

Habitation

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

Voir Genève et construire

Les Ailes soufflent leurs 60 bougies

Focus sur le logement pour étudiants

87^e année | n° 2 | juin 2015



**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

Chères lectrices, chers lecteurs,

Quand le Credit Suisse parle du logement pour étudiants, il ne dit pas «logement pour étudiants», mais «Student Housing». Et quand le Credit Suisse parle de Student Housing, c'est avant tout pour prouver que le Student Housing in Switzerland est une niche de marché immobilier qui pourrait bien s'avérer plutôt juteuse, parce que «la demande étant de loin supérieure à l'offre, il existe aujourd'hui un grand potentiel de rattrapage dans ce domaine¹.» Rattrapage... oh le doux euphémisme!

N'ayant pas pignon sur Wall Street, de modestes coopératives d'habitation du coin ont elles aussi reconnu ce fameux potentiel de rattrapage en Suisse romande, mais si l'on en croit La Ciguë, Les Estudiantines, Apartis et autres, le plus important est surtout de loger convenablement et à loyer abordable les nombreux étudiants, Suisses et étrangers, qui fréquentent si assidûment nos très honorables universités.

Dans le but avoué de promouvoir le logement d'utilité publique et de soutenir les maîtres d'ouvrage qui compensent tant bien que mal la rage spéculative de certains, *Habitation* vous emmène dans une balade auprès de ces coopératives d'habitation qui œuvrent pour le bien commun des étudiants, dans l'intérêt des étudiants: La Ciguë, Les Estudiantines, Apartis et autres. Dossier p. 22.

Le segment du logement étudiant n'est toutefois pas le seul à bénéficier d'un grand potentiel de rattrapage. Avec sa légendaire et chronique pénurie de logements, la ville de Genève est un segment de rattrapage à elle toute seule. Grand connaisseur du marché immobilier du bout du lac et directeur de la Société coopérative d'habitation Genève, Jean-Pierre Chappuis nous a confié ses espoirs et ses soucis, et a levé un tantinet le voile sur les «Genfereien» qui plombent la très grande majorité de ses projets de construction de logements (p. 6). Ach... voir Genève et construire! Une expression un tantinet cynique, qui rappelle le fameux «Voir Naples et mourir»... qu'on dit pour célébrer la beauté exceptionnelle d'une ville, mais qu'on peut aussi utiliser pour faire allusion à un vœu dont on attend tellement que, s'il se réalisait, la vie perdrait tout son sens.

Nous en profitons également pour vous rappeler que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique bénéficient d'un certain nombre d'aides financières pour les aider à atteindre leurs nobles objectifs. Des aides harmonisées entre les différents fonds de prêts en 2014, afin de gagner en synergies et efficacité (p. 18).

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

Patrick Cléménçon

¹ **Swiss Issues Immobilier** - Marché immobilier 2015, Structures et perspectives, p. 66



Fribourg © PC2015

Le Fonds de solidarité cherche un/e candidat/e au Conseil de fondation

Lors de l'assemblée des délégués du 17 novembre 2015, les délégués seront appelés à (ré)élire les membres du conseil de fondation de la Fondation Fonds de solidarité. Quatre des cinq membres actuels sont d'ores et déjà candidats, mais Jean-Pierre Kuster rend son tablier. Les intéressés/es éventuels/les peuvent déposer leur candidature jusqu'au 10 août 2015 moyennant le formulaire d'inscription téléchargeable sous: www.armoup.ch.



4 World Trade Center, New York



Mobilité.

A Colombier et dans ses environs.

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



06



Voir Genève et construire

Plus que partout ailleurs en Suisse romande, le manque de logements est patent. Avec plusieurs projets achevés et sur le point d'être réalisés, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) peut donner l'impression que l'heure des coopératives a sonné. Et pourtant...

12



Les Ailes soufflent leurs 60 bougies

Coopérative d'habitation de fibre familiale, Les Ailes n'ont cessé de se développer au fil des ans, construisant et rénovant à tour de bras. Après soixante ans, la coopérative va connaître un nouveau bond en avant et considérablement augmenter son parc immobilier.

18



Aides financières pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Des aides financières spéciales permettent aux coopératives d'habitation de construire du logement à loyer abordable. Ces aides ont été harmonisées entre elles en 2014 moyennant quelques retouches.

22



Dossier logements pour étudiants

Dans les villes universitaires romandes, les étudiants peinent à trouver logement à leur pied. L'offre est très inégale, tant au niveau de la forme d'habitat que des loyers. Comme le montre notre petite enquête en Suisse romande, les coopératives d'habitation offrent le meilleur.

- 04 Les brèves en Suisse romande
- 32 Des chiffres et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- 34 Les cours de formation ARMOUP 2015-2016
- 36 Print & Web



GENÈVE

Fondation Immobilière de la Ville d'Onex

A Onex, la FIVO a achevé l'année dernière la construction d'un immeuble (R+8) de 96 logements, baptisé «Les Communailles». La plupart sont des logements sociaux, mais une quinzaine sont en loyers libres. Le bâtiment, qui répond aux normes Minergie, bénéficie du chauffage à distance (Cadium) de l'usine de valorisation des déchets. Dans son architecture, la rigidité de la barre est grandement allégée par le dessin, faussement irrégulier des façades. Les locataires bénéficient d'appartements très lumineux, grâce notamment à de grandes fenêtres, et à des loggias. Les typologies, avec 4 x 6 pièces (genevoises), 12 x 5 pièces, 32 x 4 pièces, 32 x 3 pièces, et 16 fois 2 1/2 pièces font la part belle aux petits et moyens appartements. Des salles communes (réunions, jeux) et des buanderies à l'étage. La FIVO avait déjà acquis des immeubles, il s'agit de sa deuxième réalisation, la première sans faire appel à une entreprise générale.



© Michel Bonvin/DR

Les Ailes

A Genève, la coopérative a obtenu une parcelle dans le quartier du Mervelet. Un permis de construire, portant sur un bâtiment de 26 logements en R+6 a été déposé. Les travaux pourraient commencer début 2016. Ce projet est situé dans une zone en développement en pleine mutation, dans un secteur jusqu'alors voué à l'habitat individuel. Le rachat de parcelles et la démolition de villas vont se poursuivre ces prochaines années.

L'Habrik

Erratum. Dans notre précédent numéro, nous avons évoqué un terrain attribué à Lancy à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et à la coopérative « La Brique ». Cela se prononce bien ainsi mais s'écrit L'Habrik.



JURA

Cartel Syndical

A Courroux, la coopérative a construit un immeuble de 9 logements en R+2. Le site, près de l'église était disponible depuis plusieurs années. Le terrain a été acheté à la commune, une solution considérée comme plus intéressante qu'un DDP, en fonction des taux d'intérêt pratiqués.



VAUD

LOGACOP

A Renens, la coopérative est en pleine réalisation de son projet de La Croisée, sur des terrains où d'importants travaux de dépollution ont été nécessaires. 5 immeubles sont en construction. 150 logements, en loyers libres, en subventionnés et pour étudiants figurent au programme. La coopérative prévoit également des commerces en rez-de-chaussée, et elle construit une école, qui sera louée à la commune.

En 2014, 323* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

* Année précédente: 311

- All-in-costs inférieurs – à concurrence de 1% environ – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 15 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16



© Cité Derrière/DR

Le Bled

A Lausanne, la coopérative s'est constituée en vue de participer à la réalisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, premier volet du projet Métamorphose. Dans ce but, elle participera cette année, associée au bureau lausannois Tribu Architecture, à un premier concours d'investisseur. Ce premier volet de Métamorphose concerne 3500 logements, et 11 000 habitants-emplois.

Sur son site lebled.ch, la SCH insiste sur sa volonté de favoriser les mixités sociales et fonctionnelles. Pour aller dans ce sens, elle ambitionne de développer un «bout de quartier» de quelque 200 logements qui devraient intégrer logements coopératifs, surfaces associatives, commerciales, mais aussi PPE à prix coûtants, le tout à l'intention d'une population intéressée par une démarche participative. Un partenaire bancaire aurait réagi favorablement au principe de ce concept.

Sans faire de publicité, la coopérative a déjà fédéré 160 membres depuis janvier. Sa création s'inscrit dans le cadre de la montée en puissance, dans le canton, de l'intérêt pour les modèles de coopératives d'habitants participatives. Ce type d'initiatives est d'ailleurs encouragé par les pouvoirs publics, dans le projet Métamorphose.

Cité Derrière

A Saint-Prex, un bouquet de chantier a célébré les travaux de construction d'un bâtiment de 17 logements, 8 à loyers à prix coûtants, et 9 adaptés, sur le site dit Clos-du-cerisier. La parcelle de 4800 m², orientée vers le lac, a été obtenue en DDP auprès de la commune, propriétaire. Le programme, qui répond aux besoins de Saint-Prex, comprendra également une garderie de 60 places, une salle destinée aux habitants des logements protégés, et un commerce. D'autres projets de la coopérative vont entrer en phase de réalisation ces prochains mois, dans le canton de Vaud, mais aussi dans le canton de Neuchâtel à Fontainemelon.

FAITES-LE SAVOIR!

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



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
télescopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables



Ici, c'est Genève!

Plus que partout ailleurs en Suisse romande, le manque de logements est patent. Avec plusieurs projets achevés et sur le point d'être réalisés, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) peut donner l'impression que l'heure des coopératives a sonné, et que nombre de constructions vont enfin décoller. Le point avec un fin connaisseur du marché immobilier genevois.

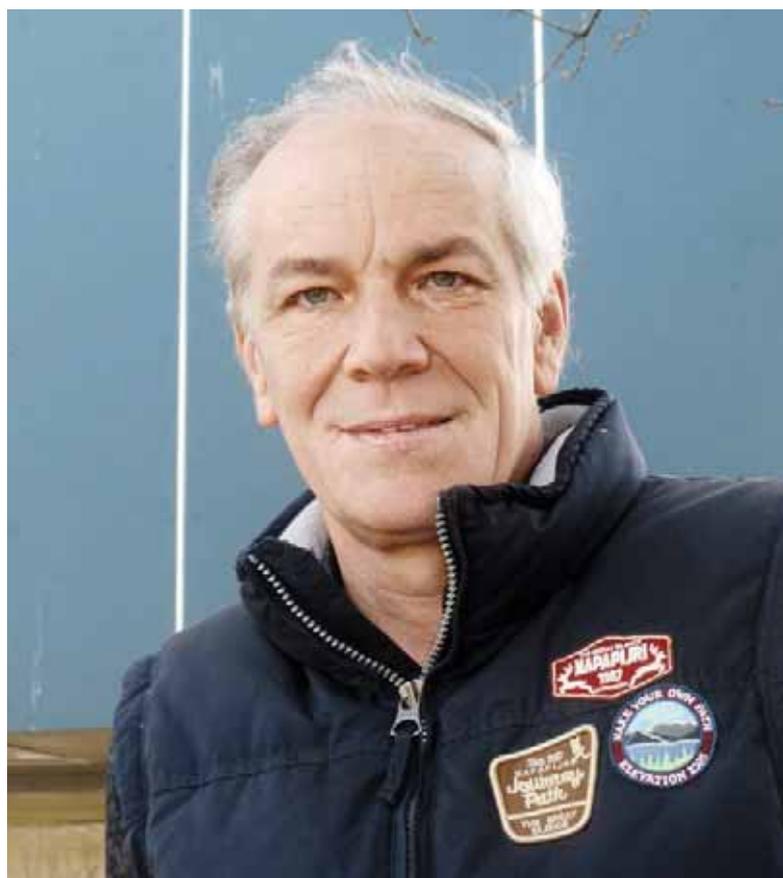
Jean-Pierre Chappuis est directeur de la SCHG. Il est aussi membre du Comité du Groupement des coopératives d'habitations genevoises (GCHG). Et vice-président du Conseil de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), chargée de valoriser et d'attribuer des terrains de l'Etat – le canton. Ces activités font de lui l'un des meilleurs connaisseurs en matière de coopératives à Genève. Sur le terrain, plusieurs signes sont encourageants, comme l'obtention de terrains en zone de développement, sur lesquels les villas commencent à céder la place à l'habitat collectif. Ou le nouvel élan que connaît la SCHG dans ses secteurs historiques de la rive droite de la ville, avec notamment la mise en exploitation de deux nouveaux immeubles aux Charmilles (120 logements) et au Mervelet (63 logements), ainsi que l'ouverture prochaine d'un nouveau chantier à proximité de la Servette (Vieusseux 23, 63 logements). Tout irait donc bien dans un canton où le manque de logements est particulièrement aigu? Que nenni, rétorque celui qui nous a souvent été présenté comme «un redoutable constructeur». En entretien, Jean-Pierre Chappuis a fait preuve de combativité et de détermination, mais il évoque en priorité les freins institutionnels et autres «Genfereien» qui font systématiquement perdre des mois, voire des années – et même des étages! – aux projets qu'il porte.

Des emménagements aux Charmilles et au Mervelet, une construction qui démarre sur votre site emblématique de Cité-Vieusseux font penser à un «nouveau printemps» pour la SCHG. Il ne s'agirait que d'un concours de circonstances?

Oui, il est malheureusement impossible de planifier sérieusement la construction à Genève. C'est vrai, nous démarrerons en mai-juin le chantier de Vieusseux 23. Mais faire admettre qu'un plan localisé de quartier (PLQ) n'était pas nécessaire nous a pris une année et demie. A l'origine, nous avions obtenu le feu vert du chef du Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Nous avons fait valoir que nous ne démolissions rien, qu'aucun arbre ne serait abattu, qu'il n'y avait pas de problème de vis-à-vis, pas de création d'accès sur la voie publique, et que nous serions en mesure de gérer les futurs parkings en fonction des espaces souterrains existants. Mais pour bénéficier d'une dérogation, il nous fallait obtenir également le feu vert de la Ville de Genève, qui ne l'a accordé que dans un deuxième temps.

Quelles sont les compétences et les responsabilités des différentes autorités?

Le canton adopte les PLQ, et les initie avec l'aide des promoteurs neuf fois sur dix. La Ville est incontournable dans la gestion des transports et des voiries, son administration s'est aussi structurée afin de pouvoir intervenir de manière anticipée sur les projets. Dans sa pratique, la Ville reste très prudente, ce qui, dans l'absolu, est compréhensible. Mais l'expérience nous a maintes fois montré que prendre toutes les précautions en amont n'empêchait pas des oppositions en aval, même avec des PLQ qui ont



Jean-Pierre Chappuis ©VB

valeur d'autorisation préalable. Les opposants trouvent toujours dans les projets matière à interprétation qui motive des demandes de mesures conservatoires. Le juge qui les traite doit évaluer si le sujet est de nature à engendrer un effet suspensif. Dans le doute, il peut hésiter...

Mais dans le cas de Vieusseux 23, vous avez pu faire l'économie d'un PLQ?

Oui, mais chaque situation est différente. Dans le cas de Vieusseux 23, la solution est passée par une sorte de «deal». Il faut comprendre que cette construction va jouer un rôle clé dans la réalisation voisine des 550 logements de notre projet «Papillon», lauréat d'un concours d'urbanisme SIA 142, qui s'étend sur les 11 hectares que compte le périmètre. Vieusseux 23 va permettre de reloger les habitants des premiers immeubles qui seront démolis dans le cadre de cette opération, et qui laisseront place à l'émergence des futures constructions. Nous avons donc «obtenu» que notre autorisation soit gelée, que Vieusseux 23 soit considéré comme déjà réalisé dans le projet «Papillon», puis avons ensuite démontré qu'il était compatible avec ce PLQ. Ce principe a donc été admis. Comme je vous l'ai dit, le risque d'opposition de la part du voisinage était très limité vu le contexte favorable: les terrains appar-



Démarrage en mai-juin d'une réalisation de 63 logements, préambule à la réalisation du projet Papillon (550 logements) sur le site emblématique de la SCHG, près de la Servette. ©Timothee Giorgis Architectes

tiennent à la SCHG et à son partenaire, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées à Genève (FPLAI). Du côté de la route des Franchises, le projet fait face à un parc colonisé par les écureuils, du côté de la route de Meyrin, à des villas situées sur des terrains en zone de développement, en pleine dynamique de construction-reconstruction. Selon le planning défini par les autorités, l'enquête publique du PLQ devait être lancée en juillet 2014, elle ne l'a été qu'en février 2015. C'est d'autant plus regrettable que l'Etat et la Ville sont les premiers à ne pas respecter les délais légaux qu'ils s'imposent.

Quel est l'impact de ces délais sur votre organisation?

Il est certain que nous ne pourrions pas travailler comme une entreprise générale, avec pénalités en cas de retard, ce serait ingérable! Mais comme nos projets sont relativement simples, nous sommes en mesure de démarrer les travaux dès que nous obtenons une autorisation définitive de construire. Sur Vieusseux 23, nous sommes contraints de coordonner à chaud des travaux spéciaux, des forages géothermiques et des terrassements que notre mandataire aurait préféré gérer sereinement durant la phase projet.

Avec la réalisation du bâtiment 7-9-11 de l'avenue de Joli-Mont, dans le quartier du Mervelet, vous êtes un des premiers opérateurs à construire un immeuble de logements collectifs dans ce secteur de villas, mais en zone de développement depuis 1957.

L'Etat était propriétaire de ces deux parcelles depuis une quinzaine d'années, il n'y avait donc pas de problème foncier. Mais la volonté de densifier le quartier en entier a suscité les oppositions de tous les habitants des villas voisines. Le référendum, rendu nécessaire, s'est conclu avec la confirmation des trois variantes de PLQ proposées. Nous avons ensuite déposé une requête conforme à la nouvelle loi autorisant le cas échéant deux niveaux supplémentaires. Aucune objection n'a été exprimée au niveau du quartier, le canton nous a clairement témoigné son soutien, notre projet était conforme à la loi... La seule opposition est venue de la Ville qui a refusé la surélévation de deux étages, ne nous en accordant qu'un seul. Je rappelle que la construction de logements fait partie des priorités des autorités genevoises! Nous avons alors décidé de déposer un recours. Dans l'attente d'une décision de justice, nous avons sollicité et obtenu du canton le droit de faire instruire une deuxième autorisation de construire pour un immeuble R+7 plutôt que R+8. Nous l'avons obtenue, ce qui nous a permis de démarrer les travaux. La décision de justice, qui nous a été défavorable, est tombée en cours de chantier – nous ignorions alors si nous construisions un immeuble de 7 ou de 8 étages, la situation s'est avérée des plus cocasses...

Ce cas de gestion de surélévation d'immeuble en cours de projet est-il isolé?

Non. Nous avons en 2010 une autorisation pour une construction en R+3, rue Edouard-Rod (42 appartements). Comme la nouvelle loi nous le permettait, nous avons demandé après coup une autorisation complémentaire pour deux étages de plus. Une fois encore, la Ville s'y est



multipor[®]

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

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

Plus d'informations sur www.multipor.ch

MULTIPOR. SYSTÈME D'ISOLATION NATURELL

opposée, ne préavisant favorablement qu'un seul niveau. Comme les nuisances étaient faibles pour le voisinage et considérant la forte présence des transports publics (trams et bus) dans le secteur en question, le canton est passé outre, et la Ville n'a pas insisté. Pour comprendre le contexte du retrait de cette opposition, il faut savoir que dans le périmètre, tous les PLQ annoncent des gabarits entre R+5 et R+7!

Auriez-vous envie de construire plus en hauteur?

S'agissant de la qualité de vie, on peut considérer que l'échelle d'un bâtiment est raisonnable: «lorsqu'une maman peut appeler ses enfants depuis son balcon et se faire entendre!» Ainsi, je trouve que R+5 est un gabarit idéal. Le projet «Papillon» comporte des immeubles plus hauts. Au niveau des aménagements extérieurs, le concept du bureau d'architectes T. Giorgis prévoit l'implantation d'un étang, d'espaces de détente, d'un potager, de niches d'espaces verts vierges de construction: par conséquent, une densification en hauteur s'avère inévitable. Et construire de plus hauts gabarits présente évidemment l'avantage d'offrir plus de logements. Ce principe se justifie pleinement dans ce quartier si bien desservi en transports publics, à l'image de Joli-Mont ou Edouard-Rod, notamment grâce à la proximité de lignes importantes de bus et de tram. Mais pour tout investisseur, les bâtiments de grande hauteur restent très coûteux, je préférerais toujours deux bâtiments de huit étages plutôt qu'un de seize.

La récente réalisation du projet LMI du Parc, aux Charmilles, sur l'emplacement de l'ancien stade de football, comporte 96 logements et 24 logements à mixité intégrée (LMI).

De quoi s'agit-il?

Le principe est de proposer aux coopérateurs des pièces indépendantes entre 19 et 26 m², réparties dans l'immeuble. Elles disposent d'un accès direct sur le palier

et d'une porte de communication avec l'appartement attenant. Elles peuvent permettre de loger un aîné ou un adolescent. Mais le principe de base est de favoriser, dans une logique de mobilité, le rapprochement de l'activité professionnelle – j'imagine par exemple qu'un ostéopathe puisse y installer son cabinet. Le dispositif fonctionne avec un bail séparé, mais qui ne peut être résilié indépendamment du bail de l'appartement. Légalement, ce sont des surfaces d'activité, elles ne peuvent donc pas bénéficier de subventions, même si elles sont occupées par une grand-mère. Mais nous avons obtenu la garantie qu'elles pourront librement être vouées à l'habitat ou à une activité, de manière réversible. Ce dispositif est nouveau à Genève; pour nous, la part d'incertitude découle de la qualité d'«activité sans nuisance» prévue dans le texte. Est-ce que des cours de harpe peuvent être considérés comme une nuisance? Est-ce que le passage de la clientèle d'un comptable est une nuisance? Je n'ai pas de réponse, mais nous avons décidé de jouer le jeu... Et de reproduire l'expérience si elle est concluante. (n.d.l.r.: l'enjeu de la «pièce supplémentaire» indépendante est d'autant plus délicat à mettre en place à Genève, où le système de subventionnement se base sur le nombre de pièces et le nombre d'habitants, ce qui limite drastiquement la possibilité de pouvoir disposer, par exemple, d'une pièce servant exclusivement de bureau.)

Depuis quelques années, des projets sont développés par plusieurs coopératives, qui collaborent sur un site, ou un immeuble. Est-ce une «mode», une volonté de l'Etat, du Groupement des coopératives d'habitations genevoises?

Il y a différents cas. Typiquement, à Cressy, le Groupement avait attribué à trois coopératives les trois objets à construire sur une seule parcelle. Les échanges et contributions ont été fructueux, notamment pour deux d'entre elles, la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS)



Dans des zones sur le site de l'ancien stade des Charmilles, la SCHG a construit 96 logements. Fruit d'une collaboration avec un promoteur, le bâtiment comprend également des appartements en PPE. ©SCHG/DR



Dans des zones de développement, les villas commencent à céder la place aux immeubles sur des terrains rachetés par des promoteurs ou par l'Etat. La SCHG a achevé cette année un premier bâtiment, avenue de Joli-Mont. @SCHG/DR

qui n'en était pas à sa première expérience, et Equilibre, qui n'en avait pas encore, mais a fait preuve de beaucoup d'imagination. Aujourd'hui, dans un autre exemple du même type, un terrain au Grand-Lancy a été attribué à la SCHS et l'Habrik, qui entendent favoriser notamment le regroupement de l'habitat et de l'activité économique. Dans le cadre d'une situation aussi particulière, nous avons collaboré, dans le quartier du Pommier au Grand-Saconnex, avec la Codha et Rhône-Arve, avec qui nous partageons même un immeuble. Initialement, le PLQ prévoyait de petits immeubles séparés. Les circonstances nous ont amené à collaborer plus étroitement, et à réaliser in fine les deux premiers bâtiments Minergie Plus du Canton de Genève!

Au chemin des Sports, vous partagez l'immeuble avec un promoteur qui a construit des appartements en PPE. Il y a une demande pour des réalisations mixtes de ce type. Les coopératives ne seraient-elles pas plus efficaces si elles se donnaient les moyens de répondre, seules, à ces demandes? Mais la SCHG serait-elle prête à faire de la PPE?

A titre personnel, je suis favorable à l'accès à la propriété. Je suis moi-même propriétaire depuis 1996. Et avec la baisse des taux d'intérêt depuis 10 ans, un propriétaire paie moins en intérêts et remboursement de son emprunt qu'il ne paierait en loyer! Certaines coopératives peuvent le faire, mais les statuts de la SCHG (art. 7) excluent toute constitution de PPE. A titre d'exemple, le projet d'Edouard-Rod a été réalisé en collaboration avec

un promoteur qui s'est occupé de la PPE. A la base, il avait acquis une parcelle, et nous avons obtenu un DDP octroyé par l'Etat sur celles attenantes. Le promoteur était tenu de construire une moitié de logements subventionnés. Nous nous sommes associés, avons établi une péréquation qui nous a conduits à construire la totalité des logements subventionnés prévus, le promoteur se concentrant sur la PPE. Cette collaboration fut exemplaire.

La politique du canton passe par la réalisation de grands ensembles, comme actuellement Les Vergers, à Meyrin. Comment expliquer l'absence de la SCHG dans ce projet?

