

Habitation

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

Les basiques de la rénovation durable
Variations sur le thème de la mixité
Le DDP d'utilité publique

88^e année | n° 2 | juin 2016



Miele. Pour tout ce que vous aimez vraiment. Une propreté étincelante en 58 minutes seulement.

Confiez les objets qui vous sont chers au lave-vaisselle EcoFlex de Miele, ils seront entre de bonnes mains. Vous pourrez réutiliser vos tasses préférées 58 minutes plus tard – grâce au programme QuickPowerWash unique en son genre et aux pastilles de détergent UltraTabs Multi, pour la meilleure performance de lavage A.



Miele

Chères lectrices, chers lecteurs,

On vit une époque formidable. Siemens, Bauknecht et autres proposent depuis un certain temps déjà des appareils ménagers pourvus de caméras, qui font par exemple des selfies du contenu de votre frigo et vous les envoient automatiquement sur votre smartphone... du moment que vous avez l'app idoine (pp. 22-23). Cette formidable invention vous laisse le choix entre ouvrir votre frigo pour y jeter un œil, ou attendre que votre app vous signale que votre laitue a méchamment flétri et frise l'inconsommable. On n'arrête pas le progrès.

Alors, en attendant que tout le monde soit équipé d'une app qui le somme deux-trois fois par jour d'ouvrir brièvement la fenêtre pour aérer, qui lui intime de respirer moins vite pour ne pas dérégler le taux d'humidité de son logement, qui lui rappelle de nourrir le chat, de changer les langes de bébé, d'acheter tomates et mozzarella avant de faire une pizza maison, de mettre de l'eau dans son vin ou de rénover sa maison... bref, en attendant que votre vie tout entière ne soit soumise à la toute puissante hégémonie des algorithmes, nous vous proposons un petit tour d'horizon, à l'ancienne, sans logiciel, juste avec un peu d'encre d'imprimerie sur du papier, pour vous remettre en mémoire les basiques de la rénovation durable (pp. 6-11).

Mais trêve de plaisanterie. Car avec le droit de superficie dit d'utilité publique, on ne rigole plus. Parce que presque personne ne sait vraiment de quoi il s'agit, ni comment en négocier un contrat en bonne et due forme. La question est complexe, limite insondable, amphigourique, et pourtant, le DDP d'utilité publique est un outil d'accès à des terrains plutôt vital pour les coopératives d'habitation en manque de fonds propres. Heureusement, le service juridique de la faîtière coopératives d'habitation Suisse a décidé de clarifier le concept, avec le secours de l'Office fédéral du logement (OFL). Et si tout va bien, une sorte de contrat type de DDP répondant aux exigences de l'utilité publique devrait ou pourrait naître de ces cogitations concertées. En principe d'ici à fin 2016. Et en trois langues (all., fr., it.). On n'arrête pas le progrès. Quelques précisions à ce sujet (p. 21).

Dans ce numéro, nous avons aussi voulu vous en apprendre un peu plus sur la mixité, un terme récurrent dans le domaine du logement. C'est notre dossier thématique de l'été, avec des exemples concrets de mixité planifiée par des architectes, vécue dans des coopératives et théorisée par un expert en sociologie urbaine (pp. 14-19).

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

Patrick Cléménçon



«Bon Port», immeuble locatif Minergie-P réalisé par Lutz Architectes à Oberdorf (Soleure), permet à des personnes de plus de 55 ans de trouver des appartements écologiques et confortables à loyers abordables. www.lutz-architectes.ch

Un partenariat rentable



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

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

06



Les basiques de la rénovation durable

Le secteur de la construction et de la rénovation se trouve face à l'immense défi de la transition énergétique. Comment réussir une rénovation sur le plan de la durabilité tout en gardant la maîtrise des coûts? Aperçu des matériaux et de quelques nouveautés.

14



Variations sur le thème de la mixité

Notre dossier: la mixité est un thème récurrent dans le domaine du logement. Alibi ou nécessité, *Habitation* a exploré la question, depuis les défricheurs de mixité jusqu'à la mixité au quotidien, en passant par un éloge de la différence.

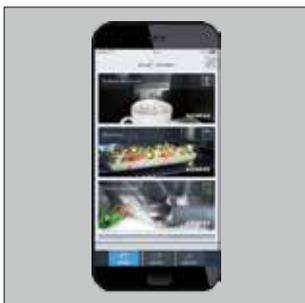
21



Le DDP d'utilité publique

Qu'est-ce que cela veut dire au juste: un DDP «d'utilité publique»? Une clarification des conditions de la Confédération pourrait conduire à ce que les contrats de DDP soient configurés en conséquence et seraient ainsi conformes à l'octroi des subventions fédérales.

22



Le frigo qui fait des selfies

Piloter four, lave-vaisselle et sèche-linge avec un smartphone ou une tablette: de nouvelles apps qui en ont fait frémir d'aise plus d'un à la Swissbau de janvier dernier. Et qui pourraient devenir bien plus que de simples gadgets.

- 04 Brèves
- 12 La recherche sur le logement cible cinq thèmes prioritaires
- 24 L'ARMOUP à Yverdon-les-Bains
- 26 90 000 signatures pour «Davantage de logements abordables»
- 27 Chronique politique de Pierre Mauron
- 28 Print & Web



GENEVE

Quizz Vergers!

Plus personne n'ignore que sept coopératives – Les Ailes, la Ciguë, la Codha, Equilibre, le Niton, Polygones, Voisinage – et la Fondation Nouveau Meyrin participent (avec des privés) à la réalisation de l'écoquartier des Vergers, à Meyrin, qui totalisera 1250 logements. Mais grue par grue, sur cette photo prise le 8 mai, qui construit quoi? Réponses et cliché actualisé dans notre prochain numéro!

Equilibre et Luciole

Rue de Soubeyran, les coopératives Equilibre et Luciole construisent en R+5. Signe particulier: les eaux usées des 38 logements, et des 6 chambres individuelles de cet immeuble du centre-ville seront traitées sur place, et réutilisées dans les WC, la buanderie et pour l'arrosage. Selon les estimations, chaque jour quelque 2200 litres d'eaux

brunes (urine, matière fécale) et 12 000 litres d'eaux grises (salles de bains, cuisines) seront évacuées séparément vers des composts naturels différenciés et adaptés, situés dans une fosse couverte (inodore), dans le jardin. Un tel dispositif est éprouvé en milieu rural et dans des maisons individuelles, mais il s'agit d'une première pour un immeuble d'habitation, explique Stéphane Fuchs, responsable du bureau d'architecture ATBA. Qui dit projet pilote dit précautions. «L'installation est très certainement surdimensionnée. La fosse, de près de 100 m², pourrait être plus petite. L'eau pourrait, après passage dans les composts, s'écouler librement, mais nous avons ajouté un deuxième filtre minéral, et une citerne. Egalement par précaution, nous serons, «au cas où», raccordés au système d'évacuation des eaux usées.»

A terme, une fois testés, des dispositifs tels que celui-ci pourraient être positionnés, non plus devant le bâti, mais dessous. A noter que les surfaces commerciales de l'immeuble ne sont pas concernées, certaines activités pouvant générer des substances incompatibles avec les composts très spécifiques. La Direction générale de l'eau (canton), qui a validé le projet, va suivre l'affaire avec le plus grand intérêt. Le système permet en effet d'économiser passablement d'eau... Mais pour les deux coopératives pionnières, il représente un investissement de l'ordre de 350 000 francs, à tempérer avec l'obtention de subventions. Pour boucler le budget global, des économies ont été réalisées ailleurs, notamment en ne dotant l'immeuble que d'un ascenseur (lire aussi *Habitation 2014 /2*).



FRIBOURG

Bâtir Groupé

A Cheiry, la coopérative construit trois logements de 5 à 6 pièces dans un immeuble octogonal en R+1. Fidèle aux préceptes de l'association Smala dont elle est l'émanation, Bâtir Groupé construit écologique, et favorise la mutualisation des tâches et les modes de vie communautaire (Lire aussi *Habitation 2014 /4*). Sur les trois appartements de Cheiry, deux seront occupés par des familles, le troisième par un groupe. La construction d'un deuxième bâtiment semblable est évoquée sur une parcelle mitoyenne. Bâtir Groupé travaille également sur un projet de 30 à 50 logements de 1 à 5 pièces à Founex (VD). Cet été, l'association organise du 29 juillet au 2 août un camp d'été sur le thème du vivre ensemble (www.lasmala.org/actualite).



VAUD

CLL

A Lutry, la Coopérative de logement Lutry construit deux immeubles Minergie en R+3 pour un total de 28 logements. Le terrain a été obtenu en droit de superficie auprès de la commune. Les appartements seront attribués en priorité à

des habitants et à des personnes qui ont un lien avec Lutry. La proximité avec la route d'accès à l'autoroute pouvant occasionner quelques dérangements aux heures de pointe, le maître d'ouvrage a opté pour la solution de balcons-vérandas. Les emménagements pourraient avoir lieu fin 2017. Il s'agit de la troisième réalisation de la coopérative.



SUISSE Elections 2017

Des élections de renouvellement global auront lieu l'an prochain dans l'association faîtière et dans ses organisations affiliées. Ainsi, il faudra élire le comité et le président de Coopératives d'habitation Suisse, les membres de la commission du Fonds de roulement ainsi que les membres du conseil des fondations Fonds de solidarité, Solinvest et de l'institution de prévoyance de Coopératives d'habitation Suisse. Ces élections auront lieu lors de la première assemblée des délégués en juin 2017.

Il s'agit encore de repourvoir plusieurs sièges au sein du comité de la fédération et il y a également des postes vacants dans d'autres organes. Nous nous réjouissons de recevoir des candidatures de personnes qualifiées qui ont plaisir à s'engager pour la fédération et l'habitat d'utilité publique!

Les personnes intéressées peuvent obtenir le profil des exigences et le formulaire de candidature auprès des bureaux respectifs de leur association régionale. Les candidatures doivent être déposées au secrétariat central de l'association faîtière d'ici au 14 octobre 2016 au plus tard.

ERRATUM

Dans son numéro 1-2016, paru en mars dernier, *Habitation* a mené l'enquête dans six villes romandes, une dans chaque canton de Suisse romande, afin de dresser un panorama des différentes pratiques et politiques en matière de logement en Suisse romande. Les questions posées aux six villes (Genève, Lausanne, Sion, Fribourg, La Chaux-de-Fonds et Delémont) n'étaient pas simples et les réponses furent très diversement étayées selon les villes. Comme nous l'a signalé M. Hubert Jacquier, chef du Service urbanisme environnement travaux publics de la commune de Delémont, une petite et regrettable erreur s'est toutefois glissée dans le tableau récapitulatif (p. 24) des chiffres clés des six villes romandes: les Fr. 1150.- de loyer mensuel moyen pour des 2-2½ p. et Fr. 1350.- pour des 3-3½ p. sont des valeurs moyennes, certes, mais pour du haut de gamme (sic)... un détail que nous avons oublié de préciser en remarque au bas du tableau. Dans sa réponse à notre article, M. Hubert Jacquier précise: «En se référant aux annonces, sur internet et dans les médias, des appartements à louer actuellement, en demandant une évaluation à une agence immobilière et en prenant les statistiques pour le canton du Jura de 2011-13, les prix moyens sont à peu près les suivants (sans les charges): loyer mensuel moyen 2-2½ p. dès Fr. 700.-, pour 3 p. Fr. 835.- (selon les statistiques officielles (moyenne cantonale) et pour 3½ p. dès Fr. 900.-. Nous voilà rassurés!

Rendons à equiterre...

Dans notre dernier numéro, des images d'ateliers participatifs illustraient un dossier consacré aux processus participatifs mis en place et expérimentés par des coopératives. Ces photos ont été attribuées par erreur à l'un de nos collaborateurs, alors qu'elles nous avaient été cordialement fournies par l'association equiterre.

FAITES-LE SAVOIR!

Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquies 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



☎ 0848 62 58 32

maltech.ch
location • technique • formation

Rénover et assainir avec des matériaux durables et innovants

Dans la stratégie énergétique 2050 du Conseil fédéral, l'isolation et l'assainissement des bâtiments tiennent une place centrale. Alors comment réussir une rénovation sur le plan de la durabilité tout en gardant la maîtrise des coûts? Aperçu des matériaux et de quelques nouveautés.

A la foire Swissbau 2016 – le point de rencontre de toutes les entreprises liées à la construction et à l'aménagement intérieur –, les thèmes centraux ont été les économies d'énergie et les moyens techniques à mettre en œuvre pour réussir la rénovation d'un bâtiment. Car, faut-il le rappeler, 80% des bâtiments en Suisse ont été construits avant 1990. Ainsi, 1,5 million de bâtiments auraient besoin d'une rénovation! A cause de leur mauvaise isolation, ces immeubles gaspillent une quantité d'énergie que les experts estiment à 70% de la consommation actuelle d'énergie de chauffage. Une meilleure isolation permettrait de faire des économies de plusieurs milliards de francs. On le voit, le secteur de la construction et de la rénovation se trouve donc face à l'immense défi de la transition énergétique.

Aujourd'hui, les bâtiments doivent respecter de nombreuses contraintes légales fédérales et cantonales. Rénover ressemble donc, hélas, à un parcours du combattant, surtout lorsqu'on voit le nombre de règles, de réglementations et de lois qui régissent le secteur de la construction et de la rénovation, celui des subventions fédérales et cantonales pour l'assainissement des bâtiments et l'énergie solaire, celui de la production d'énergie par le bâtiment lui-même (solaire ou PAC), sans oublier la réfection de l'enveloppe du bâtiment (par exemple selon la norme Minergie-P).

Façades et fenêtres

Si une rénovation est faite dans un but d'assainir un bâtiment (villa ou immeuble locatif, comme celui d'une coopérative d'habitation) et de diminuer la consommation de mazout ou de gaz de chauffage (mieux on isole, plus on économise des frais de chauffage!), la qualité de l'isolation des façades (murs) est essentielle: la déperdition de chaleur est estimée à 25% par les murs extérieurs (à 13% par les fenêtres et à 17% par le toit; source: Suisse énergie). Seul un spécialiste pourra vous conseiller s'il faut plutôt choisir une isolation extérieure (qui sera fixée/collée contre le mur existant) ou intérieure (en général plus compliquée à réaliser). Les types de matériaux d'isolation seront abordés plus loin dans cet article. Signalons que l'une des dernières tendances consiste à végétaliser les façades, donc à faire pousser et monter de la végétation le long de la façade (au moyen, par exemple, du produit Skyflor, une façade de béton fin avec céramique poreuse, développé par Creabéton matériaux SA).

Outre les façades, les fenêtres méritent aussi une grande attention, car plus elles sont anciennes, plus la déperdition de chaleur sera grande. Une analyse thermographique par infrarouge permettra de mettre en évidence

les déperditions de chaleur, autrement dit d'identifier les endroits précis où la chaleur s'échappe du bâtiment et avec quelle intensité. C'est à ces endroits-là qu'il faudra agir prioritairement. Concernant le type de vitrage à poser, selon Luis Marcos, de la Direction de l'énergie du canton de Vaud, «les exigences pour les fenêtres peuvent être atteintes par des doubles vitrages si les cadres ont une très bonne qualité d'isolation». Il n'est donc pas forcément indispensable de mettre des fenêtres à triple vitrage.

Parmi les innovations technologiques les plus récentes pour les façades, il faut mentionner ce que l'on appelle les façades solaires, élaborées avec des cellules monocristallines vitrées multicolores. Conçues à l'EPFL par le Prof. Grätzel, elles ont été développées par le CSEM (Centre suisse d'électronique et de microtechnique) à Neuchâtel. De coloris et de dimensions divers, elles sont désormais commercialisées par la société Swissinso SA à Lausanne.

Isolation: types et matériaux

On distingue deux principaux types d'isolation: thermique et phonique. L'isolation thermique a pour but d'offrir une bonne protection contre le froid en hiver et contre la chaleur en été. Les isolants thermiques peuvent être à base synthétique ou végétale. Parmi les panneaux «végétaux», mentionnons ceux à base de cellulose de bois (déchets de scieries et plaquettes, fibres de bois, etc.), de laine de roche, et d'herbe de prairie (matériau 100% naturel). Outre les panneaux rigides, il existe les flocons isolants en cellulose (composés à 100% de papier recyclé), qui sont mis en place en les insufflant avec un tube flexible (possibilité d'atteindre des endroits difficiles d'accès). Ce matériau ne produit pas d'émission de gaz toxiques et est sans additif. Pour la protection contre le feu, les moisissures et les insectes, les flocons sont imprégnés de Borax et de sels de bore.

Parmi les produits connus, mentionnons les panneaux d'isolation de construction multi usage légers en laine de roche SwissporRoc et les autres produits isolants de la gamme Swisspor (comme Swisspor Lambda) de l'entreprise Swisspor Romandie SA, les panneaux de cloison d'isolation thermique et d'isolation thermique et phonique de Climowool, ainsi que les plaques de plâtre de marques Knauf et Fermacell. La même marque Fermacell, dans sa gamme greenline, propose des plaques de construction en plâtre et cellulose, avec de la laine de mouton, dans un souci de préservation de l'habitat. Les surfaces des plaques sont enduites d'une substance active à base de kératine (en vente chez Meige Sàrl: www.meige.ch).

Toujours pour l'isolation périphérique des parois extérieures, Isover (Groupe Saint-Gobain) propose ses panneaux semi-rigides Cladisol en laine de verre hydrofugés, avec une isolation thermique et phonique à haute performance pour façades ventilées, de même que sa nouveauté: des panneaux de façades PB F 030 avec des performances isolantes des plus remarquables. Le groupe Xella béton cellulaire Suisse SA commercialise, quant à lui, son produit d'isolation Multipor anti feu (non inflammable) pour toutes les parties d'un bâtiment. Enfin, le Pavatex Dif-futherm a également fait ses preuves.

L'isolation phonique (ou acoustique) est le second type d'isolation: elle a pour but de diminuer le bruit venant de l'extérieur ou produit à l'intérieur d'une maison ou d'un logement. Cette isolation se fait en général à l'intérieur de l'enveloppe, mais certains panneaux d'isolation extérieurs protègent également du bruit (par exemple le produit «Compact Pro All-In» de Flumroc SA, qui offre en plus une protection contre l'incendie, www.flumroc.ch/allin). De l'avis de spécialistes, le bois (lambris) constitue aussi une matière très efficace pour absorber le bruit dans un appartement.

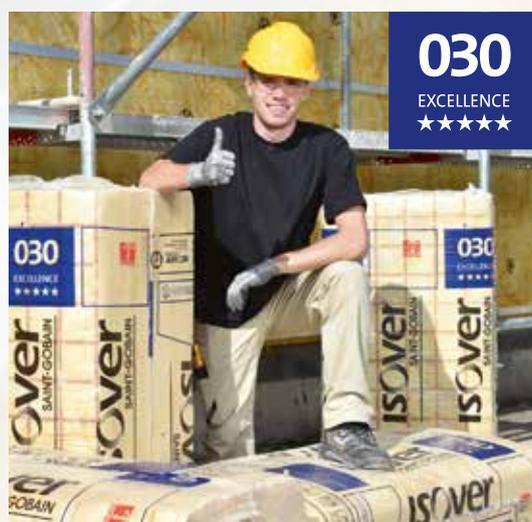
Systemes d'aération

Pour ajouter une isolation aux murs des façades, comme nous venons de le voir, il existe une grande variété de types de panneaux, aux caractéristiques spécifiques. Ainsi, le choix du panneau va aussi dépendre de la qualité du mur (est-il en béton ou en briques?), de la surface à isoler (en m²), de l'exposition du mur aux intempéries (vent ou pluie) ou au soleil, etc. Le choix du type d'isolation devra toujours se faire avec les conseils d'un spécialiste, d'un architecte ou d'un ingénieur.

Relevons ici que Minergie, le label des bâtiments efficacement isolés et faibles consommateurs d'énergie, rend toujours les propriétaires et maîtres d'ouvrages qui s'apprêtent à rénover leur villa ou un bâtiment attentifs au fait qu'ils doivent s'assurer qu'une aération efficiente soit installée et qu'elle fonctionne bien efficacement. Car si aucun système d'aération (par exemple du type «ventilation double flux») n'est installé, il y aura rapidement de l'humidité à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment, et de la moisissure apparaîtra, avec toutes les nuisances que cela entraînera.

Peintures, colles et enduits naturels

Une fois les façades revêtues de leurs panneaux d'isolation, il faut bien sûr les protéger des atteintes des intempéries et du soleil. Dans ce but, on les enduira de peintures protectrices. Il existe une grande quantité de types de peintures (marques: Jallut, Claessens, etc.) pour l'extérieur, et demander l'avis d'un spécialiste est indispensable. Il pourra vous conseiller et vous expliquer les propriétés des peintures synthétiques et celles des peintures naturelles (à base d'éléments issus de la nature). Les propriétés des unes et des autres ne sont pas les mêmes, de même que leur capacité d'adhérence sur les différents types de panneaux d'isolation. Il faut aussi bien se renseigner



PB F 030.

Le nouveau standard Excellence pour l'isolation des façades.

Avec PB F 030, vous obtenez un espace habitable plus grand grâce à l'épaisseur des murs réduits.

La laine de verre est durable et écologique. Elle est un investissement à long terme qui s'avère payant pour le maître d'œuvre et l'environnement.

La laine de verre ne brûle pas. PB F 030 offre de hautes performances d'isolation sans risque d'incendie.

www.isover.ch



ISOVER
SAINT-GOBAIN



Préparation de la surface du panneau avec de la colle spéciale.
© Flumroc



Pose des panneaux d'isolation contre un mur extérieur.
© Flumroc

Panneaux solaires hybrides photovoltaïques et thermiques

Le leader suisse de la fabrication de panneaux solaires Meyer Burger SA à Thoun (BE) a récemment lancé son produit très novateur dénommé «HYBRID», qu'il qualifie de «combinaison intelligente d'énergie solaire thermique et photovoltaïque». C'est en effet un panneau qui va produire en même temps aussi bien de la chaleur (eau chaude) que du courant électrique! La production d'électricité est augmentée par le refroidissement des cellules par l'eau, qui ainsi se chauffe en passant dans les circuits. Selon Christophe Baillif, directeur du Laboratoire d'énergie solaire du CSEM à Neuchâtel, «ce produit est très réussi». **JLE**



gner sur les propriétés des colles et des joints isolants avant de les utiliser. Parmi les solutions éprouvées pour l'étanchéité des balcons et des toits plats, la résine synthétique liquide de Triflex SA occupe une place de choix.

S'agissant des enduits, plusieurs produits naturels existent, qui sont tous proposés par Meige Sàrl (entreprise qui s'est spécialisée dans les produits écologiques liés à la construction et la rénovation; voir plus haut). Parmi eux, mentionnons le produit Biotherm (à base de chaux et de granulés de liège, cet enduit de fond d'isolation, de déshumidification et de restauration biologique est utilisé pour la construction et la transformation de logements), l'Hagatherm (ce crépi isolant minéral à base de chaux a un excellent pouvoir isolant), le Calkosit (enduit de finition et de structure à la chaux grasse), l'Hagasit (enduit à base de chaux et de ciment blanc) et l'Hagatex (enduit de finition et de structure aux silicates).

Toits: tuiles solaires et panneaux hybrides

Pour être complète, la rénovation doit aussi inclure la toiture, car la déperdition de chaleur passe souvent par la partie située juste sous la charpente ou par le toit lui-même. Il faut donc être très attentif à l'isolation de cette partie du bâtiment et revêtir l'intérieur du toit avec des panneaux d'isolation adéquats.

Si le remplacement des tuiles sur le toit s'avère nécessaire, il faudra se renseigner sur les nouveaux types de tuiles. Certaines ont des qualités d'isolation particulières qui sont intéressantes. Aujourd'hui, le marché propose même des tuiles photovoltaïques (type Panotron, de Gasser Ceramics SA): elles protègent et produisent en même temps de l'énergie! Si la solution d'un toit végétalisé est retenue – une tendance qui se développe et qui convainc toujours plus de maîtres d'œuvre –, le principal défi sera de réussir à 100% l'isolation du toit par rapport à l'eau de pluie et l'humidité de la terre. Il faudra donc faire réaliser une étanchéité totale par une entreprise dont c'est la spécialité.

Evidemment, la rénovation d'une toiture est l'occasion idéale pour envisager d'installer des panneaux solaires, soit photovoltaïques (pour produire de l'électricité) soit thermiques (pour produire de l'eau chaude sanitaire et de chauffage). Une récente innovation dans le secteur des panneaux solaires a été annoncée par l'entreprise suisse Meyer Burger SA (voir encadré): ce sont des panneaux solaires dits hybrides, qui produisent à la fois de l'électricité et de l'eau chaude!

Indispensables échafaudages

Lors du calcul d'un budget pour des travaux de rénovation de façades et de toiture, le poste des échafaudages ne doit en aucun cas être oublié. Car c'est sur ces échafaudages que se succéderont les ouvriers chargés de «nettoyer» la façade (systèmes d'air comprimé, d'eau ou de sable sous pression), ceux qui poseront les panneaux d'isolation, et enfin les peintres. Il faut réserver ces échafaudages auprès d'une entreprise spécialisée longtemps à l'avance si l'on veut être sûr que le chantier puisse démarquer le jour prévu.

FIXIT[®]
Schweiz. Suisse. Svizzera.

LE FUTUR C'EST MAINTENANT

Aerogel

L'isolation projetée pour vos façades



www.fixit.ch/aerogel

50% sur les enduits thermo-isolants Aerogel

CUISINES SUISSES
EN ACIER

forster



Swiss Made since 1952.
www.forster-cuisines.ch

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



Les panneaux d'isolation sont fixés sous la charpente.
© Lutz Architectes, Givisiez

Subventions fédérales et cantonales

Les aides fédérales et cantonales, autrement dit les fameuses «subventions», constituent également un point important à intégrer dans un projet de rénovation. Impossible de les décrire ici, tant elles sont nombreuses et, surtout, régulièrement modifiées. Concernant l'énergie solaire, selon Pro Solar, «tous les cantons romands soutiennent le solaire thermique. S'agissant du photovoltaïque, il est soutenu à Genève avec un tarif garanti pour le rachat. Dans le canton de Vaud, il existe le «pont RPC» pour ceux qui sont sur la liste d'attente de la RPC nationale. Malheureusement, il n'est plus possible de s'inscrire». Bref: il faut donc se renseigner assez tôt auprès du service compétent du canton dans lequel se trouve le

bâtiment pour savoir quelles subventions peuvent être obtenues, car envoyer une demande de subvention lorsque les travaux ont déjà commencé est inutile: elle sera purement et simplement refusée! C'est aussi auprès des autorités cantonales qu'il faut se renseigner sur les subventions fédérales en matière d'assainissement des bâtiments (Programme Bâtiments – Fondation du centime climatique).

Aérogels hybrides super isolants

Bien que considérés comme les meilleurs isolants au monde, les aérogels à base de silice seule sont cassants et ont tendance à former de la poussière. Avec le développement d'un aérogel hybride utilisant des biopolymères, des chercheurs du Laboratoire fédéral d'essai des matériaux et de recherche (EMPA, Thoune, www.empa.ch) ont éliminé ces inconvénients tout en conservant à ce matériau poreux ultraléger ses extraordinaires propriétés isolantes. En collaboration avec l'entreprise suisse Fixit SA, les scientifiques ont atteint simultanément trois buts: cet aérogel hybride est mécaniquement robuste, il est ultra isolant et sa fabrication écologique (avec une solution aqueuse) ne demande que des matières premières biologiques et minérales (silice et pectine – que l'on trouve dans les pommes). De plus, ce produit diminue fortement la formation de poussière. **JLE**

Les combles de cette maison ont été entièrement isolés. © Lutz Architectes, Givisiez



Façades en bois

«S'ils sont correctement réalisés, les bardages en bois constituent les revêtements de façade les plus modernes, économiques et durables qui soient» indique Lignum/ Economie suisse du bois. La bonne réalisation d'une façade en bois est le résultat de plusieurs paramètres dont il faut tenir compte. Il y a bien sûr les critères non influençables, tel que celui de la situation de l'objet immobilier (en particulier la zone climatique ou l'exposition des façades), ainsi que d'autres qui découlent des choix esthétiques, techniques et financiers du maître de l'ouvrage. Parmi les choix du maître d'ouvrage, l'architecture est le premier critère d'influence. Ainsi, l'effet protecteur d'un avant-toit s'identifie facilement alors que d'autres aspects (tels que l'élaboration des détails liés au choix des matériaux, des profils, des teintes et du système de traitement de surface) sont moins évidents. Enfin, la fréquence d'entretien ainsi que les coûts initiaux sont aussi des paramètres essentiels.

«Dans un projet de façade en bois, les critères invariables qui doivent être pris en compte sont: le niveau de sollicitation (situation, architecture), le coût, le système de traitement (plus ou moins couvrant) et la teinte, ainsi que le type de support (panneaux, lambris, profils, sens de la pose)» explique Lignum. Un planning précis devra être élaboré, qui tiendra compte de l'éventuelle mise en place d'échafaudages ou de la commande d'une couleur particulière pour un élément architectural spécifique. (Sources: Lignum, Economie suisse du



Maison avec une façade en bois.
© Lutz Architectes, Givisiez

bois; Label de qualité Lignum – bardages en bois, pour une façade durable; Lutz Architectes, Givisiez).

Sur le sujet des façades en bois, nous recommandons le guide pratique «Bardages en bois; matériau – étude – réalisation» (2012, 120 pages, 250 photos couleur, schémas techniques, etc.) publié par Lignum (Fr. 45.-; commandes à cedotec@lignum.ch; tél. 021 652 62 22). De même, les brochures «Rénovation des bâtiments» et «Construction bois – Façades, types de revêtements, mise en œuvre, entretien», également publiées par Lignum, sont très informatives et s'avéreront très utiles. **JLE**

En date du 8 mars 2016, le canton de Vaud a communiqué sa volonté de renforcer son soutien à la réalisation de rénovations énergétiques performantes pour des immeubles construits avant 1990. Ce soutien englobe le remplacement des fenêtres et des chauffages électriques. Les détails du programme de subventions 2016 est accessible sur www.vd.ch/subventions-energie. Pour 2016, le canton de Vaud a

ajouté une nouvelle subvention pour encourager les propriétaires immobiliers à effectuer un audit énergétique de leur bien sous la forme d'un «CECB Plus» (Certificat énergétique cantonal des bâtiments). Cet examen constitue une aide précieuse à la décision lors d'un projet de rénovation. Les infos se trouvent sur le site susmentionné.

Jean-Louis Emmenegger

TUYAUMAX
Renens - Genève - Yverdon



Contrôle par caméra • Débouchage • Entretien • Vidange
24h / 24h • 365 jours par année
pour vos écoulements et canalisations



info@tuyaumax.ch

0848 852 856

www.tuyaumax.ch

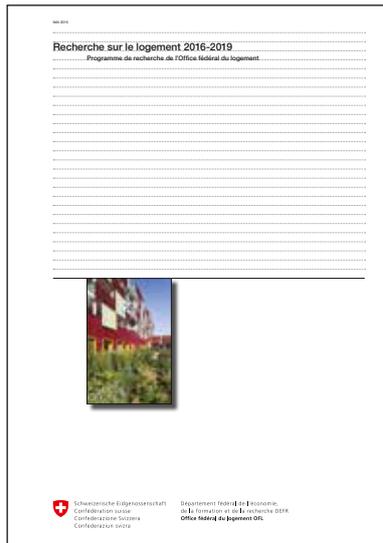
La recherche sur le logement cible cinq thèmes prioritaires

De nombreuses incertitudes affectent l'évolution du marché du logement dont la recherche doit tenir compte. En améliorant les connaissances, le programme de recherche 2016-2019 de l'Office fédéral du logement entend mieux cerner ces développements et fournir des bases décisionnelles aux acteurs intéressés.

Bien que le marché immobilier donne des signes de détente, des situations problématiques subsistent. Dans les régions économiquement attractives, les prix du logement restent élevés et les offres plus abordables ne sont pas légion. Les ménages disposant de peu de moyens peinent toujours à trouver un logement adapté à leurs besoins. Les perspectives du marché restent incertaines et donnent à penser que les difficultés actuelles risquent de perdurer, voire – selon l'évolution du contexte global – de se renforcer. Si, dans ces conditions, la recherche sur le logement entend contribuer à maîtriser les défis et à préparer des bases de décision pour les acteurs du marché et les responsables politiques, elle doit rester ouverte aux nouveaux développements et être en mesure d'aborder une vaste palette de problématiques.

Le programme de recherche de l'Office fédéral du logement (OFL) 2016-2019 porte sur cinq thématiques qui orienteront ses activités de recherche durant ces prochaines années.

- Le thème 1 «Préservation du bon fonctionnement du marché» doit permettre d'étudier dans quelle mesure des effets non désirés issus de la régulation du marché alimentent la pénurie de logements. Il vise également des pistes pour mieux concilier les attentes de l'économie et celles de la société.
- L'objectif du thème 2 – «Soutien de l'accès au logement des ménages les plus faibles» – n'est pas seulement d'examiner quels aménagements en termes de construction, de finances et d'organisation sont susceptibles d'éviter que la charge financière représentée par le logement ne pèse trop sur cette population au détriment de la satisfaction d'autres besoins de base, mais aussi



- d'éviter que ce coût, comme facteur de renchérissement du salaire, mette encore davantage sous pression la place industrielle suisse. Par ailleurs, il conviendra d'observer la question des réfugiés: une fois qu'ils ne sont plus pris en charge par les structures d'accueil, les réfugiés reconnus et les personnes admises à titre provisoire doivent trouver un logement indépendant et à prix abordable et s'intégrer socialement, non seulement par le biais de la formation et du travail, mais aussi du marché du logement.
- Le thème 3, «Densification du milieu bâti et utilisation efficiente de l'habitat», verra la poursuite des travaux entamés au cours de la phase de programme précédente. Il s'agira notamment d'étudier comment répondre aux besoins en surfaces habitables sans pour autant détériorer les paysages et mettre à mal les terres cultivables.
- La quatrième priorité thématique porte sur la «Diminution de la consommation d'énergie dans le domaine de l'habitat». En lien avec la Stratégie énergétique 2050, elle se

place également en continuité avec le programme précédent: comment réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ dans le domaine de l'habitat tout en gardant les coûts à un niveau supportable?

- Le thème 5, «Mise en œuvre d'une politique du logement innovante et à l'échelon adéquat», vise les améliorations concrètes en soutenant, en évaluant et en diffusant des approches exemplaires pour résoudre les problèmes qui se posent sur les plans régional et local.

Des préoccupations transversales

Pour ces cinq thèmes, des préoccupations partagées méritent une attention particulière. Ainsi, il convient d'améliorer et de développer les données en lien avec l'évolution du marché du logement. Elles concernent le parc de bâtiments et de logements, les assainissements énergétiques, les conditions d'habitation des ménages ou encore la mobilité résidentielle. Des informations de qualité rendront possible une observation globale du marché dont pourront bénéficier les acteurs politiques et du marché. Des connaissances approfondies des logiques qui animent les participants au marché, de leurs intérêts et de leurs actions sont requises afin de proposer des solutions et des approches adaptées au jeu des différents protagonistes. Le problème des relations «insider-outsider», et donc de la distinction entre les groupes pouvant ou non bénéficier de certaines prestations, mesures ou offres de logement revient lui aussi régulièrement. En outre, la question des flux migratoires (internationaux) et de la variété de la provenance des nouveaux arrivés prendra une importance accrue: d'une part il sera plus difficile de cerner la demande de logements en raison de

la diversité des horizons culturels et du pouvoir d'achat; d'autre part, la capacité d'intégration de la société sera mise à contribution. Du fait de ces nouveaux développements du côté de la demande et des tendances incertaines du marché, il importe de privilégier, dans tous les domaines, des approches innovantes, axées sur la résolution de problèmes et favorisant la résilience.

Un contenu consolidé auprès des partenaires

Le programme de recherche 2016 – 2019 a été élaboré en plusieurs étapes. A partir du printemps 2015, des représentants issus du monde politique et de l'administration, ainsi que des scientifiques et des acteurs du marché ont formulé et évalué des questions auxquelles la recherche sur le logement devait s'intéresser dans les années à venir. La formulation des cinq thèmes de recherche prioritaires s'est basée sur ces «inputs», mais aussi sur constats posés à l'interne concernant les lacunes de connaissance les défis à relever, de même que sur les orientations stratégiques de l'OFL. Chaque thème détaille les enjeux majeurs ainsi que les objectifs de recherche. Ces éléments ont fait l'objet d'une consolidation auprès des offices fédéraux intéressés. Le pro-

gramme de recherche a ensuite été adopté le 16 décembre 2015 par la Commission fédérale du logement (CFL) et approuvé le 14 mars 2016 par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR).

Le programme de recherche, qui est accessible sur le site internet de l'office, se compose des éléments suivants: il débute par une mise en contexte de la recherche sur le logement de l'OFL, suivi d'une analyse de la situation et des évolutions dans le secteur du logement. Ensuite, quelques constats relatifs aux besoins de recherche introduisent la présentation des cinq thèmes de recherches. Le document se termine par une rétrospective des résultats de recherche issus du programme 2012-2015.

Recherche appliquée

Conçu comme une déclaration d'intention pour les quatre prochaines années, le programme livre un aperçu schématique des intentions de recherche. Il servira de base à des projets concrets qui seront réalisés en collaboration avec des bureaux de recherche ou des instituts de hautes écoles. Durant la phase de programme, des compléments et des modifications seront sans doute encore apportés en fonction d'éventuels changements sur

le marché du logement, des moyens à disposition ou des questions et mandats parlementaires.

La recherche sur le logement de l'OFL fait partie de la recherche de l'administration publique fédérale. Depuis 1975, elle s'attache à identifier de manière précoce les évolutions et problèmes sociaux susceptibles de motiver une intervention de l'Etat et à apporter des connaissances scientifiques. Elle privilégie les approches pratiques ainsi que des éléments de réponse concrets en vue de la résolution de problèmes actuels. Mais l'activité de recherche a aussi pour tâche d'évaluer le bien-fondé et l'efficacité des mesures prises par l'Etat. Ces buts généraux de la recherche sectorielle ancrés dans la loi fédérale sur la recherche sont complétés, dans le secteur du logement, par des objectifs concrets fixés par la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG). Selon l'art. 41 LOG, la recherche doit notamment permettre d'accroître la transparence du marché et d'apporter les bases nécessaires à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements.

Le document est disponible sur le site de l'OFL (www.ofl.admin.ch), Thèmes > Recherche.

Doris Sfar, OFL

En 2015, 333* 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: 323

- 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

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

Défricheurs de mixité

A Chêne-Bougeries, des membres de la Codha (12 appartements) partageront une maison et un immeuble avec 12 personnes à déficience intellectuelle (3 appartements). Le projet, mené en collaboration avec la Fondation Ensemble, pousse un peu plus loin les thématiques de la mixité et du vivre ensemble.



La maison sera rénovée, un immeuble sera construit. Fondation Ensemble/DR

Des personnes avec une déficience intellectuelle vont partager une maison de maître rénovée et une nouvelle construction avec des habitants d'une coopérative, à Chêne-Bougeries. La Fondation Ensemble, qui gère différentes structures dans la région genevoise, est à la base de ce projet pionnier dans le domaine de la mixité. La maison de maître est exploitée depuis des années par la fondation. La nécessité de la rénover et de créer des aménagements a donné lieu à une réflexion qui va donc se concrétiser avec la construction d'un deuxième immeuble comprenant la création de douze logements pour la coopérative Codha et trois grands appartements communs et ateliers pour la Fondation Ensemble. Ainsi qu'une série de salles et d'aménagements extérieurs, communs pour certains.

La Fondation Ensemble a été fondée en 1986 par une association de parents et d'amis «d'handicapés mentaux» (selon l'appellation de l'époque) en lutte contre l'approche psychiatrique du handicap, et contre la tendance à l'exclusion et au maintien de leurs enfants en milieux fermés. Sa mission première est de coordonner la gestion de cinq structures spécialisées réparties sur une vingtaine de sites dans le canton de Genève.

«Vivre une vie ordinaire»

Depuis cette époque, l'évolution des législations reconnaît davantage de droits aux personnes vivant avec une déficience intellectuelle. Cela autorise différentes initiatives en faveur, hier de leur intégration, aujourd'hui de leur inclusion – les normes juridiques évoluent, il en va de même des terminologies! Cela se concrétise par exemple par des activités au sein d'un salon de thé géré par la Fondation Ensemble à Versoix. Et par l'inclusion de personnes en situation de handicap dans le grand centre Coop de Vernier. «La mission consiste à permettre à nos bénéficiaires de vivre une vie ordinaire, tout en considérant leurs réalités qui limitent leur accès à une autonomie sur tous les plans. Mais cela ne les empêche pas de participer à la vie en société et de faire des choix comme vous et moi», explique Jérôme Laederach, directeur général de la fondation.

Avancer dans cette direction demande beaucoup d'humilité, insiste-t-il: «Chaque projet impose un champ de questions que nous revisitons régulièrement. Nous ne prétendons jamais avoir tout compris.» C'est avec ce mélange de volonté et de modestie que la Fondation s'est approchée du quartier des Vergers à Meyrin, où 1250 logements sont en construction. Sur place, divers projets participatifs visant à favoriser le vivre ensemble ont été lancés par des membres de coopératives d'habitation (Lire *Habitation 2016* /1). La Fondation suit les débats et propose, au cas par cas, d'envisager une collaboration. Elle sera de toute façon présente sur le terrain, ayant obtenu quatre appartements pour loger certains de ses bénéficiaires, auprès de la Fondation Nouveau Meyrin, qui doit en construire quelque 150.

Pour en revenir à Chêne-Bougeries, Jérôme Laederach s'était mis à la recherche d'un partenaire, et avait fini, via son réseau par faire la connais-

sance d'Eric Rossiaud, président de la Codha. Pour faire court, il semblerait que les deux hommes se soient trouvés. «Nous avons une approche commune de la société, chacun dans notre domaine», confirme le directeur général de la Fondation Ensemble. Pour illustrer cette concordance, on rappelle que la Codha ne prétend pas savoir ce qui convient le mieux aux futurs habitants des bâtiments qu'elle construit, et leur laisse davantage qu'une marge d'autodétermination.

Présenté en assemblée générale aux membres de la Codha, dont la majorité est en quête de logement, le projet de Chêne-Bougeries avait reçu un excellent accueil, se rappelle Eric Rossiaud: «J'ai été surpris par le nombre de personnes intéressées, et prêtes à s'inscrire dans le projet.» Surpris, car si il est facile d'applaudir un tel projet, la volonté d'y engager sa petite famille demande davantage que de la largesse d'esprit. Eric Rossiaud confirme tout de même qu'une partie des membres intéressés ont déjà été en contact avec le handicap mental – soit socialement, soit professionnellement.

Après l'organisation d'un concours d'architecture, remporté par le bureau LBL en 2011, le projet a affronté les vents contraires inhérents au processus de construction. Début 2016, des facilitations pour le financement des infrastructures (les constructions sont



Des bénéficiaires de la Fondation Ensemble et la Codha vont partager deux toits. Jean-Luc Brutsch/Fondation Ensemble/DR

relativement éloignées de la route) doivent être discutées avec les pouvoirs publics. Et favoriser une mixité choisie implique des choix architecturaux qui peuvent être onéreux: les partenaires sont en contact avec des fondations privées intéressées à assumer une partie de leurs coûts.



Les règles du jeu de la mixité seront définies entre les parties. Jean-Luc Brutsch/ Fondation Ensemble/DR

Débattre d'un cadre

Dans quelques mois, lorsque les problèmes de pierres et de tuyaux seront résolus, définir plus précisément les contours de la mixité redeviendra la priorité de chacun. Quoi partager, avec qui, et jusque où sont des questions auxquelles les uns et les autres vont devoir répondre. «Dans ce domaine, nous sommes tous constamment au contact de nos représentations et de leurs limites. Cela est aussi vrai pour les professionnels de l'encadrement et les familles de nos bénéficiaires», assure Jérôme Laederach. L'attribution des places sur le site rénové va donner lieu à beaucoup de discussions du côté de la Fondation Ensemble. Et tout autant vont porter sur l'étendue des contacts souhaités, ou possibles. Au point que la Fondation et la Codha ont prévu de mandater un prestataire, Urbamonde, pour accompagner le débat. Nul doute que des discussions seront encore engagées... A suivre, et meilleurs vœux aux pionniers!

Vincent Borcard

SIMPLEMENT PLUS PROCHE



Luigi Gesuele
Responsable
service client

Les ascenseurs, c'est mon truc

Vous cherchez un partenaire fiable pour l'entretien de votre ascenseur? Mes collègues et moi-même sommes les personnes qu'il vous faut. Ce qui nous différencie? Notre compétence multimarque.

Parlons-en, tout simplement !

Mixité au quotidien

Témoignages de la coopérative Cité Derrière, qui pratique le logement adapté depuis des années. Et de la Ciguë, habituée à placer des étudiants dans des locatifs.

Via la coopérative Primavesta, spécialisée dans le logement pour seniors et personnes à mobilité réduite, ou par Cité Derrière, Philippe Diesbach, administrateur, bénéficie de l'expérience d'une dizaine de réalisations en matière de mixité. Pour lui, la mixité intergénérationnelle au sein d'un immeuble a un impact positif sur la qualité de la vie des seniors. «De l'aide à la personne se fait spontanément, soit venant d'étudiants, soit de familles présentes sur place. Nous avons même vu des dynamiques de covoiturage se mettre spontanément en place. Mais il faut être réaliste, tout le monde ne participe pas. Et il y aura toujours des problèmes avec des locataires.», témoigne-t-il. La mixité, quelle qu'elle soit, ne sera jamais une panacée contre les casse-pieds.

Potagers fédérateurs

A la demande de communes, Cité Derrière a construit des immeubles spécifiquement pour seniors, compris dans une série de constructions qui réalisent des quartiers mixtes tant sur le plan générationnel qu'économique (subventionnés, loyers libres, PPE). «J'ai remarqué que le point de contact intergénérationnel par excellence est le potager. Nous avons mis des jardins à Nyon, à Gollion et à Pra Roman, chaque fois, des contacts se sont noués automatiquement.»

A Nyon, quelques appartements pour familles ont été créés dans un immeuble pour seniors. Cité Derrière favorise aussi les studios pour étudiants. «Nous leur demandons de donner des coups de main, nous attendons une certaine disponibilité. Par exemple pour porter au container un sac poubelle qui aurait été laissé devant l'immeuble. Une fois encore, cela marche très bien avec certains, pas du tout avec d'autres. Il n'y a pas de cahiers des charges, rien n'est mentionné sur le contrat de bail. Mais l'idée serait de le formaliser un peu, contre un avantage sur le loyer.»

La mixité se manifeste aussi par la présence d'activités ou de services dans les rez-de-chaussée. Philippe Diesbach cite le cas d'une garderie qui, au cas par cas, peut faire intervenir un ou des seniors de l'immeuble. «A Morges, le Foyer régional d'accueil communautaire (FRAC) qui loge des jeunes en difficulté, s'est établi dans un de nos immeubles, à la demande et à la satisfaction de la commune. Cela n'a pas posé de problème.»

Inquiétude des voisins

La Ciguë, vouée à Genève au logement des étudiants, aborde le thème de la mixité sous un autre angle. Elle gère entre autres des baux à terme déterminé dans des immeubles en

attente de démolition ou de rénovation lourde, ce qui amène ces bénéficiaires à se mêler à des locataires souvent en place depuis 30 ans ou plus. «La première réaction dans ces immeubles est souvent un sursaut d'inquiétude», explique Tamara Bommarito, co-présidente de la coopérative. «Les étudiants ont la réputation d'organiser régulièrement des fêtes, de faire du bruit. Les gens ont peur pour leur tranquillité.» Elle s'empresse d'ailleurs de préciser que cette crainte n'est pas sans fondement. La coopérative n'entend pas brider les tempéraments. La philosophie est davantage à la prise en compte. «Dans le projet des Vergers, nous avons fait la demande d'une salle commune insonorisée. Nous avons aussi obtenu que nos appartements soient situés en pignon de l'immeuble, donnant sur l'extérieur, plutôt que face à une autre construction.»

«Lors des emménagements, nous rendons les étudiants attentifs aux préjugés qui les précèdent, et au fait que leur présence va bousculer des habitudes. Nous les encourageons à organiser des petits événements qui favorisent la prise de contact.» Dans ces locatifs, habitants et étudiants ont un problème commun: la date des travaux ou de la démolition qui va les déloger. «Cela peut favoriser une certaine connivence.» Le contact se noue plus facilement via les associations de quartier. «Certaines d'entre elles qui avaient besoin d'aides et de volontaires dans des marchés ou des fêtes de quartier. Nos membres réagissent positivement et participent par exemple au montage des stands.»

La vie commune est plus aisée dans les bâtiments que la Ciguë construit et dans ceux où sa présence est intégrée au projet. «J'ai vécu aux Ouches, dans un immeuble de la Codha. Les habitants étaient déjà dans une dynamique de partage. L'échange de services, le baby sitting, ou la prise en charge par les étudiants de certaines tâches de conciergerie pendant les vacances se mettaient assez naturellement en place.» **VB**



Quelle mixité?

Tout projet urbanistique d'importance et nombre de projets architecturaux sont désormais annoncés comme porteurs de mixité. Le terme est devenu passe-partout. Le point avec Luca Pattaroni, maître d'enseignement et de recherche au Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR) de l'EPFL.

Il devient difficile pour les pouvoirs publics d'évoquer un projet d'urbanisation sans ajouter que celui-ci favorisera la mixité. De quoi parle-t-on, quelles sont les vertus attendues?

Il faut je crois répondre à deux questions. La première: qu'est-ce qui nous hante, à quoi la mixité va nous permettre d'échapper? La deuxième: qu'est-ce que cette diversité qui nous fait défaut, de quelle nature est-elle? Quel modèle de société a-t-on en tête quand on veut mettre des pauvres là où il y aurait trop de riches, des personnes fragiles là où la plupart sont bien portants!?

Dans les projets de densification, la crainte ghetto semble dominer.

C'est un des grands moteurs du discours sur la mixité. Des indicateurs ont montré que des phénomènes de relégation existent dans certains quartiers de Genève, ce qui ouvre la porte à la crainte de la ségrégation socio-spatiale qui prévaut dans des grandes banlieues françaises. Bien avant les «événements», des confrères ont montré qu'à Bruxelles, suite aux violences et aux émeutes des années 1990, une politique de mixité avait été mise en place, par le biais de contrats de quartiers. Cela illustre que face à un risque ou à une peur de violence sociale, la mixité apparaît comme une sorte de politique d'urgence et de prévention. Pas du tout comme un modèle positif, mais bien une réaction à un modèle négatif. Cette crainte n'est pas forcément infondée. On sait que si des populations sont ancrées dans un lieu à la marge, revenir en arrière devient vite complexe.

Ce modèle du salut par le mélange fait-il autorité?

Non. Pour d'autres chercheurs, le ghetto n'est pas un problème en soi. Les gens aiment se rassembler. S'il y a un accès aux services de base (soins,



Luca Pattaroni: «La confrontation à un autre nous stimule.» Borcard/DR

services), assez de travail, si les pauvres ne deviennent pas plus pauvres, deux mondes peuvent évoluer en parallèle. Mais cela nécessite une politique de redistribution. Si les investissements vont trop du côté des riches (ou des démunis), une forme de domination s'installe. Je vois cela un peu dans le district de Nyon: une population cosmopolite aisée s'installe, croît, et son pouvoir d'achat influence le territoire. Elle obtient l'installation de gendarmes couchés, qui gênent les machines des agriculteurs, elle s'oppose au développement économique local, qui nuit à la tranquillité et au paysage.

Jusqu'à où cela peut-il aller?

La substitution massive que beaucoup prédisaient dans les années 1990 n'a pour partie pas eu lieu. On l'a vu dans les grandes villes, dans l'East Village new-yorkais par exemple. Mais aussi aux Pâquis, où des modes de vie très différents coexistent. Ceci est une conséquence des politiques essentielles de logements sociaux mis en place depuis longtemps par les villes. Mais ce n'est pas acquis et les prix montent sans cesse, induisant des processus d'exclusion qui ne passent pas seulement par le logement mais par les commerces et l'espace public. Des politiciens naturalisent, valident la gentrification, ce qui, personnellement,

m'inquiète. Car les lois du marché sont peu soucieuses de logements sociaux, et d'activités moins rentables. On le voit avec les réfugiés et le débat autour des abris PC. Egalement lorsqu'il s'agit de trouver des espaces pour des associations ou des ateliers d'artistes, un thème très sensible à Genève.

Et pour la mixité, quelle est votre position?

Au siècle dernier, l'école de Chicago a montré que pour une ville, les quartiers qui ont des identités différentes fortes constituent une richesse. Derrière cela, il y a l'idée que nos démocraties se nourrissent de différences. La confrontation à un autre que nous-même nous stimule et nous force à apprendre, elle induit le travail politique de construction du commun. Dans un quartier, un enfant apprend progressivement à affronter les dangers potentiels – la route, les chiens, les «grands» – et ces expériences contribuent à le faire grandir. Il en va de même des adultes. Il faut trouver un juste équilibre entre la constitution des espaces nécessaires pour nourrir les identités et les altérités – comme un écoquartier, une coopérative – et la confrontation avec d'autres modes de vie, d'autres espaces et temps. Une mixité fondée sur de vraies différences, et pas juste une mixité de façade.

Propos recueillis par Vincent Borcard

«La mixité doit pouvoir être un choix»

Favoriser une mixité choisie a été au centre de la réflexion des architectes du projet, Daniela Liengme et Laura Mechkat. Dessins du partage.



Daniela Liengme et Laura Mechkat devant la maquette de leur projet. Borcard/DR

Architectes du projet de Chêne-Bougeries de la Codha et de la Fondation Ensemble, Daniela Liengme et Laura Mechkat (LBL – association des bureaux Daniela Liengme architectes et Baillif-Loponte et associés) ont tout de suite identifié dans le concours qu'elles ont remporté un thème qui leur était cher: celui des seuils de transition. «C'est un sujet qui nous a toujours tenu à cœur», affirme la première. «La mixité doit pouvoir être un choix. Nous n'avons pas toujours envie d'échanger, ni même d'être vu. Rendre possible l'un sans empêcher l'autre, favoriser le passage du commun au privé, si possible par paliers, devient ici une nécessité. C'est un sacré challenge», ajoute la seconde.

Le site où ce défi doit être relevé est un espace vert assez confortable. Il s'agit d'y rénover une maison de maître, et d'y construire un immeuble. Rien n'interdisait d'installer la Fondation Ensemble dans l'un et la coopérative dans l'autre, mais cette option allait à l'encontre de l'essence du projet, estiment les architectes, qui ont donc décidé de «tout mélanger». Les trois appartements communs (pour quatre personnes à déficience intellectuelle chacun) seront situés, un par étage, dans l'immeuble. Le réfectoire et la salle commune demeureront dans la maison, au rez-de-chaussée,

les ateliers au rez inférieur. «Il y a un moment où on vit chez soi, puis on sort pour aller travailler et pour rencontrer des gens,» souligne Daniela Liengme. Rien de plus normal. Notons au passage qu'à Chêne, ateliers et appartements de la Fondation Ensemble sont compris comme des lieux ouverts. Les bénéficiaires sont toujours encadrés – un veilleur reste sur place la nuit –, mais les portes demeurent ouvertes, ouvrables.

Les logements de la Codha seront situés dans l'immeuble, ainsi qu'à l'étage et dans les combles de la maison. Le rez-de-chaussée de la maison sera donc par excellence le lieu de rencontre. S'y trouveront un grand hall, les cuisines, et la salle commune qui fera office de réfectoire, de salle de réunions. Certains évoquent la possibilité de l'ouvrir au public, ou de proposer un service de cantine pour les enfants du quartier... Tout ceci dépendra de ce que les uns et les autres entendent par «rencontre». «Je sais qu'au sein de la Fondation Ensemble, des personnes souhaiteraient que les coopérateurs soient naturellement amenés à donner des petits coups de main, à faciliter l'inclusion, mais tout cela doit encore être discuté», rappelle Daniela Liengme. (Lire aussi ci-contre). La Codha ne disposera pas d'espaces communs réservés. Elle occupera peut-être plus naturellement un des jardins, mais même la chambre à lessive pourrait être à disposition des bénéficiaires de la Fondation Ensemble.

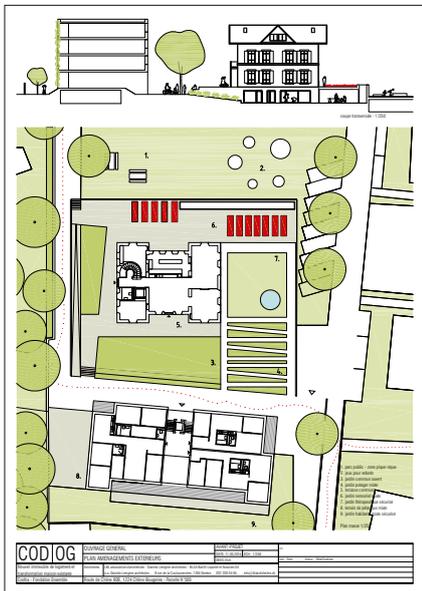


Les aménagements extérieurs jouent avec les différences de niveaux. LBL/DR



Travailler les niveaux

Les aménagements extérieurs qui doivent faciliter une mixité choisie sont plus déterminés. «Nous avons travaillé sur les seuils avec des excavations et des remblais. Les différences de niveau font office de repères. Cette logique de limitations sans portes ni barrières a été, je crois appréciée», explique Laura Mechkat. Par exemple la cour située devant les ateliers est implicitement dédiée à la Fondation. Il est possible d'y accéder par un cheminement extérieur, mais pourquoi un piéton lambda voudrait-il se rendre dans une cour sans issue située en contrebas? Le piéton lambda a néanmoins sa place dans le secteur. L'institution est aujourd'hui fermée. Elle deviendra ouverte, traversée par une servitude de passage qui doit cheminer entre les deux constructions. Le

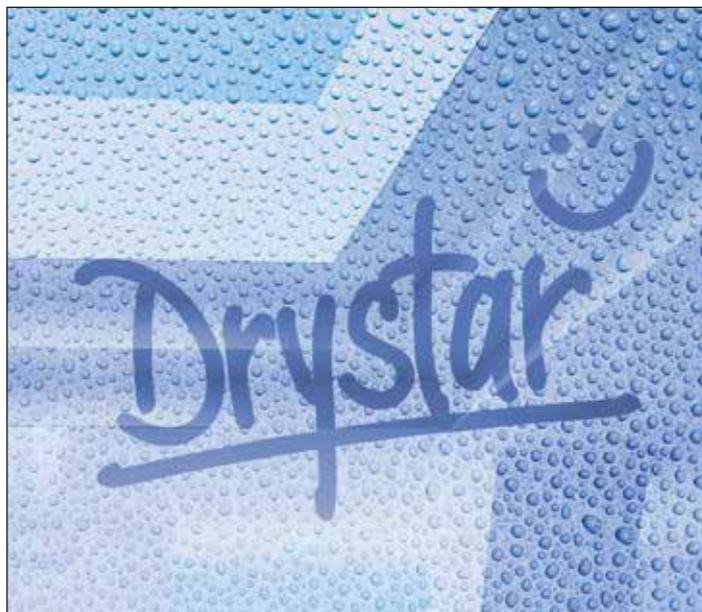


souhait de chacun est qu'elle soit empruntée par les passants (des locaux doivent être construits dans le périmètre), contribuant par leur simple passage à l'animation, et à la mixité souhaitée.

Arrondir les angles

Pour la typologie des appartements, les architectes ont été confrontées à des recommandations. Mais elles ont décidé de s'éloigner autant que faire se peut du modèle institutionnel socio-éducatif. «Les chambres et les salles de bain sont plus grandes, suivant les normes SIA 500, mais c'est tout», dit Daniela Liengme. Chaque appartement compte deux espaces de jour, la cuisine et le séjour. Aucune des quatre chambres ne donne directement sur eux, garantie d'un supplément d'intimité. «Nous avons privilégié les dégagements, des diagonales qui donnent une sensation de générosité spatiale. Nous avons aussi fait attention à ce qu'aucun couloir ne se termine en cul-de-sac», détaille Daniela Liengme.

Dans tous les sens de l'expression, elles ont cherché à arrondir les angles. Et à permettre à chacun, à tout moment, d'opter pour la mixité. Ou pas, selon l'humeur. **VB**



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



À coup sûr, Knauf Drystar reste sec!

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

KNAUF

LE CONCEPT «LIVE & WORK» EST RÉALISÉ À LAUSANNE

Inspiré du concept «Live & Work», le développement Parallèle situé au Mont-sur-Lausanne se différencie des standards en proposant d'acquérir à la fois un logement et une surface d'activité.

A quelques minutes seulement du centre-ville de Lausanne, la commune du Mont-sur-Lausanne offre en bordure de la ville le calme et le charme de la campagne, tout en jouissant d'un accès direct aux transports publics, ainsi qu'aux grands axes routiers qui mènent en 10 minutes au cœur de Lausanne. Situé sur d'anciennes friches industrielles, dans le quartier du Rionzi, le projet «Parallèle» propose 97 logements et une centaine d'ateliers répartis au sein de deux ensembles: «Parallèle I» et «Parallèle II», déclinés sur deux parcelles indépendantes.

Le projet «Parallèle I», développé et réalisé par Steiner SA, compte notamment 55 appartements en PPE qui profitent d'une ouverture en plein sud permettant une luminosité optimale et la jouissance d'une vue sur le Lac Léman et les Alpes. Ils offrent un cadre agréable au sein d'une cour intérieure préservée. En associant à chaque appartement un espace d'activité séparé, le projet «Parallèle» fait du concept «Live & Work» une réalité. Répondant au besoin croissant de concilier vie active et bien-être, le concept «Life & Work» occupe une place toujours plus importante sur la scène immobilière internationale. En matérialisant ce désir d'harmonie entre foyer et activité, «Parallèle» conjugue de manière pratique et confortable ces deux aspects essentiels de la vie. L'espace additionnel associé à chaque appartement permet l'installation d'activités aussi diverses qu'un atelier d'artisan, un cabinet médical ou de soins, une étude,



un bureau indépendant, une salle de cours ou de réunion, ou tout simplement un lieu de lecture ou de détente.

Le développement «Parallèle I» propose des appartements de 2 ½, 3 ½ et 4 ½ pièces auxquels s'ajoute la surface indépendante supplémentaire. Les surfaces varient entre 25 et 36 m², à l'exception des duplex et des rez-de-chaussée commerciaux qui peuvent aller jusqu'à 85 m². Chaque unité dispose des raccords techniques usuels, laissant suffisamment de souplesse pour adapter différentes configurations. Des espaces généreux, hauts de plafonds, orientés sur cour et aménageables en fonction des besoins de chaque utilisateur, tels sont les objectifs que les concepteurs se sont fixés afin de répondre à la diversité de la demande.

La construction répond aux normes énergétiques les plus récentes et propose notamment une centrale de production de chaleur d'origine renouvelable. En accord avec l'esprit du projet, chaque ensemble bénéficie de boxes de garage comprenant une surface de dépôt. En complément, des places couvertes privées sont également disponibles, un grand nombre de places extérieures facilitant l'accès aux visiteurs.

«Parallèle» allie les avantages de la vie urbaine à ceux de la vie à la campagne. La fin des travaux du projet «Parallèle I», est prévue pour le premier trimestre 2017. La vente des appartements est en cours ; 50% des appartements sont déjà vendus.

Pour plus d'informations : www.parallelelemont.ch



Vices et vertus du contrat de droit de superficie d'utilité publique

Pour grandir, une coopérative d'habitation doit construire. Mais le terrain se fait rare, surtout dans les villes. Et comme ce qui est rare est très cher, les coopératives sont de plus en plus souvent contraintes de construire en droit de superficie, sur un terrain qu'elles n'ont pas les moyens d'acheter.



Des villes comme Genève et Lausanne sont de plus en plus souvent confrontées au problème du manque de logement à loyers abordables. Et pourtant, elles pourraient y remédier un tantinet en mettant à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) du terrain en droit de superficie (DDP); un outil qui leur permet à la fois de rester propriétaire du terrain et de garantir que les logements qui y

sont construits offrent durablement des loyers à des prix abordables.

Prêts de la Confédération

Il est plus ou moins aisé pour un MOUP de faire une demande de prêt auprès de la Confédération, notamment par le biais du Fonds de roulement, une forme d'aide de financement plutôt avantageuse¹. Les demandes sont faites à l'association faîtière Coopératives d'habitation Suisse, dont la commission des Fonds traite la requête. Les conditions d'octroi des prêts sont fixées par la Confédération². Ce qui est important, c'est que des prêts du Fonds de roulement ne sont octroyés que dans la mesure où le DDP est d'utilité publique.

Les droits de construction doivent être avantageux à long terme

Qu'est-ce que cela veut dire au juste: un DDP «d'utilité publique»? L'une des contraintes liée à la notion «d'utilité publique» vient de l'art. 4 de l'ordonnance sur le logement, et concerne le droit de construire sur un terrain qui ne nous appartient pas, un terrain en droit de superficie. Un DDP doit être plus avantageux que si on achetait le terrain. Autrement dit, lorsqu'il y a un droit de superficie, l'aide fédérale n'est accordée que si, à long terme, la charge supportée ne dépasse pas celle qui serait supportée en cas d'achat du terrain. C'est là la seule norme légale écrite. Quant à l'Office fédéral du logement (OFL), il met en exergue dans une directive interne que le DDP d'utilité publique doit être «avantageux à long terme». Et un droit de construire est avantageux à long terme quand la valeur du terrain ne dépasse pas 10% des investissements globaux (coûts de construction + valeur du terrain)³.

La commission des Fonds du Fonds de roulement est souvent confrontée à des demandes de prêts pour des projets urbains pour lesquels les conditions des DDP sont

trop élevées, même si elles sont proposées par les collectivités. Cela est dû en partie aux prix élevés des terrains, mais aussi au fait que les communes ne connaissent ni les conditions préalables à un DDP avantageux, ni les conditions liées à l'octroi d'un prêt par le Fonds de roulement.

La solution est dans la communication

On ne peut pas reprocher cette méconnaissance aux MOUP ou aux communes, mais il reste que cette méconnaissance conduit malheureusement au rejet de certains projets par la commission des Fonds – et même au rejet de projets qui seraient en principe tout à fait recevables et qui manquent cruellement dans les villes. Une clarification des conditions de la Confédération pourrait conduire à ce que les contrats de DDP soient configurés en conséquence et seraient ainsi conformes à l'octroi des subventions fédérales.

Contrat de DDP type de l'OFL

L'association faîtière Coopératives d'habitation Suisse a réussi à convaincre l'OFL de l'importance de définir précisément les conditions d'un DDP avantageux à long terme et donc à concevoir un contrat de DDP type définissant et explicitant toutes les variables du taux de DDP, afin que ces derniers répondent bien à la notion d'utilité publique. Un groupe d'experts a été constitué pour déterminer les conséquences économiques d'un DDP sur le financement et les loyers de logements d'utilité publique. Le tout sous l'œil d'un expert en la matière. Et ce ne sera que lorsque le financement et les répercussions sur les loyers seront connus que le travail juridique à proprement parler pourra débuter, en vue de formuler un contrat de DDP type. Nous espérons qu'il en naîtra un instrument qui pourra clarifier les vices et les vertus du DDP, aussi bien pour nos membres que pour les communes. Et nous espérons aussi qu'un contrat de DDP simple, clair et transparent va encourager les propriétaires de terrains à proposer plus souvent du terrain à des conditions finançables à long terme aux MOUP, afin de favoriser la construction de logements à loyers abordables.

Myriam Vorburger – Adaptation PC

¹ Les prêts du Fonds de roulement ont une durée de 20-25 ans, avec une période d'amortissement de 18-23 ans. Le taux d'intérêt est 2% inférieur au taux de référence, mais au minimum à 1%.

² Voir LOG-Aide-mémoire 2: Aide fédérale aux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions

³ On peut y remédier un tantinet en acceptant exceptionnellement des dépassements allant jusqu'à 18% de la valeur du terrain par rapport aux investissements globaux, pour autant que le contrat de DDP concède d'autres avantages – une notion vague et dont on chercherait en vain la définition.

Quand votre frigo vous envoie des selfies

Piloter four, lave-vaisselle et sèche-linge avec un smartphone ou une tablette: de nouvelles apps qui en ont fait frémir d'aise plus d'un à la Swissbau de janvier dernier. Et qui pourraient devenir bien plus que de simples gadgets.

Les fabricants d'appareils ménagers étaient pris d'assaut. Car le smartphone et ses innombrables apps sont devenus des accessoires indispensables à la maîtrise du quotidien. Un fait qu'un secteur industriel, tenu d'apporter son lot d'innovations annuelles sur le marché, ne saurait ignorer. Un digne représentant de Bauknecht affirmait ainsi sans sourcilier que ce segment couvrait «un énorme potentiel de marché». Au point que le mot magique de Swissbau 2016 peut se résumer à «app», comme en témoignent les foules aimantées aux stands des Bosch/Siemens, Electrolux et autres Bauknecht, littéralement hypnotisées par ces béquilles digitales souvent flambant neuves.

Deux caméras dans le frigo

Tout le monde ne pouvait cependant se départir d'un sourire ironique en coin lors des démonstrations aux

stands, genre «mais à qui cela peut-il bien servir?». Comme ces frigos de Bosch et Siemens, qui font des selfies. Chaque fois que la porte du frigo se referme, deux caméras intégrées font des photos du contenu du frigo et les envoient aussitôt au smartphone de son bienheureux propriétaire. Autant dire que si vous croisez prochainement au supermarché une personne avec la tête vissée à son portable, c'est peut-être parce qu'elle est en train d'analyser l'ultime image des restes flétris qui ornent le bac à légumes de son frigo.

Les aficionados qui souhaitent tirer le meilleur de leurs dernières apps en vogue doivent toutefois disposer de beaucoup de temps et de patience. Ne serait-ce que pour saisir les dates de péremption des denrées alimentaires qu'ils achètent, car ce n'est qu'à cette condition qu'ils recevront en retour le précieux signal digital qui les

alertera juste avant que leurs achats ne soient avariés. Du temps et de la patience, il en faut aussi pour entrer toutes les préférences gustatives de leurs connaissances et amis, afin d'être sûr que la machine à café crache bien automatiquement l'arabica préféré de l'oncle Paul lors de sa prochaine visite – en espérant qu'il n'ait pas changé de goût entre temps et en n'oubliant pas, tout de même, de placer une tasse sous le percolateur!

Vers la paix des ménages?

Il reste que ce genre de gadgets ne nuit pas fondamentalement à la mise en réseau des appareils ménagers, car, en définitive, nous n'en utilisons qu'une infime partie des innombrables fonctions. Les cobayes qui ont joué le jeu sur les stands de Swissbau ont quant à eux trouvé une véritable plus-value dans les applications dédiées aux lave-linges. Dont par exemple la possibilité de programmer lave-linges et sèche-linge à certaines heures, par exemple celles où les prix de l'électricité sont au plus bas. Une fonction qui perd évidemment un tantinet de son attrait dans une buanderie collective, où le règlement de la maison impose des horaires fixes de jour, justement quand l'électricité coûte le plus cher...

Bon nombre de fonctions semblent en outre taillées pour les besoins de personnes pas très au fait des tâches ménagères... dont le nombre est, paraît-il, en augmentation ces dernières années. Pour ces handicapés du quotidien, c'est leur four qui va leur rappeler qu'il faut acheter des tomates et de la mozzarella avant de se mettre à faire une pizza. Mais bon, que celui qui n'a jamais cherché fébrilement des durées ou des températures de cuisson sur internet nous jette la bonne recette! L'app pour le four d'Electrolux, par exemple, propose des centaines de recettes, dont elle supervise carrément la préparation. Plutôt alléchant, comme proposition – surtout que l'app vous déclare que vous serez



Tout sera désormais connecté: lave-vaisselle, frigo, lave-linge et four. © Siemens



On pilote les appareils ménagers avec l'iPad... ou depuis le smartphone.

Et qui plus est, le téléchargement des nouveaux programmes est gratuit – même si leur pilotage passe obligatoirement par une connexion internet... payante et vorace en énergie.

Réinventer les modes d'emploi

Une chose est sûre: avec les apps qui remplacent avantageusement les laborieux modes d'emploi mal traduits du chinois en français par des explications basiques et compréhensibles, on a fait un grand pas dans le progrès. Car, avouons-le: on ne recourait aux anciennes versions imprimées que dans l'extrême urgence... quand on se souvenait où diable on les avait «rangées». Les apps sont même souvent plus conviviales que les écrans des appareils ménagers, car, en plus de vous avertir par exemple qu'il est temps de détartre votre machine, l'app vous donne aussi automatiquement le mode d'emploi pour le faire. Et au cas où surviendrait une erreur, l'utilisateur n'est plus confronté à un code aussi indéchiffrable que suspect, mais il reçoit directement le bon conseil qui va résoudre le problème, quitte à ce que ce conseil vous recommande chaudement d'appuyer sur le bouton du service à la clientèle. Sans parler de toute la masse d'infos supplémentaires auxquelles vous pouvez accéder par des liens internet. Bref: les apps sont une chance unique de réinventer les modes d'emploi.

Richard Liechti

Adaptation +/- débridée de PC



Le selfie de votre frigo. © Siemens

Comme le prétendent donc les fabricants, ces nouvelles apps ne bichonnent pas seulement votre linge ou votre vaisselle, mais également votre porte-monnaie et même la nature, puisque qu'elles intègrent des critères de durabilité et de préservation de l'environnement! On peut bien sûr se demander si le consommateur est vraiment incité à faire des économies quand son app l'informe que le prochain programme de lavage va lui coûter douze centimes, mais bon... ce qui est plutôt réjouissant, c'est que la dernière génération de lave-vaisselle et de lave-linge consomme effectivement étonnamment peu de ressources.

informé quand vous devrez intervenir vous-même durant la cuisson. Avec, à la clé, un rôti digitalisé vraiment plus tendre et gouteux?

L'argument de la durabilité

Les propositions d'aide foisonnent: le lave-vaisselle manque-t-il de sel ou de produit de rinçage et paf! vous recevez un avertissement. Votre lave-linge va vous proposer le programme de lavage adéquat aussitôt que vous aurez saisi les données concernant le type de linge et ses couleurs, et pas n'importe quel programme de lavage, non! car la machine va choisir celui qui va consommer le minimum d'eau et d'électricité. Le séchoir, connecté au lave-linge, entre lui aussi dans la danse et va automatiquement sélectionner le programme de séchage correspondant au linge en train de se faire laver. Plutôt cool, non?

Les nouvelles apps de nos appareils ménagers

Bauknecht: BLive app

Pilotage du frigo, congélateur, lave-vaisselle, lave-linge et séchoir.

Bosch/Siemens: Home Connect

Pilotage du four, frigo, congélateur, lave-vaisselle, lave-linge, séchoir... et de la machine à café intégrée.

A partir de l'été 2016, la nouvelle application «My Electrolux app» pour tablettes et smartphones permettra d'accéder au Profi Steam EBPL70 de la gamme ProfiLine. Il sera possible de sélectionner directement et de partager sur les médias sociaux de nombreuses recettes avec listes de courses, des instructions et des conseils ainsi que l'accès aux services. D'autres fabricants avaient anticipé ce nouveau marché avec leurs apps, comme Miele avec InfoControl+ et Miele@mobile et V-Zug avec V-Zug-Home. **RL/PC**

ARMOUP



Ni de gauche, ni de droite, bien au contraire...

La 1^{re} journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique qui a eu lieu le 27 avril dernier a remporté un beau succès. Ediles et représentants de l'Office fédéral du logement (OFL) ont pu assister à divers exposés intéressants et réseauter à foison avec les pontes de l'ARMOUP.



©PC2016

Le but de cette 1^{re} Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique était de rapprocher un tantinet les responsables communaux et cantonaux en charge des questions du logement avec les membres de l'ARMOUP. Et de faire connaître à la fois les services de l'association basée à Lausanne et la grande diversité de ses membres, qui regroupe une large gamme de types de coopératives d'habitation et d'habitants très divers. Le président de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), Francis M. Meyrat, a donc eu le plaisir d'accueillir près de 80 participants de tous horizons dans les locaux majestueux du château d'Yverdon-les-Bains. «Avec le temps et les mutations sociétales, les besoins des communes et des cantons rejoignent nos préoccupations et il est grand temps que nous nous rencontrions afin de faire connaissance.»

Neutralité politique

Grand temps, en effet, car malgré des décennies de bons et loyaux services, l'ARMOUP (anciennement ASH) est encore largement méconnue. Autant dans le grand public

Infos supplémentaires: ARMOUP

Pascal Magnin – Secrétaire général

Tél. 021 648 39 00

info@armoup.ch

www.fonder-construire-habiter.ch

www.habitation.ch

que dans les administrations publiques. Et c'est bien dommage, car l'association, qui regroupe plus de 250 membres (coopératives d'habitation, fondations, sociétés anonymes ou immobilières sans but lucratif) détenant plus de 23 000 logements en Suisse romande, s'engage corps et âme pour développer la construction de logements à loyers modérés – ceux-là même qui font si cruellement défaut sur le marché immobilier dans les centres urbains. Et comme l'avait précisé Francis M. Meyrat, «nous ne nous érigeons point en adversaires du marché libre, mais bien en acteur complémentaire et nécessaire de celui-ci. Le seul étendard que nous brandissons est celui du dialogue constructif.» Ni de gauche, ni de droite, bien au contraire... car la bave de l'idéologie n'atteint pas l'esprit de l'idéal coopératif. Idéal qu'incarnent autant le sens du bien commun et de la solidarité qu'une vision non spéculative du marché immobilier.

Les bons exemples font les bons amis

Au cours de la journée, les divers orateurs et oratrices ont détaillé par le menu divers exemples de collaborations réussies entre collectivités et maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Et ce à diverses échelles, depuis le simple projet de construction d'un chalet à Château-d'Œx à l'immense projet de développement urbain durable Métamorphose à Lausanne, en passant par des projets de développement de quartier à Monthey ou encore La Chaux-de-Fonds ou Meyrin. Outre des exemples concrets de partenariat entre communes et coopératives d'habitation, le public aura également été gratifié de quelques réflexions bien senties au niveau de la politique cantonale du logement, défendue avec verve et humour par Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel. Ou encore, comme en contraste, l'exposé des méandres impénétrables d'une politique cantonale de logement qui se cherche encore à Fribourg et qui a trouvé en Pascal Krattinger un vigoureux défenseur. Ou encore, juste après le buffet dinatoire de midi, la logorrhée quasi incantatoire du municipal en charge des Aménagements, Bâtiments & Urbanisme de la ville de Monthey, Daniel Roulin, qui a tenu le crachoir sans sourcilier pendant quasi une heure d'affilée pour narrer dans le détail, et le détail du détail, l'aventure rocambolesque d'un vaste projet de développement urbain dans une ville traversée en son milieu par une route cantonale. Et pour ceux qui voudraient en apprendre davantage, ils trouveront une synthèse complète des différentes interventions, ainsi que des documents powerpoint des exposés et une galerie de photos de l'événement dans les actualités de www.armoup.ch.

Patrick Cléménçon

90 000 signatures déjà au profit des coopératives

Les coopératives sont les premiers bénéficiaires de l'initiative fédérale «Davantage de logements abordables». Ensemble avec l'ASLOCA, elles entendent presque doubler les habitations d'utilité publique construites à l'année en Suisse.



Ni le Conseil fédéral ni le Parlement n'ont réellement favorisé la mise à disposition de logements accessibles ces dernières années. Les mesures, envisagées début 2014, sont restées lettre morte, malgré la forte pénurie dans les agglomérations, où habitent deux personnes sur trois en Suisse. Pour sortir de la paralysie, l'Association suisse des locataires (ASLOCA) a réuni Coopératives d'habitation Suisse, des syndicats et partis autour de son initiative. En neuf mois, 90 000 signatures sont engrangées mais le risque de paraphes invalidés incite à redoubler d'effort cet été. Lectrices et lecteurs d'*Habitation* signent et font signer sur www.logements-abordables.ch.

Un LUP sur dix logements construits en Suisse

L'initiative fédérale vise une augmentation continue du nombre d'appartements en mains des coopératives d'habitation. De plus, 10% des nouveaux logements appartiendront aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'augmentation bénéficiera d'abord aux régions qui en ont le plus besoin. