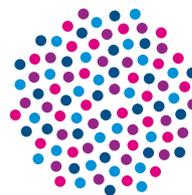


Habitat

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



Numéro spécial entièrement dédié aux partenariats entre les communes et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse



100 ANS
STEINER



ENSEMBLE PRENONS DE L'AVANCE

Les immeubles font partie intégrante de notre vie quotidienne. Ils sont témoins d'une culture. Et la vision d'un avenir. Un avenir où l'être humain et son lieu de vie occupent la place centrale. Concevoir des bâtiments nécessite un réel savoir. De l'homme qui les développe. Et de l'homme, utilisateur final. Une mission à laquelle nous nous consacrons avec passion. Et que nous vivons dans chaque projet. Tous les jours.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le secteur de la construction tourne à plein régime en Suisse. On construit du logement à tours de bras, surtout dans les pôles économiques que sont l'Arc lémanique et la nébuleuse du grand Zurich qui s'étend de Bâle à Saint-Gall. Une population vieillissante et une migration démographique vers les centres urbains offrent de nouveaux segments de marché immobilier en plein boom. Un boom qui fait exploser le prix des terrains constructibles, surtout s'ils sont bien situés, et qui crée son lot de tensions en matière de développement urbain.

Car si l'on construit des logements, beaucoup, passionnément, à la folie, il est un segment du marché où un manque se fait de plus en plus sentir: c'est celui du logement à loyer abordable. Un manque de plus en plus criant et auquel citoyens et maîtres d'ouvrage d'utilité publique tentent de remédier, notamment par le biais d'initiatives populaires, demandant aux autorités de réserver une plus grande part du parc immobilier à des logements à loyer abordable et de mener une politique du logement plus proactive socialement. Des initiatives qui ont été soutenues et acceptées par une très large partie de la population, que ce soit à Zurich, Lucerne, Coire, Schaffhouse ou encore Bienne.

Or, les collectivités publiques jouent à cet égard un rôle primordial. Il est dans le pouvoir des communes de modeler leur développement urbain de manière durable, et donc socialement et économiquement acceptable pour toutes les couches de leur population. Ce sont elles, les communes, qui peuvent orienter en premier lieu la qualité de la mixité sociale et générationnelle de leurs habitants, en agissant directement ou indirectement sur leur parc immobilier, notamment par le biais de partenariats avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui sont des experts en matière de construction de logements à loyers abordables.

Les communes disposent pour cela de plusieurs outils, le principal étant l'octroi de terrains constructibles en droit de superficie à des coopératives d'habitation. Une forme de partenariat particulièrement efficace et bénéfique pour les deux parties à long terme. Mais il en existe d'autres et *Habitation* a décidé de faire le tour de la question en vous présentant différents cas de figure, en Suisse romande mais aussi en Suisse allemande, dans un numéro de la revue entièrement consacré aux partenariats entre les communes et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Histoire de les rapprocher un tantinet et de favoriser l'éclosion de futures collaborations.

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

Patrick Cléménçon

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS: LA TROISIÈME VOIE



Été 2015

Coopérative d'habitation Suisse
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
WOHNEN SCHWEIZ
Association des coopératives

Télécharger gratuitement sur www.habitation.ch
/actualites > Dossier communes



Costanera Center, Santiago, Chile



Mobilité.

A Fleurier et dans ses environs.

Un milliard de personnes utilisent chaque jour les ascenseurs, escaliers mécaniques et solutions de mobilité innovantes de Schindler. Nous devons ce succès à nos 54000 collaborateurs actifs sur tous les continents.



06



Table ronde à Bienne

Devant la lente mais permanente érosion de leur part de marché immobilier, les coopératives d'habitation et de construction biennoises montent au créneau. Avec panache et succès.

17



Partenariats exemplaires entre communes et maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Pour construire du logement d'utilité publique à loyer abordable, il existe une multitude de partenariats possibles entre collectivités publiques et maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Rétrospective.

21



La stratégie gagnante de Cité Derrière

Dans le modèle d'affaires de la Coopérative Cité Derrière, le partenariat public-privé (PPP) tient une place importante. Et bon nombre de communes sont séduites par ce modèle.

30



Un quartier né du dialogue à Zurich

Pour fêter leurs 100 ans d'existence, une cinquantaine de coopératives d'habitation zurichoises se sont regroupées sous la bannière de la coopérative mehr als wohnen pour réaliser un projet unique en son genre.

04 Les avantages d'un partenariat MOUP-communes

05 Les brèves en Suisse romande

24 Logacop: un développement maîtrisé

26 A Onex, la FIVO sur une bonne dynamique

28 A Genève, la FVGLS appuie sur le champignon

33 Le soutien aux coopératives dans les politiques du logement de cinq villes alémaniques

35 Les Journées du logement de Granges 2015

Les avantages d'un partenariat MOUP-communes dans la construction de logements d'utilité publique à loyers abordables

Un MOUP, c'est un maître d'ouvrage d'utilité publique. Un MOUP construit des logements de qualité, qu'il loue à prix coûtant, hors spéculation immobilière. Un MOUP peut être un partenaire précieux pour les communes qui souhaitent se doter d'une politique de logement durable.

Les MOUP ont plusieurs visages: coopératives d'habitation, fondations, sociétés immobilières et anonymes sans but lucratif ou encore logements des pouvoirs publics. Leur point commun, c'est qu'ils incarnent des valeurs importantes telles que solidarité, entraide, démocratie, enracinement local et vivre ensemble. En construisant du logement d'utilité publique avec les communes, ils tempèrent avantageusement certains excès du marché immobilier spéculatif. Les locataires sont satisfaits des loyers avantageux dont ils bénéficient, ainsi que de fréquentes offres supplémentaires, comme des équipements communs et des prestations sociales. Et les communes garantissent aux familles, aux jeunes et aux seniors de toutes les couches sociales des logements locatifs à prix favorables, basés sur les coûts et non spéculatifs.

Le rôle important des communes

La part de marché des logements d'utilité publique régresse en Suisse depuis des années. La raison principale en est le manque de terrains à bâtir abordables. Certaines communes n'ont peut-être pas suffisamment de terrains à bâtir, mais d'autres en possèdent en abondance. C'est là que les communes ont un rôle important à jouer: dans un partenariat entre les collectivités publiques et les MOUP. Dans de nombreuses régions et souvent depuis des décennies, les communes et les MOUP sont des partenaires efficaces et incontournables. Et elles ont toute une palette de bonnes raisons de le faire. Par le biais d'un partenariat public-privé avec les MOUP, les communes disposent de multiples moyens d'influencer l'offre de logements.

La notion d'utilité publique

L'utilité publique signifie que la coopérative d'habitation ou la fondation construit un habitat à des conditions abordables, ne pratique pas de spéculation sur les loyers qui sont basés sur les coûts réels. Pour les collectivités publiques, il est confortable de savoir que les statuts des MOUP imposent l'utilité publique au sens de la loi fédérale sur le logement (LOG) et qu'elles bénéficient ainsi des instruments financiers de la Confédération, dévolus aux

MOUP. C'est dans ce contexte que l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la Fédération des coopératives d'habitation suisses, devient le partenaire principal des collectivités publiques qui n'ont souvent pas le savoir-faire, ni l'argent nécessaire au développement d'un projet de construction de logements à loyer abordable.

Les services de l'ARMOUP

L'ARMOUP peut appuyer directement les communes ou les conseiller dans toute opération de construction ou de rénovation de logements d'utilité publique, car elle dispose des services spécialisés, tels que:

- Service juridique (contrats, règlements, statuts);
- Instruments de financement (fonds de roulement, fonds de solidarité, centrale d'émission pour la construction de logements);
- Service de consultation et de promotion (plans stratégiques, évaluation des MOUP et des auteurs de plans, accompagnement de mandats d'étude);
- Des cours de formation continue, sur une année et demie, avec certification, permettant d'appréhender la gestion globale d'un MOUP;

Les avantages pour une commune de coopérer avec un MOUP?

En priorité, la commune n'investit pas et n'est pas un organe opérationnel elle-même, mais elle conserve son influence sur le projet. La coopérative d'habitation ou la fondation assume la responsabilité du projet. Les constructions des MOUP répondent aux soucis urbanistiques des communes et sont généralement exemplaires écologiquement. Les MOUP maintiennent durablement leurs immeubles en bon état et ils fournissent de grandes prestations pour l'intégration sociale. Dès lors, la collaboration entre une collectivité publique et un MOUP est un investissement durable pour l'avenir de la commune.

Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP
Contact: www.armoup.ch



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

membre de :
wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Prochain cours de gestion d'une coopérative d'habitation et autre maître d'ouvrage d'utilité publique en 6 modules d'une journée: du 8 octobre 2015 au 3 novembre 2016. Infos complètes et inscriptions sur www.armoup.ch



GENÈVE

1500 logements en ville

Quatre membres de l'Armoup participeront au très ambitieux projet de la Caserne des Vernets, au bord de l'Arve. Les investissements s'élèvent à 650 millions.

Le concours d'investisseurs portant sur l'urbanisation du terrain de la caserne des Vernets (1500 logements, $\frac{2}{3}$ en LUP, $\frac{1}{3}$ en loyers contrôlés) a été remporté, fin juin, par «Ensemble», un groupe composé notamment de quatre membres de l'Armoup: la SCHG, la Codha, la Cigüe et la FVGLS. Ce projet fait partie de l'immense réorganisation du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV) vaste de 230 hectares) et de sa mutation, de zone artisanano-industrielle en quartier urbain mixte.

Les investissements sur le site de la Caserne s'élèveront à hauteur de 650 millions. Pour relever ce défi, les trois coopératives et la fondation sont associées à des acteurs locaux et nationaux – le promoteur Pillet SA, la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG), la Caisse interprofession de prévoyance professionnelle (CIEPP), l'institution sociale de la Fédération des entreprises romandes, les assureurs La Mobilière et Swiss Life (un des plus gros propriétaires d'immeubles du pays), et le groupe de construction Losinger Marazzi (appartenant à Bouygues).

A eux quatre, les membres de l'Armoup devraient construire une moitié des logements du projet, dont 300 logements pour étudiants. Le projet prévoit aussi la réalisation de 24 000 m² d'activité, de 8000 m² de commerces, de services, et de 2400 m² pour des associations culturelles. Les contours du quartier sont connus depuis l'année dernière, et le résultat du concours remporté par les bureaux Fruehauf, Henry & Viladoms, à Lausanne, et Descombes Rampini, à Genève. Ses éléments architecturaux les plus marquants sont deux grands îlots et une grande tour. Le projet est également ambitieux dans le domaine énergétique.

Inhabituel par son ampleur, le projet a la particularité de faire collaborer des entités de tailles et de cultures très différentes, du grand groupe de construction à la petite coopérative. Cette diversité fait sans doute aussi la force d'Ensemble: elle a déjà permis au groupe de remporter le concours d'investisseurs. Pour la suite, Ensemble doit d'abord, à la fin de l'été, mettre sur pied un comité de pilotage. Selon les premières prévisions, l'adoption d'un plan de quartier est souhaitée en 2017, les travaux, qui dureront quatre ans, pourraient débuter en 2020.

Dans l'immédiat, le projet fait face à une première obstruction. La gauche de la gauche genevoise s'est élevée contre le crédit accordé pour reloger l'armée, plus loin,

dans la campagne genevoise. Selon le Conseil d'Etat, si le referendum est rejeté, le projet ne devrait souffrir d'aucun retard. Dans le cas contraire... fhv architectes/DR

COPROLO

A Lancy, la coopérative va construire, chemin des Troènes, une quinzaine de logements dans un immeuble en R+5. Elle partagera le bâti avec la Société genevoise pour l'intégration professionnelle d'adolescents et d'adultes (SGIPA), qui y installera un foyer. Le terrain a été obtenu en droit de superficie auprès de la commune. Les diverses oppositions ont été levées, et le permis de construire doit entrer en force. Les travaux pourront débuter l'année prochaine.



VAUD

PRO HABITAT

A Lausanne, la fondation va construire 103 logements au chemin de Montelly 34-44, en lieu et place de trois immeubles (70 appartements) des années 50. L'opération de démolition-reconstruction va permettre de doubler la surface totale d'habitation, de rehausser les immeubles, d'offrir des typologies plus généreuses, et de régler des problèmes de crépi amianté. Les nouveaux logements bénéficieront d'aides communales et cantonales, ce qui n'était plus le cas, dans les faits, des anciens. Les démolitions ont débuté, la fin des travaux est prévue pour fin 2017.

Pro Habitat est une fondation fille de la Société coopérative d'Habitation Lausanne. Elle avait été créée en 1928 à la demande de la commune de Lausanne, la nouvelle entité devait s'adapter aux moyens des personnes pour qui l'acquisition d'une part sociale de 300 francs – une somme à l'époque – était un obstacle. En échange, la fondation avait obtenu des terrains. Pro Habitat gère aujourd'hui quelque 800 logements. Pro Habitat/DR

FAITES LE SAVOIR!

Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquérir un terrain? Elle a déposé un permis de construire? A entrepris des travaux de construction ou de rénovation? Le chantier est achevé? Transmettez l'information à la rédaction – redaction@habitation.ch



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
télescopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables



Table ronde à Bienne

Environ 15% du parc immobilier sont aujourd'hui aux mains des maîtres d'ouvrage d'utilité publique à Bienne. Cela peut paraître beaucoup, mais historiquement, c'est plutôt une érosion par rapport aux 20% d'antan. Les coopératives d'habitation et de construction biennoises montent au créneau.



De gauche à droite: Heidi Lüdi, présidente Coopérative d'habitation Chez Soi, membre du comité régional BE-SO et coresponsable d'IG-Bienne; Daniel Blumer, responsable du centre de compétence du comité régional BE-SO et Uwe Zahn, coresponsable d'IG-Bienne.

Quelle mouche a piqué les coopératives d'habitation de Bienne?

Uwe Zahn: Il y a 7-8 ans, on s'est rendu compte que bon nombre des droits de superficie accordés aux coopératives d'habitation allaient expirer à partir des années 2010, et nous avons donc écrit à la Ville pour connaître leurs intentions à ce sujet. On ne nous a pas répondu, alors nous avons invité le responsable des immeubles de la Ville de Bienne pour en discuter, mais ce dernier nous a pris de haut et n'est pas entré en matière.

Heidi Lüdi: Son attitude nous a choqués!

Daniel Blumer: un choc qui aura été salutaire, d'une certaine manière, puisqu'il a déclenché un réflexe de solidarité entre les coopératives d'habitation concernées. Depuis, toute une série d'initiatives débordant la seule question du renouvellement des droits de superficie ont été lancées et c'est l'ensemble de l'association régionale BE-SO qui a retrouvé une nouvelle dynamique.

