapitre «Revenus», sous la rubrique «Revenus de placements».

Il est à noter que le coopérateur ne reçoit sur son compte bancaire ou postal qu'un montant net, car l'impôt anticipé a déjà été retenu à la source par la coopérative d'habitation. En conséquence, le coopérateur mentionnera aussi le montant qui lui a été déduit à titre d'impôt anticipé dans la rubrique spéciale «Impôt anticipé – demande de remboursement» réservée à cet effet, s'il veut récupérer ce montant. Ce montant figure d'ailleurs explicitement sur l'attestation que la coopérative d'habitation doit envoyer chaque année à chaque coopérateur avec la mention «Déduction Impôt anticipé 35%». En déclarant ce revenu à l'autorité fiscale de son canton, le coopérateur touchera, finalement, le 100 % du montant versé pour ses parts sociales, soit l'intérêt sur les parts sociales pour l'exercice considéré plus le montant récupéré de l'impôt anticipé.

Conséquences d'une non-déclaration

Et si le contribuable ne déclare pas aux impôts le montant des parts sociales qu'il détient? «Il s'agira alors d'une soustraction d'impôt», précise Philippe Perreaud. En ne déclarant pas ses parts sociales, on ne peut évidemment pas obtenir le remboursement de l'impôt anticipé. «De plus, il faut savoir que l'impôt anticipé n'est pas libérateur: payer l'impôt anticipé qui est perçu à la source ne libère pas le contribuable de son obligation de déclarer sa fortune et ses revenus d'intérêt», indique encore M. Perreaud.

C'est la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (IFD) qui régit le principe de cette imposition. Tous les cantons appliquent cette loi de manière identique, puisqu'elle est fédérale. Chaque canton impose le contribuable assujéti et reverse une partie de l'IFD qu'il a encaissé à la Confédération.

Le conseil de M. Perreaud:

«Chaque coopérateur doit vraiment déclarer les parts sociales qu'il détient. C'est une obligation fiscale. D'une part, celui qui ne le fait pas risque d'être en situation de soustraction fiscale, et d'autre part, l'impôt anticipé non déclaré est perdu et ne peut plus être récupéré.»

Des questions sur la fiscalité?

Adressez-les à la rédaction d'*Habitation* (redaction@habitation.ch) qui y répondra dans l'un de ses prochains numéros!

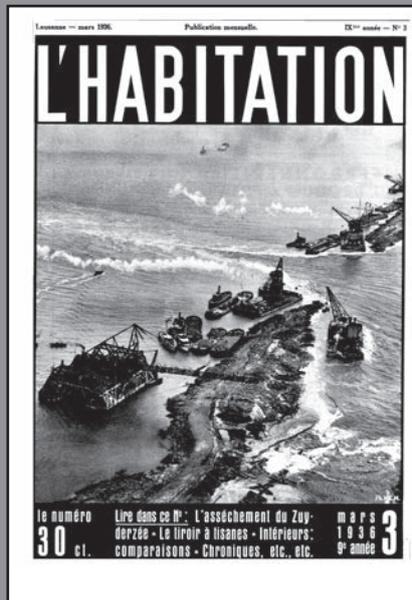
Jean-Louis Emmenegger

IL ÉTAIT UNE FOIS

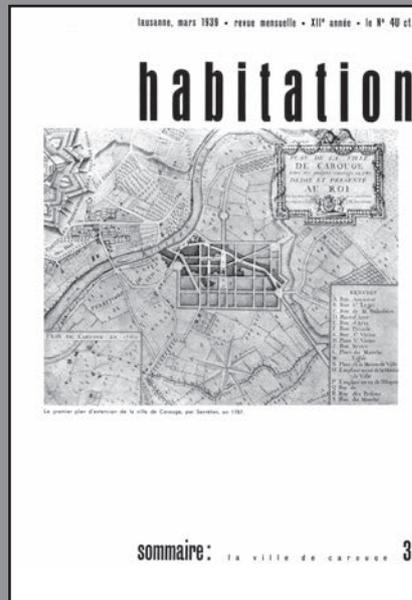
HABITATION MARS 2014



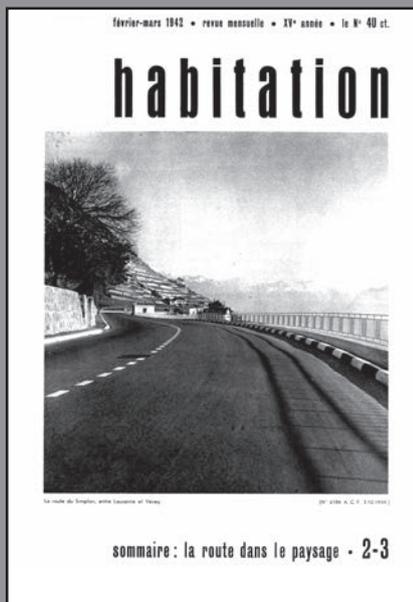
1933



1936



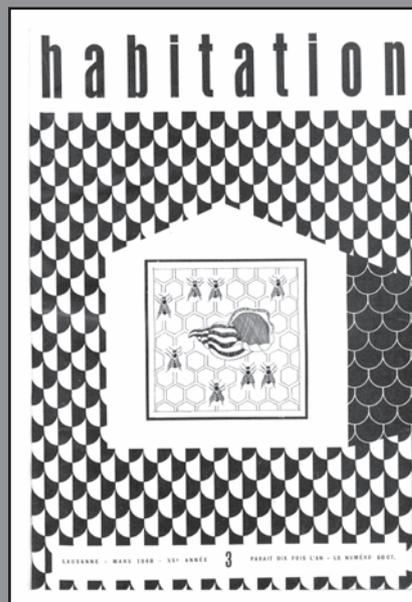
1939



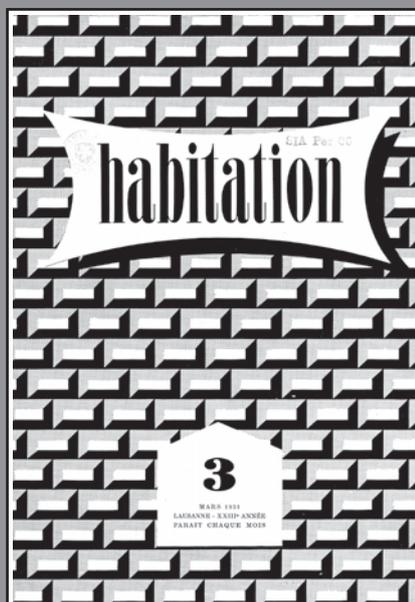
1942



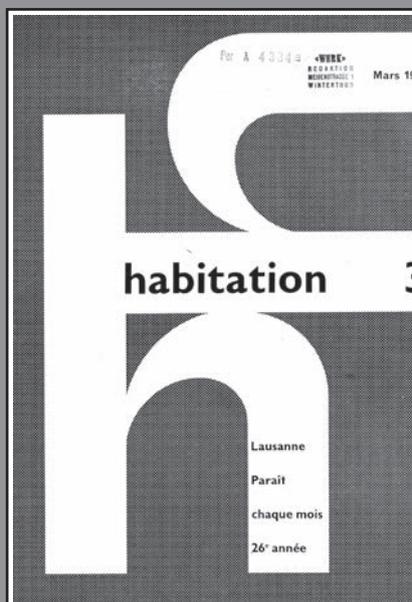
1945



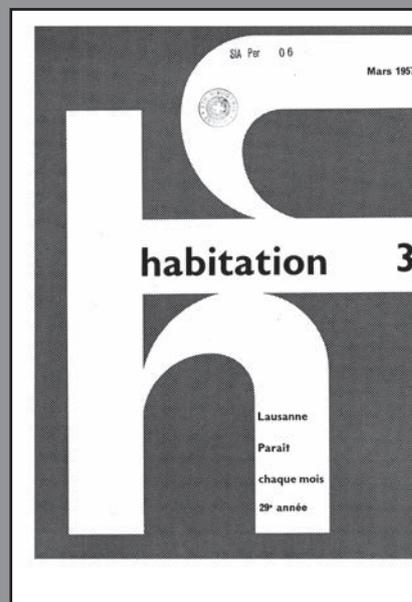
1948



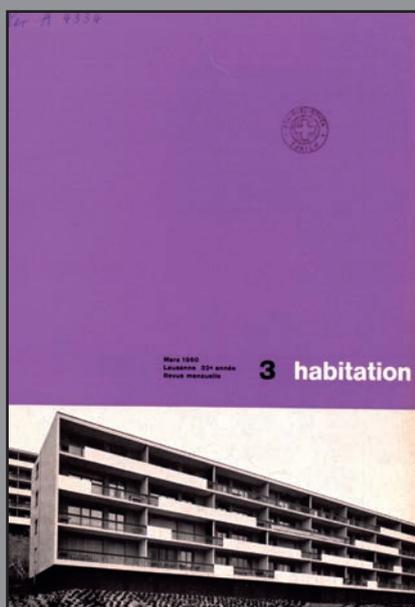
1951



1954



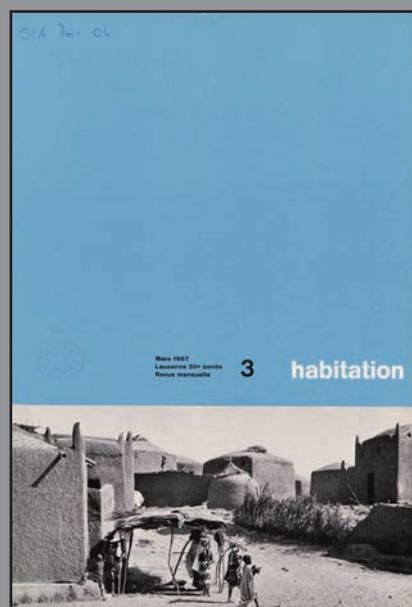
1957



1960



1963



1967



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

- abonné individuel, CHF 56.– pour 4 numéros
- membre ASH, CHF 40.– pour 4 numéros: nom de la coopérative: _____
- étudiant/AVS, CHF 45.–, pour 4 numéros (joindre photocopie de la carte d'étudiant/AVS)
- à l'étranger, CHF 90.– pour 4 numéros

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

Prénom: _____

Nom: _____

Rue/n°: _____

NPA/Lieu: _____

Date: _____

Signature: _____

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

www.habitation.ch/abonnement

Un partenariat rentable



Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques. C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire. Profitez vous aussi de notre solide expérience.

2301 La Chaux-de-Fonds, 30, avenue Léopold-Robert, tél. 032 910 93 93
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6-8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 34 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 328 15 55
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4-6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch