

Habitation

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

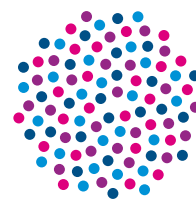


La SCHL s'ouvre à tout le canton de Vaud

Partenariat commune-coopérative d'habitation

Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

87^e année | n° 1 | mars 2015



100 ANS
STEINER



CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

Steiner est l'un des leaders des entrepreneurs généraux et totaux en Suisse. Nous saisissons chaque occasion pour connecter les compétences, réduire les interfaces et encourager la collaboration.

Nous vérifions en continu le potentiel d'optimisations tant au niveau de la qualité et des coûts qu'en matière de délais impartis. Ainsi, nous nous assurons que chaque projet crée une plus-value pérenne. Pour tous les partenaires.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Les gens ne sont pas fondamentalement mauvais, méchants, violents, barbares. Tout au plus sont-ils les victimes ou les bénéficiaires des circonstances politiques, sociales, économiques et climatiques qui les aliènent. Et qui les aliènent d'autant plus que leur vue est courte, formatée TV ou algorithmes sournoisement sélectifs des principaux moteurs de recherche Internet, qui trient la réalité virtuelle selon des valeurs purement marchandes.

Non, les gens ne sont pas profondément débilés, ignorants, haineux, barbares. Comme disait Berthold Brecht¹, d'abord la bouffe, ensuite la morale! Et dans un monde de plus en plus bipolarisé, accaparé, aveuglé par le binôme destructeur Course à la croissance économique-Politique d'austérité, le nombre d'affamés augmente, que l'on parle de nourriture alimentaire ou spirituelle. Face aux experts technocrates, les intellectuels ont perdu de leur influence et les politiques de leur pouvoir. Et tant pis pour la morale!

Admettons malgré tout que nous ne sommes pas tous fondamentalement mauvais, méchants, violents, ni profondément débilés, ignorants, haineux, ou barbares. Tout au plus sommes-nous un tantinet apathiques, sursaturés d'informations inutiles, assommés d'incessantes injonctions commerciales, «...sans grande passion ni devoir, incapable de rêver, fatigué de vivre, ne prenant aucun risque, ne cherchant que sécurité et confort», comme le prédisait Nietzsche². Et alors?

Et alors, cette apathie est peut-être l'une des raisons, l'une des portes ouvertes au retour des fondamentalismes, religieux ou politiques, dont les sinistres agissements font la une des médias. Une apathie sociale et politique, doublée de la domination outrancière de la finance, qui sont autant de symptômes d'une société en difficulté, comme l'ont été l'Espagne de la deuxième moitié du XVI^e siècle, la Hollande de la fin du XVII^e siècle ou encore l'Angleterre victorienne du XIX^e siècle. Et alors?

Alors: nous sommes en année électorale en Suisse et en tant qu'électeurs privilégiant les valeurs de la coopération et du bien commun, de la solidarité et du partage, de la mixité sociale et du refus de la spéculation immobilière, nous avons le privilège de pouvoir choisir les candidats les plus à même de défendre et de représenter ces valeurs.

En attendant d'aller voter, vous trouverez dans ce numéro des nouvelles réjouissantes sur la bonne santé des coopératives d'habitation de Suisse romande. Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch.

Patrick Cléménçon

¹ Dramaturge, metteur en scène, critique théâtral et poète allemand du XX^e siècle.

² Philosophe et poète allemand du XIX^e siècle.



Le siège lausannois de la SCHL. © PC2015

La Société coopérative de communication de l'habitat social, éditrice de la revue Habitation, invite les coopératrices et coopérateurs à son **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE le 20 mai 2015** à 13h30, au Restaurant Pizzeria «Al Dente», Maillefer 121 à Lausanne.

Détails de l'ordre du jour statutaire sous www.habitation.ch/actualite



Alturki Business Park Al-Kohbar, Saudi Arabia



Mobilité.

A Saxon 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.



08



La SCHL s'ouvre à tout le canton de Vaud

La SCHL a les moyens de construire des centaines de nouveaux logements sur le champ, mais la ville de Lausanne et ses environs sont devenus trop étroits pour la coopérative, en quête de terrains à bâtir. Elle s'ouvre donc désormais à tout le canton de Vaud.

16



Château-d'Œx: partenariat commune-coopérative d'habitation exemplaire

Le partenariat commune-coopérative d'habitation est un mode de collaboration qui mérite d'être repris partout. A cet égard, le projet de la Coopérative Nouveau Comté à Château-d'Œx est exemplaire.

22



Le futur logement: petit et multifonctionnel?

Quatre grandes tendances déterminent le marché immobilier des mégapoles dans le monde et des villes en Suisse. Les prix du m² de logement en centre-ville s'envolent. Que faire?

Interview de Marc Pointet, directeur de Mobimo Suisse romande.

30



La loi exige des logements adaptés, la pratique suit à son rythme

La Suisse manque de logements pour personnes à mobilité réduite. La solution passe par le logement adaptable et l'application de la norme SIA 500. La loi LHand qui impose ces constructions est considérée comme une bonne base. Les cantons suivent avec un zèle relatif.

- 04 Les vertus du logement d'utilité publique et son développement
- 05 Les brèves de Suisse romande
- 18 Vaud a une nouvelle loi sur l'énergie
- 20 Vivre la biodiversité. Projet-pilote Fröschmatt (Berne)
- 26 Habitat coopératif: Europe et Suisse, même combat?
- 33 Elles freinent sur les ascenseurs!

Les vertus du logement d'utilité publique et son développement

Se loger est un droit constitutionnel mais se loger coûte cher et le logement d'utilité publique permet à toutes les couches de la population de trouver un toit à la hauteur du budget du ménage. Son développement est réjouissant mais doit encore progresser.

Le logement fait partie des besoins élémentaires de l'être humain. Il concerne tout un chacun. Notre mode d'habitat influe directement sur notre bien-être et notre intégration dans la société. De bonnes conditions de logement sont aussi nécessaires à un développement économique équilibré. Nous avons tous besoin d'un toit et se loger coûte cher: en Suisse, la charge locative pèse lourdement sur une partie importante de la population. Dans ce contexte, les logements à loyer abordable contribuent à la diversification du marché du logement et viennent surtout en aide aux ménages dont le pouvoir d'achat est limité.

Cette catégorie de logements est principalement proposée par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit les coopératives d'habitation, les fondations et les sociétés immobilières à but non lucratif. Ces organismes mettent sur le marché des logements qui sont environ 20% meilleur marché que ceux des autres prestataires (voire 30 à 40% dans certaines agglomérations dans lesquelles les prix moyens sont très élevés). Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent ainsi un rôle bienfaiteur et régulateur sur un marché immobilier connaissant de fortes pénuries, notamment dans les grands centres urbains ainsi que sur l'arc lémanique et le littoral neuchâtelois. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique permettent d'attribuer ces logements aux ménages ayant besoin d'un habitat bon marché tout en conservant une très bonne qualité architecturale et énergétique des logements. Grâce à leur organe faîtière, l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), ces organismes bénéficient de conseils, de renseignements juridiques, financiers ou administratifs, de cours et permet aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'avoir accès aux aides financières de la Confédération (prêts à intérêt favorable, refinancement, cautionnement, etc).

65% des ménages pourraient prétendre à une subvention fédérale au loyer

On constate dès lors une nette augmentation des coopératives d'habitation nouvellement créées, ce qui est

très réjouissant. L'encouragement des collectivités publiques à ce mode de logement a également un effet positif sur la recrudescence de ces maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Comme je l'indiquais dans une brève précédente, il est nécessaire de prendre des parts de marché en construisant un maximum de nouveaux logements à loyer abordable qui répondent au besoin actuel des familles à revenu faible et modeste qui constituent la majorité des ménages en Suisse romande. En effet, on évalue à 65% le nombre de ménages qui pourraient prétendre à une subvention fédérale au loyer, soit qui ont un revenu annuel de moins de 50 000 francs!

Au sein de notre association, nous constatons avec plaisir les nouveaux cas de coopératives qui souhaitent se constituer. En 2014, ce sont environ 25 organismes coopératifs qui sont venus consulter notre secrétariat afin de créer une société coopérative d'habitation. Au final, 15 nouveaux membres actifs ont adhéré à l'ARMOUP. Sur ces 15 maîtres d'ouvrage d'utilité publique, plusieurs étaient déjà constitués et représentent un total de 460 logements. Conjointement, grâce au dynamisme de nos membres, de nombreux nouveaux logements ont été réalisés et mis sur le marché en 2014. Sur le plan national, l'ARMOUP est la deuxième association régionale la plus importante en termes de nombre de logements, derrière Zurich. Au 31 décembre 2014, l'association romande compte 247 membres représentant 22 696 logements.

Toutefois les efforts pour construire de nouveaux logements d'utilité publique ne doivent pas s'arrêter et nous devons continuer d'inciter les milieux politiques et économiques à favoriser le modèle coopératif pour la création de logements. C'est le moyen le plus efficace pour lutter contre la pénurie de logements, ce qui pousse les loyers à la hausse, et ainsi stabiliser les prix pour offrir des appartements à toutes les couches de la population.

Pascal Magnin



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

membre de :

wohnbau genossenschaften 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

La coopérative genevoise Huit et demi

A Bernex, près du site hospitalier de Loëx, la coopérative Huit et demi s'est installée dans d'anciens logements pour infirmières, qu'elle a rénovés. Les trois bâtiments, un en R+1, deux de plain-pied ont été construits dans les années 60, et comportaient à l'origine de petits appartements avec kitchenette à l'intention du personnel de l'hôpital voisin. Le dispositif original a été abandonné, il a été utilisé pour loger des requérants d'asile, des réfugiés. Il n'a pas ou peu été entretenu. Les fondateurs de la coopérative Huit et demi s'y sont intéressés dès le début des années 2000. Une première équipe s'est mobilisée pour obtenir un droit de superficie. D'autres ont pris le relais pour lancer le processus de rénovation, arrivé à terme l'année dernière.

Selon l'architecte responsable des chantiers, Olivier Krumm, une des données de base du projet consistait à partir avec peu de fonds propres, et d'établir des loyers très bas! L'objectif a été atteint en recourant à la participation des futurs habitants pour des travaux du second œuvre. Les architectes ont aussi pris l'option de rénover en conservant au maximum les éléments présents, dans la pratique une grande partie des sols et des plafonds. La même logique d'adaptation a mené la coopérative à conserver la chaudière à mazout, encore en état – et dont le réservoir était loin d'être vide! Et d'adjoindre 70 m² de panneaux solaires. Au final, Huit et demi dispose de 10 appartements pour familles, pour une surface au plancher de l'ordre des 1000 m². Le loyer d'un 5 pièces de 100 m² s'élève à 1900 francs (charges non comprises).



Huit et demi/DR



SCHG/DR

SCHG

A Genève, la Coopérative a construit un bâtiment de 63 appartements sis avenue de Joli-Mont. Il comporte un rez-de-chaussée dédié aux espaces communs tels que buanderies, pièce d'activités dévolue aux locataires, locaux poussettes et vélos. Les logements se déclinent sur 7 étages selon 4 typologies: 14 appartements de 5 pièces, 21 de 4 pièces, 21 de 3 pièces, et 7 de deux pièces. Les premiers emménagements sont prévus au printemps 2015. Le concept proposé par les architectes du bureau NOMOS repose sur une dynamique de façade audacieuse, composée d'éléments préfabriqués dont l'imbrication crée un effet déstructuré. Situé dans le quartier arboré du Mervelet, non loin de Balexert, le bâtiment de la SCHG est l'un des premiers immeubles d'habitation érigé dans ce périmètre en devenir, anciennement en zone villas, devenue zone de développement 3. SCHG/DR

SCHS et LA BRIQUE

A Lancy, dans le secteur en développement Semailles-Rambossons, les deux coopératives ont obtenu, via l'Etat de Genève et la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), un terrain qui pour-



camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
téléscopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables

maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

rait accueillir, à terme, quelque 80 logements. L'objectif est de construire du logement de qualité. La Société coopérative pour l'habitat social (SCHS) insiste aussi sur la volonté de privilégier les activités de proximité dans l'attribution des arcades du ou des futurs bâtiments – citant notamment le commerce, l'artisanat et la vie associative. Le terrain, anciennement en zone villas, est situé en zone de développement. Il dispose déjà d'un plan de quartier. Dans un premier temps, les coopératives entendent se rapprocher des associations locales afin de préciser les contours de leur futur projet.



VAUD

Logement Idéal

A Lausanne, rénovation complète de 3 immeubles (161 logements) au chemin de Malley (1-5, 2-10 et 7-13). Les constructions, qui dataient de 1969, avaient été entretenues, mais les seuls travaux importants avaient concerné les façades. La coopérative a jugé qu'il était temps de revoir l'isolation thermique. L'intervention a également concerné les toits, les colonnes d'eau, les ascenseurs, les salles d'eau, les appartements du sol au plafond... Les immeubles sont restés habités pendant toute la durée des travaux. Lors des rénovations des cuisines, réalisées appartement par appartement, les occupants ont eu accès à des appartements laissés vacants. Même principe avec les travaux dans les salles de bain. Pour les locataires, ces situations particulières ne duraient pas plus de deux fois une semaine. Tout compris, les travaux ont duré 18 mois. Coût des travaux: 18 millions.



Logement Idéal/DR



NEUCHÂTEL

Coopérative d'En Face

A Neuchâtel, une collaboration entre la Ville et la coopérative d'En Face va donner lieu au réaménagement des anciennes serres de la ville, sur le site du Vieux-Châtel. 13 appartements sont prévus dans un nouveau bâtiment, 4 dans un ancien. Les promoteurs insistent sur les caractéristiques durables de leur projet, la volonté de favoriser la convivialité et l'engagement des futurs habitants en faveur de la mobilité douce –

renoncement aux voitures individuelles, parking de trois places seulement. Une partie de la parcelle accueillera un parc public, les deux objets ont donné lieu à un double concours d'architecture, dont les résultats ont été dévoilés en décembre. Début des travaux attendus pour 2016.



Binggeli Architekten/DR



BERNE

Biwog

A Brügg, la construction de trois bâtiments pour un total de 27 logements pour seniors a débuté. Biwog, implantée à Bienne depuis 90 ans, a l'expérience des aînés, mais il s'agit de sa première réalisation qui leur soit spécifiquement destinée. La construction privilégie le bois. Les maisons en R+2 proposeront appartements de 2,5 et 3,5 pièces avec loggia, des espaces communs en extérieur et aussi, à chaque étage, d'un hall semi-privatif d'une vingtaine de m². Le principe général consiste à favoriser la convivialité et l'entraide entre seniors et personnes âgées. Le terrain, situé dans le village de Brügg, a été cédé en droit de propriété par la commune. Un bon accès aux transports en commun favorise les déplacements sans voiture en direction de Bienne, mais aussi de Berne. Emménagements prévus pour l'été 2016.



Coup de pioche avec des représentants de la biwog et des architectes. De gauche à droite Beat Gyga, bauart Architectes / Thomas Furrer, responsable de la commission des constructions biwog / Vincent Studer, président de la coopérative biwog / Susanne Rihs, Kaufmann Architectes / Thomas Bachmann, vice-président de la coopérative biwog.

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



Miele Project Business pour les sociétés coopératives

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

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

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

Miele

Le bonheur est de pouvoir construire

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) a les moyens de construire des centaines de nouveaux logements sur le champ, mais la ville de Lausanne et ses environs sont devenus trop étroits pour la coopérative, en quête de terrains à bâtir. Elle s'ouvre donc désormais à tout le canton de Vaud.

Monsieur Bernard Virchaux, cela fait maintenant vingt ans que vous êtes directeur de la SCHL. Un sacré bail, au cours duquel le monde a beaucoup changé. Et la SCHL?

La politique générale de la société n'a pas changé et suit toujours la même ligne dans ses intentions et dans ses buts, à savoir répondre à une demande de logements de qualité à loyers abordables. Ce qui a changé, c'est la taille de la société, qui a connu un important développement ces dernières années, notamment avec la construction du quartier de Maillefer (près de 400 logements en moins de dix ans), une très grosse opération d'un coup encore en cours, qui représente une augmentation de près de 25% du bilan de la société. Si le projet en avait effrayé certains au début, sa réussite nous incite aujourd'hui à nous investir dans de grosses opérations plutôt que de petites. Le format et la visibilité de la SCHL ont donc fortement augmenté ces dix dernières années, tout comme les moyens financiers dont nous disposons désormais pour réaliser des projets. Cette forte progression s'explique en grande partie par les belles opportunités que nous avons su saisir...

... des opportunités que vous avez pu saisir parce que vous en aviez les moyens, ce qui n'est pas forcément le cas de coopératives d'habitation plus modestes ou qui débutent leur aventure?

C'est bien sûr l'avantage des vieilles coopératives d'habitation. Créée en 1920, la SCHL a des immeubles dont la valeur a considérablement augmenté et notre parc locatif de 2033 logements génère des moyens que ne peuvent pas avoir les petites coopératives d'habitation. Juste pour vous donner une idée: la SCHL pourrait réunir aujourd'hui théoriquement près de 100 millions de francs et donc investir une somme colossale avoisinant le milliard de francs suisses, qui permettrait de construire environ 2000 logements! Des chiffres impressionnants, qui résultent d'une prudente politique de croissance menée sur le long terme, qui nous a permis d'engranger petit à petit la richesse dont nous disposons aujourd'hui. Une richesse entièrement dédiée à la construction et la rénovation de logements, qui profite donc à tous nos sociétaires, et pas à une poignée d'actionnaires

Depuis 2013, la SCHL est la cinquième plus grande coopérative d'habitation de Suisse par sa taille, et même la première au niveau de son capital social, qui a quintuplé ces vingt dernières années. Plutôt hallucinant, non?

C'est impressionnant, mais c'est le fruit d'une stratégie tout à fait voulue et concertée. Cette sécurité financière a été un objectif à long terme dès les débuts de la SCHL, qui a toujours estimé qu'il était vital de disposer de suffisamment de fonds propres pour mener ses opérations. Un capital social qui avoisine aujourd'hui les 54 millions de francs suisses donne une solidité à notre société, une sécurité dont ne bénéficient pas les coopératives d'habitation qui ont moins de moyens et donc moins de fonds propres à engager dans des opérations.

Mais les coopératives d'habitation, reconnues d'utilité publique, ne peuvent-elles pas se lancer dans des projets de construction avec seulement 5% de fonds propres, puisqu'elles bénéficient de différentes aides fédérales à la construction de logements, comme le Fonds de Roulement ou encore le Fonds de Solidarité?

C'est une illusion... aujourd'hui, sur le marché immobilier libre, les banques exigent 20% de fonds propres, quel que soit le statut du maître d'ouvrage, parce qu'elles cherchent elles-mêmes à limiter la masse de leurs prêts hypothécaires. La seule aide dont disposent les coopératives d'habitation pour lancer des opérations, c'est le Fonds de Roulement, mais cette aide ne représente guère plus de 5%. On peut bien sûr construire avec seulement 5% de fonds propres, mais à condition de bénéficier de cautionnements de communes qui s'impliquent dans des projets.

Forte de son important capital social, la SCHL est en quête de projets de construction à sa mesure. Mais au vu du manque d'opportunités dans Lausanne et environs, la SCHL a décidé d'étendre ses activités à tout le canton de Vaud.

Effectivement, la décision de s'ouvrir à l'ensemble du canton de Vaud est une décision historique, fondée sur une analyse approfondie de la situation. Et un des facteurs nouveaux qui a motivé notre décision, c'est que la Ville de Lausanne a décidé de créer une société, la Société Immobilière pour le Logement Lausannois SA (SILL), entièrement aux mains de la commune, qui va lui attribuer la plus grande partie des terrains encore disponibles à Lausanne – ne nous laissant que des miettes. Deuxièmement, il faut bien reconnaître que les possibilités de construire dans le grand Lausanne s'amenuisent d'année en année. Troisièmement, il existe des communes vaudoises où la demande en logements est très forte, comme par exemple sur l'arc lémanique, et qui cherchent à se développer. Or, le but de la SCHL est bien de mettre à disposition de la population du logement, à loyer abordable. Nous avons donc décidé d'aller à la rencontre de ces communes, pour les aider dans leurs projets de développement, que ce soit en les aidant à créer des coopératives d'habitation ou simplement en mettant à leur disposition notre expérience bien-tôt centenaire et notre force d'investissement.

Et comment procédez-vous?

Nous avons simplement pris contact avec une série de grandes communes pour leur proposer nos services et nous attendons maintenant leurs réactions – dont certaines ne se sont pas fait attendre. Comme dit plus haut, nous cherchons avant tout à nous engager dans des opérations d'une certaine ampleur, idéalement à partir d'une cinquantaine de logements – un seuil en dessous duquel il devient difficile de réaliser des opérations rentables tout en offrant du logement à loyers abordables¹, grâce à des questions d'économies d'échelle du projet. Cette notion



Le guichet d'accueil de la SCHL à Lausanne © PC2015

de logement à loyer abordable, soit à prix coûtant, est capitale: nous ne sommes pas des promoteurs immobiliers qui construisons au meilleur rendement possible pour une poignée d'actionnaires; nous construisons pour répondre à une demande réelle de logements d'une bonne partie de la population et pas pour placer de l'argent. Nous ne sommes pas des promoteurs, nous sommes des constructeurs! Et si une commune souhaite développer tout un quartier, nous pourrions tout à fait entrer en matière, notamment au vu de notre expérience positive avec la construction de l'écoquartier de Maillefer.

Et le projet de développement urbain «Métamorphose», à Lausanne, où en êtes-vous?

J'ai quelque raison d'être un peu sceptique à ce sujet. Sur un plan économique, les finances de la commune n'étant pas des plus reluisantes en ce moment, j'ai bien peur que pour couvrir les charges d'infrastructure du futur quartier, la commune ne propose des terrains en droit de superficie à des conditions difficilement conciliables avec la construction de logements à loyer abordable. Pourtant, même si l'ensemble de la procédure traîne en longueur, la SCHL est sur les rangs et constitue même, selon un préavis communal, la plus grosse coopérative considérée comme une coopérative d'habitants² à se lancer dans l'aventure!

La distinction entre coopérative d'habitation et coopérative d'habitants: essentielle ou oiseuse?

La distinction est parfaitement inepte, mais elle pose deux bonnes questions: celle de la nature de la participation des sociétaires et celle de l'action véritablement sociale de leurs réalisations. Question participation: je ne suis pas sûr que les avis partagés de tout le monde aboutissent à de meilleures décisions que la délégation, à un comité représentatif de sociétaires aux compétences éprouvées, qui prend la décision au nom de tous en assurant l'équité qui est indispensable au sein d'une coopérative. Surtout dans la situation de la SCHL, qui est toujours à l'écoute des demandes de ses membres. Question rôle social: créer une coopérative d'habitants qui n'a pas l'ambition de grandir ne sert que les vœux égoïstes et élitistes d'une poignée de personnes. Egoïstes, parce que c'est construire pour soi et pas pour les autres; élitiste, parce que seules les personnes qui peuvent se permettre d'amener 20-30 mille francs en parts sociales peuvent entrer dans le projet. L'apport social d'une grande coopérative comme la SCHL est incomparable avec celui d'une petite coopérative, même si on a un peu tendance à idéaliser les vertus participatives de ces dernières. Je vous donne un exemple, avec l'une de nos dernières réalisations en cours à Cheseaux, où nous construisons 51 appartements, dont 8 protégés:

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

nous offrons des 3 pièces à Fr. 1500. – et des 4 pièces à Fr. 1700. – charges comprises. En voilà, du logement d'utilité publique!

Dans une interview parue dans Habitation en mars 2009³, je vous avais demandé quelle était la nature de vos relations avec la Confédération, le canton et la commune. Les rapports ont-ils évolué depuis?

Nos relations avec la commune se sont améliorées depuis (surtout quand on peut leur rendre service) et nous entretenons encore et toujours d'excellentes relations avec l'Office fédéral du logement (OFL), tout comme avec le service cantonal du logement du canton de Vaud. Il nous manque toutefois des contacts pour discuter des possibilités que le canton aurait d'aider les coopératives d'habitation au niveau des terrains dont il dispose et qui sont loin d'être mis en valeur. C'est peut-être dû au fait que les autorités cantonales ne connaissent pas bien les coopératives d'habitation et ne comprennent guère la différence de production de logement entre un institutionnel qui cherche le rendement et une coopérative d'habitation d'utilité publique qui vise le prix coûtant au niveau des loyers – 5% et plus de rendement pour les premiers, contre moins de 4% pour les coopératives, ce qui fait une différence d'environ 20% sur les loyers. Il y a également une confusion certaine entre la notion d'utilité publique, telle qu'elle est définie par le canton et qui équivaut à un droit d'exonération d'impôt, et la notion d'utilité publique, telle

qu'elle est définie par la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (loi sur le logement; LOG), qui donne accès aux aides à la construction de logements. Je pense qu'avec une meilleure connaissance des coopératives d'habitation, il y aurait peut-être aussi plus de soutien en leur faveur de la part des députés cantonaux.

La SCHL a décidé de collaborer avec la Ville de Lausanne pour améliorer la qualité écologique des extérieurs des immeubles. C'est-à-dire?

Bon nombre de nos immeubles disposent d'aménagements extérieurs tout à fait standard, genre gazon et arbustes; mais la tendance aujourd'hui, c'est des aménagements extérieurs favorisant la biodiversité, histoire de diversifier de nouveau la faune et la flore indigènes en milieu urbain, tout en limitant la charge d'entretien⁴. On passe du gazon tondu à ras qu'il faut tondre chaque semaine, à la prairie fleurie, que l'on fauche deux ou trois fois par saison. La commune de Lausanne a lancé un programme allant dans ce sens et cherchait une société qui puisse jouer le jeu et donner l'exemple. Nous avons tout de suite été partant, d'autant plus qu'un des membres de notre comité de gestion est précisément le chef jardinier de la Ville de Lausanne. Nous menons donc actuellement un projet d'étude autant pilote que participatif avec nos locataires de Boisy, en plein centre-ville, pour déterminer comment nous pourrions transformer leurs aménagements extérieurs pour répondre à la fois aux désirs de nos locataires et aux objectifs de la Ville de Lausanne... et donner envie à d'autres propriétaires de jouer le jeu.



Image de synthèse des immeubles SCHL à Cheseaux

V-ZUG SA renforce sa présence en Suisse romande

Début mars 2015, V-ZUG SA a ouvert un nouveau centre représentatif d'exposition et de conseil à Crissier et consolide ainsi sa présence en Suisse romande.



V-ZUG SA est la seule entreprise suisse qui développe et produit des appareils ménagers pour la cuisine et la buanderie en Suisse, et ce, depuis 101 ans. V-ZUG est fortement ancrée en Suisse romande depuis des décennies et présente ses appareils haut de

gamme dans des centres d'exposition et de conseil à Bienne, Epalinges et Genève. Cette concentration en centres de service – la plus forte de la branche – permet de garantir un service tout au long de la durée de vie des appareils, mais fait également de V-ZUG le plus gros employeur régional du secteur.

La présence de V-ZUG est donc renforcée par ce nouveau centre d'exposition et de conseil de 690 m² à Crissier. Les particuliers pourront s'y informer des dernières tendances en matière d'électroménager. Par exemple, la première mondiale Défroissage vapeur qui rend le repassage presque superflu ou les nombreuses possibilités de cuisiner sainement et en toute simplicité avec le Combi-Steamer. Les personnes intéressées peuvent également assister en direct à la démonstration des appareils haut de gamme, notamment lors des nombreuses démonstrations culinaires. Il est possible de réserver un rendez-vous sur Internet ou par téléphone.

A propos de V-ZUG SA

Avec sa société affiliée Gehrig Group SA et sa filiale SIBIRGroup SA, V-ZUG SA fait partie d'une entité appareils électroménagers. L'entreprise dispose de 16 centres de service en Suisse. Des locaux d'exposition se trouvent à Bâle, Bellinzona, Berne, Bienne, Coire, Crissier, Genève Cointtrin, Rüfenacht/Berne, Saint-Gall et Zoug. A l'échelle mondiale, V-ZUG est présente dans ces pays et régions:

Allemagne, Australie, Belgique, Chine, France, Hong Kong, Irlande, Israël, Liban, Luxembourg, Malaisie, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Russie, Singapour, Suède et Ukraine.

A propos de Metall Zug

Le groupe Metall Zug emploie environ 3000 collaborateurs. La holding Metall Zug SA est cotée dans le Domestic Standard de SIX Swiss Exchange, Zurich (actions nominatives de série B, numéro de valeur 3982108, symbole METN). La division Appareils électroménagers est constituée par la société suisse leader V-ZUG SA, SIBIRGroup SA et Gehrig Group SA. Font également partie du groupe Metall Zug le groupe Belimed (division Infection Control) et le groupe Schleuniger (division Wire Processing).

Informations sur le centre d'exposition et de conseil de Crissier:

V-ZUG SA – Chemin de Lentillières 24 – 1023 Crissier –
Tél. 058 767 38 60 – crissier@vzug.ch

Heures d'ouverture:

du lundi au vendredi de 8 h à 12 h
et de 13 h 30 à 17 h
samedi de 9 h à 14 h

L'annonce préalable de votre visite nous permettra de vous recevoir dans les meilleures conditions.

Vous trouverez les dates et les possibilités de réservation pour les démonstrations culinaires sur:
www.vzug.ch





Bernard Virchaux est passionné de construction depuis sa plus tendre enfance. Il a tout juste trois ans quand il découvre son premier chantier, à l'ouverture duquel il hume pour la première fois l'odeur enivrante de la terre mêlée de glaise qui l'enchantera toute sa vie. Quelques années plus tard, il devient tout naturellement architecte, histoire de se retrouver sur des chantiers à sa mesure et de construire. Une activité qui convient parfaitement à un jeune homme qui avait hâte de se lancer dans la vie active.

Après avoir travaillé dans plusieurs bureaux d'architecte, il crée son propre bureau et lance une entreprise générale de construction de villas. Eh oui... Bernard Virchaux a commencé par miter un peu le territoire avant de se lancer dans des projets de construction d'immeubles locatifs d'une densité d'habitat plus respectueuse de l'environnement pour la SCHL. En 1995, il en est nommé directeur et teinte son caractère trempé de libéralisme économique d'un pragmatisme social façon Bernard Meizoz¹, alors Président de la coopérative.

Peu après son entrée en fonction, il procède à une analyse prospective établissant des prévisions jusqu'en 2010 afin de donner une orientation stratégique claire aux investissements de la coopérative. Et comme on le sait aujourd'hui, l'exercice s'est révélé très porteur, puisqu'en une vingtaine d'années, la coopérative a beaucoup construit, passablement rénové son parc immobilier et quintuplé son capital social. Une nouvelle analyse prospective prévoit cette fois de construire environ mille logements d'ici à 2020. Mais ce jour-là, Bernard Virchaux sera déjà à la retraite depuis une toute petite poignée d'années. **PC**

¹ Retrouvez Bernard Meizoz dans Habitation: www.habitation.ch/archives > Habitation 2009-1, p. 20

Fin 2014, le Conseil national a décidé de baisser l'enveloppe du Fonds de roulement de 30 à 20 millions de francs suisses, alors même que le Conseil fédéral clame haut et fort son soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. N'y a-t-il pas là une contradiction? Quelles conséquences pour les coopératives d'habitation?

Pour le moment, le Fonds de Roulement n'est pas encore épuisé et tout dépend donc du volume d'activité des coopératives, soit dans la rénovation, soit dans la construction. Mais ce qui est sûr, c'est qu'entre les belles paroles des politiciens et la réalité, il y a une grande différence. D'un côté, le Conseil fédéral propose aux Chambres fédérales d'adopter un nouveau crédit-cadre pour le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements⁵ (CCL), un crédit approuvé par le Conseil des Etats, qui doit encore être approuvé ce printemps par le Conseil national⁶, mais de l'autre, le Parlement réduit l'enveloppe du Fonds de Roulement, essentiel aux petites coopératives, qui risquent donc d'avoir encore plus de problèmes à réunir leurs fonds propres à l'avenir et donc d'obtenir des prêts hypothécaires dans les banques.

Même auprès de banques comme la Banque Alternative Suisse (BAS), qui chante à tout va sa proximité avec les coopératives d'habitation?

La problématique de la BAS, dont la SCHL est un fidèle actionnaire fondateur, c'est sa dimension. Depuis que la FINMA a augmenté le pourcentage de fonds propres imposé par rapport aux crédits hypothécaires que les banques peuvent accorder, la BAS manque de fonds propres pour financer les grands projets qui se chiffrent en dizaines de millions. La BAS n'a malheureusement pas le format pour répondre à son ambition d'aider les coopératives d'habitation et doit se contenter de financer les projets les plus modestes. Il nous est arrivé d'épuiser toute la disponibilité de crédits hypothécaires de la BAS en Suisse romande avec une seule opération!

Poids lourd des coopératives d'habitation en Suisse, la SCHL a toujours soutenu de plus petites entités. Comment?

C'est inscrit dans nos statuts, nous pouvons aussi bien leur proposer la gérance de leurs immeubles que de suivre des opérations immobilières de A à Z, comme nous venons par exemple de le faire pour la société coopérative d'habitation La Paix à Nyon, pour la construction de deux immeubles. Mais nous gérons également ce que nous appelons des sociétés filles, comme la Fondation Pro Habitat et ses 800 logements, le Logement Social Romand ou des institutions comme la caisse de pension de l'Etat de Neuchâtel, dont nous gérons une bonne partie des immeubles situés dans le canton de Vaud. Les portefeuilles sont très divers et représentent près de 40% de nos activités globales, mais nous ne travaillons jamais pour des privés et de préférence avec des coopératives d'habitation – même si nous sommes alors souvent confrontés à un esprit de clocher très marqué, qui ne nous simplifie pas toujours la tâche.

Ne pourrait-on pas aussi imaginer que de petites coopératives d'habitation s'allient entre elles pour réaliser ensemble un projet d'importance?

Bien sûr que ce serait possible, et nous sommes les premiers à prôner la collaboration en Suisse romande, parce qu'une petite coopérative n'a quasi aucune chance de réaliser un projet toute seule aujourd'hui, à cause du manque de fonds propres. Le problème, c'est d'arriver ensuite à équilibrer les forces, question compétences et finances, entre les coopératives de différentes tailles – et de surmonter l'esprit de clocher qui tend à paralyser tout projet. Un des écueils à ce genre de collaboration, c'est aussi l'amateurisme et la méconnaissance des moyens de soutien existants: certaines coopératives d'habitation ne savent même pas ce qu'est la CCL et à quoi elle sert, et courent après des emprunts qui leur coûtent trois fois plus cher que ce qu'elles pourraient obtenir à la CCL! Collaboration, oui, mais il faut un pilote de projet professionnel et crédible, notamment auprès des banques.

La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT), une chance pour les coopératives?

Je parlerais plutôt de malchance... La LAT a comme but de redéfinir les besoins en territoire et en développement urbain dans les différentes régions. Pour ce faire, les communes qui auraient besoin de se développer, donc de libérer des terrains, ont l'obligation de trouver un partenaire qui soit d'accord d'abandonner des terrains à bâtir. Il s'agit donc d'un échange entre des communes qui ont moins besoin de terrains avec des communes qui en ont grand besoin. Or, je ne connais pas beaucoup de communes qui vont sauter sur l'occasion de libérer des zones à bâtir pour les mettre en zones non à bâtir pour favoriser d'autres communes, à moins d'y gagner de l'argent, ce qui va en fait contribuer au renchérissement des prix des terrains déjà surfaits aujourd'hui – et par conséquent nuire aux coopératives d'habitation, qui sont tenues de mettre du logement à prix coûtant sur le marché. A ce premier problème vient s'ajouter encore celui de la mise en place de la LAT, qui nécessite un plan d'aménagement global du territoire par le canton, dont la lenteur d'action risque de conduire à une mise en place de la LAT dans dix ans... quand on n'aura plus besoin de logements, au vu des conditions économiques (force répressive du franc suisse) et politiques (loi du 9 février 2014 sur l'immigration), combinées à la tendance déjà actuelle d'augmentation des taux de vacances de logements dans les périphéries.

2015 est une année électorale, et certains partis politiques ne manquent pas de se profiler via leur programme en faveur du logement, parfois même d'utilité publique. Qu'en pensez-vous?

Les belles promesses font danser les fous... La question du logement va vraisemblablement vite passer aux oubliettes par rapport aux autres problèmes économiques du moment: franc suisse fort et risque de récession avec son cortège de conséquences préoccupantes dans l'im-

mediat, dont entre autres une situation économique péjorée, augmentation du chômage, baisse de l'immigration et donc baisse du besoin en logements. On a d'ailleurs constaté au dernier trimestre 2014 une augmentation significative des logements vacants dans les régions périphériques. Au niveau fédéral, je ne connais aucun politicien qui s'engage vraiment pour le logement d'utilité publique, à part peut-être Louis Schelbert (Les Verts), qui est aussi le Président de l'association faîtière coopératives d'habitation Suisse. La preuve en est que le Conseiller fédéral Schneider-Ammann affirme haut et fort que le problème du logement n'en est pas un et que les régies fédérales, comme les CFF, sont tenues de vendre leurs terrains le plus cher possible pour renflouer leurs caisses de pension au lieu d'en faire bénéficier les maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Il n'y a malheureusement plus personne pour incarner un Monsieur Logement au niveau fédéral.

Patrick Cléménçon

- ¹ Idéalement un loyer maximum de Fr. 2000. – pour un 4 pièces.
- ² La SCHL peut effectivement être considérée comme une coopérative d'habitants, étant donné que tous les locataires sont obligatoirement sociétaires et que l'écrasante majorité des membres du conseil d'administration sont également locataires par voie statutaire.
- ³ Que vous pouvez relire sous: www.habitation.ch/archives > Habitation mars 2009 > pp. 8-11
- ⁴ Lire aussi article de Doris Sfar (OFL) p. 20
- ⁵ Rappelons que la CCL n'octroie pas de crédits à la construction, mais uniquement des prêts de consolidation, une fois que la construction est achevée. Voir www.egw-ccl.ch
- ⁶ Voir www.habitation.ch/actualites/page/2/ > «1,9 milliard pour le cautionnement en faveur de l'habitat d'utilité publique

Château-d'Œx: un exemple parfait d'un partenariat commune-coopérative d'habitation

Il ne faut jamais cesser de le répéter: les communes ont un rôle très important à jouer dans l'offre d'appartements sur leur territoire. Le partenariat commune-coopérative d'habitation est un mode de collaboration qui mérite d'être repris partout. A cet égard, le projet de la Coopérative Nouveau Comté à Château-d'Œx est exemplaire.



© Sieber C Architecture

La récente mise en œuvre de l'ordonnance d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) précise clairement la nouvelle donne: il faut densifier les régions proches des axes de communication (chemins de fer et routes), ainsi que les zones constructibles (réservées aux habitations) dans les agglomérations et les villages. C'est en se calquant sur ce principe fondamental qu'un projet très intéressant a été mis sur les rails dans le village de Château-d'Œx (canton de Vaud).

Un chalet de 13 appartements

Le style des nouveaux immeubles est un élément très important pour un village qui veut garder l'image caractéristique de son lieu, qu'il se trouve dans les Préalpes ou les Alpes. Dans ces régions, les autorités communales s'efforcent de n'autoriser que des constructions qui sont en adéquation avec les autres bâtiments du lieu afin de préserver une image d'ensemble harmonieuse. «Notre Coopérative a ainsi décidé de construire un bâtiment de style «chalet», qui va compter 13 ou 14 appartements. Nous devons encore en déterminer le nombre exact avec l'architecte» précise Jean-Claude Dutoit, secrétaire du comité de la Coopérative d'habitation Nouveau Comté.

Un beau partenariat commune-coopérative

Ce projet de Château-d'Œx n'est pas seulement intéressant par le style de «chalet» qu'aura le futur bâtiment d'habitation, mais aussi parce qu'il concrétise un partena-

riat entre la Commune de Château-d'Œx et la Coopérative d'habitation Nouveau Comté. En fait, «la Commune a octroyé un droit de superficie distinct et permanent (DDP) à notre Coopérative, pour un terrain appartenant à la Commune. La Commune est simplement membre de la Coopérative et a ainsi acheté une part sociale», explique Jean-Claude Dutoit. Au sein du Comité de la Coopérative, la Commune a un représentant, M. Eric Fatio, qui est responsable de faire le lien entre la Coopérative et la Commune. «Evidemment, notre projet, qui est maintenant entré dans une phase concrète, respecte le règlement de construction communal, mais la Commune n'a concrètement rien à voir avec la construction proprement dite de notre bâtiment», indique encore M. Dutoit.

Un investissement de 4 millions de francs

Le projet ainsi lancé par la Coopérative d'habitation Nouveau Comté est budgété à 4 millions de francs. Son financement, sans entrer dans les détails, est assuré par les fonds propres de la Coopérative, qui va par ailleurs bénéficier de divers soutiens financiers (cautionnements, prêts, etc.), notamment de l'ARMOUP, l'association faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse romande, et de la Confédération. Plusieurs séances ont déjà eu lieu pour clarifier tous les aspects financiers de ce projet. De même, plusieurs discussions ont eu lieu avec l'architecte mandaté – Christophe Sieber, architecte, Château-d'Œx – afin de trouver les meil-

Coopérative Nouveau Comté à Château-d'Œx

Président: Michel Mottier

Secrétaire: Jean-Claude Dutoit

Architecte: Christian Sieber, Château-d'Œx

Début des travaux: automne 2015

Fin des travaux: été 2016

Pour infos: M. Dutoit (078 885 83 92)

Courriel: coop.habitation@bluewin.ch

www.chateaudœx-admin.ch

La Coopérative est membre de l'ARMOUP

(énergies possibles: énergie solaire, pompe à chaleur, chauffage à distance, bois, etc.). Les nouvelles dispositions sur le chauffage au gaz ou au mazout devront aussi être appliquées. En effet, le nouveau bâtiment doit respecter la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, plus précisément le règlement d'application de la loi qui est entré en vigueur le 1^{er} février 2015 (voir article dans ce numéro).

Jean-Louis Emmenegger

leures solutions pour cet immeuble qui veut être une sorte de carte de visite de Château-d'Œx. Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP, estime que «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».

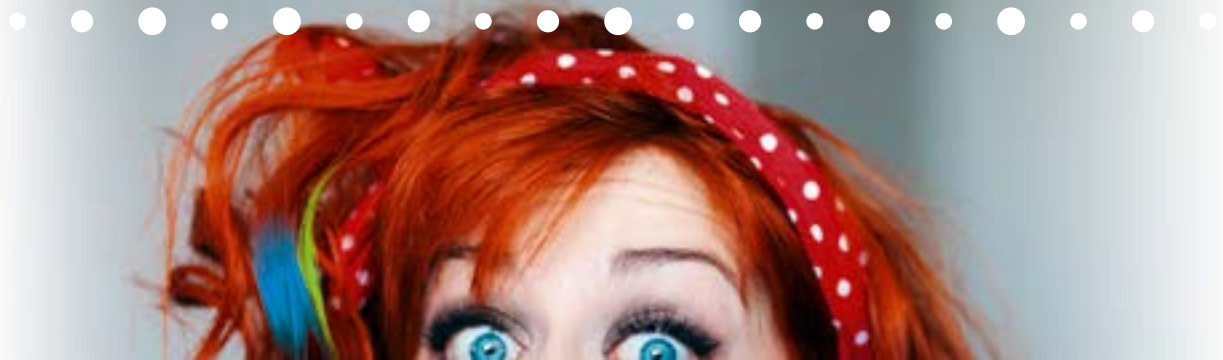
Sur le plan de la consommation d'énergie, le nouveau bâtiment devra couvrir 20% des besoins d'électricité normalisés par une source renouvelable (capteurs d'énergie solaire photovoltaïques). En ce qui concerne l'eau chaude sanitaire, le bâtiment devra couvrir 30% de ses besoins

Le numéro de septembre 2015 de la revue Habitation sera spécialement consacré à la question des communes et du logement d'utilité publique. Ce numéro sera édité avec un tirage augmenté à 8000 exemplaires et nous invitons cordialement les communes intéressées à se manifester auprès de la rédaction, que ce soit pour participer au contenu en nous proposant des sujets d'articles ou pour commander des exemplaires à l'avance de ce numéro spécial:

Patrick Cléménçon

079 617 74 92 ou redaction@habitation.ch.

www.saint-paul.ch



Tout finit par une bonne impression.

Parce que 12 apprenti-es bénéficient de nos compétences de formateur!



Saint-Paul

Imprimerie Druckerei

Une entreprise du groupe Saint-Paul

Vaud a une nouvelle loi sur l'énergie

Le 29 octobre 2013, le Grand Conseil vaudois a accepté une nouvelle loi sur l'énergie. Son ordonnance d'application est entrée en vigueur le 1^{er} février 2015. Elle pose de nouvelles conditions en matière énergétique que tous les nouveaux bâtiments devront désormais respecter.

La décision du Conseil fédéral d'abandonner l'énergie nucléaire – et donc l'électricité produite par les centrales nucléaires suisses – d'ici 2050 n'est évidemment pas sans importantes conséquences. Dans sa «Stratégie énergétique 2050», le Conseil fédéral prône un développement des énergies renouvelables (solaire, éolien, petite hydraulique et hydraulique), ainsi que des mesures d'économie d'énergies et d'efficacité énergétique (pour les appareils).

C'est en se calquant sur cette nouvelle stratégie énergétique de la Confédération que le Canton de Vaud a élaboré une nouvelle loi sur l'énergie (en fait, il s'agit d'une révision). Le Grand Conseil l'a adoptée le 29 octobre 2013 et son entrée en vigueur par ordonnance d'application – il n'y a pas eu de référendum – a eu lieu le 1^{er} février 2015. Mais que prévoit donc cette nouvelle loi révisée (qui concerne 40 articles de l'an-

cienne loi) pour les promoteurs immobiliers, les privés qui construisent leur villa, les caisses de pension et bien sûr aussi les coopératives d'habitation?

Pour tous les bâtiments

Dans la nouvelle loi, il y a des dispositions pour tous les nouveaux bâtiments qui s'appliqueront dès l'entrée en vigueur du règlement d'application de la loi (1.2.2015). Ces dispositions s'appliquent à tous les bâtiments qui seront construits, qu'ils soient locatifs ou individuels! La seule différence entre un bâtiment locatif et une villa individuelle est l'obligation de prévoir un décompte individuel des frais de chauffage, mais cette disposition existait déjà avant l'entrée en vigueur de la loi révisée sur l'énergie. Il est toutefois possible de déroger à cette obligation pour les immeubles labellisés Minergie-P ou dont la puissance installée est inférieure à 20W/m².

Chauffage, eau chaude et électricité

Le principe est simple: tous les nouveaux bâtiments doivent couvrir une part de leur chauffage, eau chaude et électricité par des énergies renouvelables. Mais quelle est la part? Voyons cela plus en détail. De plus, le CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments) est rendu obligatoire dans certaines conditions (voir point 4 ci-dessous).

Principales mesures concernant les bâtiments neufs introduites par la loi révisée sur l'énergie du Canton de Vaud

Production d'électricité: les bâtiments neufs doivent couvrir 20% des besoins d'électricité normalisés (hors installations particulières) par une source renouvelable.



< Les bâtiments sont conçus de manière à favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

< Les capteurs solaires pris en compte pour la part minimale d'énergie renouvelable doivent prioritairement être situés en toiture ou en façade.

Exceptions: bâtiment mal disposé, surface disponible insuffisante.

Eau chaude sanitaire: les bâtiments neufs doivent couvrir 30% des besoins d'eau chaude par: l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque avec PAC), un réseau de chauffage à distance alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur, le bois si la puissance est supérieure à 70kW et seulement hors des zones soumises à immissions excessives. Exceptions: implantation défavorable de la construction, surface insuffisante de la

toiture, faibles besoins d'eau chaude, couverture de 70% par des rejets de chaleur produits sur site.

Chauffage au gaz ou au mazout:

La loi vaudoise révisée sur l'énergie précise que les besoins de chaleur des bâtiments neufs chauffés au mazout ne peuvent pas dépasser 60% des besoins de chaleur admissibles. Cette part est maintenue à 80% pour les nouveaux bâtiments chauffés au gaz, comme c'était déjà le cas dans la version 2006 de la loi. Dans les deux situations, la part restante doit être compensée par une isolation plus conséquente ou un apport en énergie renouvelable.

CECB: le propriétaire devra faire établir un CECB dans les deux cas suivants: lors de la vente d'un bâtiment d'habitation et lors du remplacement d'une installation par du mazout,

A qui s'adresser?

Direction générale de l'environnement (DGE)

Rue Caroline 11, 1014 Lausanne

Tél. +41 21 316 43 45

Fax: +41 21 316 44 39

www.vd.ch/dge

Important: les nouvelles exigences font l'objet d'un nouveau formulaire EN-VD

du gaz ou du charbon. La loi prévoyant un délai de deux ans pour établir un règlement spécifique précisant les conditions pratiques d'application du CECB, il n'y a pas d'obligation de réaliser un CECB dans l'immédiat. Une information sera faite dès que ce règlement aura été adopté.

Jean-Louis Emmenegger

Les surfaces, c'est notre affaire.

„Crema“

Avec nos nouvelles surfaces, oubliez les murs ennuyeux. Par exemple, le design grès naturel «Crema», présenté ici sur une base WARM-WAND. En un tournemain, vous apportez une élégance raffinée à une paroi d'isolation thermique.

KNAUF

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

Vivre la biodiversité. Projet-pilote Fröschmatt (Berne)

Offrir un cadre de vie attrayant aux locataires et créer en même temps un espace vital pour la flore et la faune indigènes, tel était le cœur de la démarche de réaménagement que la ville de Berne a menée dans le quartier Fröschmatt, ce avec le concours des locataires des bâtiments d'habitation.

Le projet Fröschmatt est unique en son genre. Sans aucun doute, il joue un rôle pionnier dans la promotion de la biodiversité dans les zones d'habitation, et ce à double titre. D'abord, il pose des exigences élevées en termes d'écologie. Celles-ci sont basées sur des critères scientifiques et leurs apports pour l'environnement doivent être vérifiables. De la conception à la réalisation, des spécialistes des domaines de la biologie et de l'environnement ont été étroitement associés au projet. Mais la démarche se distingue également par son caractère participatif, mobilisant tout au long du processus des savoirs et compétences multiples, dont ceux des habitants et riverains. De la sorte, l'identification des habitants à leur espace de proximité se trouve favorisée et la probabilité qu'ils investissent leur environnement, en prennent soin et s'engagent durablement dans son entretien se trouve renforcée.

Un ensemble d'habitation mis au goût du jour

Fröschmatt est un ensemble d'habitation situé dans la partie ouest de Berne. Construits dans les années 1950, ses deux bâtiments ont été entièrement assainis pour correspondre aux attentes actuelles en termes de confort et de consommation énergétique. L'offre de logements a été diversifiée; les 45 trois-pièces, plutôt exigus, ont laissé la place à 34 logements comptant entre 2,5 à 6,5 pièces. Tous les appartements ont été reloués, la population entièrement renouvelée. Elle est dès lors plus variée, avec une prédominance de familles. La Ville de Berne, propriétaire du bien-fonds, se trouve à l'origine du projet. Elle a saisi l'opportunité de cet assainissement pour innover aussi dans l'aménagement des alentours, d'une surface d'environ 4000 m². D'une part, sa motivation était d'offrir aux résidents un cadre de vie de qualité. Pourvu d'une valeur esthétique évidente, il devait en plus répondre aux besoins des différents groupes de population. Ainsi, il devait favoriser le lien avec la nature, être propice au développement sensoriel des enfants et permettre d'assouvir leurs besoins de mouvement et de découverte. Et il devait comporter des lieux propices à la détente ou à la rencontre entre voisins. D'autre part, la Ville voulait apporter sa contribution à la sauvegarde en Suisse de la diversité des milieux naturels et des espèces vivantes.

Tous y gagnent

Les blocs d'habitation, avec leurs alentours engazonnés souvent étendus, recèlent d'importants potentiels pour créer des espaces riches du point de vue de la nature. Le lotissement Fröschmatt jouxte plusieurs zones proches de l'état naturel et peut donc remplir une fonction de mise en réseau de ces espaces. Pour cette raison, lors des tra-

vaux de conception de l'environnement résidentiel, la création de niches à valeur écologique élevée a constitué une préoccupation majeure. Des espèces animales, dites cibles, ont préalablement été définies afin de s'assurer que ces niches puissent réellement favoriser l'établissement des différentes sortes d'oiseaux, de papillons et de batraciens choisis.

Comme les espaces extérieurs sont également destinés aux habitants, qui doivent s'y plaire et en faire usage, leur programmation, leur aménagement et les règles d'utilisation les concernant ont été élaborés avec le concours des résidents. L'opportunité de faire connaissance – l'assainissement étant allé de pair avec un renouvellement complet des locataires – ainsi que de contribuer activement à la conception du cadre de vie a été saisie avec enthousiasme par une majorité des locataires.

Une expérience à imiter

Le projet Fröschmatt a d'emblée été conçu comme une expérience-pilote de manière à pouvoir démontrer que la prise en compte de la dimension écologique ne s'oppose pas à une utilisation intense des espaces extérieurs par les habitants. Les concepteurs de la démarche souhaitaient en outre mesurer les impacts financiers de ce type d'aménagement et de démarche, assignant une place de choix aux habitants. Leurs conclusions – que d'aucuns trouveront surprenantes – montrent que la réalisation d'espaces obéissant aux principes écologiques est économiquement plus avantageuse qu'une conception conventionnelle et que la participation des résidents ne génère ni coût ni autre inconvénient majeurs. Le bilan de l'expérience met en avant cinq points importants:

1. Un aménagement qui intègre de manière rigoureuse les critères écologiques a de fortes chances d'être bien accepté par les locataires et le voisinage en général. Les habitants sont enclins à faire usage de ces espaces et manifestent leur désir de s'investir dans leur entretien.
2. Le processus participatif relatif à la planification et à la réalisation des espaces extérieurs a fait ses preuves. Si les conditions-cadres écologiques, sociales et économiques sont précisément délimitées et clairement communiquées, il n'y a pas de crainte à avoir concernant une perte de qualité environnementale ou un enlèvement du projet dû à des conflits.
3. Malgré le fait que la démarche soit assez complexe – implication de nombreux acteurs et un déroulement pas toujours linéaire – le projet ne s'est pas avéré plus coûteux qu'une réalisation conventionnelle. Au contraire, les économies réalisées au cours des travaux et celles

à escompter dans l'entretien dépassent les frais engagés pour des experts supplémentaires.

4. Les conditions-cadres du lotissement Fröschmatt – situation, taille, renouvellement complet des locataires, maître d'œuvre acquis à la cause, mandataires familiarisés avec la thématique – se sont avérées idéales et ont sans doute joué en faveur du projet. Compte tenu de ces facteurs, le projet-pilote peut servir de modèle pour de futurs projets similaires.
5. Ce projet a permis de développer des manières de faire et des outils – notamment en ce qui touche à l'écologie – qui sont applicables sans ajustements majeurs dans le cadre de futurs projets ayant des visées similaires. Les propositions relatives à la participation demandent, quant à elles, des adaptations en fonction du contexte particulier.

Instruments prêts à être utilisés ou adaptés

Parce que menée comme une expérience-pilote, différentes bases et instruments ont été développés tout au long du processus. Ils peuvent servir dans le cadre d'autres projets, tels quels ou comme source d'inspiration pour des démarches ad hoc. Outre le rapport final d'une quarantaine de pages – comportant un aperçu de la mise en œuvre du projet, une évaluation critique de ses apports et une dizaine de recommandations – le lecteur intéressé trouvera une vingtaine de documents annexes, fort utiles pour ce qui touche à la biodiversité, à la participation ou encore à l'exécution des travaux d'aménagement, à l'entretien des espaces extérieurs et au suivi du projet.

A titre d'exemple, mentionnons pour l'aspect de la biodiversité le procédé permettant de choisir des objets adaptés à un aménagement favorisant les richesses naturelles (annexe B) ou le procédé pour sélectionner les espèces cible (annexe C). En ce qui concerne l'aspect de la participation, le questionnaire adressé aux habitants (annexe I), la charte Espaces extérieurs à l'intention des locataires (annexe E) ou encore la liste des acteurs à y associer sont particulièrement instructifs (annexe F).

Quant à la réalisation, ces annexes rassemblent par exemple un manuel relatif à l'entretien et à l'utilisation des espaces extérieurs (annexe G), un règlement y relatif ou l'organisation du groupe de jardinage (annexe L). Pour finir, plusieurs documents éclairent la démarche d'évalua-



tion adoptée, tel le concept d'évaluation (annexe H) ou encore les questions clé pour le contrôle de succès (annexe S).

Reste à regretter que cette riche littérature ne soit disponible qu'en allemand. Les annexes susmentionnées sont toutefois brèves et d'un abord facile et ne devraient pas décourager les imitateurs francophones potentiels. Le rapport final ainsi que ses annexes éclairantes peuvent être consultés sur le site internet de l'OFL, à l'adresse www.ofl.admin.ch > Thèmes > Optique logement > Logement et alentours des constructions.

Doris Sfar, OFL

Préavis

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

aura lieu le **10 juin 2015** à 17.15 heures
 au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
 Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

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



Le futur logement: petit et multifonctionnel?

Quatre grandes tendances déterminent le marché immobilier des mégalo-poles dans le monde et des villes en Suisse. Les prix du m² des logements en centre-ville s'envolent et en réaction, on va vers une diminution des surfaces habitables. Interview de Marc Pointet, directeur de Mobimo Suisse romande.



Marc Pointet (41 ans) est architecte de formation ETH et a ajouté au cours de sa carrière dans l'immobilier un MBA en économie de l'Université de Saint-Gall. Il dirige aujourd'hui Mobimo Suisse Romande, basée dans le quartier du Flon à Lausanne, et gère environ un tiers du capital du groupe qui s'élève à 2,5 milliards de francs suisses. Habitation a voulu savoir comment un investisseur immobilier coté en bourse percevait le marché et orientait ses stratégies d'investissement.

Observation, estimation et prise de décision sont les trois maîtres mots de la stratégie d'investissement de Mobimo, et selon Marc Pointet, quatre méga-tendances influencent actuellement le marché immobilier en Suisse. La première est d'ordre politique et économique: la Suisse est au centre de l'Europe et offre, en plus de sa neutralité, une stabilité d'emploi et une arène financière qui a fait ses preuves depuis des décennies. Bref, la Suisse offre un pôle financier dans un environnement bien sécurisé qui attire les flux de capitaux. Tout le monde veut y placer son argent et bon nombre de gens aimeraient bien y habiter. La deuxième méga-tendance est d'ordre démographique: la population croît, surtout dans les pôles économiques urbains que sont le grand Zurich (de Bâle à Saint Gall) et l'arc lémanique. Et la population vieillit, ce qui ouvre un nouveau segment de marché immobilier intéressant à développer.

La troisième méga-tendance, c'est le retour marqué de gens qui veulent habiter en ville (l'inversion de la tendance de la ville à la campagne des années 60-80), une tendance encore renforcée par une large catégorie de seniors pavil-

lonnaires et plus ou moins bien nantis, qui n'en peuvent plus de tondre leurs vastes pelouses et peller la neige en hiver, et qui souhaitent troquer leur villa contre un bel appartement en ville pour profiter de la densité et la proximité des services. La quatrième tendance est liée à la mobilité: petit à petit, les transports publics vont détrôner la sacro-sainte voiture privée en ville. Non seulement les jeunes optent plutôt pour des solutions de partage de véhicules et de transports en commun, mais l'offre des transports publics s'est considérablement améliorée et le télétravail et internet offre de plus en plus de solutions de travail sur le lieu d'habitat.

Ces quatre méga-tendances sont à l'œuvre dans le monde entier et la Suisse n'y échappe pas. Prises ensemble, elles déterminent en grande partie l'évolution du marché immobilier et induisent une cascade de causes à effets: afflux de population dans les villes, besoin accru de logements, augmentation du prix des terrains constructibles en milieu urbain et finalement, augmentation du prix des loyers. «Si l'on veut éviter que les prix du m² d'habitation n'explo-sent, il faut soit augmenter l'offre et construire plus, soit réduire les surfaces d'habitation» commente Marc Pointet. Un dernier point sur lequel la pure logique de marché capitaliste rejoint en quelque sorte des pratiques ancestrales de bon nombre de coopératives d'habitation, qui imposent une prescription d'occupation (nombre de pièces maximal = nombre d'habitants + 1)... et demandent à leurs locataires de déménager, souvent dans un autre appartement de la coopérative afin d'éviter qu'une personne seule n'occupe le grand 4 pièces dans lequel vivait toute une famille par le passé.

HABITATION: Les prix du m² de terrain explosent dans les centres-villes des pôles économiques de Suisse et les loyers suivent. Pour y remédier, vous avez esquissé lors d'une conférence les contours d'un logement du futur hyper modulaire, sans pièces communes fixes et à surface réduite à 39 m². Pouvez-vous me décrire en détail ce logement?

MARC POINTET: C'est une organisation de l'espace habitable multifonctionnelle, qui sera peut-être une tendance dans les villes de demain, en intégrant sur une surface réduite du mobilier escamotable; cela permet de vivre de jour comme de nuit, d'accueillir des amis, et de dormir jusqu'à 4 personnes, grâce à des modules de rangements au design épuré. La réflexion autour de la fonctionnalité et de la flexibilité répond exactement au besoin de l'habitant ou des habitants; cela reprend un peu l'idée d'une «machine à habiter», comme le pensait déjà le Corbusier, où les rangements s'intègrent parfaitement à l'architecture et n'encombrent pas l'espace.

39 m² à New-York



12 m² à Paris



Quelles sont les raisons qui vous poussent à croire à une telle évolution du logement?

Premièrement le besoin croissant de surfaces en ville, et la densification qui nous pousseront certainement à trouver des solutions qui réduisent le nombre de mètres carrés par habitant. Et également, cette tendance que l'on observe depuis quelques années: de plus en plus de gens vivent seuls ou en couple sans enfants et souhaitent habiter en ville, à proximité des services, des loisirs et des transports en commun. Les personnes plus âgées également ont tendance à venir en ville pour rester indépendantes plus longtemps. Une étude prévoit une population d'environ 11 millions d'habitants d'ici 2050 en Suisse; ce qui correspond à une croissance dans l'arc lémanique d'environ 300 000 habitants.

Quelles solutions envisager pour nos villes dans le futur?

Il s'agira de garder les frontières communales et densifier les villes pour maintenir la nature alentour. Cela rend automatiquement les terrains constructibles plus rares, donc les prix augmentent, et pour obtenir de nouvelles surfaces, il faut songer à gagner en hauteur. Pour garder un prix absolu et avoir un marché à moyen prix qui fonctionne, les surfaces devront nécessairement diminuer!

Est-ce que Mobimo a déjà des projets concrets de ce style en vue?

Concrètement ce n'est pas encore un objectif pour Mobimo, mais ces idées avant-gardistes doivent impérativement nourrir nos réflexions de bâtisseurs avec de multiples éléments qui serviront éventuellement pour le futur. Il faut garder l'esprit ouvert et observer les tendances et les attentes afin de pouvoir prendre des décisions de développement à la fois concrètes et réalistes qui correspondent à la demande.

Que pensez-vous des formes d'habitat que développent certaines coopératives d'habitation, notamment les logements en cluster, avec de grands appartements de 6-10 pièces, regroupant des petites unités d'habitation par locataire et des grands espaces collectifs, comme des séjours et cuisines collectives?

C'est une option, cela plaît beaucoup à certains, moins à d'autres. C'est effectivement l'une des solutions qui peut répondre au coût actuel du mètre carré en ville et qui correspond à une certaine philosophie de la vie; elle est assez prisée en Allemagne notamment ainsi que dans quelques projets immobiliers vers Genève. Je ne suis personnellement pas emballé à l'idée de partager mon logement et préfère être chez moi avec ma famille.

Mais Mobimo est avant tout un investisseur et nous devons observer le marché afin de pouvoir répondre avec nos projets immobiliers à un réel besoin. Nous anticipons toujours ce que sera la tendance de demain, mais nous ne souhaitons pas, dans nos projets de développement, créer et imposer des modèles de logements. En quelque sorte, nous créons une offre de qualité pour une demande réelle du marché.

Comment concilier à votre avis densification urbaine et qualité d'habitation?

Pour que l'habitation en ville soit de qualité, il faut avant tout que l'environnement soit accueillant; garder des espaces verts autour des immeubles est une nécessité. Créer autant que possible des lieux de rencontre dans des cours ou des espaces de détente. Mais il faudra s'attendre dans un futur proche, à voir les villes croître en hauteur. Nous n'avons pas à être pour ou contre la densification, c'est un fait incontournable.

Comment anticipez-vous le besoin croissant de logements à loyers abordables pour seniors?

Nous avons créé notre premier complexe d'appartements pour seniors (Le Verger à Affoltern dans le canton de Zurich). Le logement pour les seniors est un défi qui concerne la société dans laquelle nous vivons dans son ensemble (système social et politique) et pas uniquement le développeur immobilier. Le vieillissement de la population et la diminution des ressources pour les personnes âgées (2^e pilier, etc.) sont de véritables préoccupations qui nous concernent tous. Il faut trouver des moyens adéquats pour créer des logements abordables pour les seniors.

Que pensez-vous de l'obligation de construire des logements sans obstacles et notamment des prescriptions de la norme SIA 500, qui permettent de construire sans frais supplémentaires excessifs un logement adapté à toutes les catégories de population?

C'est une nécessité de ne pas avoir de discrimination et de créer les conditions nécessaires pour que toute personne, handicapée ou non, puisse avoir accès à un logement et s'y mouvoir sans contraintes. La norme SIA 500 est bien entendu appliquée dans tous les nouveaux bâtiments que Mobimo construit. Un exemple actuel à Lausanne; dans nos immeubles de Petit Mont-Riond, dont la construction est presque achevée, chacun des appartements est accessible en chaise roulante.

Patrick Clemençon



**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

Habitat coopératif: Europe et Suisse, même combat?

La flambée des prix de l'immobilier engendre partout dans le monde des mouvements citoyens en faveur du logement participatif. Avec ou sans subventions gouvernementales, avec ou sans l'appui des banques, les habitants s'organisent. Tour d'horizon.

La ferveur de l'élan pour l'habitat groupé s'avère proportionnelle à l'intensité des crises économiques et écologiques que traverse chaque pays. Du nord au sud de l'Europe, les premières coopératives de logements naissent au début du 19^e siècle. L'émergence de cette voie alternative trouve toutefois ses racines dans des mouvements très divers. Si en France, ce sont les utopistes qui proposent leur premier «famillistère» en 1884, l'Autriche, elle, crée sa première société de logement à profit limité en 1907 par sanction impériale du Kaiser Franz Joseph I. Selon les pays, les régimes politiques se succèdent et favorisent ou sabotent les modèles implantés, au gré de leur conception subjective. Dans l'actuelle République Tchèque, des avantages fiscaux ont encouragé la création de nombreuses coopératives d'habitation, mais l'arrivée des communistes au pouvoir (1948-1990), qui perçoivent ces organisations comme des vestiges du capitalisme, entraîne la suppression ou la direction des organisations, les privant totalement de leur autonomie.

Au Portugal, durant la dictature militaire (1926-1932), les coopératives sont tolérées par l'Etat mais ne bénéficient d'aucun soutien car leur philosophie démocratique, égalitaire et ouverte s'avère contraire à celle de l'Etat autoritaire et centralisé.

En Pologne, les coopératives sont récupérées après la deuxième guerre mondiale par les communistes et deviennent le mouvement coopératif le plus important en Europe, mais la chute du régime en 1990 met fin au monopole. Ce pays gère aujourd'hui un héritage de 2.5 millions de logements coopératifs, soit 20% de son parc immobilier total. De même, en Estonie, où 65% de la population habite en coopérative.

Les initiatives allemandes et italiennes entre autres, soutenues par divers chefs politiques qui y voient l'extension de leurs idées, traversent



ensuite le fascisme, puis sont détruites pendant les deux guerres mondiales avant de renaître de leurs cendres.

En Suisse, les premières coopératives apparaissent à la fin du 19^e siècle, soit une centaine d'années après les premiers mouvements européens. Cela peut s'expliquer par l'absence de graves crises économiques mais surtout par l'absence de grandes villes et des problèmes d'explosion démographique qui y sont associés. De plus la Suisse a moins souffert que ses voisins européens des destructions massives de logements pendant les deux guerres mondiales.

Avec ou sans l'appui d'une politique du logement

En moyenne, 10% des Européens vivent dans des coopératives d'habitation contre 8% en Suisse. Mais selon la démographie, l'historique, le cadre légal, les allègements fiscaux, les organisations cadres, le financement et selon la politique gouvernementale, on observe des écarts notables. C'est le cas notamment à

Zurich, la plus grande ville helvétique, souvent citée en référence, qui abrite plus de 20% du parc de logements en coopératives pour une moyenne de 4.3% sur l'ensemble du territoire. La Confédération enregistrait en 2011 environ 300 000 logements sociaux dont 172 000 en coopérative pour 8 millions d'habitants.

En Suisse un partenariat avec les autorités publiques permet l'accès à des parcelles communales grâce à un «droit d'usage». Les loyers sont inférieurs de 20% et jusqu'à 50% en moyenne dans les grandes communes. En Europe, d'autres modèles fonctionnent comme le SoBoN, à Munich, un système appelé Sozialge-rechte Bodennutzung, qui octroie un droit de construire aux programmes de plus de 100 logements sous certaines conditions réglées par un contrat civil avec le promoteur qui doit alors s'engager à inclure école, crèche et logements sociaux à son projet. L'Allemagne, avec une moyenne de 5.3% d'habitat coopératif sur son parc total immobilier, compte 8 millions de



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).

logements solidaires dont 2 200 000 en coopérative pour 81 millions d'habitants.

En Espagne, où les 82% de la population est propriétaire de son logement, les logis coopératifs représentent 6% du parc total. En Suède, 22% du parc immobilier fonctionne sous un régime coopératif et 15% en Norvège (qui, tout comme la Suisse, ne fait pas partie de l'Europe). En France, les logements sociaux en locatif représentent 19% du parc total mais les coopératives seulement 1%. La loi Alur, votée en 2014, offre enfin un statut légal aux coopératives d'habitat françaises.

C'est l'existence d'un statut juridique spécifique et des politiques volontaristes qui permettent un développement important de systèmes différents de la propriété privée, quel que soit le pays. On ne trouve pas en Suisse les traditionnelles associations d'épargne immobilières qui peuvent exister dans d'autres pays européens et dont le but est de réunir des fonds pour la construction d'habitations. Pourtant, entre 2001 et 2003 à Zurich, 23% des logements nouvellement construits étaient des logements en coopérative, puis 36% de 2009 à 2012. Un succès basé sur le soutien de la ville et la mise à disposition de terrains. Même si les cantons n'ont pas tous adopté une politique du logement, certains ont une législation plus stricte que celle de l'Etat fédéral. Dans le canton de Zurich par exemple, les citoyens ont voté oui à 58.22% le 28.09.2014 en faveur d'une modification de la loi cantonale sur la construction, afin d'inciter les communes à construire des logements à loyer abordable, aidant ainsi directement les coopératives d'habitation.

Quelles que soient les orientations politiques, l'importance de l'engagement des hommes d'Etat en matière de logements pèse sur les votes populaires car les citoyens prêts à s'investir demandent aux gouvernements de les aider à s'organiser pour palier aux pénuries de logements.

De nouvelles formes d'habitat apparaissent

Depuis les années 2000, on observe une nouvelle génération d'habitants, structurés et autonomes avec une



conscience écologique éveillée et des exigences de confort adaptées aux standards modernes. Du coup, de nouvelles formes d'habitat apparaissent, bien loin des premiers modèles viennois, d'une architecture rigide, en forme de grandes barres refermées sur elles-mêmes. Les maisons sont intergénérationnelles et mixtes socialement, on y crée des cafés de voisinage, des magasins de coopératives alimentaires, des centres culturels ou même, des maisons de retraite pour homosexuels (Rosa Alter à Munich). L'éducation des enfants est intégrée au programme ainsi que la prise en charge des personnes âgées ou handicapées. La participation citoyenne s'avère de plus en plus engagée. Des biens de consommation (tondeuse, machine à coudre, barbecue, etc.) sont partagés ainsi que les espaces communs (salle de fêtes, buanderie). Le troc de services entre voisins comme arroser les plantes, garder les enfants ou faire les courses, entre progressivement dans les mœurs des coopératives.

Les populations étant de plus en plus mobiles, la flexibilité pour changer de domicile s'accroît et offre plus de facilités pour rendre sa part ou la troquer. Les petites entités ont le vent en poupe car des liens affectifs se tissent entre voisins et l'homogénéité des visions de chacun permet des consensus plus simples. La plupart des structures intègrent des paramètres écologiques et environnementaux dès la conception du projet. Les habitants proposent de nombreuses innovations sociales et l'apprentissage de la participation se transmet ainsi à l'échelle mondiale.

L'idée forte des nouveaux programmes réside surtout dans «l'auto-promotion» qui implique que les habitants sont maîtres de leur projet et le conçoivent en partageant leurs désirs et besoins respectifs et communs. En construction, les nouveaux modèles d'habitat groupé sont souvent d'une qualité architecturale exceptionnelle. En restauration aussi, les membres des coopératives font preuve d'imagination comme à Soignies en Belgique où un ancien couvent de Carmélites est devenu un habitat groupé de 8 appartements. En France, les coopératives investissent bastides et châteaux de même que leurs voisins anglais ou berlinois qui restaurent cinémas abandonnés et vieux manoirs.

Sur l'ensemble de l'Europe, le logement coopératif abrite aujourd'hui une petite septantaine de millions de personnes, et offre globalement des prix nettement inférieurs au marché. Même si les acteurs impliqués participent en majeure partie au succès du modèle, le soutien des communes et des politiques du logement demeure un critère important pour permettre à de nombreux projets de se réaliser. La compétence de la maîtrise d'ouvrage s'avère absolument indispensable, de même que les délégations nationales qui regroupent et coordonnent les organisations populaires locales. Dans toutes les démocraties, l'habitat coopératif participe au maintien de l'équilibre des marchés car il offre une stabilité des prix, en plus d'élargir le nombre de logements abordables. C'est pourquoi l'importance des enjeux dépasse de loin les clivages sociaux et géographiques ou les idéologies politiques.

Nathalie Montes

Sources: Eurostat; Cecodhas (housing europe); www.wbg-schweiz.ch (coopératives d'habitation Suisse); wohnungspolitik-schweiz.ch (Politique suisse du logement); Fédération nationale des coopératives d'HLM; SCB (bureau suédois de la statistique); Fesocolab (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles)

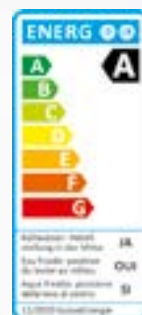
Focus®

A la hauteur de vos exigences.



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

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



La loi exige des logements adaptés, la pratique suit à son rythme

La Suisse aurait besoin de près d'un million et demi de logements pour personnes à mobilité réduite. La solution passe par le logement adaptable et l'application de la norme SIA 500. La loi LHand qui impose ces constructions est considérée comme une bonne base. Les cantons suivent avec un zèle relatif.



Retrouvez Serafina Zimmermann sur www.sans-obstacles.ch

Plus de 170 000 personnes en Suisse ne peuvent pas du tout marcher. 1,4 million ont un handicap. La loi sur l'égalité pour les handicapés LHand encadre les mesures prises pour faciliter leur déplacement, pour leur faciliter la vie. Dans le domaine de la construction, cette loi va de pair avec la norme SIA 500 constructions sans obstacles. «Auparavant, on voulait construire un certain nombre, un faible pourcentage de logements adaptés à la demande des personnes à mobilité réduite. Mais cela ne marchait pas, car la demande n'arrivait pas à rencontrer l'offre», explique Bernard Stofer, responsable construction et logement pour Procap Suisse. Une personne cherchant ce type d'appartement n'en trouvait pas de disponible, et quand l'un était vacant, il y avait de forts risques qu'il soit trop grand ou trop petit pour la personne ou la famille de la personne qui en avait besoin.

Des espaces minima

La norme, qui est nouvelle depuis 6 ans, est considérée par Procap comme «une bonne base.» Elle prescrit la construction d'un grand nombre d'appartements qualifiés d'«adaptables» qui peuvent ensuite, facilement et à moindres frais, être rendu conforme aux besoins d'une personne à mobilité réduite. Pour Bernard Stofer, trois éléments de ce standard sont prépondérants. 1: l'absence de marche de la rue à l'entrée de l'appartement, ce qui implique des ascenseurs et des rampes d'accès. 2: Des largeurs adaptées au passage de fauteuils roulants – 80 centimètres aux portes, 120 centimètres dans les couloirs. 3: Des salles de bains larges d'au moins 170 centimètres pour une surface de 3.8 m². Un praticien romand ajoute l'accès aux balcons pour les fauteuils roulants, souvent négligés, toujours compliqués à corriger après coup!

Comme les normes anti-feu!

Au jeu des compromis fédéraux, la LHand est un standard obligatoire pour les bâtiments publics, mais ne l'est pour le logement qu'à partir de 9 appartements par immeuble. Particularité helvétique, la réglementation unique à l'échelle du pays n'existe pas, les compétences en matière de construction reviennent aux cantons. Pour le meilleur, des cantons comme le Valais, qui appliquent la norme dès 4 appartements, comme pour le moins meilleur, d'autres collectivités qui tardent à prendre en considération les besoins des personnes à mobilité réduite. Techniquement, dans le processus d'obtention d'un permis de construire, cette norme devrait être prise au sérieux, ni plus ni moins que les normes anti-feu. Pour Bernard Stofer, trois quarts des cantons jouent le jeu, les autres... pas suffisamment.

Au chapitre des particularités régionales, Procap a remarqué que les couloirs de 120 centimètres de largeur sont plus faciles à obtenir en Suisse alémanique qu'en Suisse romande! En revanche, la volonté d'obtenir des solutions pragmatiques prévaut à l'échelle du pays. Techniquement, les experts chargés du respect de la loi pour le compte des administrations cantonales pourraient s'opposer à beaucoup de projets, ils optent pour la voie du compromis. «On ne peut pas exiger que 100 % des logements existants soient adaptables, le faire aurait peu de sens», insiste Bernard Stofer. En revanche qu'un nouvel immeuble de 50 logements en compte 10 de non adaptables lui semble insuffisant – «Il faut aller plus loin!» Des chiffres, des estimations, Procap dit ne pas en disposer. Et dénombrer les appartements adaptables créés selon les permis de construire n'aurait de sens que si les associations avaient les moyens de vérifier que les maîtres d'ouvrage s'en tiennent à ce qui a été décidé, ce qui n'est pas le cas, ce qui n'est pas toujours le cas!

La réalité du terrain

A Neuchâtel, Pro Infirmis intervient comme sous-traitant officiel du canton pour vérifier la conformité lors de l'obtention du permis de construire. Le responsable Vincent Messara-Yang reprend les priorités de Procap: un appartement doit comporter une salle de bain suffisamment grande, qui pourra, si nécessaire, être transformée en fonction du handicap du locataire. Les espaces doivent permettre le déplacement d'un fauteuil roulant. Selon son expérience, certains projets tiennent parfaitement compte de cette norme, mais trop souvent des promoteurs ne se sentent pas concernés. La loi l'autorise à exiger des travaux de mise en conformité jusqu'à 20% du montant total. Sans aller jusque là, Vincent Messara-Yang se dit ouvert au dialogue, mais n'hésite pas à exiger un monte-

personne là où il s'avère nécessaire, l'installation de meilleurs éclairages dans les parties communes, et d'interphones plus performants.

Dans le canton de Vaud, où le monde associatif n'est pas intégré au processus d'obtention de permis de construire, l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH) intervient sur les demandes. En cas de problème – soit dans un cas sur trois ou quatre –, l'association réagit en faisant opposition. «C'est une démarche technique. Nous la retirons dès que l'architecte et le maître d'ouvrage prennent en compte nos remarques», insiste Frank Henry, l'un des deux délégués de l'AVACAH. L'association, subventionnée par le

canton et la confédération, n'agit pas en franc tireur. Frank Henry et son collègue inspectent une cinquantaine de projets chaque mois. Selon eux, les architectes ont pris l'habitude de cette collaboration, certains, de plus en plus nombreux, prennent même les devants, et viennent présenter spontanément leurs projets. Dans l'ensemble, Frank Henry déplore une tendance à des logements de plus en plus petits, ce qui rend difficile l'application des normes. Dans sa pratique quotidienne, des modifications sont exigées là où elles sont possibles.

Vincent Borcard

Infos complémentaires:

www.procap.ch et www.sans-obstacles.ch

Interview avec Felix Bohn

De nombreux logements de coopératives ne sont pas idéaux pour les personnes âgées. Quelques mesures simples permettent de les adapter et de retarder le moment de devoir déménager dans un hospice. Felix Bohn, œuvrant au Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, en connaît toutes les ficelles.

Felix Bohn, vous êtes conseiller au Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés et aux personnes âgées.

Quelle est en fait la différence entre les deux?

La grande différence, c'est que les besoins des personnes âgées sont bien plus larges. On sait en général assez bien répondre aux besoins d'une personne en chaise roulante, notamment en rapport avec l'accès à son logement ou l'aménagement de la salle de bain. Mais les besoins des personnes âgées peuvent être très variés: elle entendent ou voient moins bien, ont moins de force et de la peine à se mouvoir, parfois le sens de l'équilibre est perturbé. Tout cela évidemment à des degrés très divers. Qui plus est: il est psychologiquement délicat de rapprocher handicap et vieillesse.

C'est clair: personne n'a envie de passer pour handicapé.

Avec le temps, on vieillit, souvent sans s'en apercevoir. On dit aussi avec raison que la vieillesse n'est pas une maladie. Bon nombre de personnes âgées ne se sentent donc pas concernées par le handicap, même si elles ont de la peine à entendre, voir et se déplacer. La vieillesse signifie toutefois bien que l'on ne peut plus faire les choses aussi bien qu'autrefois et que l'on a besoin de certaines aides. C'est aussi la raison pour laquelle nous ne disons plus «construction conforme aux handicapés», mais «construction sans obstacles».

Le cadre légal de la construction sans obstacles, c'est la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand). Quelles implications pour l'habitat des seniors?

Elles sont très importantes, car dans la construction de logements, les investisseurs se contentent hélas souvent de répondre au minimum légal, sans plus. Les coopératives d'habitation font heureusement exception. Mais si nous voulons atteindre un standard minimal dans tout le

pays, il faut des bases légales précises, comme le formule la LHand pour des maisons à partir de neuf logements. Il en va de même pour notre service: nous préférons atteindre un standard minimal partout que quelques «appartements pour handicapés», car c'est

la seule manière d'avoir un certain impact à grande échelle. Cela aide non seulement les personnes âgées à trouver un logement adapté à leurs besoins, mais les jeunes en profitent aussi. Pensons notamment aux poussettes ou de lourds sacs de commissions ou encore du déménagement au cinquième étage.

Il semblerait que le parc immobilier suisse est en grande partie obsolète. Qu'en est-il au niveau de la conformité de construction pour la vieillesse?

Cela dépend de la manière de voir les choses. Si l'on ne considère que le nombre de logements qui correspondent aux prescriptions, il n'y en a effectivement que très peu. Pas d'ascenseur, petites salles de bain, balcons avec des seuils – toutes ces choses sont à l'ordre du jour. Il manque également d'appartements conformes aux besoins d'une personne en chaise roulante. Mais en réalité, la plupart des personnes âgées arrivent plus ou moins bien à vivre dans de tels logements. Ou en tous cas, ils le pourraient si on y effectuait les quelques adaptations individuelles nécessaires.





Une salle de bains adaptée après rénovation du lotissement Grünau de la Fondation pour le logement des seniors de la Ville de Zurich (SAW), avec douche sans seuil et grandes poignées pour se tenir. © kontrast Frederic Meyer/Fondation pour le logement des seniors de la Ville de Zurich (SAW)

Quels sont les principaux obstacles à un habitat agréable pour les personnes âgées?

Pour la conformité vieillesse il y a deux critères principaux: l'accès au logement et la salle de bain. Un ascenseur est sans doute la plus onéreuse des mesures à prendre et souvent elle n'est pas possible à réaliser. Mais il ne faut pas oublier que de nombreuses personnes âgées sont encore capables de «grimper» jusqu'au premier ou deuxième étage – monter les escaliers est même souvent un exercice recommandé pour des raisons de santé. Ce n'est pas parce qu'on ne peut pas aménager d'ascenseur qu'il faut aussi renoncer à d'autres mesures d'adaptation. Car dans les cages d'escaliers, on peut facilement améliorer la situation: un meilleur éclairage, un revêtement de sol antidérapant, une deuxième main courante, une bordure de marche clairement contrastée, une porte d'entrée qui s'ouvre facilement. Si l'on effectue ces mesures-là, on aide déjà beaucoup et sans grands investissements.

Et pour la salle de bain?

D'une part, on touche là à l'hygiène corporelle et donc à l'intimité, des domaines où personne n'accepte volontiers de l'aide. D'autre part, c'est dans la salle de bain qu'on risque le plus d'accidents: les sols sont humides, la vision perturbée par la buée, on enlève ses lunettes pour prendre un bon long bain chaud, on se lève un peu trop vite et un accident est vite arrivé quand il s'agit d'enjamber les bords de la baignoire. La meilleure des choses à faire, c'est donc de remplacer la baignoire par une douche, si possible sans seuil ni rebord. Et si l'on tient vraiment à une baignoire, on peut la sécuriser de multiples façons à bons frais en veillant à un éclairage non-éblouissant, un revêtement de sol antidérapant et en plaçant à bonne hauteur des poignées de soutien.

Et pour le reste de l'appartement?

La taille des autres pièces est moins problématique. On peut souvent enlever les seuils et il existe des solutions pour parer aux espaces qui en résultent sous les portes. Dans les cuisines, on devrait choisir des appareils munis plutôt de commutateurs rotatifs que des champs à touches, le tout dans des couleurs bien contrastées – le tout pouvant se faire sans surcoût lors d'une rénovation.

Votre centre de compétences a prouvé dans une étude que bon nombre de mesures d'adaptation coûtaient bien moins cher que ce que l'on pourrait croire.

C'est d'autant plus vrai en cas de rénovation. Et si aucune rénovation n'est prévue à moyen terme, les coopératives peuvent également déterminer un certain montant à investir dans des mesures adaptatives pour améliorer la conformité avec la vieillesse de ses habitants. De quoi mettre en œuvre bon nombre de mesures citées plus haut. J'aimerais également encourager les coopératives d'habitation à se lancer dans des opérations peu spectaculaires. Il est clair que de mettre sur le marché un logement en cluster pour les «50 ans et plus» est spectaculaire et amène son lot de reconnaissance et de publicité. Mais ce genre de projets phares ne s'adressent qu'à un tout petit segment de la population, ouvert à ce genre d'habitat en commun. Des adaptations d'habitat plus discrètes pourraient profiter à un public de seniors bien plus large.

Lors de rénovations importantes, les mesures énergétiques sont en général au premier plan. Quelles en sont les conséquences sur le postulat de conformité avec la vieillesse?

Les mesures concernant les isolations phoniques et énergétiques peuvent être problématiques avec une construction sans obstacles. Je pense par exemple aux seuils élevés des balcons ou les éclairages de cages d'escaliers, qui correspondent au standard Minergie, mais qui sont trop faibles pour les personnes âgées. Il en va de même en ce qui concerne les exigences des services de la protection des monuments historiques, qui ont souvent le dernier mot lors des transformations. Et il n'y a malheureusement guère de pesée des divers intérêts en cause.

Quelle importance devrait-on donc accorder à la construction adaptée à la vieillesse?

Je trouve que les trois facteurs – énergie, protection des monuments et conformité à la vieillesse – devraient être évalués sur un pied d'égalité. Mais il en va autrement dans la réalité. Il semble que les objectifs énergétiques et le maintien des immeubles soient plus importants que la santé et la sécurité des personnes qui habitent dans ces maisons.

Richard Liechti / Adaptation PC

Infos complémentaires aussi en français:
www.hindernisfrei-bauen.ch
www.wohnenimalter.ch

Elles freinent sur les ascenseurs!

Des coopératives ont commencé à remettre en cause l'importance accordée à l'ascenseur. Depuis quelques années, des projets et des réalisations n'en décomptent qu'un là où deux ou trois auraient naguère été jugés nécessaires. Par idéal écologique, pour éliminer des charges, la réflexion est menée entre volontarisme et pragmatisme.



Equilibre et Luciole préparent un immeuble de 40 logements doté d'un seul ascenseur, à Genève, rue de Soubeyran. © atba/DR

Deux coopératives, Equilibre et Luciole, collaborent sur un projet d'immeuble à Genève, rue de Soubeyran, non loin de la Servette. Equilibre est déjà connue pour sa volonté de privilégier les solutions durables et écologiques, avec notamment un immeuble à Cressy doté d'un dispositif de phytoépuration des eaux usées, et l'engagement des coopérateurs en faveur de la mobilité douce. Construction en Minergie P et Eco, bien entendu. Ces valeurs, partagées par Luciole, sont réaffirmées dans le projet de Soubeyran. Des négociations ont été menées avec les services de l'Etat pour faire diminuer le nombre de places de parking obligatoires! Début février, une demande

d'aménager une partie du parking souterrain en caves était à l'étude...

Un autre parti pris s'ajoute aux précédents, celui de limiter le recours aux ascenseurs. Pour un bâtiment allongé de 40 logements en R+5, l'option de deux (voire trois) ascenseurs aurait pu s'imposer, il n'y en aura qu'un. «Nous avons la volonté de minimiser le recours à tout objet technique, lourd en énergie grise. Le prix, que j'estime à 80 000 – 100 000 francs, même s'il est à relativiser à l'échelle d'un projet de 15 millions, n'est pas négligeable. Et il y a aussi les frais d'entretien annuel, sans doute de plusieurs milliers de francs», évoque Olivier Krumm, membre de la coopérative (et architecte de profession).

Réponse architecturale

Un seul ascenseur pour un seul immeuble de 40 logements, c'est bien entendu possible. Mais cela conditionne pas mal de choses. L'architecte Michael Hofer, responsable du projet pour le bureau ATBA, à Genève, présente plans et coupes (voir ci-dessous). Le dispositif révèle un bâtiment d'une cinquantaine de mètres, doté de trois cages d'escalier et donc, d'un ascenseur au centre. Il insiste sur la présence d'un couloir longitudinal au troisième des 5 étages – et au 3^e seulement. Le bon usage du dispositif découle ensuite de l'adage «deux étages à pieds, c'est bon pour la santé!» qui sera assumé par les coopérateurs. Traduction: les habitants

des deux premiers étages s'engagent à privilégier les escaliers. Et pour les appartements du 4^e et 5^e étages situés sur les côtés, le modus operandi prévoit l'ascenseur jusqu'au 3^e, puis le couloir et les escaliers latéraux. Les appartements «centraux» du 4^e et 5^e bénéficient de l'ascenseur en plein – mais le droit de préférer les escaliers n'est pas retiré à leurs bénéficiaires!

On le voit: les appartements dont la porte d'entrée ne donne pas sur le puits central ne sont pas desservis par l'ascenseur. Il arrive cependant que le panier, les jambes, ou l'armoire en kit soient lourds. En pareil cas, il est possible d'emprunter l'ascenseur jusqu'à l'étage désiré, puis de gagner son appartement en utilisant la coursive extérieure qui longe l'immeuble sur toute sa longueur. Cette coursive peut être considérée comme un élément de balcon semi privatif. Des passages fréquents représentent un inconvénient mineur, mais parfaitement tolé-

rable au sein d'une coopérative qui souhaite favoriser le contact entre les coopérateurs.

Précisons que cette organisation répond aux exigences de la norme SIA 500 de construction sans obstacles, tout comme à l'obligation de prévoir un ascenseur dans toute construction R+2 ou plus.

Pour Equilibre et Luciole, cette option répond à une logique de construction durable. Les économies d'énergie et d'énergie grise sont déjà pratiquement des motifs suffisants. Le moindre frais est bon à prendre. Quant à attendre parfois 1 minute de plus sur un palier, ou voir un voisin passer devant sa fenêtre, ils sont considérés comme des inconvénients mineurs (ou même comme des opportunités de socialisation).

Privilégier la décision au cas par cas

D'autres coopératives mènent cette réflexion. A la Codha, la ques-

tion du «moins» s'est posée à plusieurs occasions. Il y a quelques années, un immeuble de 36 logements doté d'un seul ascenseur pour un R+7 a été inauguré dans le quartier du Pommier, au Grand-Sacconnex. A l'époque, il avait été dit que cette solution avait permis de dégager un supplément d'espace pour les appartements. Avec le recul, Dario Taschetta, membre de l'équipe de pilotage de la coopérative, pondère le propos. «Pour résumer, je dirais que nous avons une approche très pragmatique. Et la solution varie en fonction des cas. Chaque immeuble est une réponse contextuelle.» Dans celui du Pommier, le cahier des charges a favorisé la solution d'appartements en duplex, qui a conditionné des espaces de distribution un étage sur deux. La volonté de créer des espaces ren-contre de qualité a aussi conditionné une cage d'escalier très lumineuse. Et tout ceci a rendu logique l'option d'un



Contre-exemple: le projet de la Codha à Pra Roman: des petits locatifs en R+1+comble, qui seront tous équipés d'un ascenseur! © Pont 12/DR

Un ascenseur sur mesure

L'ascenseur standard est loin de suffire dans tous les projets de construction où, bien souvent, un produit fabriqué sur mesure est nécessaire. Le développement de solutions personnalisées est justement le cœur de métier d'AS. Les centres de compétences de Degersheim et Küssnacht veillent à ce que tous les souhaits des clients soient satisfaits.

Les acteurs impliqués dans la rénovation du Musée d'histoire et d'ethnologie de St-Gall ont été confrontés à un défi d'envergure: il n'y avait de la place pour le nouveau monte-charge que dans un coin de la cour intérieure. Une solution standard n'était donc pas envisageable pour ce site à l'architecture si particulière – le bâtiment est classé monument historique. Les maîtres d'ouvrage ont opté pour un ascenseur filigrané en verre. «Une combinaison de ce type, avec du verre pour la cage d'un monte-charge, est rare mais dans ce cas, il s'agissait de la solution optimale», affirme Walter Pfister, responsable de vente d'AS. En effet, non seulement l'ascenseur moderne ne choque pas du tout avec le bâtiment historique, mais il l'éclaire d'un nouveau jour par ses parois réfléchissantes. Quant à la conception de la cabine, elle est le résultat d'un compromis réussi. Si les portes sont vitrées, les panneaux latéraux sont en revanche en tôle massive d'acier chromé, car le transport des marchandises manque parfois de délicatesse.

Des exigences spéciales pour l'espace public

Rien d'étonnant dans ce cas que l'on ait à nouveau choisi une solution spéciale reposant sur une combinaison de métal et de verre. Car le résultat confère un sentiment de sécurité aux usagers, un critère particulièrement important dans les ascenseurs destinés à des bâtiments publics comme celui



Dans la gare d'Aarau, la transparence des ascenseurs permet une belle visibilité.

de la nouvelle gare d'Aarau. AS a misé ici, pour les ascenseurs de personnes, sur la transparence. Avec des cabines et des puits d'ascenseur vitrés, où la structure métallique est réduite à un minimum. Il n'en reste pas moins que les ascenseurs satisfont à toutes les exigences spéciales à remplir dans tout espace public: d'apparence élégante et légère, les ascenseurs vitrés sont cependant robustes et indestructibles – pour résister p. ex. aux dégradations dues au vandalisme. Ils s'intègrent en outre parfaitement dans la structure en verre conçue par l'architecte Theo Hotz.

Remplacer l'ancien funiculaire

Un certain nombre d'idées originales ont également dû être trouvées pour mettre à jour la desserte d'une résidence en terrasses de plus de vingt ans à St-Moritz. Une solution surprenante a été trouvée: AS a remplacé l'ancien funiculaire qui donnait accès aux 13 logements sur les pentes escarpées par un ascenseur à plan incliné Inclino. «C'est la première fois que nous avons intégré un ascenseur incliné dans un environnement existant en remplacement d'un équipement en place», explique Roman Leder, ingénieur de vente. Les ingénieurs ont effectivement été amenés à procéder à toute une série d'adaptations spécifiques.

Si AS dessert tous les segments de la construction d'ascenseurs avec ses produits standard, ceux-ci ne permettent pas toujours de satisfaire tous les besoins individuels, comme le démontrent les exemples ci-dessus. Que ce soit à St-Gall, à Aarau, à St-Moritz ou n'importe où ailleurs en Suisse, les ingénieurs et techniciens d'AS apportent la preuve que l'entreprise dispose des compétences requises pour fournir les installations spéciales adaptées à chaque situation, dût-elle être hors normes, et développer la bonne solution.

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

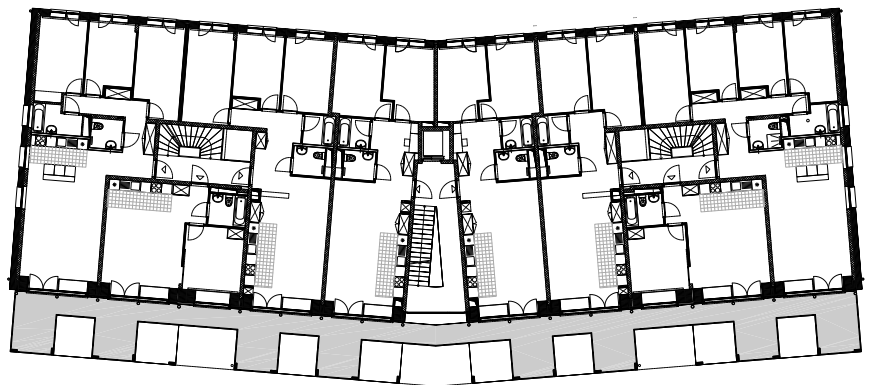


Musée d'histoire et du folklore de Saint-Gall: la modernité de la cage d'ascenseur en verre contraste avec le bâtiment historique.

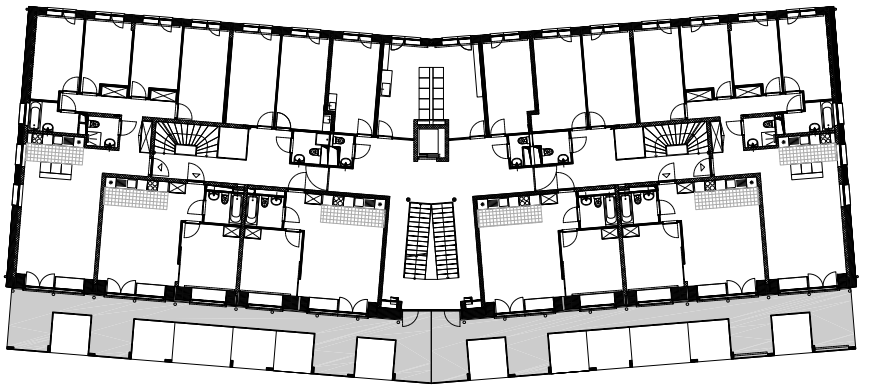
ascenseur unique. Les gains? Dario Taschetta fait la moue. L'économie d'espace d'un deuxième ascenseur peut être opposé à celui occupé par les escaliers privés des duplex. Et il en est de même du prix. «D'un point de vue financier, je pense que cela est pratiquement équivalent. A mon sens, il faut considérer un ascenseur comme un investissement.» Le contrat d'entretien s'élève quant à lui à 1800 francs (pour six contrôles), soit, ramené au nombre d'appartements (36) à 50 francs par an...

Autre cas de figure à Meyrin, dans le nouveau quartier des Vergers, où la Codha va construire avec Voisinage 140 logements dans un bâtiment R+8. «Un concours d'architecture avait été organisé. Certains projets prévoyaient sept ou même huit ascenseurs. Le prix devient alors clairement un problème. A l'opposé, un projet n'en proposait que deux. L'inconvénient devient alors la somme importante de passages devant les appartements les plus proches des ascenseurs.» Pour l'histoire, le bâtiment de la Codha aux Vergers comptera trois ascenseurs – et on précisera que le jury a opéré son choix en fonction d'autres priorités – notamment la qualité générale du projet primé!!

Deux autres exemples illustrent le pragmatisme de la Codha. Pour une rénovation d'un vieil immeuble datant d'un siècle, à la rue des Maraîchers, à Genève, la coopérative a décidé de faire l'impasse sur les ascenseurs. Le bâtiment de R+6 comporte des appartements de 2 et 3 pièces. L'installation d'un ascenseur aurait nécessité la destruction de la cage d'escaliers, et aurait eu un impact sur la taille, et sans doute le nombre d'appartements. L'immeuble en général, les étages supérieurs en particulier, demeurent difficiles d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Priorité a été donnée au génie des lieux. Option inverse dans un projet de lotissements à Pra Roman, près de Vers-chez-les Blanc. Les 12 immeubles (mitoyens deux à deux) en R+1+comble, pour un total de 88 logements cumuleront un total de 16 ascenseurs. Pour des petits bâtiments, l'argument selon lequel tout le monde n'a pas besoin d'ascenseurs demeure recevable. Mais la ges-



Plan type d'un étage du projet Soubeyran. Les appartements situés sur les côtés n'ont pas d'accès direct (par l'intérieur) à l'ascenseur. © atba/DR



Plan du 3^e étage. Les habitants des appartements des étages supérieurs latéraux utilisent l'ascenseur jusqu'au 3^e, puis empruntent le couloir jusqu'à leur cage d'escalier. Et poursuivent à pied. © atba/DR

tion d'un parc immobilier composé d'appartements «avec» et «sans» peut s'avérer complexe, surtout sur un site voué à la mixité transgénérationnelle. «Lorsqu'on cherche un logement, on peut se dire qu'on n'a pas besoin d'un ascenseur. Mais qu'en sera-t-il dans quelques années? On peut considérer un ascenseur comme un investissement.», répète Dario Taschetta.

Prévoir des solutions de repli

L'argument du long terme peut valoir pour les coopératives habitantes. Des couples de trentenaires ou de quadragénaires qui unissent leurs forces pour créer le logement de leurs rêves peuvent a priori considérer un ascenseur comme un élément onéreux. Mais qu'en sera-t-il lorsqu'ils emménageront leur immeuble, 7 ou

dix ans plus tard? L'argument ne prend pas au dépourvu Equilibre et Luciole, maître d'ouvrage du projet de Soubeyran. Devant ses plans, l'architecte Michael Hofer est formel. «Si un jour, les habitants considèrent qu'un ascenseur ne suffit plus, les puits de lumière qui accompagnent les cages d'escaliers latérales ont été prévus assez grands pour pouvoir accueillir des ascenseurs.»

Vincent Borcard

**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: Fr. 40.-/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: Fr. 56.-/an et Fr. 40.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); Fr. 90.- à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie Saint-Paul, Fribourg • **Tirage augmenté:** 10700 exemplaires vendus • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP). **Couverture:** façade du siège de la SCHL à Lausanne © PC 2015

**Votre
spécialiste
pour le logi-
ciel 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