HL: le fait que la Ville de Bienne ait sans cesse repoussé la question du renouvellement des droits de superficie nous a aussi donné l'occasion de faire un vrai travail de fond et d'acquiescer un certain nombre de connaissances théoriques et juridiques sur la question. Nous avons organisé des workshops avec les coopératives concernées, pour décortiquer leurs contrats de droit de superficie et réfléchir aux conséquences de leur fin proche. Ces workshops nous ont aussi permis de resserrer les liens entre coopératives...

UZ: ... mais les choses n'ont commencé à bouger qu'après les élections communales de 2012! En été 2013, une rencontre constructive sur deux jours complets a été organisée entre des représentants de la Ville et des représentants des coopératives d'habitation. Un événement que je n'avais jamais vu en 30 ans!

Des élections salutaires pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

UZ: oui, la nouvelle équipe en place semble avoir pris conscience qu'on ne pouvait pas indéfiniment renouveler provisoirement sur une courte période des contrats de droit de superficie dont la nature même s'exprime sur le long, voire très long terme.

HL: nous avons également été très actifs avec les médias, en les informant de l'incurie de la Ville. Leurs articles ont exercé une pression bienvenue sur les autorités, qui ont en quelque sorte été publiquement sommées de prendre position et d'agir...

DB: ... un heureux hasard de calendrier a aussi joué en notre faveur, puisque 2012 était l'année internationale des coopératives et que l'on parlait un peu partout des coopératives dans les médias. Cela a d'ailleurs permis à IG-Bienne de communiquer sur des sujets dépassant le seul problème local du renouvellement des contrats de droits de superficie et d'élargir la question à l'ensemble de la question du logement d'utilité publique. Ce qui est sûr, c'est que sans la pression des coopératives, rien n'aurait bougé.

Votre expérience montre donc l'importance du travail envers les médias, pour faire connaître à la fois les coopératives d'habitation et leurs revendications?

HL: Certainement. Et puis comme nous avons orchestré nos campagnes d'information à partir de l'association

IG-Bienne, nous avons aussi pu lui donner une visibilité et la faire connaître, non seulement auprès des autorités publiques, mais également dans le grand public.

DB: c'est sans doute une des forces de notre association régionale BE-SO que d'avoir des groupes locaux d'intérêt, qui communiquent en réseau via l'association régionale, qui entretient de son côté de bonnes relations avec des instances cantonales et fédérales, comme l'Office fédéral du logement (OFL), offrant ainsi une assise à grande échelle aux activités des groupes très localisés.

En plus de votre travail vers les médias, vous avez également mené un important travail de fond sur la question du logement d'utilité publique et le développement urbain à Bienne, qui a débouché sur une étude scientifique. A quoi bon?

UZ: ... nous avons en fait mené deux études. Cela nous a permis de réfuter certains a priori sur les coopératives d'habitation et cela nous a donné une bonne crédibilité auprès des autorités. Nous avons enfin des chiffres précis et fondés à mettre en avant dans nos négociations.

DB: la deuxième étude¹ a également clairement confirmé que les coopératives d'habitation offraient du logement à la classe moyenne avant tout et n'étaient pas, comme l'affirmaient certains détracteurs, voués à la construction de cages à lapin pour les pauvres. Et que les maîtres d'ou-

vrage d'utilité publique rénovaient leurs immeubles plus souvent que la moyenne des autres acteurs du marché immobilier; qu'ils affichaient un taux d'occupation par surface de logement supérieur à la moyenne, contribuant ainsi à la densification de l'habitat et qu'ils jouaient un rôle social non négligeable en logeant plus de personnes âgées que la moyenne. Un des résultats étonnants de la deuxième étude concerne d'ailleurs précisément la question des rénovations: les coopératives ne peuvent plus se contenter de rénover cycliquement leurs immeubles. Elles doivent sérieusement songer aussi à démolir-reconstruire et à construire du neuf. Les coopératives biennoises sont confrontées à un nouveau paradigme pour ces vingt prochaines années, et cela n'est pas sans conséquences pour le développement urbain de la ville.

Les résultats de ces études ont donc profité autant aux coopératives qu'aux autorités publiques?

DB: oui, elles ont permis de balayer certains clichés et de faire avancer le débat sur de vraies questions concrètes, tout en ayant fait ressortir certains résultats inédits sur la question du logement d'utilité publique. Ces études nous ont également permis d'établir une liste de recommandations, destinées autant aux coopératives d'habitation (gestion du parc immobilier) qu'aux autorités publiques (aides au logement d'utilité publique).

Trois questions à Silvia Steidle, conseillère municipale de Bienne, directrice des finances



Comment percevez-vous les coopératives d'habitation et de construction à Bienne?

Les coopératives représentent une chance à Bienne. Par le biais des nouveaux contrats de droit de superficie, la Ville de Bienne peut développer son parc immobilier à long terme, dans le but d'élargir l'offre de logements abordables et modernes pour une classe moyenne étendue et contribuer par là même au développement urbain. A cet égard, il est important de tenir compte du rapport entre, d'une part, les besoins du développement urbain concernant la variété des logements et le brassage de la population et, d'autre part, la rénovation des immeubles en mains des coopératives d'habitation.

dernes pour une classe moyenne étendue et contribuer par là même au développement urbain. A cet égard, il est important de tenir compte du rapport entre, d'une part, les besoins du développement urbain concernant la variété des logements et le brassage de la population et, d'autre part, la rénovation des immeubles en mains des coopératives d'habitation.

Conformément à une charte définissant la collaboration de la Ville de Bienne et les coopératives de construction de logement d'utilité publique, vous vous réunissez au sein d'un comité paritaire, qui se

retrouve régulièrement pour discuter de divers points ayant trait au logement d'utilité publique et au développement urbain. Que pensez-vous de la charte, du comité paritaire et qu'en attendez-vous?

Le groupe de travail joue un rôle clef car il permet de coordonner les stratégies de la Ville et des coopératives d'habitation en matière de rénovation et de développement, dans le respect de l'importance urbanistique des différents secteurs de Bienne. Y sont développés également les bases juridiques et les moyens d'action qui seront ajoutés aux nouveaux contrats de droit de superficie.

Que pensez-vous des deux initiatives en faveur du logement d'utilité publique pour des logements abordables (pour la ville en général et pour le quartier de la Gurzelen en particulier) déposées en février?

Ces deux initiatives sont actuellement traitées dans le groupe paritaire, qui analyse les éléments qui pourront être intégrés dans le règlement qui fixera les bases des nouveaux contrats de droit de superficie et qui sera soumis au parlement début 2016.



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.



**«Avec la BAS nous partageons la même philosophie:
Définir avec passion le développement durable
dans le domaine de la construction pour créer de
nouvelles formes d'habitation.»**

Philippe Diesbach, Fondateur de la coopérative d'utilité publique Cité Derrière, Lausanne.

Depuis la fondation de la Banque Alternative Suisse (BAS), nous sommes spécialisés dans les projets de logements d'utilité publique. Dans toute la Suisse, notre équipe conseille aussi bien des petites coopératives auto-gérées que des grands maîtres d'ouvrage professionnalisés.

Le modèle d'affaires unique de la BAS permet aussi à des formes d'habitation non conventionnelles de voir le jour. Avec les crédits d'encouragement BAS, nous soutenons l'habitat participatif et autonome en offrant des conditions particulièrement équitables.



www.bas.ch

HL: l'un des bénéficiaires de cette étude, c'est d'avoir pu faire connaître la question du logement d'utilité publique aux politiciens. La plupart ne savent rien ou pas grand chose à ce sujet!

Vous avez aussi établi une carte géographique des coopératives d'habitation biennoises. A quoi bon?

UZ: l'idée, c'était de pouvoir visualiser en un coup d'œil les coopératives d'habitation dans la Ville de Bienne. Après plusieurs essais mitigés de plans et autres tentatives sur Google Maps, nous avons trouvé un fonctionnaire de l'office de l'urbanisme de la ville qui nous a proposé de faire notre état des lieux sur la carte électronique officielle de la Ville. Le but, c'était aussi que les coopératives biennoises puissent prendre conscience qu'elles faisaient partie d'un ensemble bâti dépassant largement leur seul terrain et qu'elles pouvaient le cas échéant se mettre ensemble pour défendre des intérêts communs à tout un quartier.

En plus des études et de la carte, vous avez établi une charte² avec la Ville de Bienne?

UZ: cette charte est l'un des aboutissements de notre fameuse rencontre de deux jours avec les autorités de la ville. La création d'un groupe de travail paritaire, regroupant

trois membres des autorités et trois membres d'IG-Bienne en est un autre. Les deux constituent un premier pas prometteur vers une collaboration sérieuse et à long terme entre la ville et les coopératives d'habitation biennoises.

HL: il était important pour nous de signer cette charte avec les autorités, car elle permet de rappeler le cas échéant le cadre dans lequel s'inscrit notre collaboration, indépendamment du renouvellement cyclique des autorités élues. Le nouveau Conseil communal a ainsi fait de cette collaboration un point prioritaire de sa législature.

DB: la charte n'a certes aucune valeur juridique contraignante, mais elle constitue un pas de plus vers un consensus politique en matière de collaboration. Elle constitue une base commune de discussion sur laquelle il n'est plus besoin de revenir. C'est un cas unique en Suisse à ma connaissance! Je pense d'ailleurs que la charte ne suffirait pas à elle seule, il faut qu'elle soit concrétisée par un comité de travail paritaire qui planche régulièrement sur des questions de logement et de développement urbain.

Bon, c'est quoi, ce comité de travail paritaire?

UZ: c'est la base d'une réelle coopération. Ce comité de travail paritaire existe depuis environ une année, et il devait être initialement composé d'un expert mandaté par la ville,

CHAPES FLUIDES
SOUS-PLANCHERS

FIXIT
Schweiz. Suisse. Svizzera.

Fixit CAF evo

La conjugaison des avantages de la chape au ciment à ceux de la CAF a donné naissance à un nouveau produit haut de gamme.

- › Rapide – pas de retard sur le chantier
- › Travail nécessitant peu d'efforts physiques
- › Pas de fissures ultérieures
- › Pas de déformation lors du séchage
- › Hauteur restreinte de la construction

INNOVATION TECHNIQUE
evo

NOUVEAU
Déjà prêt pour le revêtement avec une humidité résiduelle de

< 1,8 %
pour des revêtements perméables à la vapeur d'eau

< 1,3 %
pour des revêtements étanches à la vapeur d'eau

Rapide. Pompable. Sûr.

Un pour tout.

Une entreprise du groupe **FIXIT GRUPPE**

FIXIT.CH

du responsable des immeubles et du responsable de l'urbanisme du côté des autorités, et de trois représentants des coopératives d'habitation – actuellement Heidi Lüdi et moi-même –, plus également un expert, en l'occurrence Daniel Blumer. Du côté de la ville siègent actuellement Monsieur Portmann (l'expert mandaté par la ville), Silvia Steidle (conseillère municipale de Bienne, directrice des finances) et Florence Schmolli (cheffe du département de l'urbanisme). Le comité se veut paritaire, ce qui veut dire que le nombre des représentants des deux parties est égal, les dates et contenus de séances sont définis d'un commun accord entre les deux parties. Nous avons aussi proposé une alternance des présidences des séances.

DB: ce comité de travail paritaire est important, parce qu'il garantit une continuité dans les échanges d'informations et de points de vue. Il fonctionne avant tout comme une instance stratégique, alors que les groupes de travail et les coopératives sur le terrain s'occupent de l'opérationnel.

HL: là encore, on se rend compte à quel point il est important de répéter inlassablement les mêmes choses si l'on veut avoir une chance d'être entendu. Nous devons à chaque fois nous battre et nous devons également y poser nos exigences, que ce soit sur la composition du comité ou des sujets à traiter, car on ne nous fait aucun cadeau.

Pour le moment, c'est donc bien qu'il n'y ait pas seulement une représentation de l'administration de la ville, mais aussi de l'exécutif.

DB: ... oui, c'est important d'avoir un accès direct à un/e politicien/ne, cela nous a bien aidés.

Parlons maintenant des «Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018³», soutenu par l'OFL, et auquel participe la Ville de Bienne.

DB: je trouve que c'est bien que l'OFL s'implique et soutienne un développement territorial durable en collaborant avec les communes, afin de ne pas laisser cette question vitale entre les seules mains des promoteurs privés. Je suis donc ravi que Bienne participe à ce programme fédéral, d'ailleurs généreusement soutenu financièrement par la Confédération.

UZ: c'est sur une initiative de Monsieur Portmann que la Ville de Bienne s'est portée candidate à ce programme, en proposant d'analyser trois quartiers où les coopératives d'habitation sont bien représentées, en vue de présenter des projets-modèles de développement territorial durable. Or, il s'avère que la Ville utilise ce projet pour évaluer le potentiel de développement de chaque quartier et donc de la question du prix du terrain et des droits de superficie... Un travail que le responsable de l'urbanisme aurait

FORSTER
CUISINES SUISSES
EN ACIER

forster

amann cuisines
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20, www.amann-cuisines.ch

Intemporelles – depuis 50 ans.
www.forster-kuechen.ch

dû faire depuis des années. Ceci risquait de bloquer l'avancement des négociations des prolongations des droits de superficie!

Et que fait le comité paritaire?

UZ: il a tout simplement été évincé sur ce projet-là. On est juste tenu au courant.

HL: c'est la Ville de Bienne qui a mandaté quelqu'un pour mener ce projet et les coopératives des quartiers concernés ne sont pas vraiment ravies par cette manière de procéder, car elles ne seront consultées qu'après-coup...

DB: ... c'est de nouveau une question de communication. Ce projet-modèle de Bienne a démarré très maladroitement et IG-Bienne aurait dû être partie prenante dès le début, plutôt que de se faire débarquer un peu cavalièrement.

HL: ce projet-modèle doit se poursuivre, mais il ne devrait pas porter à conséquence sur les négociations sur le renouvellement urgent des droits de superficie.

DB: Il reste que, malgré tout, notre dialogue avec la Ville a plus progressé ces deux dernières années que pendant la décennie passée!

En effet une charte, un comité paritaire, deux études... et deux initiatives⁴ populaires, qui ont récolté plus de 5300 signatures et ont été validées cet été par le Conseil municipal. De quoi s'agit-il?

HL: l'idée qui sous-tend ces deux initiatives était de réagir à la lente érosion du parc immobilier aux mains des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est ensuite grâce à Fritz Freuler (directeur de l'association Casa Nostra, il siège au Conseil de Ville et à IG-Bienne) qui a appelé en renfort d'autres associations telles que l'association des locataires, l'asloca et l'union syndicale, que l'action a pris de l'ampleur. Des membres des coopératives d'habitation ont rejoint le comité d'initiative, la récolte des signatures pouvait démarquer. La première initiative communale demande des logements abordables, c'est-à-dire au moins 20% des logements sous la gestion des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, et la seconde, au moins 50% des logements abordables à la Gurzelen, un nouveau quartier qui va se construire à Bienne. La forte mobilisation des initiants et des bénévoles qui ont récolté les signatures, notamment en organisant un happening sur la place Centrale, ont permis de récolter en un temps record plus de 5300 signatures.

Et les coopératives ont aussi participé à la récolte des signatures?

HL: absolument, concierges et membres des comités de direction se sont engagés pour la récolte des signatures dans leurs immeubles. Cette action a d'ailleurs déclenché une avalanche de discussions, des voix critiques se sont fait entendre, rechignant à se mêler de politique. Vu le succès de l'opération, nous avons désormais les moyens de faire pression pour obtenir une partie du terrain à la Gurzelen pour construire du logement d'utilité publique.

UZ: sept coopératives se sont mises au travail pour élaborer un projet à la Gurzelen...

HL: ... nous nous sommes clairement déclarés à la ville comme étant un partenaire de projet sérieux pour

construire du logement à la Gurzelen, avec un projet qui tient la route face aux autres promoteurs qui sont sur le coup.

DB: l'union fait la force, et les efforts fournis à Bienne depuis quelques années ont fait d'IG-Bienne et des coopératives associées un acteur de premier plan et un interlocuteur crédible face aux autorités publiques.

Mais ce n'est pas encore tout. En 2012, vous avez mené une sorte d'action de guérilla marketing, en interrogeant les candidats aux élections communales sur leurs vues sur le logement d'utilité publique, et en publiant les résultats en conférence de presse, assortis de recommandations de vote?

HL: c'est une action que j'ai menée avec Fritz Freuler. Nous avons conçu ensemble le questionnaire et l'avons envoyé à tous les partis, qui ont plutôt bien joué le jeu. Le deal était le suivant: tout candidat soutenant une politique du logement d'utilité publique à Bienne obtiendra une recommandation de vote envoyée à tous les locataires des coopératives d'habitation de la ville. L'action a été intéressante et nous allons remettre le couvert pour les élections de 2016.

Ne pourrait-on pas imaginer des actions semblables lors des élections au Conseil national et au Conseil des Etats, via les associations régionales ou la faïtière coopératives d'habitation Suisse?

DB: au niveau cantonal, notre association régionale BE-SO a fait des recommandations de vote d'une autre manière, en insistant sur le fait que les coopératives d'habitation couvraient l'ensemble du spectre politique, bien au-delà du simple clivage gauche-droite. Nous avons donc proposé à tous les politiciens qui siégeaient dans un comité de coopérative, de leur offrir une annonce dans un journal de leur district, en présentant le candidat comme étant un défenseur du logement d'utilité publique. Mais je pense qu'un ensemble d'actions au niveau communal est plus efficace.

(suite page 15)

¹ Télécharger sur: www.habitation.ch > actualite > Bienne > Population et offre de logements à Bienne et dans les coopératives d'habitation

² Télécharger sur: www.habitation.ch > actualite > Bienne > Charte de collaboration entre la Ville de Bienne et les coopératives biennoises de construction de logements d'utilité publique

³ www.bwo.admin.ch/themen/00532/00534/index.html?lang=fr

⁴ Télécharger l'article de presse à ce sujet: www.habitation.ch > actualite > Bienne > Article du 7 juillet paru dans Le Journal du Jura



AQUABALANCE
Séchage rapide – beauté pérenne.

MARMORAN

SILCANOVA topdry avec technologie AQUABALANCE: sèche rapidement – reste beau longtemps!

Respect de l'environnement grâce à une composition intelligente sans biocide lessivable!

Grâce à la technologie AQUABALANCE, les nouveaux revêtements MARMORAN SILCANOVA topdry sont bien plus résistants contre les algues et champignons. Les principes physiques mis en œuvre sont aussi écologiques qu'avantageux. La surface hydrophile protège les façades contre les salissures de manière entièrement naturelle. Grâce à leur technologie AQUABALANCE, les crépis MARMORAN SILCANOVA ont atteint le même niveau exceptionnel de protection de façades que les crépis MARMORAN éprouvés depuis des décennies. La technologie AQUABALANCE a d'ailleurs reçu le prix de l'écologie de la ville de Vienne en 2010. Elle est en outre la première technologie à avoir obtenu le label environnemental de l'Ange bleu («DER BLAUE ENGEL» label d'origine allemande).



multipor[®]

**VOUS VOUS POSEZ DES
QUESTIONS SUR LES
SYSTÈMES PARE-FEU ?
PAS NOUS !**

Le système d'isolation entièrement minéral Multipor fait partie de la catégorie A des matériaux de construction et n'est donc pas inflammable. Même en cas de températures élevées, il ne libère aucune vapeur, aucune fumée ni aucune substance toxique. L'utilisation de Multipor est privilégiée dans les bâtiments à plusieurs étages et plus particulièrement les crèches, les écoles, les hôpitaux et d'autres types d'infrastructures publiques car ce matériau respecte l'ensemble des exigences en matière de protection thermique et incendie.

Plus d'informations sur www.multipor.ch

MULTIPOR. SYSTÈME D'ISOLATION NATURELL

**Trois questions à Florence Schmoll,
responsable du département de l'urbanisme de la Ville de Bienne**



Comment percevez-vous les coopératives d'habitation et de construction à Bienne?

Les coopératives ont un rôle important à jouer ne serait-ce que par leur emprise sur le territoire biennois, puisque, comme vous l'avez souligné dans votre question, elles

sont propriétaires d'une part importante du parc immobilier. Beaucoup des lotissements de ces coopératives datant des années 60, elles sont, de fait, en mesure de soutenir activement et efficacement le renouvellement du tissu bâti. Cet aspect constitue l'un des éléments clés à prendre en compte dans le cadre du renouvellement des droits de superficies, qui – en dehors des questions de politique sociale de la Ville – doivent refléter ses visions de développement et soutenir la concrétisation des potentiels de transformation urbaine identifiés. Pour les lotissements qui ne répondent plus aux besoins ou exigences urbanistiques et architecturaux actuels, une stratégie devra ainsi être développée en collaboration avec les coopératives, afin de promouvoir un renouvellement judicieux du bâti existant.

Que pensez-vous de la charte définissant la collaboration de la Ville de Bienne et les coopératives de construction de logement d'utilité publique et du comité paritaire mis sur pied dans ce but?

La charte témoigne clairement de la volonté de la Ville de Bienne de soutenir les coopératives et rechercher le dialogue avec ses partenaires. Le comité paritaire en est la première expression concrète. Cet espace de discussion entre coopératives et instances communales est un élément important dans la recherche de solutions constructives, la définition de stratégies conjointes et la transmission des informations.

Dans le cadre des projets-modèles pour un développement territorial durable à Bienne, le comité paritaire n'a pas fonctionné et les membres d'IG-Bienne craignent que la Ville en profite pour remettre la discussion sur le renouvellement des droits de superficie aux calendes grecques. Quelle est votre position et que leur répondez-vous?

Le projet de coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain mené actuellement par la Ville de Bienne a pour objectif d'analyser le territoire communal en croisant les regards de l'urbanisme et de la protection du patrimoine. Il vise à définir le potentiel réel de valorisation et de transformation des lotissements étudiés, compte tenu de leur valeur architecturale, urbanistique et culturelle. La phase pilote du projet se concentre sur trois quartiers, mais l'étude sera étendue dans une seconde étape à l'ensemble de la Ville.

Les résultats de ce travail doivent servir de référence dans le cadre des réflexions en cours en lien avec le renouvellement des droits de superficie (cf. question 1). Comme une partie importante de ceux-ci arrive très prochainement à échéance, il est primordial qu'elle avance selon un rythme soutenu. Aucun retard n'est à ce jour prévisible en raison du projet de coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain en cours.

S'il est vrai que cette analyse est conduite par les instances municipales, il n'en demeure pas moins que l'organisation de projet prévoit l'implication des coopératives. Divers échanges avec des représentants des coopératives sont ainsi prévus au cours du processus. L'IG-Bienne a déjà été informée des démarches en cours et sera encore impliquée dans les prochaines étapes du projet.

Infos générales

www.wbg-beso.ch/biel/
www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum/
www.biel-bienne.ch

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

Château de Nidau: une technique avancée dans un écrin historique

Moderniser un ascenseur au sein d'un bâtiment classé sans dénaturer l'esthétisme n'est pas une sinécure. AS Ascenseurs a complètement remplacé le dispositif technique de l'ascenseur du château de Nidau par un système à la pointe de la modernité.

Sise à l'extrémité sud-est du lac de Bienne, la commune de Nidau est née de réflexions stratégiques au XIV^e siècle. Aujourd'hui rattaché à l'agglomération de Bienne, le bourg historique n'en a pas moins conservé son propre caractère, comme en témoigne le symbole architectural qui domine l'entrée nord: le château de Nidau. Ses origines remontent au haut Moyen Age, lorsque les comtes de Neuchâtel bâtirent un château fort en bois, vers 1140. Certaines parties du donjon, de la tour-prison et du mur d'enceinte d'un château à douves datant du XIII^e siècle sont encore préservées. Après la guerre de Sempach en 1388, le château est devenu la propriété de Berne et de Soleure. Le bâtiment actuel vient en grande partie des années 1627 à 1636. Les baillis bernois y siègèrent fièrement jusqu'en 1831. Il abrite aujourd'hui des bureaux de l'administration cantonale. Et le rez-de-chaussée accueille un musée moderne où se tient une exposition permanente sur la correction des eaux du Jura.

L'état actuel résulte d'une rénovation complète accomplie dans les années 1984-1988. A l'époque, le château s'est vu doter pour la première fois d'un ascenseur qui desservait le bâtiment de manière confortable via cinq arrêts, tout en permettant l'accès aux chaises roulantes.

Lors de la construction de l'ascenseur, les services de conservation des monuments historiques ont joué la carte de la modernité: au lieu de dissimuler l'ascenseur, il a été placé au cœur de la cage d'escalier. Avec ses façades modernes alliant le béton, le verre et l'acier, il s'intègre harmonieusement dans le cadre historique. Ce choix architectural a fait ses preuves à tout point de vue jusqu'à ce jour. Cela étant, l'ascenseur avait bien besoin d'une révision technique après bientôt 30 ans d'activité intensive. D'après Daniel Leimer, architecte et responsable de la planification de l'entretien du château, «une modernisation s'imposait». L'Office des immeubles et des constructions (AGG) du canton de Berne, propriétaire du château, a donc lancé un appel d'offres.

L'ascenseur, un gage de modernité au cœur du château, affiche une présence imposante.



Une cabine plus lumineuse, grâce à un nouveau plafond lumineux.

Des modifications tangibles

Les ingénieurs d'AS ont élaboré un projet centré sur l'aspect technique de l'ascenseur, sans altérer son esthétique convaincante. Les mesures de construction se sont limitées à de légères adaptations dans la salle des machines et à des corrections au niveau des conduites électriques. Exception faite du nouveau plafond lumineux et des nouveaux tableaux de la cabine, l'apparence extérieure est restée telle quelle. En revanche, l'ascenseur a fait l'objet d'une refonte complète sur le plan technique, qu'il s'agisse des commandes, de la machine d'entraînement, du système de traction, des amortisseurs, de l'entraînement des portes, etc. Les travaux se sont déroulés pendant quatre semaines à l'automne 2014, sans affecter le bon déroulement des activités au sein du château. Les usagers habituels sont les premiers témoins des bienfaits de cette modernisation. De fait, l'ascenseur est bien plus agréable et silencieux, grâce au puissant entraînement sans multiplicateur.

Pour en savoir plus:

AS Ascenseurs SA- En Budron A5
1052 Mont-sur-Lausanne
Tél. 021 654 76 76
E-mail: as-lau@lift.ch – www.lift.ch

Partenariats exemplaires entre communes et maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Au fil des numéros de la revue «Habitation», nous vous avons présenté toutes sortes de belles réalisations, issues de différentes formes de partenariats entre les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et les communes. Depuis des mégaprojets, comme l'écoquartier Les Vergers à Meyrin jusqu'à la construction d'un chalet à Château-d'Œx, en passant par diverses échelles de construction de logement d'utilité publique. Extraits dans les pages qui suivent, les articles au complet peuvent être téléchargés sous: www.habitation.ch/actualite > Dossier communes



Meyrin

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.

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. «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 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, «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.



La Chaux-de-Fonds

La Ville de La Chaux-de-Fonds construit un vaste écoquartier près de la gare. Entreprenant ce projet qui va complètement remodeler une partie de son territoire, elle choisit de confier la construction de logements d'utilité publique à la coopérative Le Corbusier, créée pour l'occasion.

La Société coopérative d'habitation Le Corbusier construit un immeuble Minergie P de 36 logements, à proximité de la gare de La Chaux-de-Fonds. Les emménagements sont prévus pour l'automne 2016. Cette réalisation s'insère dans le grand projet de réurbanisation de l'ancienne gare de marchandises, sur un site de 49 000 m² – 700 mètres x 70 mètres. La valorisation de cette friche ferroviaire est une étape essentielle dans la «réaffectation» d'une partie de la ville. «Tout l'aspect de la ville va changer: le flux des personnes, la circulation des véhicules et des transports publics, etc., précise Théo Huguenin-Elie, conseiller communal en charge de l'urbanisme.

Le plan du futur écoquartier se décompose en îlots, de A à F, qui

seront successivement réalisés. A terme, dans 20 ans, une vingtaine d'immeubles d'habitations et d'activités seront implantés. Un millier de personnes y habiteront. «La Ville a acquis des terrains pour planifier son développement et maîtriser le foncier», insiste Yanick Stauffer, chargé de la promotion immobilière et commerciale de la ville de La Chaux-de-Fonds.

Le terrain sur lequel est construit l'immeuble de la coopérative Le Corbusier reste la propriété de la Ville. Celle-ci accorde un droit de superficie, avec exemption des frais de location pendant 15 ans. Créée pour l'occasion, la coopérative regroupe à sa tête des personnalités locales, toutes sensibilisées politiques de la ville confondues. La présidente de la coopérative, Danièle

Wisard, a suivi les cours de l'Armoup, tout comme des collaboratrices de l'étude de notaire Terrier, qui gère ses affaires au quotidien. Selon le plan, à terme, l'équipe dirigeante se retirera, et laissera les commandes à une équipe formée d'habitants de l'immeuble.

L'îlot B, sur lequel est construit l'immeuble de la coopérative, est le premier secteur de l'écoquartier à être construit. D'une surface de 6200 m², il accueillera également un immeuble de PPE et de logements protégés réalisé par une société immobilière, et deux bâtiments administratifs, propriétés l'un de la Caisse cantonale de compensation, l'autre de l'Etablissement cantonal d'assurances et de prévention, qui loueront des locaux à d'autres services cantonaux. La société immo-

bilière qui avait organisé, en collaboration avec la Ville, le concours d'architecture portant sur l'îlot, est chargée, en tant qu'entreprise générale, de la réalisation.

L'objectif du projet dans son ensemble vise à la densification du tissu urbain, dans le sens de la révision de la

loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Le Conseil communal (exécutif) de La Chaux-de-Fonds avait pris des décisions en ce sens en 2007. Le règlement du plan spécial du quartier Le Corbusier était formellement adopté le 27 septembre 2007. Et le 30 septembre 2009, le conseil communal acceptait un crédit

de 2,58 millions de francs pour l'acquisition, auprès des CFF, des terrains des îlots A et B. L'écoquartier Le Corbusier sera le premier du canton. Il est l'un des 18 projets durables sélectionnés conjointement par trois offices fédéraux (offices de l'environnement, de l'énergie, et du développement territorial.)

Logements protégés, subventionnés, loyers libres... et PPE à Borex

La Coopérative Cité Derrière construit un complexe de cinq bâtiments à Borex – 71 logements, une auberge, une salle communale – et assure l'intégralité des investissements. La commune reste propriétaire du terrain

La Coopérative Cité Derrière construit 5 immeubles à Borex. Ils abriteront 14 appartements protégés subventionnés, 24 en location à prix coûtant, 29 logements en PPE, 1 salle polyvalente, et une auberge communale (pinte + 4 chambres d'hôtes) dans 5 bâtiments. Les travaux s'achèvent, le dernier immeuble doit être livré au 1^{er} septembre. Pour le syndic de Borex, Jean-Luc Vuagniaux: «Nous avons hésité avant d'opter pour la solution du terrain en droit de superficie, qui a finalement été considérée comme la plus adaptée. La coopérative va aussi construire une salle communale et une auberge dont elle assurera la gestion. A part les infrastructures, Cité Derrière a pris en charge tous les investissements. Ceux-ci étaient hors de nos capacités financières, et nous n'avons pas de service technique pour gérer une telle opération. Des habitants du village ont acquis des appartements en PPE – il s'agit notamment de pro-



priétaires de villas, retraités, pour qui l'entretien d'une maison devenait une charge trop lourde. Pour la commune, il s'agit d'une excellente opportunité.»

La Coopérative Cité Derrière avait obtenu ce mandat à la suite d'un concours d'investisseurs. Elle a à son actif plusieurs réalisations qui, comme à Borex, cumulent logements subventionnés, pour aînés, à prix coûtant, et PPE. La vente d'appartements n'est pas la raison d'être des coopératives,

mais la vente à prix coûtant est autorisée, sous certaines conditions. Cette solution répond à une demande des communes qui souhaitent satisfaire aux demandes de l'ensemble de leurs citoyens – locataires et propriétaires. Pour le fondateur de Cité Derrière, la PPE «permet aussi de «lisser» les prix des appartements en location, et contribuer à ce que leurs loyers soient vraiment attractifs.»

Un partenariat commune-coopérative exemplaire à Château d'Œx

«C'est un exemple parfait d'une collectivité publique qui se dote d'un instrument (la coopérative d'habitation) permettant de mettre sur le marché des logements à loyer abordable pour ainsi pouvoir conserver ses familles sur le territoire communal», commente le secrétaire général de l'Armoup Pascal Magnin. Objet de son

attention, la coopérative Nouveau Comté, qui va construire un immeuble de type «chalet» de 13 ou 14 logements à Château d'Œx. Les travaux doivent débuter à l'automne 2015, et se terminer à l'été 2016.

Ce projet concrétise un partenariat. «La commune a octroyé un droit de superficie distinct et permanent (DDP),

pour un terrain lui appartenant. La commune a acheté une part sociale, elle est simplement membre de la coopérative,» explique Jean-Claude Dutoit, secrétaire du comité de la SCH Nouveau Comté. La commune est représentée au comité de la coopérative. Mais n'a concrètement rien à voir avec la construction du bâtiment proprement dite.

Un outil de politique de logement à Ecublens

Confrontée à un manque de logements à prix abordable sur son territoire, la commune a mis au concours un 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. La commune a édicté des critères d'attribution pour les appartements. Dans ce cas la prise en compte des demandes des Suisses, et des titulaires d'un permis C vivant à Ecublens depuis 5 ans au moins. 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. La SCILMO a construit un immeuble de 54 logements qui abrite aussi une garderie et une salle de rencontre à Ecublens.

Cornol construit pour ses aînés à Cornol

La commune de Cornol a créé une fondation, La Valletaine, pour loger ses aînés. Des logements adaptés, à l'intention de retraités qui n'ont pas encore besoin des services d'un EMS. Depuis 2008, deux bâtiments ont été construits et une villa a été transformée.

Des logements et des cabinets médicaux à Vallorbe

A Vallorbe, Coopélia a obtenu de la commune un terrain en droit de superficie, sur lequel elle construit 12 logements protégés et un studio. Les autorités ont aussi mandaté la coopérative pour la réalisation d'un bâtiment mitoyen qui doit abriter des cabinets médicaux, des locaux pour le Centre médico-social, le centre social régional et le centre d'accueil temporaire.

Des LUP à la place des villas à Genève

A Genève, la coopérative Les Ailes a obtenu en DDP une parcelle dans le quartier du Mervelet. Un bâtiment de 26 logements est prévu, les travaux pourraient commencer début 2016. Ce projet est situé dans une zone en développement en pleine mutation, dans un secteur jusqu'alors voué à l'habitat individuel. Conformément à la volonté du canton, le rachat de parcelles et la démolition de villas va se poursuivre.

L'ARMOUP est là pour vous!

Que vous soyez une coopérative d'habitation ou une commune, si vous envisagez de développer le logement d'utilité publique (LUP), l'ARMOUP est votre interlocuteur privilégié.

Si vous êtes une coopérative d'habitation:

- Contrôle et éventuelle adaptation des statuts
- Conseils juridiques
- Conseils financiers et de montage financier
- Mise à disposition de moyens financiers spécifiques (prêts à intérêts favorables)
- Conseils pour la gestion administrative
- Mise en relations avec d'autres coopératives expérimentées

Si vous êtes une commune:

- Analyse du projet de construction
- Recherche d'une coopérative pour un «partenariat public-privé» (PPP)
- Conseils pour la constitution d'une nouvelle coopérative d'habitation
- Conseils pour la création d'une fondation ou d'une société à but non lucratif
- Conseils pour la construction d'un immeuble ou la rénovation de logements
- Analyse du plan financier et conseils
- Analyse de toute question de gestion immobilière
- Mise en relations

Une seule adresse: l'ARMOUP

Rte des Plaines-du-Loup 32
Case postale 227
CH-1000 Lausanne 22
Tél. +41-(0)21 648 39 00
Fax +41-(0)21 648 39 02
info@armoup.ch
www.armoup.ch

Nous pouvons vous aider à réaliser votre projet.

Contribuez avec nous à développer le logement d'utilité publique en Suisse romande!

Coopérative Cité Derrière: une stratégie dynamique et gagnante

Les immeubles construits par la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière essaient non seulement dans tout le canton de Vaud, mais aussi dans deux autres cantons. Dans le modèle d'affaires de cette coopérative, le partenariat public-privé (PPP) tient une place importante.

En quelques années, la Coopérative Cité Derrière est devenue un acteur incontournable du marché immobilier dans le canton de Vaud, avec, aujourd'hui, une implantation à Genève (Coopérative Cité Derrière – Carouge/Genève), des projets à Neuchâtel par le biais de la Coopérative Arc-en-Ciel (grâce à la volonté affirmée du canton de soutenir les coopératives d'habitation) et des contacts à Fribourg. Philippe Diesbach explique cette position enviable par le fait que la stratégie de la Coopérative n'a jamais changé et que ses bases sont restées les mêmes depuis sa fondation en 1995. Bien évidemment, le nombre et l'ampleur des projets ont varié d'année en année, au gré de la conjoncture et de l'évolution démographique, mais pour Philippe Diesbach, ce qui compte, c'est la volonté réelle des partenaires de concrétiser un partenariat public-privé (PPP).

Une stratégie cohérente

«Nous poursuivons la même stratégie depuis 20 ans» indique Philippe Diesbach, qui ajoute «et on ne va pas la changer! Notre capital confiance est aujourd'hui très favorable». Cependant, par rapport aux premiers projets réalisés par la Coopérative, ceux développés aujourd'hui englobent aussi de nouveaux aspects, tels la garderie, l'école, des commerces (parfois), etc., ce qui rend les projets plus complexes à concevoir et à gérer. Pour Cité Derrière, les projets développés avec les communes sont les plus intéressants, car leurs objectifs correspondent le mieux à ses principes fondamentaux.

Trop de perfectionnisme?

Homme d'une très grande expérience dans le secteur immobilier, Philippe Diesbach se demande si, aujourd'hui, nous n'avons pas atteint un stade de complication extrême dans les mesures édictées et rendues obligatoires par la Confédération ou les cantons. Ainsi, il se demande s'il faut réellement mettre des installations acoustiques performantes et du label Minergie partout? Selon lui, il faudrait pouvoir décider au cas par cas. Mais la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie impose que 20% de l'énergie consommée par une nouvelle construction doit provenir d'une énergie renouvelable. Et, de plus en plus souvent, les communes imposent le standard Minergie à leurs projets. Pour l'immeuble de Saint-Prex, Cité Derrière a décidé de le labelliser Minergie-P afin d'obtenir un meilleur taux d'intérêt pour son prêt hypothécaire auprès de la Banque Alternative Suisse. Cet immeuble produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Romande Energie rachète le surplus d'électricité. Pour Philippe Diesbach, «de toute façon,

avec le nombre de nouvelles réglementations, il est évident et logique que les loyers vont augmenter, même si tous les efforts sont faits pour les maintenir le plus bas possible».

Le rôle des communes

«Nous allons bien sûr poursuivre notre ligne de conduite et notre collaboration avec les communes. Ceci d'autant plus que nos expériences avec les communes sont extrêmement positives. Et qu'un nouvel élément est venu accélérer le mouvement: la LAT (loi fédérale pour l'aménagement du territoire). Aujourd'hui, ce sont les communes qui nous appellent!» sourit Philippe Diesbach. Explication: le changement dû à la modification de la LAT (même si tous les principes d'application ne sont pas encore connus) est que celle-ci indique quelles communes ont des terrains constructibles, sur lesquels il faudrait en principe construire, et lesquelles ne peuvent plus construire. Les communes sont donc aujourd'hui en point de mire pour les futurs projets de construction d'immeubles locatifs. Cette tendance apparaît déjà dans le nombre de projets étudiés par Cité Derrière: 10 communes en 2014, et déjà 15 communes à mi-2015.

Si une commune a un terrain constructible à disposition et qu'elle ne construit pas, le terrain pourrait être déclassé au profit d'une autre commune. Donc elle va se dire «autant construire maintenant, comme cela je garde le terrain et je construis avec une coopérative d'habitation qui connaît bien la musique». Souvent, la grande difficulté est le financement, et il faudra s'assurer que la commune a les moyens d'offrir un cautionnement solidaire à la coopérative.

La coopérative: le partenaire idéal des communes

Pour Philippe Diesbach, il n'y a aucun doute, «la coopérative d'habitation est le partenaire idéal des communes». Son expérience de nombreuses années le confirme. Les communes ont souvent des terrains qui leur appartiennent, mais elles n'y construisent pas, même si parfois elles aimeraient le faire. Car elles n'ont tout simplement ni les compétences ni le temps pour gérer un projet immobilier, aussi modeste soit-il. Leurs priorités sont dans la gestion courante des affaires de la commune. Les communes sont donc très intéressées à trouver un partenaire compétent qui va se charger de tous les aspects d'un projet: aspects juridiques (droit de superficie, création d'une entité juridique), définition du projet, plan financier, consolidation financière, appels d'offres, attribution des mandats, contrôles pendant la construction (gros-cœuvres et aménagements extérieurs et intérieurs) et lors de la fin des travaux, puis gestion des encaissements des loyers.



Les immeubles de la commune de Borex / DR

Difficultés et conditions du succès

Philippe Diesbach relève que l'une des difficultés est parfois la petitesse du projet. S'il est trop petit, l'immeuble va être cher ou trop cher. Une autre difficulté peut être liée à l'emplacement: situé trop loin des transports publics, il posera des problèmes à terme, ou lors de la mise en location des appartements. Une petite coopérative aura aussi davantage de difficultés à mettre sous toit un PPP ou garantir une gestion à long terme qu'une grande.

Pour commenter les raisons du succès de Cité Derrière, Philippe Diesbach n'hésite pas: «Il faut aimer faire cela! Il faut la volonté de créer un PPP. Il faut être rapide... et nous sommes connus pour être rapides! Notre capital réussite est très favorable, au vu de nos nombreuses expériences réussies. Notre modèle d'affaires est éprouvé et il peut s'appliquer à tout projet en PPP. Enfin, nous avons une grande volonté de transparence: notre esprit est ouvert pour vraiment bien comprendre les intérêts réels de la commune. Pour nous, la réalisation à Borex est un excellent exemple d'une collaboration avec une petite commune (voir page 19). Il faut que la commune puisse déléguer son projet en toute confiance.»

Les besoins des locataires seniors

Pour appréhender l'avenir, Cité Derrière va poursuivre sa réflexion et ses projets en matière de logements protégés: «Nous voulons nous mettre à la place des personnes qui vieilliront dans leur logement et nous voulons nous poser les bonnes questions» explique Philippe Diesbach. Parmi elles, il mentionne: un interphone n'est-il pas de

toute façon indispensable? Comment peut-on le régler lorsque l'ouïe du locataire faiblit? Quels revêtements choisir (le blanc des murs est défavorable pour les personnes dont la vue baisse)? Quel type de carrelages (qui évitent de glisser et de tomber) faut-il choisir? Comment favoriser les déplacements sécurisés à l'intérieur de l'appartement? Les problèmes à résoudre pour les logements des seniors sont innombrables, et il s'agit de les identifier maintenant déjà, car la demande pour les logements pour les seniors va grandissante. Pour Philippe Diesbach, il y a même urgence en la matière.

Les coopératives d'habitants

Un autre domaine d'avenir, selon Philippe Diesbach, est celui des coopératives d'habitants. Ici, les coopérateurs ont un idéal de vie, ils sont prêts à s'impliquer personnellement, et, surtout, ils ont les moyens financiers pour investir dans leur appartement et pour «leur» coopérative. Ils veulent prendre part aux décisions et sont en fait davantage des «copropriétaires» que des «coopérateurs» au sens strict. «Il y a un marché pour ce type de coopératives, et nous avons décidé de nous y impliquer de manière concrète avec le principe d'une double structure: nous proposons une coopérative d'habitants (qui gère l'aspect financier et les loyers) et une association des locataires (qui gère l'organisation de la conciergerie, du jardin bio, etc.)» résume Philippe Diesbach. Dans de tels cas, Cité Derrière peut être impliquée de manière directe, ou confier le projet à une autre coopérative spécialisée qui se nomme Coopérative CopAthena.

Les conseils de Philippe Diesbach

Chaque projet proposé par une commune doit être analysé dans tous les détails. Il faut bien connaître la commune, son fonctionnement et son projet. La coopérative contactée par une commune doit donc approfondir les questions suivantes:

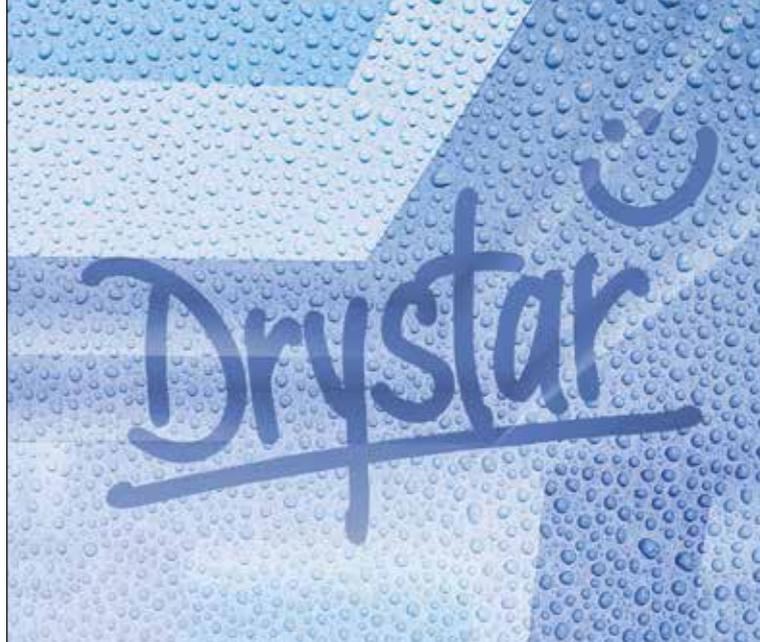
- La commune veut-elle donner le terrain en droit de superficie (et pour combien d'années)?
- A-t-elle les moyens d'octroyer une caution?
- Comment sont les finances de la commune? Quelle est l'estimation des recettes/dépenses communales (projection du budget sur dix ans)?
- La commune a-t-elle besoin d'un appui en matière de gestion du projet (montage financier, contact avec les banques, etc.)?
- La Municipalité et le Conseil communal sont-ils favorables au projet? Et le syndic?
- S'agit-il d'un terrain déjà équipé (eau, gaz, électricité, etc.)?
- Quelle est la situation du terrain par rapport aux transports publics (bus, trains RER ou CFF)?
- Y a-t-il une demande avérée pour de nouveaux logements dans le village ou la région proche?
- Le but est-il d'avoir un immeuble mixte avec des logements en location et des appartements en PPE?
- La commune veut-elle encaisser les loyers elle-même ou préfère-t-elle déléguer cela à des professionnels? **JLE**

Bientôt trop de logements?

Construire de nombreux immeubles est certes très positif pendant cette période de pénurie de logements. Mais Philippe Diesbach s'interroge: «Aujourd'hui, le potentiel de construction dans le canton de Vaud est énorme. Etant donné le nombre d'immeubles d'habitation dont la construction se terminera ces prochaines années, n'aurons-nous pas finalement trop construit? Les prévisions démographiques pour 2030 se basent sur des hypothèses de croissance démographique qui risquent bien de se révéler fausses suite au vote du 9 février 2014. Il est donc possible que nous passions d'ici deux ans déjà de la pénurie actuelle à une relative pléthore de logements.» En tous les cas, certains s'interrogent déjà si la dynamique actuelle doit être maintenue ou s'il ne faudrait pas plutôt appuyer un peu le pied sur le frein.

Jean-Louis Emmenegger

CONTACT: www.citederriere.ch



Cloisons en construction à sec parfaites pour climat ambiant humide: Knauf Drystar



À coup sûr, Knauf Drystar reste sec!

Les cloisons et les plafonds des locaux humides et des salles d'eau restent secs pour toujours. Le système éprouvé Knauf pour locaux humides y pourvoit, avec ses composants parfaitement harmonisés. La plaque Drystar, avec sa combinaison de voile high-tech et son noyau en plâtre spécial, est aussi simple à mettre en oeuvre que les plaques de plâtre ordinaires, tout en étant absolument hydrofuge et résistante à la moisissure.

KNAUF

Logacop: un développement maîtrisé

Fondée en 1967, Logacop est une société coopérative immobilière bien connue dans le canton de Vaud. A son origine, elle a construit des ateliers destinés aux handicapés. Dès les années 80, elle a construit des locatifs dans des villes situées dans onze communes vaudoises. Actuellement, Logacop réalise un très grand projet: le quartier de La Croisée à Renens.

Logacop a déjà une longue expérience en matière de constructions d'immeubles d'utilité publique. Au début de ses activités, Logacop a œuvré pour la construction d'ateliers destinés aux handicapés. Pendant la période de pénurie de logements des années 80, elle a construit des locatifs avec des appartements subventionnés et à loyers modérés. Aujourd'hui, elle est présente sur le marché libre du logement et possède des immeubles locatifs avec des appartements subventionnés, des logements pour étudiants et des logements proposés en location. L'un de ses principes a été de toujours offrir des appartements de

qualité optimale à des prix abordables, en respectant les nouvelles normes techniques et énergétiques. «Nous voulons sortir du monde de la spéculation immobilière, en offrant des logements de qualité à des prix approchant le coût de la construction» explique Jean-Pierre Ryffel, président de la Société coopérative immobilière Logacop.

Une nouvelle stratégie

«Logacop a fortement développé ses activités au cours de ces dix dernières années» précise Jean-Pierre Ryffel. De l'artisanat et de l'associatif, Logacop est passé au rôle d'acteur

reconnu dans la mise sur le marché de logements dits sociaux. Sa stratégie actuelle est de réaliser des projets offrant des logements à des prix abordables avec ou sans subventions. De ce fait, Logacop est entrée dans un marché très concurrentiel. Elle entend aussi développer de manière intense ses contacts avec les communes vaudoises et compte pouvoir développer de nouveaux projets d'ici un à deux ans. «Actuellement, développer nos contacts avec les communes vaudoises est notre objectif prioritaire» précise Anthony Baumberger, administrateur de la régie immobilière lausannoise Chamot & Cie. Il est le spécialiste du terrain et de la gestion des dossiers, en collaboration étroite avec Jean-Pierre Ryffel.

«La Croisée» à Renens, en bref

Il s'agit de l'aménagement d'un tout nouveau quartier d'habitation, avec 5 immeubles, situé sur le terrain d'une ancienne friche industrielle dans la commune de Renens (VD). Ce projet prévoit 157 appartements: en loyers libres (2 à 5 1/2 pièces), en subventionnés et pour étudiants. En plus: des surfaces pour des petits commerces au rez, une école (louée à la commune), un parc public. Lancement du projet: 2010. Mise en location des appartements: automne 2016. Nombre total de nouveaux habitants à La Croisée: environ 400 habitants. «La commune de Renens est très contente de l'évolution de ce projet du nouveau quartier de La Croisée. Pour les Renenais, c'est un «point noir», un terrain en friche, qui disparaît définitivement. C'est un changement physique du terrain important» commente Martin Hofstetter, responsable du Service de l'urbanisme de la commune. La construction en cours se fait à l'entière satisfaction de la commune, et les contacts avec Logacop, qui est propriétaire des terrains, sont réguliers depuis le lancement du projet. «Notre commune de Renens compte environ 20 000 habitants, et avec La Croisée, nous aurons entre 300 et 400 habitants de plus. C'est un tout nouveau centre de logements qui se construit, le long d'une importante avenue, où le futur tram s'arrêtera. La condition d'avoir des transports publics proches est tout à fait remplie, et la commune entend rester maître de son développement urbain» indique encore Martin Hofstetter. Grâce aux étroits contacts avec Logacop, le projet a intégré quelques demandes faites par la commune. «A terme, La Croisée offrira une belle mixité sociale et intergénérationnelle, avec des habitations, des activités commerciales, un parc public, etc.» conclut Martin Hofstetter. **JLE**

«La Croisée» à Renens

«C'est un projet très important et complexe» nous confirment Jean-Pierre Ryffel et Anthony Baumberger. Bref historique: à Renens se trouvait une surface formée de trois parcelles (au total 10800 m²), dont les terrains de l'ancienne usine de meubles Fly. Cette friche industrielle était inoccupée depuis 17 ans et il fallut donc la dépolluer à grands frais. La volonté politique de la Municipalité de Renens de faire quelque chose avec ces terrains était là, mais rien n'avancait en raison du problème complexe posé par la vente/acquisition des terrains. La commune de Renens cherchait un partenaire pour acheter et valoriser ces terrains, et y construire des appartements subventionnés. «Le montage financier fut très complexe» résume Anthony Baumberger. Logacop se trouva alors en concurrence avec des entreprises générales et des sociétés immobilières. «Grâce à notre réactivité et notre savoir-faire, la commune nous a choisis comme partenaire» précise, enthousiaste, Jean-Pierre Ryffel. Logacop est donc le partenaire de la commune, mais elle réalise le projet en



Le chantier de La Croisée / DR

son nom propre: il n'y a pas de droit de superficie accordé, ni de partenariat technique ou financier. Bien évidemment, Logacop assure un contact régulier avec la commune de Renens, qui est très satisfaite que ce terrain cesse enfin d'être un vulgaire terrain vague...

En 2016, c'est un tout nouveau quartier qui va s'offrir aux regards des habitants de Renens. Il y aura cinq bâtiments: un administratif (surfaces pour des bureaux), une école (louée par la commune) et trois grands bâtiments locatifs (voir encadré). En plus des 150 appartements en mixité sociale et intergénérationnelle (avec des logements pour les étudiants de l'EPFL et de l'ECAL) et de l'école, Logacop a aussi prévu un parc public (avec des chemins et un terrain arborisé), des petits commerces au rez-de-chaussée (petite restauration, coiffeur, pharmacie, etc.), et un parking souterrain.

Sur le plan énergétique, rien n'a été oublié: les bâtiments seront labellisés Minergie, 60 sondes géothermiques de 150 m de profondeur fourniront de la chaleur (chauffage et eau sanitaire), et des panneaux photovoltaïques sur les toits fourniront le courant électrique. «Nous serons proches de l'autonomie énergétique» se plaît à relever Anthony Baumberger.

Deux projets vaudois

Logacop développe actuellement deux projets dans le canton de Vaud. Le premier est situé à Saint-Sulpice, où Logacop est propriétaire du terrain. Le second projet se trouve à Montblésson et concerne deux sites. La commune est propriétaire de deux terrains et entend réaliser un partenariat public-privé (PPP) en octroyant un DDP. Pour ce PPP, la commune cherchait une coopérative d'habitation ayant de l'expérience dans la réalisation de tels projets. Le concours d'architecture a été lancé il y a peu. «Etant donné le type de terrain, la construction risque d'être difficile» commente Jean-Pierre Ryffel. Ce projet comporte sept unités d'habitation totalisant 42 logements.

Un savoir-faire pour préparer l'avenir

Logacop envisage l'avenir avec sérénité. Plusieurs projets sont en gestation et pourraient aboutir à des réalisations concrètes. Dans la plupart des cas, il faut compter près de 4 ans avant d'arriver à la fin de la réalisation. «Nous pensons que les opportunités sont bonnes sur l'Arc lémanique. L'évolution sociale fait que la demande de logements de 2 et 2½ pièces va continuer d'augmenter. Par contre, celle des grands appartements

va stagner, sauf dans les quartiers urbains» indiquent Jean-Pierre Ryffel et Anthony Baumberger. S'agissant d'appartements en PPE, Logacop en fera peut-être dans un proche futur, notamment pour assurer la mixité sociale et l'équilibre financier des projets importants. La réalisation de «La Croisée», un projet d'envergure, a montré que Logacop avait toutes les compétences pour gérer des projets importants: «Il est possible de mener à bien des projets d'envergure bien qu'étant une petite structure grâce à la réactivité et la complémentarité» conclue Anthony Baumberger.

Les raisons des succès de Logacop jusqu'à ce jour s'explicitent ainsi selon Jean-Pierre Ryffel: «Je pense que nous pouvons mentionner le fait que nous sommes une petite équipe dynamique, très active et réactive, avec une grande ouverture d'esprit, prête à mettre ses compétences et son savoir-faire à la disposition des communes qui nous contactent. Chez nous, chacun a des fonctions bien définies, ce qui permet d'avancer rapidement dans la préparation d'un projet».

Jean-Louis Emmenegger
CONTACT: www.logacop.ch

La FIVO sur une bonne dynamique

La Fondation immobilière de la Ville d'Onex a découvert la joie de construire. Deux beaux immeubles, dont un très grand, sont sortis de terre depuis l'année dernière. Et la présidente rêve de continuer.

La Fondation immobilière de la Ville d'Onex (FIVO) existe depuis 1992. La commune avait alors quelques immeubles qu'elle gérait directement. Pour l'actuelle présidente de la Fondation et maire d'Onex Carole-Anne Kast: «En pareille situation, la difficulté venait du fait qu'il fallait passer devant le Conseil municipal (législatif) chaque fois que des travaux ou des rénovations sont envisagés, afin d'obtenir les crédits. Et il y avait alors toujours quelqu'un pour évoquer la rentabilité, l'opportunité d'augmenter les loyers, ... L'idée d'une Fondation indépendante s'est imposée pour sortir de ce fonctionnement.» Cette solution avait été évoquée dès 1978, elle s'est concrétisée 14 ans plus tard. L'ensemble du patrimoine, soit une centaine de logements, a été intégralement transmis à la nouvelle structure. Sa première mission a consisté à rénover le plus grand (84 appartements) et

le plus ancien immeuble, 22-24 avenue des Grandes-Communes.

Onex est une commune qui s'est beaucoup densifiée, et ceci dès les années 60. Elle a longtemps été considérée comme une banlieue dortoir de Genève. La qualité des infrastructures, et l'arrivée du tram, en 2011, ont contribué à la désenclaver et atténuer cette image. Mais la forte urbanisation fait que les terrains disponibles ne sont pas légion. D'autant plus que, contrairement à d'autres communes du secteur, Onex n'a pas constitué de réserves stratégiques, se contentant d'acquérir les espaces nécessaires à ses infrastructures, écoles, etc.

Pour Carole-Anne Kast, le marché immobilier a connu une relative détente – hors ville de Genève – à la fin des années 90 – «Il y avait pratiquement un marché!», affirme-t-elle avec humour. Raison pour laquelle, la construction n'avait pas été érigée en

priorité. Durant cette période, la FIVO a néanmoins racheté à une caisse de pension un immeuble, rue de Bandol 12-14. Et elle a réalisé un immeuble dans un quartier en développement, rue de Pampre 1-3-5-7 (32 logements). «Les travaux ont été confiés à une entreprise générale, qui a bâti tout le nouveau secteur. Je me rappelle qu'au Conseil municipal, les débats portaient bien davantage sur la question des infrastructures du quartier, que sur le bâtiment de la Fondation qui s'y créait.» La FIVO est alors encore essentiellement une structure de gestion. Mais elle fait preuve d'une efficacité certaine dans ce domaine, au bénéfice des habitants.

Le 12-14 rue de Bandol avait été construit sous le régime du HCM, une catégorie dans laquelle les loyers étaient surveillés par l'Etat pendant 10 ans – contre 20 pour les HLM. «Il est sorti du régime de contrôle en



Les Communailles. Un travail sur les façades confère élégance et légèreté à ce paquebot de 96 logements. © Michel Bonvin/DR

2004, le Conseil de fondation a alors baissé les loyers de 15%.» Plus fort encore, quelques années plus tard avec une baisse de 22% des loyers des logements de l'immeuble 1-3-5-7 Pampre. Carole-Anne Kast, juriste, collaboratrice de l'ASLOCA dès 2004, secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) n'y est pas étrangère. «J'ai été conseillère municipale d'Onex de 1999 à 2005. Je faisais alors des propositions de baisse des loyers en adaptation aux taux hypothécaires, mais sans trop de succès, il faut bien l'avouer. J'ai ensuite été élue au Grand Conseil (législatif cantonal), avant d'entrer au Conseil administratif (exécutif) de la ville en 2007. L'année suivante, je suis devenue présidente de la FIVO, un poste occupé, selon nos statuts par un conseiller administratif de la Ville. Lorsque le 1-3-5-7 Pampre est sorti du contrôle en 2013, j'ai refait les calculs en me basant sur le rendement locatif. Tous les loyers étaient abusifs, on les a baissés de 22%.» L'épisode et son expérience à la tête de la FIVO nourrissent aussi son engagement au sein du RPSL. «Lorsque les propriétaires et les milieux immobiliers se plaignent que le logement d'utilité publique n'est pas rentable, je peux sortir les bilans des immeubles de la FIVO. Ça calme!»

De retour avec un géant

Construire? L'élan est pris au milieu des années 2000. Il s'est concrétisé avec un géant de 96 appartements, Les Communailles, inauguré l'année dernière, rue du Comte-Géraud 4-6. Le projet a posé un problème aux ingénieurs: le site était instable. Au début du siècle dernier, il y avait là un ruisseau et une petite vallée. L'eau a été captée, le creux a été comblé par des déchets ménagers, puis par des remblais. «Le nouvel immeuble est situé sur le bord de l'ex-décharge. Il s'appuie sur un parking souterrain, soutenu lui-même par des pilotis – 64 pieux qui s'appuient sur la moraine.» Ce chantier a connu son heure de gloire: le percement d'une voie d'écoulement, son comblement accidentel par quelques mètres cube de béton. Des soucis pour les assureurs des uns et des autres... Mieux

vaut focaliser sur la réussite de l'entreprise. Les Communailles a tout du paquebot. Mais le travail des façades lui confère une indéniable légèreté. Début juin, toutes les arcades n'ont pas encore trouvé preneur. Et la mairie réfléchit encore à la fonction d'espaces laissés libres, dans les couloirs des étages. Certains abritent déjà les chambres à lessive, d'autres pourraient faciliter les rencontres entre habitants, ou des activités communes.

L'immeuble comptabilise une quinzaine d'appartements en loyer libre, sur un total de 96. «Selon le règlement cantonal, nous aurions pu en faire davantage. Cependant, l'entreprise générale qui construisait l'immeuble voisin ne voulait faire que de la PPE et aucun logement d'utilité publique. Elle nous a proposé de reprendre ses obligations contre un financement. Financièrement, l'opération a été intéressante pour nous. Et nous avons donc proposé 85 % d'appartements subventionnés, une solution en accord avec la mission de la Fondation,» détaille Carole-Anne Kast.

Les prix vont de 730 francs par mois (sans les charges) pour un 2,5 pièces de 41 m², jusqu'à 1982 francs (s. c.) pour un 5 pièces de 108 m² ou 2305 francs pour un 6 pièces de 124 m² (s. c.) Avant subvention individuelle pour les appartements concernés. A l'échelle de l'immeuble, le prix moyen par pièce et par an s'établit à la hauteur de 4200 francs.

Pratiquement en même temps que les Communailles – les emménagements étaient prévus dans le courant de l'été –, la FIVO a réalisé un plus petit bâtiment (29 logements), rue des Bossons 33-35. Cette réalisation a la particularité d'avoir été – un temps, indirectement – combattue par la commune! La mise à disposition du terrain, situé en zone de développement, nécessitait la démolition de quelques villas. Onex avait soutenu le premier combat des riverains devant la justice, avant de laisser ceux-ci user de leurs différents droits de recours, puis être finalement désavoués par le Tribunal fédéral. Et dans un troisième temps, une des parcelles a été proposée à la FIVO. «Deux immeubles ont été construits sur ce terrain, deux faux jumeaux. L'un revient à une fondation HBM canto-



La présidente de la FIVO Carole Anne Kast devant le bâtiment de 29 logements rue des Bossons 33-35. © Borcard

nale, le nôtre est un peu plus généreux.», commente la présidente.

Les prix vont de 626 francs (s. c.) pour un 2,5 pièces de 39 m², à 2038 francs (s. c.) pour un 6 pièces de 111 m². Les 5 pièces se situent entre 1 700 et 1 750 francs. Le prix moyen par pièce et par an est de 3924 francs.

La FIVO, qui n'en avait pas trop l'habitude, a donc construit deux fois en deux ans. Et plutôt beau! Est-ce bien raisonnable? La maire d'Onex sourit: «Disons qu'il aurait fallu engager une deuxième collaboratrice à 50% avant, plutôt qu'après les travaux comme nous l'avons fait.»

Chemin faisant, entre deux réunions avec les architectes, la FIVO a trouvé le temps de s'inscrire à l'Armoup. «Je dois reconnaître que j'ignorais tout de l'association. Elle est connue des coopératives, beaucoup moins des caisses de pension et des fondations municipales. J'ai découvert leur charte, et j'ai été frappée de voir à quel point nos points de vue concordent. Donc nous avons adhéré. Je ne vous cache pas que je trouve la cotisation assez chère, mais nous sommes intéressés par les cours de formation.»

Et pour l'avenir, le pli est pris: la FIVO n'a plus qu'une idée derrière la tête: recommencer à bâtir. «Rien n'est formellement arrêté. Mais disons que notre commission de construction est déterminée à envisager la planification à long terme. Nous savons que ce sont des projets à 5 ans minimum. Donc, nous devons nous mettre maintenant en quête de nouveaux terrains.»

Vincent Borcard

La FVGLS appuie sur le champignon

Redynamisée depuis 2006, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social multiplie projets et réalisations. Elle pourrait passer le cap des 1500 logements en 2020, contre quelque 400 il y a dix ans.

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) acquiert et construit des immeubles depuis 1955. Mais c'est depuis dix ans que cette structure municipale se profile comme un acteur important dans la création de logements d'utilité publique à Genève. En 2006, après l'adoption de nouveaux statuts, le conseil municipal dotait la fondation d'un montant de 20 millions. Une deuxième dotation, de 35 millions, l'année dernière, confirme la volonté politique, et consacre le bilan de la FVGLS pour la décennie écoulée. Le secrétaire général de la fondation, Miltos Thomaidis, se félicite d'une très forte croissance: 17 immeubles en 2006, 25 en 2013, 31 en 2016, et – selon les projets en cours – 54 en 2020, pour un total de logements passant de 409 en 2006, à 1520 en 2020.

Depuis la dotation de 2006, la FVGLS a derrière elle trois réalisations, et elle en achève une quatrième. Les plus importantes réalisations sont deux bâtiments à l'avenue de France (91 logements), où sont désormais

basés les bureaux de la fondation. Et l'écoquartier de la Jonction, dit aussi Artamis (113 logements), qui est à bout touchant, les emménagements devant débuter en octobre.

Pour ces deux grands projets, le principal partenaire financier de la FVGLS a été la Banque Alternative Suisse. (Lire aussi ci-contre) «Comme toujours, nous avons sollicité plusieurs établissements bancaires. En 2010, les taux d'intérêt étaient plus élevés qu'ils le sont aujourd'hui. Par le biais de son rating éthique et écologique, la BAS proposait des taux intéressants,» rappelle Miltos Thomaidis. Dans la foulée, la BAS avait été choisie pour financer le projet Artamis, à hauteur de 34 millions, soit quelque 85 % du prix du projet.

Les deux parties travailleront sans doute encore ensemble. Mais pas tout de suite, les crédits accordables par une banque pour chacun de ses clients étant plafonnés par la FINMA, proportionnellement au développement de ses fonds propres. «Avec la FVGLS, le plafond avait été initiale-

ment fixé à 40 millions. Il a depuis été relevé à 50 millions et pourrait être doublé grâce à nos partenaires de consortium,» précise Sébastien Volery, responsable financement Romandie à la BAS. «Un consortium établi avec la caisse de pension éthique Nest Fondation collective avait permis d'élever le plafond prévu pour le projet de l'avenue de France. Nous collaborons régulièrement avec des caisses de pension qui partagent nos valeurs.»

Cascades de réalisations

Cette situation particulière n'empêche pas la FVGLS de multiplier les projets avec d'autres partenaires financiers. Elle construit essentiellement sur des terrains que lui fournit la Ville de Genève; et cherche aussi à en acheter elle-même. Un immeuble de 35 logements est en construction à Malagnou. Un autre chantier, pour une soixantaine de logements, pourrait débuter l'année prochaine à la route de Chêne. Une autorisation de construire a été déposée sur un troisième terrain, rue Jean-Louis-Prévoist – en juin, le dossier était encore bloqué par une opposition de voisinage. Dans la même rue, la fondation participe à la réalisation de 16 appartements dans une opération en collaboration avec des partenaires privés. Elle va également bâtir à Vernier – 60 logements –, la fondation pouvant s'engager en dehors de la ville de Genève.

Cet été, la FVGLS a aussi obtenu les résultats du concours d'investisseurs mobilisés pour la ré-urbanisation du site de la caserne des Vernets. Elle aura la charge de réaliser 300 logements. Autre attendu d'envergure: la participation à la reconstruction du secteur de la gare des Eaux-Vives. La réalisation de la ligne ferroviaire du Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA), qui devrait être achevée en 2019, a favorisé des projets d'urbanisation importants autour de plusieurs gares. Dans le cas de celle des Eaux-Vives, la logique vou-



Les emménagements de cet immeuble de 113 logements se dérouleront en octobre. Il s'agit de la première réalisation de l'écoquartier de la Jonction. © Borcard



Première collaboration de la FVGLS et de la BAS, deux immeubles avenue de France (91 logements). © Borcard

draît que le propriétaire des terrains, la Ville de Genève, accorde des droits de superficie à «sa» fondation. Miltos Thomaidis le concède. Mais, les arcanes de la politique étant ce qu'ils sont, il préfère attendre avant de réjouir.

Pour revenus modestes exclusivement

La FVGLS a la particularité d'être vouée à la réalisation de logements HBM. Les bénéficiaires de ces appartements bénéficient d'une subvention de l'Etat, calculée chaque année en fonction des revenus. Ils sont destinés aux familles et aux personnes à revenus modestes. A l'origine, il s'agissait de construire pour des familles et des individus, jusqu'ici négligés par les promoteurs traditionnels. La donne n'a pas changé, mais la culture ambiante a évolué. Dans les milieux de l'architecture, de l'urbanisme et du logement, on met de plus en plus en avant le fait de «favoriser la mixité», afin d'éviter la construction de ghettos. «A titre personnel, je considère que nous devrions panacher avec du LUP HM, et faire rentrer un peu les classes moyennes dans nos bâtiments,» glisse Miltos Thomaidis. Dix ans après l'impulsion donnée aux moyens accordés à la Fondation, l'architecte est favorable à une évolution portant sur la qualité des logements créés, et de s'autoriser de répondre aux attentes d'une plus large palette de Genevois.

Vincent Borcard

L'allié pratique et éthique

Partenaire de grands projets de la FVGLS, la Banque Alternative Suisse (BAS) partage les valeurs de nombreuses fondations et coopératives. La Banque Alternative Suisse apparaît d'autant plus comme le partenaire naturel des coopératives qu'elle en est issue. «Elle a été créée entre autres par le mouvement des coopératives d'habitation il y a 25 ans», rappelle Sébastien Volery, responsable financement Romandie. «En Suisse alémanique, les deux histoires se confondent. Nous sommes reconnus pour ça. Nous avons l'habitude des montages financiers pour la construction de logements d'utilité publique. Ces montages ne sont pas plus compliqués, mais c'est une autre culture. Il y a davantage de créanciers, il faut intégrer le fonds de roulement, Coopérative d'habitation Suisse, la CCL, les subventions des collectivités.»

La construction de logements d'utilité publique n'est cependant pas le seul secteur d'activité de la banque, qui travaille notamment avec des entreprises. Le logement, la construction, la gestion d'immeubles concernaient en 2014 environ un tiers du milliard de francs de crédits engagés.

La banque vit la montée en puissance des projets confiés aux coopératives de tout type, entre autre suite à des impulsions données dans les cantons de Genève, Vaud et Neuchâtel. «Les coopératives viennent naturellement vers nous. Nos objectifs coïncident: construire des habitations à loyers abordables, et privilégier les solutions écologiques – nous sommes familiers des différents labels Minergie.» Le succès est tel que la BAS a un temps craint de manquer de fonds propres, et de devoir freiner sur ses financements. «Nous avons lancé une opération dans le but d'augmenter nos fonds propres. Nous sommes très satisfaits, notre campagne a bénéficié d'un réel engouement qui se poursuit, tant auprès des particuliers que des organisations.»

Evolution copernicienne

Le changement, ce sont aussi des partenaires de consortium comme des fonds de pensions éthiques, intéressés à co-investir dans des financements de la BAS. Depuis l'année dernière, cela peut permettre de doubler le plafond de crédit accordé à chaque coopérative, via un accord en consortium entre la banque et un investisseur institutionnel partageant des valeurs identiques – qui souhaite que son nom ne soit pas mentionné. Et, révolution copernicienne en marche, la BAS a développé une activité de placement, strictement réglementée, ciblée sur les projets éthiques et durables, par opposition, par exemple, à des investissements dans l'industrie de l'armement, de la pornographie, ou dans des activités purement spéculatives. Pour le président du conseil d'administration Eric Nussbaumer, «Mon rêve est que la BAS mette en place un impact «investment» cohérent et convaincant. La rentabilité économique passe au deuxième plan, la priorité allant à la maximisation de l'effet social.» Sur un marché des crédits très concurrentiel, où des emprunts spéculatifs à court terme flirtent avec le 0%, ces arguments portent. La BAS a traversé sans peine la crise financière de 2008. Et son modèle attire des acteurs économiques pour qui l'investissement responsable prime sur le rendement maximal. **V. B.**

Un quartier né du dialogue

Pour fêter leurs 100 ans d'existence, une cinquantaine de coopératives d'habitation zurichoises se sont regroupées sous la bannière de la coopérative mehr als wohnen pour réaliser un projet unique en son genre: construire à l'échelle du quartier un pan de ville aussi innovant qu'expérimental, pour le bien commun d'un développement urbain durable.

Depuis le concours d'idées lancé en 2007 jusqu'à l'eménagement des premiers locataires au printemps 2015, en passant par l'obtention du contrat de droit de superficie octroyé pour les 40 000 m² du Hunziker-Areal par la Ville de Zurich en 2011, la coopérative mehr als wohnen s'est battue pour faire grand œuvre de pionnier. Et le résultat est édifiant. Tant du point de vue architectural, que participatif, ou encore au niveau du bilan énergétique du nouveau quartier, construit sur une friche industrielle à l'abandon depuis la fermeture des usines de production de béton Hunziker.

Près de 1400 personnes vont désormais habiter et travailler dans les 13 immeubles, construits par les cinq bureaux d'architectes désignés par concours. Des immeubles, dont la diversité de façades, la richesse des typologies d'habitation (165 sur 340 logements au total) offrant des surfaces de 16 m² pour les plus petits à 400 m² pour les plus grands, se fondent harmonieusement dans un dessin d'ensemble unifié par un concept de développement d'habitat à l'échelle du quartier. Mais le plus étonnant: ce projet est le fruit de la collaboration fondamentale participative d'un peu plus de cinquante coopératives d'habitation de tout poil. Le tout agrémenté d'un suivi

scientifique estampillé EPFZ et OFL, histoire de répercuter en toute légitimité la hardiesse expérimentale de l'aventure et de pouvoir la transmettre à tout autre maître d'ouvrage d'utilité publique intéressé. Avec, cerise sur le gâteau – les connaisseurs apprécieront – le prestigieux magazine d'architecture Hochparterre, qui aura consacré en tout trois numéros spécialement dédiés à ce projet. C'est dire!

Habitation s'est rendu sur place et après une visite du site par des températures caniculaires, a posé deux-trois questions à Peter Schmid, président de la coopérative mehr als wohnen, fondée exprès pour le projet de la Hunziker-Areal à Zurich, ainsi qu'à Andreas Hofer, coordinateur du projet Hunziker-Areal et co-fondateur de la coopérative d'habitation Kraftwerk¹.

Qu'en est-il de la collaboration avec la Ville de Zurich dans ce fameux projet?

Peter Schmid: Il s'agit d'une collaboration très étroite, d'un dialogue permanent sur la durée. D'une part, la ville nous a mis un terrain à disposition en DDP et d'autre part, elle a organisé le concours d'architecture pour les projets du site Hunziker. Des représentants de la Ville siègent également au comité de mehr als wohnen et suivent l'affaire de près. En outre, nous avons eu quantité de contacts avec divers départements durant la phase de planification déjà.

Comment s'est passée la collaboration avec Steiner SA en tant qu'entrepreneur total?

Peter Schmid: Les avis sont partagés, mais il est certain que nous ne pourrions pas maîtriser à nous seuls un projet de l'ampleur de ce que nous réalisons ici. Du moment que l'on a bien défini son projet et que l'on connaît les forces et les faiblesses d'une collaboration avec une entreprise totale, tout se passe bien. Cela nous donne une certaine garantie sur les coûts projetés et nous bénéficions en outre de la capacité financière d'un grand groupe en ce qui concerne l'achat, à grande échelle, des matériaux de construction. Avec Steiner SA, nous sommes ravis non seulement de la qualité des procédures, que nous avons dû inventer ensemble au début vu la nature expérimentale du projet, mais aussi de la qualité du bâti.

L'objectif de mehr als wohnen pour le Hunziker-Areal était très ambitieux, tant au niveau de sa volonté d'expérimenter en innovant, que du point de vue participatif ou encore énergétique. Comment avez-vous pu concilier ces ambitions avec la nécessité de pouvoir en fin de compte tout de même offrir du logement à loyer abordable?

Andreas Hofer: C'est une question très complexe. D'une part, nous avons déjà une certaine expérience en





matière de construction durable (Minergie, Minergie-P etc.). Mais cela ne diminue pas les coûts de construction, qui sont relativement fixes en Suisse. Tant qu'on reste dans les systèmes normalisés, standardisés comme les labels Minergie, on a peu de surcoûts. Dès que l'on cherche à construire plus intelligemment que le standard, cela coûte plus cher, comme si on devait payer une sorte de taxe sur la peur d'expérimenter. Et comme nous tenions non seulement à construire, mais encore à faire évoluer les techniques constructives et les manières d'habiter, il nous a fallu chercher à économiser ailleurs, par exemple en privilégiant des systèmes constructifs simples, jusque dans les systèmes d'aération.

Vous avez construit une grande diversité d'immeubles dans un cadre de développement urbain bien unifié...

Peter Schmid: Oui, nous avons conçu globalement un pan de quartier entier afin de donner un cadre unifié propice à l'éclosion pilotée d'une grande diversité, tant au niveau des techniques constructives, souvent expérimentales ici, qu'au niveau des typologies d'habitation, dont certaines sont parfaitement nouvelles. Pour nous, la diversité est une richesse. Les 13 immeubles que nous avons construits sont tous très différents, mais côte à côte, ils produisent malgré tout une impression d'unité au niveau du quartier, en partie aussi parce que nous avons donné une grande attention aux espaces de circulation et aux aménagements extérieurs. Les immeubles dialoguent entre eux par ce qui les singularise, l'impression d'unité dans la diversité qui s'en dégage a été soigneusement conçue et orchestrée. Nous avons également intégré dans le quartier

CONÇUE, LIVRÉE ET POSÉE EN
10 JOURS!

VOTRE
GARANTIE,
NOTRE
ENGAGEMENT.



Née de la fusion entre CM Cuisines et Sabag, entreprise suisse fondée en 1913, **Sabag Romandie est aujourd'hui votre spécialiste de l'agencement de cuisines en suisse romande.** Alliant savoir-faire et expertise, SABAG propose des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement, en s'appuyant sur des fournisseurs suisses et européens de premier ordre. De plus, nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!

SABAG

romandie@sabag.ch · sabag.ch

Cuisines

SABAG ROMANDIE SA Siège
Rte d'Oulteret 1 · 1260 Nyon · T +41 22 994 77 40

Cuisines Genève
Bvd Carl-Vogt 30
T +41 22 322 00 20

Cuisines Lausanne
Av. d'Ouchy 27
T +41 21 612 61 00

Cuisines Sion
Rue du Rawil 3
T +41 27 322 41 36

des réponses aux besoins préexistants de la zone, en construisant une école et en offrant aux rez des espaces à loyers modérés pour un restaurant, une boulangerie et autres locaux dédiés à l'artisanat local. Une plus-value dont tout le monde bénéficie dans et autour du quartier.

Vous visiez un quartier à 2000 watts et vous avez atteint les 3500 watts. Qu'en est-il de la question de l'architecture à proprement parler?

Andreas Hofer: D'une part, nous avons fait quelques expériences, tant au niveau des matériaux que des techniques constructives. Chaque immeuble est une expérience en soi et l'ensemble de ces expériences va nous livrer de précieuses infos à partager par la suite, à l'usage. D'autre part, le côté très expérimental du projet sert également à inciter les écoles d'architecture à sortir de leurs sentiers archi-rebattus, à offrir de nouvelles filières sur la gestion innovante et participative de projets, ou encore à apprendre à construire une architecture durable de qualité à bas coûts – ce qui n'est aujourd'hui quasi jamais thématiqué dans les écoles d'architecture. Et en dernier ressort, notre projet peut également éveiller de l'intérêt auprès des architectes pour des processus plus participatifs et plus évolutifs, où tout n'est pas décidé d'avance, mais où on laisse une part ouverte à l'improvisation en cours de processus.

En plus de sa dimension expérimentale, le projet veut également servir d'exemple et a été largement documenté tout au long de sa réalisation, avec des participations de l'EPFZ et de l'OFL notamment.

Peter Schmid: Oui, nous aimerions bien que d'autres coopératives d'habitation puissent s'inspirer des expériences qui ont été menées à bien ici, que ce soit au niveau organisationnel, participatif ou constructif. Nous avons par exemple décidé d'expérimenter différents systèmes d'aération parmi nos 13 immeubles, dont nous allons maintenant récolter les résultats pratiques à l'usage: un savoir que nous mettrons bien entendu à disposition d'autres coopératives. Avec ce projet, nous voulions apprendre un tas de choses, tant au niveau constructif que d'organisation sociale, et ensuite pouvoir partager nos connaissances, pour le bien commun de tous. A ce titre, nous avons décidé par voie statutaire de dépenser 1% de nos revenus annuels pour mener des recherches et promouvoir l'innovation en matière de construction durable.

L'ensemble de l'aventure a été marqué du sceau de la participation. Comment cela s'est-il passé, avec ces cinquante coopératives partenaires?

Peter Schmid: Une fois qu'on a trouvé nos marques, que nous avons réussi à motiver tout le monde autour d'un projet plutôt utopique, les différences de clocher se sont en grande partie estompées. L'idéalisme et l'impulsivité des jeunes coopératives se sont parfaitement intégrés à l'immobilisme et aux craintes de certaines coopératives «dinosauriques». Tout le monde a appris quelque chose et tout le monde en sort grandi.



Quels sont à vos yeux les principaux enseignements de cette aventure?

Andreas Hofer: L'une des choses les plus importantes, c'est justement d'avoir réussi à faire collaborer en bonne intelligence des partenaires très divers, à créer une émulation entre grosses et petites coopératives. On ne peut désormais plus traiter les jeunes coopératives aux projets utopiques de doux rêveurs, ni les anciennes coopératives un peu endormies de vieux machins obsolètes: les deux ont trouvé le chemin du dialogue pour s'apprendre mutuellement des choses au cours du processus de ce projet. Un projet où il s'agissait moins de construire le logement de son rêve, comme ont tendance à le faire certaines coopératives d'habitants aujourd'hui, que bien plutôt de réaliser un projet de développement sociopolitique de logement d'utilité publique. Nous ne construisons pas pour nous, mais pour la société urbaine en général.

L'idéal des coopératives d'habitants, où tout le monde peut s'exprimer dans le vase clos de ses petites envies perso, serait un leurre en matière de construction de logement d'utilité publique?

Andreas Hofer: Tant en Allemagne qu'à Zurich, nous avons déjà vu que cette tendance n'amenait pas grand chose en matière de développement urbain durable. Pouvoir discuter des heures pour choisir la couleur des catelles de sa salle de bain n'amène rien de constructif au niveau du bien commun, du vivre ensemble et du développement urbain! Avec mehr als wohnen, nous nous sommes réunis pour réfléchir à un projet de développement urbain qui amène une vraie plus-value au mouvement coopératif et à l'ensemble de la collectivité.

Patrick Cléménçon

Photos de la visite:

www.habitation.ch/actualites > Ballade au Hunziker-Areal

Plus d'infos: www.mehralswohnen.ch

¹ Une entreprise totale assure le pilotage, la conception et la réalisation clé en main de vos travaux. Une entreprise générale travaille en triangulation avec les architectes et le maître d'ouvrage. Le diable est dans le détail...

Le soutien aux coopératives dans les politiques du logement de cinq villes alémaniques

Plusieurs communes se sont dotées ces dernières années de politiques du logement explicites. A l'exemple de cinq villes alémaniques, cet article présente les objectifs et les mesures envisagées, en particulier concernant la collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Sous la pression de la pénurie de leurs marchés immobiliers et d'initiatives politiques, un certain nombre de communes de toute la Suisse ont formalisé leurs intentions en matière de politique du logement dans des documents validés par les autorités. Ces documents prennent le nom de «politique», «stratégie» ou «programme». Depuis 2010, en Suisse alémanique, ce sont une petite dizaine de villes qui ont ainsi soit élaboré, soit actualisé un tel document. A travers l'analyse de cinq de ces politiques, nous souhaitons explorer les relations entre les communes et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique: quels sont les objectifs de ces politiques et quelle place est attribuée à ces maîtres d'ouvrage pour y contribuer? Par quelles mesures les villes entendent-elles soutenir ces acteurs? Et quelles prestations sont attendues en retour de leur part?

Des petites aux grandes villes, un même besoin d'agir

Pour les besoins de l'article, nous avons retenu cinq villes, de tailles variées, provenant de différents cantons et dont les politiques contiennent des mesures suffisamment explicites en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Toutes connaissent un marché du logement tendu, caractérisé par un taux de vacance inférieur à 1% en 2014. Il s'agit de deux petites villes, Baden et Küsnacht (ZH), de deux villes de tailles moyennes, Lucerne et Zoug, ainsi que d'une grande ville, Zurich.

Les politiques de ces cinq communes sont d'une ampleur, d'un contenu et d'un degré de précision très variés. En revanche, toutes ont été validées par l'exécutif communal et rendues publiques. Trois d'entre elles ont même été présentées au parlement de la ville. Pour les cas de

Lucerne, Zoug et Zurich, elles servent à la mise en œuvre d'initiatives acceptées en votation populaire, demandant un engagement communal renforcé en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Le logement pour tous, un objectif commun

Les objectifs principaux des politiques étudiées sont convergents. Les cinq villes visent le maintien de la mixité sociale ainsi que le développement d'une offre de logement diversifiée, à même de répondre aux besoins de différents groupes comme les familles, les personnes âgées, les jeunes ou les personnes en formation. La Ville de Lucerne, qui se situe dans une perspective globale, pose également comme objectifs l'efficacité énergétique et une utilisation durable des surfaces habitables.

Trois villes disposent d'objectifs chiffrés. Pour deux d'entre elles, ils sont issus d'initiatives populaires: à Lucerne, la part de logements d'utilité publique doit ainsi passer de 13,5 à 16% au cours des 25 prochaines années, et à Zurich, un tiers des logements locatifs devront être d'utilité publique d'ici 2050. Küsnacht a également précisé ses ambitions, en annonçant qu'entre 10 à 15% des habitants devraient pouvoir bénéficier d'un loyer basé sur les coûts.

Une vaste palette d'activités

D'une stratégie à l'autre, les mesures sont plus ou moins nombreuses et détaillées. Lucerne et Zurich en ont défini une vingtaine, Baden quatre nouvelles en plus des activités préexistantes. La palette est très vaste puisqu'elle comprend par exemple des activités d'analyse du marché du logement comme un monitoring des déménagements, la mise sur pied d'une politique foncière

active, des mesures d'aménagement du territoire ou différentes formes de soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La Ville de Zurich en particulier a prévu de déployer un arsenal particulièrement diversifié avec une aide à la personne, la modification de cadres réglementaires supérieurs ou encore la mise sur pied d'un prix de la rénovation durable. Les villes de Baden et Lucerne ont quant à elles défini des mesures en faveur des espaces extérieurs et de formes d'habitat innovantes. Au vu de leur diversité, la mise en œuvre de ces activités peut relever de différents services (affaires sociales, finances, urbanisme, etc.) Dans leurs politiques, les villes de Lucerne et Zurich précisent ainsi l'organe responsable de chaque mesure.

Alors que les cinq villes disposent de logements communaux, ces derniers ne semblent pas au centre des politiques étudiées. Ainsi, Lucerne, Zoug et Zurich n'énoncent pas de mesures spécifiques dans ce domaine. Cela est certainement dû au fait que leurs politiques servent à la mise en œuvre d'initiatives populaires axées sur les logements d'utilité publique. Les deux autres villes ne semblent pas non plus viser un développement de leur propre parc de logements. Baden définit deux mesures concernant les logements en sa possession, mais qui portent sur l'entretien des bâtiments et la fixation des loyers. Baden entend entretenir ses bâtiments de manière continue afin d'éviter des rénovations de grande ampleur qui pourraient avoir des répercussions sur les loyers. Après analyse, la commune renonce également à appliquer le principe du loyer à prix coûtant, qui pourrait conduire à des augmentations de loyers. Küsnacht prévoit quant à elle une extension mesurée de son portefeuille immobilier, mais sans préciser

s'il s'agit d'acquérir des terrains à céder en droit de superficie à des coopératives, ou d'immeubles à garder en mains communales.

Les cinq villes que nous avons retenues envisagent des mesures spécifiques en lien avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La plus fréquente, abordée dans les cinq cas, consiste en la cession de terrains à des conditions préférentielles. Des mesures d'aménagement du territoire puis la création de fondations communales font également partie des activi-

tés prévues dans plusieurs villes. Ces mesures seront exemplifiées ci-dessous.

La cession de terrains, mesure n°1

Les cinq villes entendent céder du terrain aux coopératives, en privilégiant toutes le droit de superficie à la vente. Ainsi, à Lucerne, la priorité sera donnée au droit de superficie, mais la décision ne sera prise qu'après l'examen de chaque situation au moyen d'une grille de critères. Les stratégies

de Baden et Zoug présentent une analyse des terrains en mains communales en vue de leur cession à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Baden désire ainsi remettre deux parcelles à de tels acteurs, alors qu'elle avait prévu dans sa planification financière de les vendre sur le marché libre. Selon la stratégie zougnoise, aucun terrain communal ne s'avère adéquat à court terme, mais deux zones pourraient s'y prêter à moyen ou long terme.

La fixation du montant de la rente du droit de superficie est un instrument important pour soutenir financièrement le maître d'ouvrage. Ainsi, Lucerne prévoit une réduction maximale de 20% par rapport aux prix du marché, le taux précis faisant l'objet de négociations en fonction des conditions posées par la Ville. Baden propose 0,5% de réduction sur le taux de référence national applicable aux contrats de bail, en échange de loyers fixés sur la base des coûts et d'un montant plafond pour les loyers initiaux. Une réduction supplémentaire de 0,5%, durant 10 ans, peut être octroyée pour favoriser la création de logements destinés aux familles. Dans ce cas, la part de grands logements et les conditions d'occupation seront fixées par la Municipalité lors de l'établissement du contrat de droit de superficie.

Les conditions du soutien aux coopératives

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique présentent l'avantage d'offrir des loyers basés sur les coûts, raison principale pour laquelle les communes se montrent prêtes à les soutenir. Cependant, lors de la cession d'un terrain communal, les villes peuvent aussi attendre d'autres prestations de la part des coopératives. En échange, elles entendent leur octroyer une aide plus importante, sous la forme d'une réduction de la redevance du droit de superficie. Les exigences posées peuvent porter sur:

- le montant du loyer,
- les conditions d'occupation des logements,
- la conception des immeubles et des espaces extérieurs.

Pour le premier cas, Baden entend ainsi fixer un montant plafond pour les loyers initiaux, pour s'assurer que les loyers seront effectivement abordables. Dans le deuxième cas, diverses conditions sont fixées pour garantir que les ménages qui bénéficient des logements correspondent aux attentes de la commune. Les cinq villes veulent déterminer des prescriptions d'occupation, par exemple un nombre minimal de personnes par type d'appartement. Küsnacht définit des règles pour les revenus et la fortune maximaux donnant droit à un logement et Zurich demande une proportion de logements subventionnés. De plus, ces deux villes rendent obligatoire l'établissement du domicile légal dans la commune. Troisièmement, diverses exigences peuvent aussi être posées pour la conception des immeubles, voire des espaces extérieurs. A titre d'exemple, Baden entend définir la part de grands logements et Lucerne impose la réalisation d'un concours d'architecture ou l'atteinte d'un standard énergétique élevé.

Cette large palette de possibilité peut ainsi permettre à la commune de réaliser ses objectifs en matière de politique du logement, mais aussi de politique énergétique ou de développement urbain. Ces exigences doivent toutefois être mobilisées au cas par cas par la commune, chaque condition étant à négocier avec le maître d'ouvrage concerné. Elles trouvent cependant souvent un terreau favorable chez les coopératives, qui sont fréquemment aux avant-postes en matière de performances énergétiques ou de maîtrise de la surface habitable par exemple. **JS**

L'aménagement du territoire comme levier

Encore inexistante il y a quelques années, la mobilisation de mesures d'aménagement du territoire afin de favoriser la création de logements à prix avantageux se répand. Deux villes prévoient d'utiliser de telles mesures en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. A Zurich, la Ville entend engager des négociations avec les propriétaires, lorsqu'elle crée des plus-values par des mesures d'aménagement, afin de déterminer une part adéquate de logements d'utilité publique. Lucerne bénéficie de dispositions plus contraignantes puisqu'elle a introduit dans son plan d'aménagement local, lors de sa révision, d'une part, un bonus d'utilisation du sol de 5% pour la réalisation de logements d'utilité publique, et d'autre part la

Journées du logement 2015: une édition anniversaire

Les Journées du logement de Granges célèbrent cette année leur 20^e anniversaire. La journée de séminaire, intitulée «L'habitat du futur: miser sur la qualité et l'innovation», aura lieu le 12 novembre 2015. Elle cernera les exigences à satisfaire à la lumière d'études prospectives et présentera, au moyen d'exemples concrets, des pistes prometteuses applicables à différents niveaux. Quatre autres manifestations compléteront cette année les Journées du logement.

La journée de séminaire, intitulée «L'habitat du futur: miser sur la qualité et l'innovation», fera la part belle aux approches innovantes dans le domaine de la construction et de l'habitat, qui sont importantes pour relever les défis économiques et sociaux et ceux liés à l'aménagement du territoire. Comment concevoir et construire, pour de larges couches de la population, des logements se distinguant par leur qualité d'usage et qui favorisent la solidarité entre générations, qui réduisent la consommation de ressources limitées comme le sol et l'énergie tout en améliorant le bien-être de leurs occupants? Comment tenir compte, de façon constructive, des attentes – actuelles et émergentes – en matière de logement et comment les rendre compatibles avec les exigences évoquées?

Le Système d'évaluation de logements (SEL) développé par l'OFL depuis 1975, et dont une nouvelle version paraîtra à l'automne 2015, servira de point de départ à ces interrogations. Au programme figureront, entre autres, une introduction du conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann, des aperçus d'expériences en matière de logement menées par des laboratoires de recherche et des spots dits d'innovation présentant des projets d'avenir au niveau du quartier, de la résidence et des logements. Comme la journée «futur en tous genres» se tiendra également le 12 novembre, les jeunes auront eux aussi la possibilité de donner leur avis sur l'habitat du futur.

Quatre autres manifestations feront également partie des Journées du logement de Granges. Une exposition réalisée par des élèves de Granges et intitulée «Habiter à Granges – hier, aujourd'hui et demain» pourra être visitée sur la Marktplatz du 7 au 30 novembre. Du 12 au

Annnonce: Journées du logement de Granges 2015
Les Journées du logement de Granges ont 20 ans!

**LES JOURNÉES
GRENNCHNER
DU LOGEMENT
WOHNUNG
DE GRANGES**

07/11
Samedi, 7 novembre 2015, 14h
Vernissage
Habiter à Granges – hier, aujourd'hui et demain
EXPOSITION: DU 7 AU 30 NOVEMBRE 2015
Marktplatz
Continuer ▶

12/11
Jeudi, 12 novembre 2015, 10h
L'habitat du futur: miser sur la qualité et l'innovation
JOURNÉE DE SÉMINAIRE
Parktheater
Continuer ▶

12-14/11
Du jeudi 12 au samedi 14 novembre 2015, 19h
«Brain Maps Project # My Home Self Drone»
SPECTACLE MULTIMÉDIA ET CHORALE
Parc du Kunsthaus
Continuer ▶

13/11
Vendredi, 13 novembre 2015, 17h30
Remise des prix et vernissage
«Priisnagel Fotografie» de la section soleuroise de la SIA
EXPOSITION: DU 14 AU 22 NOVEMBRE 2015
Kunsthaus
Continuer ▶

18/11
Mercredi, 18 novembre 2015, 17h30 et 20h
Soirée cinéma avec «Le Petit Monde des Borrowers» et «Kitchen Stories»
DEUX PROJECTIONS
Cinema Rex
Continuer ▶

Office fédéral du logement
Ville de Granges
Canton de Soleure
Forum de l'architecture
Touringhaus Soleure

Encadrement:
068 840 81 11
Informations supplémentaires
et plan de la ville:
www.grenchnerwohntage.ch

14 novembre, un spectacle multimédia dans le parc du Kunsthaus invitera les visiteurs à une promenade virtuelle dans Granges pendant 30 bonnes minutes. Une autre exposition sera consacrée au nouveau concours de la section soleuroise de la SIA intitulé «Priisnagel Fotografie». Les travaux reçus dans le cadre de ce concours seront exposés après le vernissage du 13 au 18 novembre au Kunsthaus. Deux œuvres, le film familial «Le Petit Monde des Borrowers» et la satire norvégienne «Kitchen Stories», seront projetées au cinéma Rex le 18 novembre lors de la traditionnelle soirée de projection de film.

Pour de plus amples informations sur les Journées du logement de Granges ou pour vous inscrire en ligne, consultez le site www.grenchnerwohntage.ch.

possibilité de définir des zones devant comporter une certaine proportion de ce type de logements.

La ville de Zoug connaît aussi, depuis 2009, des zones où 50% des logements doivent être à prix avantageux. Il s'agit toutefois de zones où les loyers maximaux sont fixés par la Commune et non pas nécessairement de logements réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Baden, finalement, a analysé la pertinence de se doter de telles mesures et y a renoncé pour différentes raisons. Elle juge notamment que ses projets d'aménagement ne sont pas d'une ampleur suffisante pour ce genre d'instruments.

Des fondations communales aux fins spécifiques

A l'intersection entre logements communaux et d'utilité publique, plusieurs villes possèdent des fondations. Elles sont fréquemment destinées à des publics-cibles spécifiques, comme à Zurich, qui dispose d'une fondation pour les familles nombreuses et d'une autre pour les personnes âgées. A Lucerne, la GSW vise à mettre des logements à disposition de groupes particuliers qui rencontrent des difficultés d'accès au marché. La Ville entend renforcer le rôle de cette

fondation en lui remettant en droit de superficie certains de ses immeubles et en renforçant ses capacités financières. Baden et Zurich prévoient chacune la création d'une nouvelle fondation. A Baden, elle doit permettre d'investir dans un quartier peu attractif pour les autres acteurs. Le programme zurichois prévoit de créer une fondation pour des logements abordables et écologiques, caractérisés par des standards de construction peu élevés et des surfaces modestes.

Accès au foncier plutôt que soutien financier

Au bilan, les mesures proposées dans les politiques étudiées semblent correspondre aux besoins des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et aux conditions actuelles du marché immobilier. En effet, dans les régions où le marché du logement est tendu, c'est le manque de foncier, plus que de ressources financières, qui empêche les coopératives de développer de nouveaux projets. L'accent mis sur la cession de terrain et les mesures d'aménagement du territoire répond à ce problème. L'absence de mesures de soutien financier, hormis les réductions accordées sur les redevances des droits de superficie, peut également se comprendre au vu de la fai-

blesse persistante des taux d'intérêt.

Pour la mise en place des mesures, les cinq villes comptent sur le dialogue et la négociation avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, non seulement lors de l'établissement de droits de superficie, mais aussi lors d'échanges d'informations réguliers, permettant par exemple à la ville de communiquer sur le développement des projets d'urbanisme. Les mesures et l'optique partenariale ainsi posées semblent donc à même de permettre un engagement fructueux des coopératives pour le développement de logements dans les cinq villes. Reste à voir les effets qui résulteront de ces stratégies. Les premiers enseignements devraient prochainement être livrés par les villes de Lucerne et Zurich, qui ont prévu de contrôler périodiquement l'état d'atteinte des objectifs et de réalisation des mesures et d'en rendre compte à leur parlement par un rapport.

**Jude Schindelholz
et Patrick Brünisholz, OFL**

Les politiques présentées dans cet article ainsi que d'autres activités communales pertinentes sont rassemblées sur le site Internet de l'OFL:

www.ofl.admin.ch > Thèmes > Politique du logement > Activités communales

www.habitation.ch/abonnement

20% de rabais sur commande groupée dès 3 abonnements*

*valable uniquement pour nouveaux abonnés pour la 1^{re} année d'abonnement

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 tél.: 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, 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 ARMOUP: 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 St-Paul, Fribourg • **Tirage augmenté:** 8000 exemplaires • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP). **Couverture:** Armoiries communales © DR

BATIROMANDIE

5-7 Novembre 2015

Halle 35, Stand A080

Inscription sur:
[sorba.ch/événements](http://sorba.ch/evénements)

**Votre
spécialiste
pour le logiciel
intégré et
global dans la
construction.**



SORBA

bau-software.ch
logiciel-construction.ch

Un partenariat rentable



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

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