Nous nous occupons en même temps de la conception d'autres projets importants, dont notamment celui de «Papillon» (550 logements). Et puis, aux Vergers, les coopératives n'ont pas pu participer à l'élaboration du PLQ; lorsqu'elles ont été intégrées, tout était déjà fixé et nous n'avons pas l'habitude de fonctionner ainsi. Mais auparavant, nous avons été actifs au sein du GCHG dans le projet des Communaux d'Ambilly, à Thônex. Nous avons commandé une charte en vue de la création d'un écoquartier-village de coopératives. L'Etat avait soutenu notre démarche. Mais le développement sur les ex-terrains appartenant à la Ville d'Ambilly (F) par des opérateurs privés a été privilégié en première étape. Nous n'interviendrons en principe qu'en deuxième ou troisième phase, dans huit ou dix ans. Donc, non, la SCHG n'a rien contre les grands projets, en soi!

Propos recueillis par Vincent Borcard



Les Ailes soufflent leurs 60 bougies

Coopérative d'habitation de fibre familiale, Les Ailes n'ont cessé de se développer au fil des ans, construisant et rénovant à tours de bras. Après soixante ans, la coopérative va connaître un nouveau bond en avant et considérablement augmenter son parc immobilier.

La Société Coopérative d'Habitation Les Ailes a été fondée à Cointrin en 1955 par des employés de Swissair qui voulaient réaliser leur rêve de construire des villas familiales à proximité de leur lieu de travail. A l'époque, ils gagnaient CHF 600.- par mois et le terrain qu'ils convoitaient pour y construire leurs maisons, en zone agricole, coûtait CHF 5.- le m²! Chose impensable aujourd'hui, les pionniers des Ailes se sont engagés à réaliser chacun pour 1000 heures de travail sur le futur chantier, histoire d'abaisser un tantinet le prix des villas. Aujourd'hui, les Ailes c'est plus de 400 logements répartis sur une trentaine d'immeubles dans la région genevoise. Le directeur des Ailes, Christian Müller, a suivi de près la professionnalisation de la gestion administrative d'une coopérative qui souffle ses soixante bougies cet été et qui va connaître une forte croissance ces cinq prochaines années.

Qu'est-ce qui motive un pro de l'immobilier comme vous à se consacrer pleinement à la société coopérative d'habitation Les Ailes?

Les Ailes disposent d'un parc immobilier intéressant, relativement ancien, et dont nous avons pu rénover les immeubles au cours du temps. Grâce à des taux hypothécaires bas, nous avons pu mettre à niveau tous nos bâtiments, l'un après l'autre, en y consacrant des investissements relativement importants. Rénover des façades, fermer des balcons, placer des panneaux solaires en toiture, moderniser cuisines, salles de bain et ascenseurs. Ce qui me motive, c'est de pouvoir entreprendre les gros travaux d'entretien nécessaires à la bonne qualité d'habita-



Christian Müller © PC2015

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

tion et de construire de nouveaux immeubles quand c'est possible. D'autre part, j'aime travailler dans un contexte riche et varié, où nous ne construisons pas seulement du logement, mais aussi des surfaces administratives et commerciales, en veillant à une certaine mixité fonctionnelle.

D'autres régies font exactement la même chose: construire, rénover. Qu'est-ce qui est spécial aux Ailes?

La grande différence, c'est que la coopérative d'habitation Les Ailes veille au confort de ses habitants, mais ne vise pas le rendement à tout prix. Notre but, c'est d'offrir des logements à loyers les plus bas possibles. Autre grande différence: lorsque nous prévoyons une rénovation, nous consultons nos sociétaires, qui participent donc à l'élaboration du programme. Et dernier point important: comme nous alimentons régulièrement un fonds de rénovation, il nous est possible d'entreprendre des travaux relativement importants sans devoir en reporter les charges sur les loyers des sociétaires. Nous tenons aussi à favoriser une mixité fonctionnelle, pour la dynamique qu'elle crée entre les habitants et les commerçants, qui alimente une vraie vie de quartier à laquelle tout le monde peut s'identifier. Et pour terminer, je dirais que nous avons une équipe de direction formidable, qui fonctionne de manière très collégiale.



La future tour des Ailes dans l'écoquartier Les Vergers à Meyrin ©Aeby-Perneger & Associés

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

Qu'a-t-elle de spécial, cette formidable équipe de direction de la coopérative?

Notre comité de direction est une équipe soudée de cinq personnes d'orientations fort différentes: un juriste, un comptable, un financier, un architecte et un ingénieur. Et notre force, c'est justement cette complémentarité d'individus qui se mettent ensemble pour prendre des décisions, dont certaines impliquent des investissements très importants. Nous avons appris à travailler en bonne intelligence, ce qui nous donne une grande efficacité. Depuis le début des années 2000, Les Ailes ont connu un fort développement, qui se traduit d'ailleurs par un dynamisme certain, puisque nous allons considérablement augmenter notre parc immobilier, qui va augmenter de 192 logements d'ici à 2020.

Un sacré saut!

Effectivement, et ce qui est nouveau, c'est que nous allons construire en hauteur. Dans l'écoquartier Les Vergers, à Meyrin, nous allons par exemple construire une tour de 11 étages sur une parcelle mise en droit de superficie par la commune. Par le biais du Groupement des coopératives d'habitations genevoises (GCHG), l'Etat de Genève nous a proposé un droit de superficie sur une parcelle dans le quartier du PAV (Praille-Acacias-Vernets), rue de la Marbrerie, où nous devrions construire une tour de 15 étages.

D'où vient cette soudaine boulimie de constructions?

Bien que nous planifions les choses à long terme, les lenteurs administratives ralentissent certains projets plus

que d'autres, et nous nous trouvons aujourd'hui à un moment où tout bouge en même temps!

Ça va faire pas mal de monde en plus, comment allez-vous garder le contact avec les sociétaires?

Nous avons passablement étoffé et professionnalisé notre équipe administrative, et amélioré l'accès au secrétariat de la coopérative, qui offre aujourd'hui un vrai guichet d'accueil au rez supérieur, dans la galerie commerciale et administrative de l'immeuble de l'avenue Louis-Casaï 79-81. On peut donc facilement nous trouver et venir discuter avec nous aux heures d'ouverture du secrétariat. Et puis nous communiquons beaucoup lors des assemblées d'immeubles et nous allons redynamiser notre site internet, où nous publierons régulièrement des infos, tant pratiques que sur la vie de la coopérative.

Depuis le début des années 2000, Les Ailes ont également massivement investi dans des rénovations écologiques et les derniers projets sont clairement orientés dans le sens du développement durable.

Oui, c'est un virage que nous avons pris en toute conscience. Une fois encore, nous avons pris les devants pour mettre progressivement nos immeubles aux derniers standards énergétiques et de confort, sans attendre que les lois nous y contraignent. Nous faisons également de grands efforts pour informer nos sociétaires-locataires, afin qu'ils adoptent des comportements conformes aux objectifs écologiques que nous visons.



La Fête annuelle des sociétaires / DR

C'est-à-dire?

Nous organisons des réunions dans les immeubles pour parler directement avec les habitants. C'est le meilleur moyen de faire passer le message, pour expliquer par exemple les contraintes (fenêtres fermées) et les avantages (charges nettement réduites) d'un bâtiment Minergie. Dans le cas de la tour que nous allons construire dans l'écoquartier Les Vergers, nous avons poussé le standard à Minergie-P et nous allons tenter de trouver de nouveaux sociétaires avant la mise en location, les invitant à participer au processus de création de la vie et des aménagements bordant leurs logements dans ce futur quartier en construction. L'information, c'est le mot-clé de nos jours, afin de motiver les gens à exprimer leurs besoins et à participer au vivre ensemble.

Qu'est-ce qui distingue Les Ailes des autres coopératives d'habitation?

Les Ailes ont su se développer et se professionnaliser, tout en gardant une taille humaine, en gardant le sociétaire au centre de ses préoccupations. Nous voulons préserver ce lien étroit avec nos habitants, même si nous allons sacrément augmenter notre parc immobilier d'ici à 2018. Les portes de nos bureaux administratifs leur sont ouvertes et ils peuvent nous appeler quasi en permanence pour traiter des questions qui les préoccupent. Nous soignons particulièrement nos services de conciergerie et nous engageons aussi des sociétaires pour réaliser certains travaux d'entretien, payés à l'heure et selon horaires variables, de sorte qu'ils contribuent ainsi à la coopérative. Depuis deux ans, nous organisons une fête annuelle, la fête des sociétaires, où tous les sociétaires de nos trente immeubles sont

invités à s'amuser et à se rencontrer sur fond d'animations diverses et autres grillades dans le cadre idyllique de notre centre sportif, lieu emblématique de la coopérative.

Pour les 60 ans des Ailes, vous sortez une charte éthique des valeurs de la coopérative. A quoi bon?

Comme nous sommes au seuil d'un développement important du nombre de nos sociétaires, la charte est un bon moyen de rappeler nos valeurs fondamentales et de les communiquer, aussi bien aux sociétaires actuels qu'aux futurs sociétaires. La charte donne un repère important autour duquel nos habitants peuvent se fédérer. C'est aussi une manière de les responsabiliser et d'en appeler à la solidarité, en donnant une motivation à s'engager réellement dans le devenir de la coopérative. Nous partageons les mêmes immeubles, mais nous voulons aussi partager certaines règles de bien vivre ensemble, que ce soit d'un point de vue purement écologique ou d'aménagement de nos espaces extérieurs ou communs. La charte est aussi un moyen de mettre en avant ce que nous attendons des sociétaires: nous offrons de bonnes conditions d'habitat, mais en échange, nous souhaitons aussi qu'ils participent vraiment au développement de la coopérative et au bon maintien d'entretien de leur immeuble. Au minimum en venant aux assemblées générales, où ils peuvent exprimer leur satisfaction ou leur mécontentement sur les options prises par la coopérative, et participer aux décisions.

Patrick Cléménçon

> Infos: www.lesailles.ch

L'esprit coopératif

Avocat au barreau de Genève, Pierre Daudin préside la Société Coopérative d'Habitation Les Ailes depuis 1981. Avocat, il remue la poussière des dossiers; président des Ailes, il brasse celle des chantiers. En joignant ses compétences juridiques à son appétit de constructeur, Pierre Daudin s'engage depuis plus de trente ans dans la lutte contre la pénurie chronique de logements à loyers modérés en terre genevoise: «L'union fait la force! C'est cette idée de base qui a guidé les fondateurs des Ailes dans leur projet de construire leurs villas, de les entretenir et de gérer le tout en bonne intelligence. Depuis, Les Ailes ont aussi toujours favorisé le démarrage de l'initiative privée, permettant à l'individu de se réaliser au mieux de ses désirs, le but de la coopérative étant de permettre à de jeunes ménages de vivre dans des conditions de logement permettant aux parents de s'occuper davantage des enfants et de développer leurs propres activités en privé, grâce à un loyer modéré.» Cet esprit coopératif se perpétue aujourd'hui encore à travers les assemblées d'immeubles et lors des assemblées générales de la coopérative, où les sociétaires sont appelés à exprimer leurs vœux et doléances, notamment en ce qui concerne les travaux d'entretien et de rénovation des immeubles. «En promouvant cette proximité avec nos sociétaires, nous évitons que des architectes n'imposent des solutions qui peuvent parfois tomber à côté des préoccupations réelles de nos locataires. Il est indéniable que la coopérative permet un réel échange constructif de points de vue entre les sociétaires, architectes et responsables de la gestion de leurs immeubles», conclut Pierre Daudin. **PC**



Pierre Daudin © PC2015

Un château, une tour, un nouvel ascenseur

Bien que très ancien, le château d'Interlaken est régulièrement réaménagé. Diverses administrations y ont installé leurs bureaux, à l'instar de la nouvelle Autorité de protection de l'enfant et de l'adulte (APEA), qui occupe l'ancien doyen, dont l'accès a été facilité grâce à un ascenseur Magic d'AS.



Le château d'Interlaken – un complexe dont les origines remontent au Moyen Age.

L'ancien doyen se trouve dans une aile latérale de l'ancien couvent et actuel château d'Interlaken. Les origines de ce complexe de bâtiments remontent à la fin du Moyen Age. Le couvent, mentionné pour la première fois en 1133, a souvent été modifié au fil des siècles et adapté à de nouveaux besoins. Après la Réforme, la ville-Etat de Berne y a installé une prévôté. Le château a été transformé, agrandi, démolé, peint et repeint, restauré et rénové sans arrêt. «Au final, il en est resté un complexe de bâtiments historiques exceptionnel», souligne Hanspeter Würsten des Monuments historiques du canton de Berne.

Le moindre centimètre compte

Le bâtiment du doyen a probablement été érigé aux alentours de 1420. D'abord utilisé par le doyen, il fut ensuite habité par le bailli. Au XIX^e siècle, il fut transformé en bâtiment d'habitation pour fonctionnaires. Il y a deux ans, la nouvelle Autorité de protection de l'enfant et de l'adulte (APEA) a jeté son dévolu sur le doyen. Le 2^e étage convenait en effet parfaitement pour l'installation des bureaux. Mais pour devenir un lieu de service public, il devait impérativement être accessible en fauteuil roulant. La planification de l'ascenseur a donné bien du fil à retordre à l'équipe d'architectes de Forum 4. «La substance historique de ce bâtiment protégé devait être préservée», déclare l'architecte Simon Goetz.

Le seul endroit pour installer un ascenseur était la tour latérale, dite «tour des commodités». Mais là aussi, rien ne pouvait être modifié, du moins extérieurement. L'architecte et l'ingénieur ont donc exploité le moindre centimètre pour installer la gaine d'ascenseur, en rajeunissant l'intérieur de l'épais mur d'enceinte, en lissant les surfaces rugueuses et en déplaçant les anciennes conduites. Le porteur en acier a été remplacé par un disque en béton, monté sur l'ancienne maçonnerie.

Celui-ci parcourt toute la hauteur de la gaine et constitue l'épine dorsale de l'ascenseur.

Toute transformation du toit était absolument taboue dans ce projet. La seule solution compatible avec cet espace limité était le Magic d'AS. Il se caractérise par une faible hauteur de tête de gaine de seulement 2,40 mètres, grâce à un agencement astucieux de l'entraînement et des rails sur la paroi latérale.

«Le montage de l'ascenseur était une question de centimètres, voire de millimètres», confie Simon Goetz. Mais au final, la tête de gaine s'est intégrée sous les impressionnantes poutres des combles de manière précise et parfaite, comme si le Magic avait toujours fait partie de cet ancien bâtiment. Seule la discrète entrée de l'ascenseur laisse entrevoir la nouvelle fonction du bâtiment depuis l'extérieur.

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



L'ascenseur permet aux fauteuils roulants d'accéder au nouveau service public.

Plus d'argent pour les projets innovants et d'envergure

Des aides financières spéciales permettent aux coopératives d'habitation de construire du logement à loyer abordable. Ces aides ont été harmonisées entre elles en 2014 moyennant quelques retouches. Il est désormais possible d'utiliser des prêts pour acheter du terrain et les limitations des montants par projet et par maître d'ouvrage tombent.



Le Fonds de solidarité a accordé un prêt relais à la Coopérative d'habitation Equilibre qui prévoit, sur trois parcelles, trois bâtiments de cinq étages abritant au total 71 logements subventionnés, dans l'écoquartier Les Vergers à Meyrin.

Les aides financières destinées à la construction de logements d'utilité publique facilitent depuis belle lurette bon nombre de projets de construction des coopératives d'habitation. Et la demande est plus forte que jamais: en 2014, le Fonds de roulement (Fdr), alimenté par la Confédération, a octroyé à lui seul 41 prêts à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour un montant total de près de 65 millions de francs. Des prêts qui ont généré un volume de construction de quasi 690 millions de francs. En tout, le Fdr gère actuellement 283 prêts pour un montant de 229 millions de francs. De son côté, le Fonds de solidarité (Fds), alimenté par des contributions volontaires des membres de l'association coopératives d'habi-

tation Suisse, a octroyé 17 prêts en 2014, soit le deuxième plus important volume accordé au cours de ces 16 dernières années. Et avec la Fondation Solinvest, l'association faitière gère encore un troisième pot commun, qui vient avant tout en aide aux petites et jeunes coopératives d'habitation en mal de croissance et qui sont soutenues par des aides à court terme de consolidation des fonds propres. Deux aides de ce type ont été octroyées en 2014.

Fdr et fondations sont gérés par l'association faitière coopératives d'habitation Suisse. Les prêts remboursables à taux hypothécaires avantageux servent avant tout à combler le manque de fonds propres par des financements résiduels et relais.

Ce qui permet de réduire en premier lieu les coûts des nouvelles constructions et des projets de rénovation, ainsi que de l'achat de biens fonciers. La Fondation du Fds peut en outre venir au secours de maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui traversent une mauvaise passe financière ou encore octroyer des montants à fonds perdus à des projets qui soutiennent le logement d'utilité publique.

Viser la complémentarité entre Fdr, Fds et Solinvest

Afin de mieux coordonner entre elles les aides financières nées au fil du temps, l'association a entrepris en 2014 de les harmoniser un tantinet. L'Office fédéral du logement (OFL) a également modifié l'année dernière les

Liens utiles

www.armoup.ch > aides financières
www.bwo.admin.ch
www.egw-ccl.ch
www.hbg-cch.ch

dispositions d'octroi du Fdr. Il en résulte une plus grande marge de manœuvre pour financer des projets d'envergure ou des projets en manque de fonds propres, en ayant recours aux trois aides financières combinées. Selon Kathrin Schriber, responsable des Fonds auprès de coopératives d'habitation Suisse, les prêts des trois pots communs peuvent désormais être utilisés de manière à mieux se compléter mutuellement. Jusqu'alors, le Fds alignait quasi ses décisions sur celles du Fdr, qui devait obligatoirement être sollicité en premier par les demandeurs. Le Fds peut désormais décider de soutenir certains projets en toute indépendance, en privilégiant des critères qualitatifs, comme par exemple des aspects sociaux ou écologiques des logements, en plus des critères purement économiques.

Plus d'échanges

Les aides du Fds peuvent donc désormais soutenir de manière plus ciblée des projets qui ne remplissent pas complètement les conditions du Fdr, mais répondent à celles du Fds. Une manière de revaloriser en quelque sorte la question de la solidarité, qui donne son nom à la fondation. Les deux fonds octroient leurs prêts selon des critères semblables, mais comme le nuance Kathrin Schriber, «tandis que la commission des Fonds doit s'en tenir strictement aux prescriptions de l'OFL pour l'octroi des prêts du Fdr, le conseil de fondation du Fds bénéficie d'une marge d'appréciation. Nous pouvons ainsi dans certains cas particuliers octroyer par exemple un taux d'intérêt plus avantageux ou un prêt relais non garanti.» Autre nouveauté: les présidents/es des trois outils de financement se rencontrent régulièrement pour échanger avec les directions de l'association faîtière et du Fonds. «Les discussions et les échanges de connaissances entre les différents organes sont très importants. Cela nous permet de soutenir au mieux

nos membres dans leurs projets de construction avec nos connaissances et nos moyens financiers.»

Des prêts plus élevés par logement

Les montants maximums des prêts par appartement ont été augmentés dans le Fdr. Pour les nouvelles constructions, ils oscillent entre 15 000 et 50 000 francs au maximum par logement, la somme allouée dépendant du standard énergétique. Des logements certifiés Minergie Eco, P ou A touchent ainsi par exemple 40 000 francs. Et ceux qui construisent de nouveaux logements avec des prescriptions d'occupation profitent d'un bonus de 10 000 francs par unité. Une aide nettement accrue sera désormais également attribuée à des projets d'envergure: les limitations à 1,5 million de francs par projet et de 10 millions de francs par maître d'ouvrage ont été supprimées. Et depuis 2014, les coopératives d'habitation peuvent également demander un cofinancement pour l'achat d'un terrain... une possibilité qui n'a toutefois pas encore été utilisée à ce jour.

FIXIT
 Schweiz. Suisse. Svizzera.

Fixit 222 Aerogel Enduit thermo-isolant à haute performance

- > Conductivité thermique λ_D 0,028 W/mK
- > Pour des assainissements énergétiques
- > Minéral, ouvert à la diffusion, ultra-léger

Vidéo

Un pour tout.

Une entreprise du groupe FIXIT GRUPPE

FIXIT.CH

Quant au Fds, il peut engager nettement plus de moyens à fonds perdu, qui ne sont pas seulement destinés à des projets de construction, mais également à des développements de concepts, de campagnes d'information ou de politique, de recherche ou encore à des activités et des événe-

ments liés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces contributions proviennent depuis 2005 exclusivement du produit net des intérêts des prêts et des placements. On ne pouvait jusqu'ici en utiliser que la moitié; depuis le 1^{er} janvier 2015, on peut utiliser l'entier du produit net des inté-

rêts, selon des critères clairement établis dans un règlement de fraîche date. Avec l'objectif déclaré d'engager ces moyens de manière ciblée dans des projets et des mesures susceptibles d'augmenter la part de marché immobilier en mains des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en général et des coopératives d'habitation en particulier.

Avec leurs moyens financiers, les fondations de coopératives d'habitation Suisse peuvent soutenir des projets de construction des maîtres d'ouvrage d'utilité publique lors de la phase financièrement délicate de lancement du projet. Toutefois, pour sécuriser leurs propres moyens, elles demandent aussi à ce que les coopératives apportent au moins une somme équivalente en fonds propres durant les phases de projet et de construction. «Afin qu'une jeune coopérative repose sur une base financière solide et puisse se développer, la part de fonds propres devrait s'élever au moins à 10% des investissements à la fin du chantier», conseille Kathrin Schriber.

Autres aides financières

En plus des aides gérées par l'association faîtière, il existe encore d'autres outils financiers qui épaulent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour construire meilleur marché. La Confédération offre non seulement une caution pour les prêts de la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL), qui propose à ses membres des prêts à taux avantageux, mais encore des contre-cautionnements à la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). Ces cautionnements de la Confédération servent de garantie et permettent aux maîtres d'ouvrage de bénéficier de taux plus avantageux. Qui plus est, bien des communes et des cantons soutiennent le logement d'utilité publique, soit sous forme de prêts, soit sous forme de vente de terrains constructibles (à bon prix) ou encore par une participation au capital. Quoiqu'il en soit, il vaut la peine de se renseigner sur les différentes aides au financement et de demander conseil à l'association faîtière.

Financement: mode d'emploi

Vous avez un terrain en droit de superficie (veinard!) et vous voulez construire un logement d'utilité publique. Comment procéder idéalement?

1. Premiers pas:

- fonder une coopérative d'habitation, devenir membre auprès de coopératives d'habitation Suisse, récolter les fonds nécessaires aux premiers frais de projet;
- demande à Solinvest: capital-actions transitoire (jusqu'à 10 000.- pour projet autorisé / 5000.- sans autorisation de construire par logement);
- demande de prêt à la commune et au canton.

2. Projet et planification:

- demande au Fonds de solidarité: montant à fonds perdu (p. ex. étude de faisabilité) ou prêt relais jusqu'à l'ouverture du crédit de construction, qui entre normalement en vigueur à signature du droit de superficie;
- éventuellement soumettre une enquête technique préliminaire à l'OFL pour déterminer les chances d'obtenir un prêt du Fdr.

3. Plans et coûts sont prêts, avant chantier:

- demande de prêt au Fdr.

4. Examens et financement restant:

- examen technique par OFL (respect de la limite des coûts d'investissement, système d'évaluation de logements SEL, loyers); éventuels certificats énergétiques provisoires;
- garantir financement par les banques (jusqu'à 80% de la valeur vénale ou de rendement);
- éventuellement demande à la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) pour un cautionnement de crédit;
- éventuellement (deuxième) demande au Fonds de solidarité.

5. Quand tout est confirmé/autorisé:

- paiement des prêts du Fdr et Fds pour début de chantier;
- lors de l'ouverture du crédit de construction, éventuel remboursement du prêt relais du Fds.

6. Construction

7. Entrée des locataires – apportent le reste des capitaux:

- remboursement capital-actions transitoire de Solinvest;
- consolidation du crédit de construction: répartition en hypothèques, éventuellement financement partiel avec un emprunt fixe de la CCL.

8. Une année après entrée des locataires:

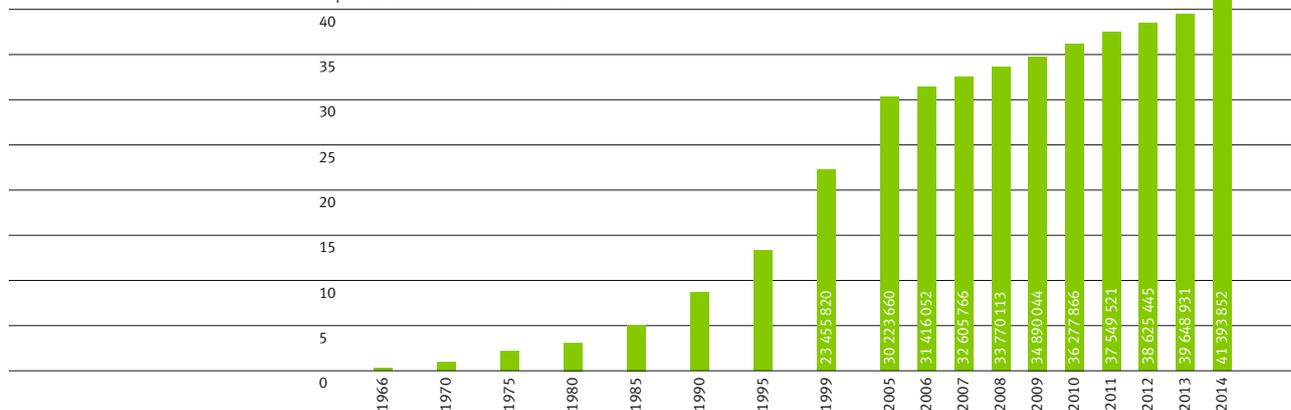
- début de l'amortissement – début des remboursements semestriels au Fdr et Fds.

Le développement du Fonds de solidarité

En l'an 1966, Coopérative d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (auparavant: ASH) a commencé par créer un Fonds de solidarité. Celui-ci fut transformé en

automne 1999 en une fondation qui est exonérée d'impôts. A la fin de l'exercice 2014, le capital de la fondation dépassait pour la première fois les 40 millions de francs.

Capital de fondation en millions de CHF



Ce graphique est tiré du Rapport annuel 2014 du Fonds de solidarité, que vous pouvez télécharger gratuitement sous: www.habitation.ch/rapport-annuel-2014-du-fonds-de-solidarite/



ISOVER – vivre l'écologie.

Le liant végétal des produits ISOVER pour l'isolation intérieure ne contient pas de formaldéhyde.



Les produits en laine de verre ISOVER intègrent environ 80% de verre recyclé.
Volumes de transport réduits grâce à la compressibilité élevée de la laine de verre.
www.isover.ch





Ciguë: pour (et par!) les étudiants

La Ciguë, spécialisée dans le logement pour jeunes en formation, s'épanouit à Genève. Un immeuble rénové a été inauguré en mars, quelques jours plus tard, un projet de construction (porté en commun avec la Codha) a été dévoilé. Au fil des expériences, la coopérative peaufine son approche architecturale du vivre ensemble.

En mars dernier, la Ciguë inaugurerait un nouveau bâtiment en R+5+combles, rue Chaponnière, non loin de la gare de Genève. Les travaux de rénovation entrepris visaient à conserver le cachet de cet immeuble bourgeois construit entre 1860 et 1880, tout en lui permettant d'obtenir un label Minergie. Une autre priorité du maître d'ouvrage a été de favoriser la création de petites communautés autonomes, appartement par appartement. «Le bail de chaque étudiant porte sur une chambre, mais il est de la responsabilité de chacun de faire vivre l'appartement», explique Antonella Vitali, responsable de projets de construction. «C'est aussi pour cela que nous organisons des rencontres en amont des emménagements, afin que des groupes se forment selon les affinités.» Aux colocations ainsi formées de s'organiser pour le rangement, le ménage, plus si entente – les courses, les repas, les révisions, les bacchanales. Dans chaque immeuble ou site, un ou deux délégués assurent le lien avec le bureau de la coopérative. In fine, le système invite au respect, au partage, et à l'entraide.

Cette formule qui responsabilise les habitants fait ses preuves depuis la création de la coopérative, à la fin des années 80. La Ciguë a d'abord géré des maisons et des appartements dans des bâtiments en attente de destruction ou de rénovation, selon le principe du contrat de confiance. Ce parc de «satellites» – selon le lexique interne – concerne massivement des objets appartenant à des collectivités publiques. Même si depuis peu, les privés hésitent moins à l'aborder pour lui louer des surfaces vides (et s'éviter la mauvaise publicité que peut s'attirer celui qui laisse durablement inoccupés des appartements en pleine crise du logement!). Actuellement, les satellites concernent une moitié des quelque 550 coopérateurs logés.

L'autre moitié est installée dans les sept constructions et rénovations réalisées (ou co réalisées) depuis le tournant du millénaire. 550 en attendant la concrétisation des projets des Vergers à Meyrin¹, et des Saules à Genève. 550 officiellement, car, dans la pratique, il n'est pas rare que deux per-



Inauguration festive d'un nouvel immeuble où sont logés 48 étudiants, rue Chaponnière. Laura Keller/DR

sonnes vivent dans une chambre – «Il s'agit surtout de couples», précise Ignace Cuttat, coprésident du Conseil d'administration, qui confirme la tolérance accordée – sans augmentation de loyer – aux raisons du cœur et de la camaraderie. Le loyer se situe aux environs de 350-450 francs. Pour être éligible dans la coopérative, deux conditions: être en formation, et présenter des revenus qui ne dépassent pas 3000 francs par mois.

Les cohabitations peuvent se faire à 2, 5, et jusqu'à 15 par appartement, ou maison individuelle. Dans l'immeuble de la Chaponnière, les typologies se déclinent en duplex de 7 chambres, et appartements de 3 à 6 chambres, 1 studio et un grand espace commun dans les combles. Attention: il est trompeur d'envisager un objet de la Ciguë en fonction du nombre d'appartements. La Chaponnière n'en compte que 8, pour 48 baux contractés. Attention aussi au lexique des responsables: lorsqu'ils parlent d'un appartement de 7 chambres, il faut comprendre qu'il s'agit d'un 9 pièces, avec cuisine et une pièce commune et deux salles d'eau.

Préférence aux grands appartements

Dans la récente rénovation, le choix de privilégier la création de grands appartements – et symptomatiquement des duplex –, suit la préférence des coopérateurs. Selon le ressenti

d'Ignace Cuttat, cette solution serait socialement plus confortable: «A trois ou quatre, il est pratiquement obligatoire d'être amis, à six ou sept, les liens entre les colocataires peuvent être plus flexibles.» Mais la réalité du terrain lui a appris qu'il n'y avait pas de règles. «Lorsque nous venons pour visiter un appartement, ou pour un état des lieux, il arrive que les habitants profitent de l'occasion pour organiser un apéritif. On parle, on discute, on pourrait y passer la nuit! Mais il arrive aussi que nous constatons qu'ils s'adressent à peine la parole.» Il n'y a pas de billet automatique pour l'auberge espagnole.

Vivre ensemble. Mais pas trop

Au fil de ses expériences, la coopérative a appris à appréhender les besoins en lieux privatifs et lieux communs. Le «vivre ensemble», souvent revendiqué par les coopératives habitantes, ne doit pas faire oublier que chacun a droit à sa tranquillité. A la Chaponnière, les architectes du bureau DVK ont œuvré dans ce sens, dans les limites imposées par les murs (porteurs) existants. Cette volonté est plus lisible dans un projet de construction tel que celui de la rue des Saules.

Fin mars, les résultats du concours d'architecture de ce projet ont été

¹ Voir www.habitation.ch/archives-mars-2014/ > Partager pour mieux vivre

dévoilés à Genève. Au bord du Rhône, dans le quartier de la Jonction, le nouvel immeuble en R+9 comprendra une soixantaine de logements, les droits à bâtir sont répartis entre la Codha (85%) et la Ciguë (15%), soit 5 appartements traversants comportant 6 chambres chacun. Une demande de permis de construire devrait être déposée l'hiver prochain.

Evoquant le – son – projet lauréat lors de la partie officielle, Jean-Paul Jaccaud (du bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés) a mentionné le soin apporté aux «seuils de sociabilité», ou comment favoriser le partage tout en préservant l'intimité. Invité à présenter les logements pour jeunes en formation de son projet, il pointe l'articulation entre chambres et espaces communs au sein de l'appartement. «Aucune chambre ne donne directement sur le salon, la cuisine ou l'espace central de distribution». Des couloirs ou des espaces de distribu-

tion secondaires permettent d'instaurer une distance, autant réelle que symbolique. La vie communautaire se focalise au nord avec un salon et un balcon privatif donnant sur le Rhône. Et au sud avec la cuisine et une terrasse commune à trois appartements. Cette dernière témoigne de la volonté affichée de favoriser les liens entre les habitants. «Ces terrasses collectives, d'une dimension relativement généreuse peuvent faciliter les rencontres, il sera intéressant de voir comment les habitants des trois appartements se l'approprient», ajoute l'architecte. Ce dispositif concernera, trois par trois, l'ensemble de logements que comptera l'immeuble. Il sera particulièrement suivi là où il met en contact des familles et des groupes d'étudiants. «Il nous intéresse d'autant plus qu'il va favoriser la mixité intergénérationnelle», se réjouit Aline Juon, coresponsable de projets de construction avec Antonella Vitali.

Poursuivant la présentation de son appartement pour étudiants, Jean-Paul Jaccaud pointe du doigt les petits espaces qui mettent le minimum de distance entre cette terrasse et les appartements. Et trace sur le plan une ligne droite qui traverse les espaces ouverts: le regard peut ainsi aller du balcon nord à la cuisine au sud. Il confirme enfin que, oui, placer six chambres, des espaces communs, des salles d'eau, des espaces de distribution subtils tout en respectant les minima et les maxima de surfaces propres au logement subventionné est plus que jamais une discipline en soi.

Aller de l'avant

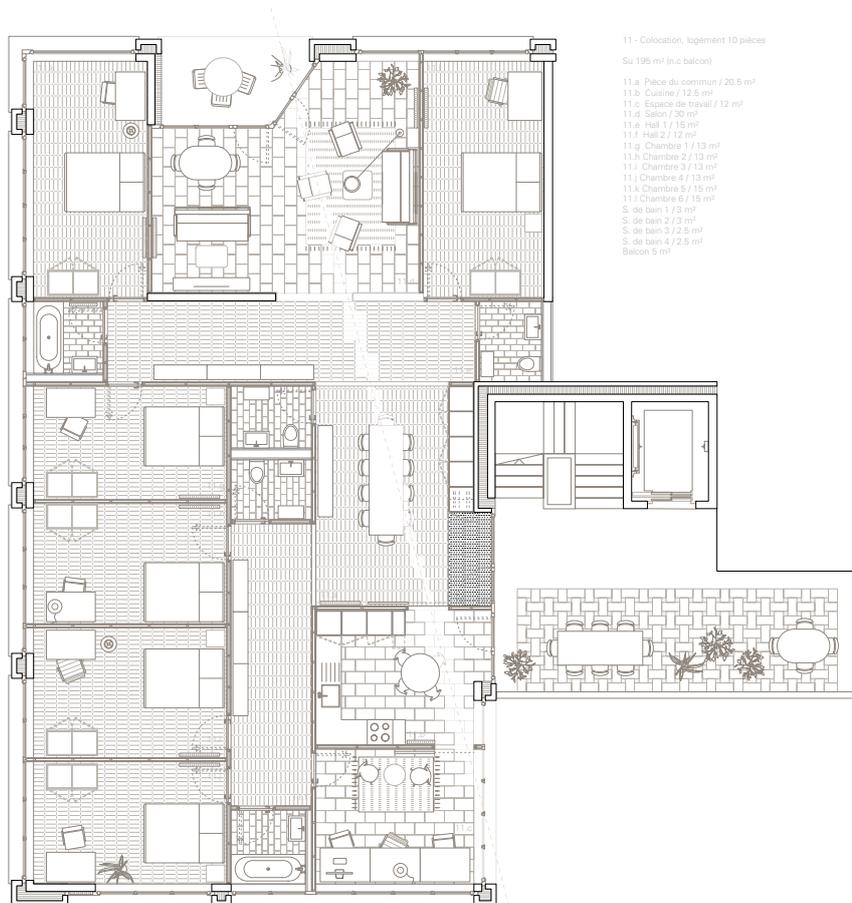
Deux projets de construction ne suffisent pas à la Ciguë. Un concours d'investisseurs doit décider de l'attribution des terrains de la caserne des Vernets. La coopérative est sur les rangs, faisant équipe avec notamment la SCHG et la Codha. Elle a aussi des visées sur un



Les grands appartements ont la faveur des coopérateurs. Ici un duplex de sept chambres, rue Chaponnière. A droite l'escalier intérieur. Laura Keller/DR



La coopérative se voit confier des appartements pour des durées indéterminées. Mais aussi parfois des villas en attente de rénovation ou de démolition. Montage Cigué/DR



Projet des Saules. Plan d'un appartement contenant six chambres d'étudiant. Avec un salon et un balcon privatif, en haut, et une terrasse commune avec les deux appartements voisins, à droite. © Jaccaud Spicher Architectes Associés/DR

site propriété de la Ville de Genève, dont la localisation exacte est encore couverte par le secret-défense. «Nous avons sondé les différents courants politiques du législatif de la ville, ceux-ci sont plutôt favorables,» avance-t-elle. «Si la ville et le canton veulent des logements pour étudiants, ils n'ont actuellement pas beaucoup de solutions!» Egalement dans le viseur, les zones de développement, où des quartiers de villas sont rachetés par l'Etat, en vue d'y développer de l'habitat groupé.

Opiniâtre est la Cigué. «Dynamique et compétente», ajoute Jean-Paul Jaccaud. Interrogés sur la singulière énergie qui anime cette coopérative, des spécialistes de l'immobilier à Genève attirent l'attention sur son ADN. La coopérative, dont le conseil d'administration est majoritairement composé de personnes en formation, intègre des coopérateurs à tous les échelons. Présents dans les commissions de construction, ils collaborent aux programmes, influent sur les typologies comme sur le choix des matériaux. Habitants, coopérateurs avant de devenir délégués, membres du conseil d'administration, du bureau, constructeurs, et même stratèges!

Vincent Borcard

Les Estudiantines: une réalisation pionnière et exemplaire

Chaque année à la rentrée universitaire, les annonces «étudiant/e cherche studio ou chambre» apparaissent dans les journaux. Le manque de logements pour étudiants est-il vraiment si aigu? Comment expliquer cette pénurie?

M. Philippe Diesbach, président de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière et qui a piloté la construction des 300 logements des Estudiantines à Saint-Sulpice (proximité immédiate de l'EPFL), commente cette problématique qu'il connaît bien. Même si le manque de logements pour les étudiants remonte à plusieurs années, «il faut modérer cette pénurie: on n'a pas encore vu des étudiants devoir dormir sous les ponts ou dans la rue. Bon an mal an, tous les étudiants trouvent à se loger» fait remarquer M. Diesbach. Mais il faut tout de même rappeler que les étudiants de l'EPFL et de l'UNIL constituent une population de plusieurs dizaines de milliers d'étudiants, qui doivent bien trouver à se loger: la demande est donc forte. Ceci explique le fait que plusieurs institutions proposent des logements pour étudiants sur le marché. Le principe est que chaque école s'organise comme elle veut et que chaque étudiant est responsable de faire ses démarches pour trouver un logement.



Le site à deux pas de l'EPFL. / DR

Pas de campus à l'américaine

En l'absence à Lausanne d'un vrai campus à l'américaine (où les étudiants logent dans des immeubles situés juste à côté des bâtiments des salles de cours), pour les étudiants, les critères de proximité et d'accès en transports publics sont essentiels dans la recherche d'un logement. Le métro urbain M1 est évidemment, dans la zone urbaine du grand Lausanne, une liaison efficace et rapide, de même que le réseau des bus TL ou régionaux. Les déplacements en sont grandement facilités.

Lorsqu'il se met à rechercher un logement, l'étudiant s'annonce en priorité au Service de logement de son université (UNIL ou EPFL). Ces deux services (voir l'article consacré à ce sujet) gèrent toutes les demandes des étudiants et la base de données des chambres proposées par les institutions et les personnes privées. En général, les étudiants cherchent de

préférence un petit studio, une colocation avec d'autres étudiants dans un même appartement ou une chambre chez l'habitant si leur budget est très limité.

Plusieurs acteurs sur le marché

Il faut préciser d'emblée que ni la commune de Lausanne, ni celle d'Ecublens, ne construisent leurs propres bâtiments pour offrir des logements spécifiques aux étudiants. Cependant, la Ville de Lausanne a pour habitude d'octroyer des terrains avec un droit de superficie et pose alors la condition qu'un certain nombre de logements soient loués à des étudiants, qu'ils soient de l'UNIL, de l'EPFL ou d'une HES (Haute Ecole spécialisée).

L'offre de tels logements pour étudiants émane principalement d'investisseurs privés, dont les formes juridiques varient (sociétés immobilières,

fonds de placement – à l'exemple de Realstone qui vient de construire un immeuble à Saint-Sulpice –, caisses de pension, sociétés coopératives d'utilité publique, etc.). Sans oublier les offres de studios ou chambres faites par les personnes privées (voir article sur les services de logement de l'EPFL et de l'UNIL).

Un autre cas qui peut se présenter est celui d'un immeuble d'un propriétaire privé qui prévoit de le vendre, à l'exemple de l'immeuble de l'avenue du Chablais 30 à Lausanne-Malley, comme l'explique Philippe Diesbach: «Notre coopérative Cité Derrière est devenue propriétaire du bâtiment – dont l'intérêt architectural est indéniable – et le maître de l'ouvrage. Nous avons entrepris une rénovation complète pour destiner l'immeuble au logement d'étudiants. Nous louons tout le bâtiment à la Fondation Solidarité Logements: c'est elle qui attribue les logements et gère les locations.»

**Une œuvre de pionnier:
Les Estudiantines**

M. Diesbach se souvient très bien du lancement de ce projet très intéressant des Estudiantines à Saint-Sulpice. Le terrain, situé au sud-ouest du Learning Center de l'EPFL, appartenait à la Confédération qui était prête à accorder un droit de superficie – d'une durée de 90 ans – pour la construction de logements pour étudiants. Le permis de construire avait déjà été délivré. Mais un obstacle était la condition qui prévoyait qu'à l'échéance du droit, il fallait rendre le «terrain nu»: ceci signifiait qu'il aurait fallu démolir les bâtiments! «Nous avons proposé à la Confédération qu'elle reprenne les immeubles à l'échéance des 90 ans. Ceci impliquait que nous amortissions le coût sur toute la durée du droit de superficie. L'EPFL avait alors lancé deux concours, l'un pour l'entreprise générale, et l'autre pour trouver un investisseur et un exploitant. Nous avons proposé d'être les deux à la fois!», indique M. Diesbach.

Finalement, la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière fut pressentie pour assumer ce double rôle. Dans un premier temps, l'EPFL fut séduite par le fait que la location serait faite à des étudiants qui auraient du même coup été des coopérateurs. «Mais, précise M. Diesbach, nous avons estimé que cela était trop compliqué: nous avons renoncé aux parts sociales et appliqué le principe de la garantie de loyer, tout en créant une coopérative spécifique: la Coopérative Les Estudiantines. Nous avons signé et obtenu le droit de super-



Un site avec vue sur le Léman. /DR

ficie de la Confédération. Après avoir repris le contrat d'entreprise générale et celui des architectes, nous avons consolidé le financement et sommes devenus le maître de l'ouvrage et le propriétaire (par droit de superficie).» Finalement, le montage de l'opération s'est fait rapidement, tout comme la construction, puisque deux ans et demi après la signature des contrats, tout était construit et les logements mis en location aux étudiants!

**300 logements
à côté de l'EPFL**

En principe, les 300 logements des Estudiantines ne s'adressent qu'aux étudiants de l'EPFL, vu que le terrain appartient à la Confédération (l'EPFL est une université scientifique fédérale qui dépend de la Confédération). La typologie des logements comprend des studios (110), des chambres (176)

et des appartements (15) avec 4 ou 7 chambres + une cuisine commune. Etant donné sa situation idéale à proximité de l'EPFL, la liste d'attente est longue. Il est difficile d'y trouver un logement, même si les changements sont fréquents, l'EPFL étant connue pour faire passer des examens difficiles et éliminatoires. Face à un échec, l'étudiant doit quitter l'EPFL et donc aussi son logement.

La volonté de construire selon les principes du développement durable s'est inscrite d'emblée dans le projet. De même, compte tenu de la destination spécifique des logements, une interaction avec l'EPFL a été recherchée afin de permettre le développement d'une ambiance estudiantine et académique. Les objectifs budgétaires ont permis de garantir des conditions de loyers adaptées aux possibilités de locataires spécifiques qui ont des moyens financiers modestes pour la plupart.

Quel enseignement tire M. Diesbach de cette importante réalisation des Estudiantines? Globalement, il est très satisfait, comme il le précise: «Nous avons fait œuvre de pionnier, par la formule choisie et par le fait que nous avons en fait construit un 'petit campus'. Sa situation idéale ne nous avait pas échappé, ni aux propriétaires qui ont récemment construit l'hôtel Starling juste à côté. Des pionniers aussi par le fait que c'est la Coopérative elle-même qui a financé le passage sous-route qui permet aux étudiants-locataires de rejoindre l'EPFL sans traverser la route cantonale».



Coin cuisine dans les appartements de plusieurs pièces /DR



Différenciation des immeubles par la couleur (bleu, jaune, rouge, vert). Ici, corridor intérieur. /DR

Demain: transformer les logements d'étudiants?

A la question de savoir si la Coopérative Les Estudiantines peut servir d'exemple pour de futurs projets, M. Diesbach répond par l'affirmative, tout en s'interrogeant sur l'avenir de la formation scientifique supérieure: «Sur le principe, oui, Les Estudiantines peuvent servir d'exemple. Mais une nouvelle donne est à prendre en compte aujourd'hui: il faut que le logement étudiantin puisse être adapté et transformé rapidement, si les conditions du

marché l'exigent, en appartements pour des adultes seuls ou des familles, voire des seniors. C'est un paramètre dont nous devons tenir compte à l'avenir, car nul ne sait comment évoluera l'enseignement des Hautes Ecoles, comme l'UNIL ou l'EPFL. La formation à distance, telle que l'EPFL la développe actuellement, mettra-t-elle un terme à l'arrivée de ces milliers d'étudiants chez nous? A l'avenir, ne vont-ils pas tout simplement étudier en restant dans leur pays? Nous devons réellement nous poser cette question, car

elle est essentielle pour la planification et la conception du logement pour étudiants dans toute la région.»

Jean-Louis Emmenegger

Promouvoir le partenariat public-privé

La Coopérative Cité Derrière est convaincue que le partenariat public-privé, autrement dit lorsqu'une institution publique (une commune ou un canton par exemple) collabore avec un partenaire privé, est une solution qu'il faut vraiment promouvoir. Selon M. Diesbach, «cette formule permet souvent de concrétiser la mixité entre les habitants seniors et jeunes adultes – que l'on appelle la mixité intergénérationnelle – et de renforcer l'esprit de solidarité. L'octroi d'un droit de superficie par une institution publique permet souvent aux coopératives d'habitation de construire des immeubles attrayants à des coûts très concurrentiels et à des loyers en dessous des prix du marché.» **JLE**

La Coopérative Les Estudiantines en bref

Maître de l'ouvrage: Coopérative d'habitation Les Estudiantines
 Entreprise générale: Karl Steiner SA
 Nombre de bâtiments: 4
 Logements: 110 studios, 176 chambres et 15 appartements
 Loyers actuels: Fr. 570.– pour une chambre; Fr. 670.– pour un studio;
 Fr. 1240.– à 1930.– pour un appartement.
 Réalisation: de 2008 à 2010
 Surface du terrain: 14 000 m²
 Surface des logements: 4500 m² (dans les 4 bâtiments)
 Coût total (sans le terrain): Fr. 40 millions
 Nombre d'étudiants logeant actuellement aux Estudiantines: 330

Pour infos: www.lesestudiantines.ch

UNIL et EPFL: deux services pour aider les étudiants à se loger

Pour trouver un logement, les étudiants qui s'inscrivent à l'UNIL ou à l'EPFL ne sont pas livrés à eux-mêmes: ils peuvent compter sur l'aide efficace de leur service du logement respectif.

L'UNIL à Dorigny et l'EPFL à Ecublens disposent chacune de son «service de logement», pour répondre aux demandes des étudiants de leur école. M^{me} Duruz indique que «le Service de l'UNIL a été créé il y a 40 ans, c'est dire si la pénurie de logements pour les étudiants ne date pas d'aujourd'hui! Deux personnes cherchent des logements uniquement chez les privés.» Si l'étudiant/e préfère se loger dans une maison d'étudiants, il/elle doit contacter la FMEL (voir ci-dessous) ou d'autres institutions (coopératives d'habitation, gérances d'immeubles, etc.).

Créé en 2011, le bureau du logement de l'EPFL emploie trois personnes à plein temps. Auparavant, c'est l'ancien «guichet des services aux étudiants» qui répondait aux questions des étudiants à la recherche d'un logement. «Le nouveau bureau du logement a été créé pour traiter les demandes des étudiants et pour élargir l'offre de logements. Nous recevons aussi des demandes d'autres membres de la communauté EPFL» indique M^{me} La Roche.

14 600 demandes reçues en 2014

Avec l'UNIL, le bureau du logement de l'EPFL gère la base de données des personnes privées qui ont une chambre, un studio ou un appartement à louer à un étudiant. En 2014, cette base de données a enregistré 4 550 annonces de logements libres chez des privés, en hausse de 17% par rapport à 2013. Le nombre de demandes faites par les étudiants est lui aussi intéressant: il y en a eu 14 000 en 2012, 15 800 en 2013 et 14 600 en 2014. Selon M^{me} La Roche, «la baisse entre 2013 et 2014 s'explique en partie par l'offre grandissante de la FMEL pendant ces deux années, ainsi que par la diminution du nombre d'étudiants à l'EPFL suite aux nouvelles règles d'admission en première année».

La FMEL

C'est la «Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne» avec laquelle collaborent étroitement l'UNIL et l'EPFL. Cette fondation de droit public sans but lucratif a été fondée en 1961 par la Ville de Lausanne, le canton de Vaud et l'Université de Lausanne, afin de répondre au besoin toujours plus croissant de logements pour étudiants. En 1982, la Confédération suisse et l'EPFL se sont jointes aux trois membres fondateurs initiaux.

Cette Fondation gère plusieurs immeubles et résidences, à Lausanne et dans les communes proches, destinés à loger exclusivement des étudiants. En février 2015, une nouvelle résidence (avec 123 studios tout équipés de 21,5 m²) a été inaugurée à Echandens. Les étudiants des HES Vaud et de la HEP peuvent aussi s'inscrire à la FMEL s'ils désirent louer un studio de cette résidence. **JLE**

Infos: www.fmel.ch

Relative stabilité des prix

Aucune statistique n'existe pour connaître la fourchette des prix pour les logements d'étudiants par type d'habitat. Les annonces de studios meublés, qui figurent aussi dans la base de données de l'EPFL, sont parfois bien au-dessus du prix du marché. Le prix mensuel d'un studio proposé par des privés se situe en moyenne entre Fr. 800.– et 900.–. Les logements proposés par la FMEL (voir encadré) ou des coopératives d'habitation (comme Les Estudiantines) ont toujours des prix inférieurs à ceux du marché. La répartition entre les locations faites dans des maisons pour étudiants et chez des privés n'est pas connue. Mais les étudiants cherchent d'abord un logement dans une maison pour étudiants, et à défaut, chez une personne privée.

Pas d'étude prospective

Le bureau du logement de l'EPFL indique que les logements dans les maisons pour étudiants sont très demandés à chaque rentrée universitaire en automne. La majorité des demandes arrivent aux services de logement de l'UNIL et de l'EPFL en

juillet. «Nous ne pouvons pas prédire la tendance pour la rentrée de cet automne, mais les chiffres devraient être identiques à ceux de 2013 et 2014» indique M^{me} La Roche.

Précisons que les étudiants de l'UNIL et de l'EPFL ne représentent pas la totalité des étudiants de la région lausannoise: il y a encore tous ceux des Hautes Ecoles spécialisées (HES). Et eux aussi cherchent à se loger! Une étude prospective globale pour enrayer la pénurie de logements pour étudiants, avec des solutions à moyen terme, serait très utile à tous les partenaires concernés. Mais aucune étude n'a été lancée à ce jour. La FMEL est la fondation qui a le plus de projets de nouveaux bâtiments de logements pour étudiants actuellement en cours d'étude.

Jean-Louis Emmenegger

Infos: www.logement.epfl.ch/foyers

Coût du logement pour les étudiants/es

La votation de ce printemps relative à l'initiative populaire sur les bourses d'étude a mis en lumière les difficultés rencontrées par les étudiants/es pour financer leurs études.

L'étude de l'Office fédéral de la statistique «Conditions d'études et de vie dans les hautes écoles suisses. Rapport principal de l'enquête 2013 sur la situation sociale et économique des étudiants/es», publiée au début de cette année, montre que les coûts liés au logement sont loin d'être négligeables. Cette troisième enquête sur la situation sociale et économique des étudiants/es montre que les dépenses totales moyennes s'élèvent à 1734 francs par mois pendant le semestre de printemps 2013 (prise en compte de l'ensemble des étudiants et étudiantes). Ces dépenses augmentent avec l'âge des étudiants/es. Elles varient aussi en fonction du mode de logement, à cause des coûts liés au logement.

Les étudiants/es ne vivant pas chez leurs parents dépensent en moyenne 2 300 francs par mois contre 1378 francs pour les étudiants/es n'ayant pas quitté le domicile parental. De manière générale, les étudiants/es ne vivant pas chez leurs parents dépensent en moyenne 735 francs de plus que ceux qui vivent encore chez leurs parents. Le logement représente 33% des dépenses des étudiants/es qui ne vivent pas chez leurs parents. Cela correspond à 759 francs par mois.

Apartis

A Fribourg, c'est la fondation pour le logement Apartis qui met à disposition des personnes en formation, principalement à l'Université de Fribourg, des logements dont le prix, les conditions de location et la conception répondent le mieux aux besoins des étudiants/es. Fondée en 2005, Apartis a succédé à la coopérative REST. Elle représente aujourd'hui un des acteurs principaux de la place de Fribourg pour la location de logements aux étudiants/es. Elle s'est fixé pour mission d'offrir à ses locataires les meilleurs logements à des prix particulièrement avantageux, en misant sur un parc immobilier récent et sur un service de qualité. Elle vise à garantir sur le long terme des loyers stables et modérés pour tous ses locataires.

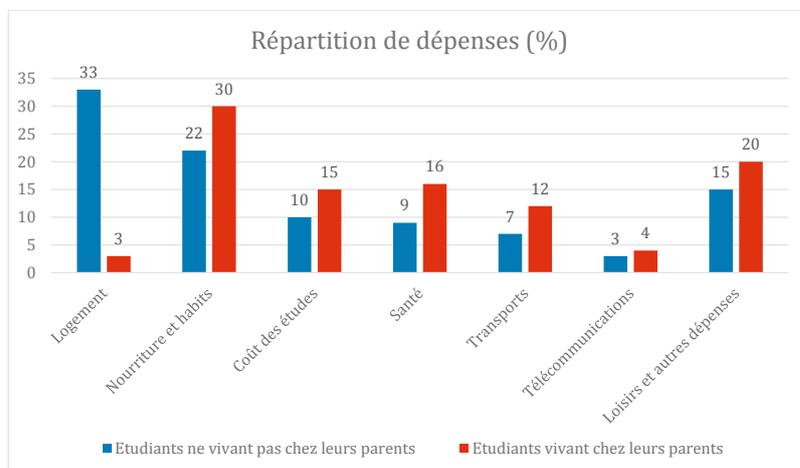
A la fin 2013, la Fondation Apartis gérait 879 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments et 89 dans des immeubles loués à des propriétaires privés. La construction d'un nouvel immeuble proche du campus étudiant a permis d'offrir 95 unités de logements supplémentaires en 2013. L'offre en logement d'Apartis correspond à environ 13% de la demande. On estime en effet que 7000 étudiants doivent chercher une chambre sur les 12000 étudiants répartis dans les différents centres de formation situés en ville de Fribourg (Université, HEP, HES, etc.).

Apartis vise à garantir sur le long terme des loyers stables et modérés pour tous ses locataires. En 2014, elle a mis en location des chambres meublées, des chambres dans des appartements, des lofts, des studios et des appartements d'une pièce et demi. Le loyer mensuel varie entre 295 francs pour une chambre meublée et 770 francs pour un appartement d'une pièce et demi. Le prix des studios neufs varie entre 565 et 690 francs

Afin de réduire les charges, Apartis s'est engagée à réduire ses dépenses en énergie. En 2008, elle a mis sur pied un projet qui vise à économiser, sur la période 2009-2013, 20% de sa consommation de mazout, de gaz, d'eau et d'électricité. La pose de vannes thermostatiques avec contrôle à distance dans certains bâtiments, l'installation de mitigeurs d'eau dans d'autres, autant de solutions mises en place dans le but de réaliser un maximum d'économies d'énergie. En 2014, elle a également participé à un projet qui allie le contrôle des températures de chauffage avec les prévisions météorologiques afin d'anticiper au mieux le réglage du chauffage et donc des coûts.

En outre, Apartis a décidé en 2008 d'améliorer le service internet et de raccorder tous ses immeubles à la fibre optique. Chaque chambre est munie d'une prise informatique permettant non seulement d'accéder à internet, mais qui ouvre également la porte à bien d'autres applications: signal TV, gestion de chauffage à distance, etc. Grâce aux taux hypothécaires actuellement bas, Apartis cherche à agrandir son parc immobilier au centre-ville de Fribourg. Elle va continuer d'offrir des logements de qualité à des prix attractifs afin que les étudiants/es puissent effectuer leurs études dans les meilleures conditions possibles.

Jean-Pierre Gauch



Source : « Conditions d'études et de vie dans les hautes écoles suisses Rapport principal de l'enquête 2013 sur la situation sociale et économique des étudiant-e-s ». Office fédéral de la statistique, Neuchâtel, 2015

Petit tour d'horizon en Suisse romande

NEUCHÂTEL

L'Al'fen (ou Alfen) gère quelque 240 chambres d'étudiants à Neuchâtel. Membre de l'Armoup, cette SA à but non lucratif a été fondée par la Fédération des étudiants neuchâtelois, qui en détient le capital. En 2007, cette société d'étudiants, qui se mue en promoteur immobilier, fait sensation en rachetant la tour des Cadolles, un bâtiment où étaient logées des infirmières de l'hôpital. Après rénovation, la tour abrite neuf étages de chambres d'étudiants et six d'appartements de standing. Alfen gère également des biens appartenant à des privés, à une fondation, ou à l'Etat – la Cité universitaire, qui lui est gracieusement mise à disposition. Les prix des chambres s'échelonnent entre 379 et 850 francs. Les loyers comprennent les charges, un service de nettoyage, et un changement de literie tous les quinze jours. La FEN a créé Al'Fen en 2005 pour reprendre la gestion de la structure des mains d'une fondation. Le conseil d'administration, d'abord exclusivement composé d'étudiants, a depuis ouvert ses portes à des personnalités de la politique et de l'économie. La SA souhaite acheter, construire, enrichir son offre, c'est aussi dans ce but qu'elle rejoint l'Armoup. La demande n'est pas près de tarir – l'Université de Neuchâtel dénombre plus de 4000 étudiants.

SIERRE

Les Hautes Ecoles spécialisées (HES SO) situées à Sierre représentent un millier d'étudiants, avec la présence des Hautes Ecoles de gestion & tourisme, de travail social et de santé. La Ville avait étudié la possibilité de s'impliquer dans la création de logements pour étudiants. Elle s'était abstenue, constatant que les opérateurs privés s'acquittaient correctement de cette tâche. «Il y a beaucoup de constructions à Sierre, et de rénovations dans les quartiers. Les étudiants trouvent des logements», explique l'architecte de Ville, Jean-Henri Zambaz. Un promoteur local a réalisé des rénovations dans un quartier proche des HES. Trois bâtiments sont déjà dédiés au logement pour étudiants, avec l'ouverture d'un quatrième, en milieu d'année prochaine. Une cinquantaine de places seront alors disponibles. Maisonsdesetudiants.ch propose ses studios avec kitchenette pour des loyers variant entre 550 et 800 francs. Deux appartements de trois chambres seront proposés prochainement.

YVERDON-LES-BAINS

La Haute Ecole d'ingénierie et de gestion du canton de Vaud (HEIG-VD) compte quelque 2000 étudiants. L'offre en matière de logements appropriés est insuffisante. Sur la base de projections, une offre de 200 à 300 chambres permettrait de répondre à la demande. La création de 300 chambres dans des studios ou des appartements est justement évoquée dans le cadre du grand projet de développement «Gare-Lac», mais les réalisations ne sont pas encore d'actualité. Récemment, des privés se sont engagés, des travaux sont en cours, et quelque 80 chambres



La tour des Cadolles, rachetée par l'Alfen en 2007. Neuf étages sont consacrés au logement étudiant. Alfen/DR

devraient être bientôt proposées en ville d'Yverdon-les-Bains. La Fondation Charles-André et Irma Stähli-Boss, créée pour aider financièrement les diplômés qui souhaitent poursuivre leurs travaux de recherche, a aussi été sensibilisée. Son projet de construction d'une cinquantaine de logements sur une friche du centre a progressé lentement, faute notamment d'une volonté politique affirmée. La Ville, propriétaire d'une partie de la parcelle, a dû acquérir l'autre partie. Elle a ensuite accordé dans un premier temps un DDP d'une durée trop courte pour permettre de boucler le projet financier. La Fondation a dû également affronter des oppositions... Mais elle est désormais au bénéfice d'un permis de construire. Son objectif est de débiter les travaux cet hiver afin que le bâtiment soit opérationnel pour la rentrée 2017.

Vincent Borcard

Des chiffres et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Depuis peu, il est possible de procéder, pour les logements d'utilité publique, à une exploitation distincte des statistiques de l'Office fédéral de la statistique (OFS) basées sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Les premiers résultats sont parus pour l'année 2011, suivis récemment de ceux de 2012.

Jusqu'en 2000, les enquêtes sur la population et les ménages ainsi que les relevés des bâtiments et des logements menés dans le cadre du recensement fédéral livraient tous les dix ans des données sur les conditions d'habitation et la situation en matière de logement en Suisse.

Nouveau système de recensement de la population

Depuis 2010, le recensement est effectué sur une nouvelle base. Il s'agit d'une exploitation fondée sur les registres et complétée, entre autres, d'un relevé structurel réalisé chaque année et portant sur au moins 200 000 personnes. Ce système offre de nouvelles possibilités de mise en valeur des données, mais en supprime d'autres, qui étaient importantes pour la politique du logement. Ainsi, les informations concernant les propriétaires de bâtiments et de logements ne figurent pas dans les registres. Certaines de ces données sont collectées dans le cadre du relevé structurel. Il est possible de réaliser des extrapolations selon le statut d'occupation pour de grandes unités territoriales. Néanmoins, la qualité de l'information change: si on interrogeait auparavant les propriétaires d'immeubles, ce sont aujourd'hui les habitants qui sont appelés à donner des indications sur leur situation en matière de logement.

Données concernant les bailleurs de logements d'utilité publique

Afin de pouvoir remédier à ce changement de situation et continuer à disposer d'informations sur le parc immobilier, les structures et les conditions d'habitation des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, l'Office fédéral du logement (OFL) a collecté, en collaboration avec les organisations faitières de ces maîtres d'ouvrage, les adresses des immeubles appartenant à ces derniers. La comparaison de ces adresses avec les données du registre des bâtiments et des logements de l'Office fédéral de la statistique permet à l'OFL d'identifier les bâtiments appartenant au secteur d'utilité publique et leurs logements. Il est ainsi possible de procéder à une exploitation distincte des statistiques de l'OFS basées sur le RegBL pour les logements d'utilité publique.

Degré de couverture

La banque de données réunissant les adresses des bâtiments des maîtres d'ouvrage d'utilité publique a été mise sur pied sur la base d'une enquête menée auprès des membres des deux organisations faitières (Coopératives d'habitation Suisse et WOHNEN Schweiz), de la clientèle de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique soutenus par l'OFL. Compte tenu du taux de réponse et

des sources précitées, on estime que les présentes statistiques couvrent près de 90% des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse.

Publication des résultats

Il est ainsi possible d'exploiter les données des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de manière analogue à ce que l'OFS propose pour l'ensemble des immeubles et des logements. Les premières statistiques publiées portaient sur l'année 2011. Celles concernant 2012 viennent de paraître. Les données publiées jusqu'à présent étaient de nature structurelle et recensaient par exemple le type de bâtiment, la période de construction ou la taille des logements. Désormais, depuis les statistiques 2013, dont la publication est prévue d'ici à l'été 2015, il sera également possible d'exploiter les données en recoupant les registres des habitants et le RegBL.

Les chiffres concernant les logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent être consultés sur le site de l'OFL sous: www.ofl.admin.ch (-> Documentation -> Faits et chiffres -> Maîtres d'ouvrage d'utilité publique)

ChristophENZLER, OFL

Les tableaux suivants sont publiés pour les années 2011 et 2012:

- Bâtiments selon la catégorie, l'époque de construction et le nombre d'étages
- Bâtiments selon la catégorie, l'époque de construction et les cantons
- Bâtiments selon la catégorie de bâtiment, les cantons et l'époque de construction
- Bâtiments selon la catégorie, l'époque de construction et le nombre d'étages
- Bâtiments d'habitation selon l'époque de construction et le nombre de logements dans le bâtiment
- Logements selon le nombre de pièces, l'époque de construction et les cantons
- Logements selon le nombre de pièces et la surface (pour les cantons)
- Logements selon le nombre de pièces et la surface (dans les villes)
- Logements selon l'époque de construction et la catégorie de bâtiment
- Surface moyenne des logements selon l'époque de construction et le nombre de pièces.

Plus besoin de structure de toit

Le nouveau Schindler 3300 n'a besoin que de 2,40 mètres de hauteur de tête de gaine. L'ascenseur s'adapte ainsi à chaque bâtiment et limite la consommation d'énergie de la cage – un avantage considérable pour la conception, la construction et l'entretien du bâtiment.

Une tête de gaine de 2,40 mètres: telle est la nouvelle norme. Le modèle 3300 de Schindler, qui a fait ses preuves, est désormais disponible avec une tête de gaine réduite. Si petite qu'elle rend inutiles les structures de toit. Les avantages sont clairs: sans structure de toit, la conception et la construction du bâtiment sont plus simples et moins gourmandes en matériaux. Le toit peut ainsi être bétonné en une seule fois, ce qui réduit les coûts de construction.

Moins de pertes de chaleur

L'absence de structure de toit signifie également moins de points faibles au niveau énergétique: les superstructures augmentent la surface d'un bâtiment, ce qui se traduit par de plus grandes pertes de chaleur. Un autre problème à considérer est celui des fuites dans le toit: il peut se former des ponts thermiques, ce qui augmente le risque de défauts de construction et rend l'entretien du bâtiment plus coûteux. L'isolation au niveau du toit doit être remplacée après un certain temps. Les structures de toit exigent par conséquent des connaissances techniques et une exécution minutieuses, ce qui les rend coûteuses.

Ascenseur intégrable

Les superstructures viennent en outre perturber l'esthétique du bâtiment: elles interfèrent avec le langage clair des formes de l'architecture moderne et compromettent l'harmonie visuelle sur les toits. Il faut également tenir compte des obligations légales. Si un bâtiment atteint sa hauteur autorisée maximale, il ne reste souvent plus de place pour les structures de toit. Le dilemme est donc le suivant: construire un étage de moins ou ne pas desservir le dernier niveau avec l'ascenseur. Dans les deux cas, la valeur du bien concerné s'en trouve très affectée.

La situation se complique encore avec les bâtiments anciens. Sur un bâtiment classé monument historique, le changement de toit n'est généralement pas autorisé. Le même principe s'applique à la hauteur: si le maximum est déjà atteint, aucune construction n'est possible sur toit. Et ce, même si les autorités approuvent la construction: l'architecture existante en pâtit souvent. Les avant-toits en sont un bon exemple. Élément important de la conception, ils ne devraient pas être brisés. Si l'on examine un bâtiment d'en bas, les cages d'ascenseur externes coupent souvent les avant-toits – ou les recouvrent, ce qui modifie beaucoup l'apparence du bâtiment. La meilleure solution quant à la conception est donc d'intégrer l'ascenseur dans la structure existante du bâtiment, notamment pour les bâtiments classés. C'est pourquoi la tête de gaine ne peut pas dépasser la limite des 2,40 mètres.



Le nouveau 3300 – un ascenseur polyvalent

Le nouvel ascenseur standard polyvalent Schindler 3300 est l'ascenseur de Schindler le plus vendu dans le monde. Il est surtout utilisé dans les bâtiments de taille moyenne, tels que des immeubles d'habitation ou des hôpitaux, où il peut transporter jusqu'à 15 usagers avec des hauteurs de course de 20 étages au maximum. Grâce à un entraînement par courroie à traction directe et fréquence contrôlée, le Schindler 3300 offre un confort de transport élevé, des valeurs acoustiques optimales et une excellente précision d'arrêt. Un autre point positif de l'entraînement est sa bonne efficacité énergétique – avec récupération, il atteint même la classe d'efficacité énergétique A selon les prescriptions de la VDI (Association des ingénieurs allemands).

Perfectionnement d'un modèle éprouvé

Avec ses caractéristiques techniques et ses nombreuses variantes de design, le modèle 3300 est un génie universel. Schindler a donc délibérément misé sur une technologie éprouvée en perfectionnant un produit bien établi sur le marché.

Avec sa tête de gaine réduite, le Schindler 3300 offre un espace sécurisé temporaire garantissant un travail en toute sécurité sur l'ascenseur.

L'ascenseur est homologué. L'installation ne nécessite donc aucune autorisation. Le Schindler 3300 instaure ainsi un nouveau standard. Il est utilisable universellement, offre une sécurité maximale et rend superflue toute structure de toit. L'architecture devient ainsi plus flexible, les coûts de construction sont réduits.

Cours Armoup

2015 - 2016

8 modules :

Caractéristiques et particularités des coopératives
et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Leur place dans le marché du logement

Conduite d'une coopérative d'habitation

Conduite financière d'une coopérative d'habitation

Gestion des locataires. Droit du bail

Achat, construction, rénovation d'un immeuble

Gestion du parc et vie de la coopérative



Cours Armoup

2015 - 2016

Conditions financières

Tarifs :	Membre :	Non membre :
Cours complet 8 modules (8 j.)	Fr. 2'140.-	Fr. 2'890.-
Par module d'un jour	Fr. 320.-	Fr. 450.-
Finance supplémentaire d'examen	Fr. 300.-	Fr. 300.-

Réduction :

10% pour 3 et 4 participants inscrits
15% dès 5 participants inscrits

Non compris :
frais de repas et boissons

Dates et lieu :

Module 1 jeudi 8 octobre 2015
Module 2 jeudi 5 novembre 2015
Module 3 jeudi 3 mars 2016
Module 4 jeudi 14 avril 2016

Module 5 jeudi 19 mai 2016
Module 6 jeudi 9 juin 2016
Module 7 jeudi 6 octobre 2016
Module 8 jeudi 3 novembre 2016

Module d'un jour - Horaire 9 h - 16 h 30 - Restauration sur place
Lieu : Lausanne, salle St-Exupéry, ch. de Messidor 5-7
Programme détaillé et inscription sur notre site :

www.armoup.ch



association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



Le Japon n'existe pas

Voilà un délicieux recueil de truci-lentes petites histoires de salles d'attente d'aéroport que l'on peut lire aussi bien à la plage que dans le train en allant au boulot – au lieu de lire *20 Minutes* ou autres billevesées sans queue ni tête. Les savoureuses historiettes de ce surprenant recueil, c'est un balayeur d'aéroport qui les raconte, au gré de ses rencontres avec les voyageurs en transit. Lui s'emmerde avec son balai, eux s'emmerdent en attendant leur avion. Alors il les aborde, leur demande où ils vont et leur raconte, tout et pas n'importe quoi. La fourmillante et pénétrante imagination du balayeur vous fera vous aussi quitter les rives de l'ennui. Certaines histoires se prolongent et se complètent parfois, quand le balayeur croise à nouveau les mêmes voyageurs au fil du temps. «Bonjour! Quelle surprise! ... Que faites-vous ici? Si ma mémoire est bonne, et elle l'est, vous deviez partir pour l'Inde il y a deux jours...»

Il propose même à ses interlocuteurs en partance pour Tokyo une théorie originale: «Le Japon n'est qu'une façade. Une opération marketing comme une autre. On l'a inventé pour vendre de la technologie et ça a marché.» Un vrai bonheur! Après avoir lu ce livre, vous ne regarderez plus de la même manière le prochain Japonais apparaissant sur l'écran de télévision. **PC**

- Le Japon n'existe pas, Alberto Torres-Blandina, éd. Métailié 2012, 158 pages, ISBN 978-2-86424-874-3, 14.40 fr.



TED

Pour celles et ceux qui ne connaîtraient pas encore le site web TED, c'est le moment ou jamais de tester la bête d'urgence. Derrière le sigle TED se cachent les mots Technology Entertainment Design. Le concept existe déjà depuis belle lurette (1984) et c'est évidemment en Californie que tout a commencé. TED, c'est une série internationale de conférences. Leur originalité réside dans le fait que chaque conférencier dispose en principe d'un quart d'heure pour exposer ses idées à un public averti, le but étant de diffuser ses idées de par le vaste monde et de trouver non seulement des adeptes, mais aussi des financeurs, quand il s'agit de réaliser les projets les plus étonnants et utopiques.

Tapez «Cameron Sinclair» dans le champ de recherche TED et vous verrez cet énergique personnage vous parler de son projet d'architecture open-source, qui a pris une ampleur mondiale en une poignée d'années. Non seulement il a réussi à réunir une communauté internationale de milliers de designers et d'architectes, qui ont engagé leur créativité dans toute une série de projets humanitaires et sociaux, mais il a développé une plateforme internationale d'architecture open-source dont les produits sortent de la logique purement marchande des produits brevetés.

Avec TED, on parle de science, de politique, d'art et d'architecture, de design et de plein d'autres choses passionnantes, toujours sur le mode léger de l'exposé fun et pointu en même temps. Après avoir visité ce site, vous ne regarderez plus de la même manière le prochain présentateur de TJ apparaissant sur l'écran de télévision. **PC**

- www.ted.com



DEZEEN

Dezeen est un magazine d'architecture et de design en ligne d'une grande richesse de contenu. Tout tourne autour de l'architecture, du design, de la décoration intérieure et de la technologie. Lancé en 2006 et actualisé plusieurs fois par jour, le site foisonne de news, d'interviews, de photos toutes plus belles les unes que les autres, de vidéos, et sert également de portail pour celles et ceux qui cherchent du travail dans les branches citées plus haut. Bien sûr, on y twitter, on y facebook et on y google+ à tout va et en un rien de temps, on découvre des projets malins et astucieux aux quatre coins de la planète. On y repère ou retrouve les stars du design et de l'architecture, leurs dernières inventions et leurs ultimes critiques. Pas loin de 2 millions de visiteurs se délectent sur le site chaque mois.

En plus du magazine en ligne et ses multiples rubriques – un vrai labyrinthe où il fait bon se perdre – dezeen vous propose également divers produits maison, dont son fameux «Watch Store» où chaque semaine on trouve de nouvelles créations de montres toutes marques confondues, y compris des séries limitées par des designers indépendants, stars ou pas, dans une collection qui s'allonge et se complète sans arrêt. On y trouve même des livres et des tee-shirts.

Après avoir visité ce site, vous ne regarderez plus de la même manière le prochain designer apparaissant sur l'écran de télévision. **PC**

- www.dezeen.com

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 MedienAG, 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 • **Parutions:** m-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:** Le Mervelet @ SCHG/DR

Votre
spécialiste
pour le logi-
ciel intégré
et global
dans la
construction.



SORBA

bau-software.ch
logiciel-construction.ch



AQUABALANCE
Séchage rapide – beauté pérenne.

MARMORAN

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

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

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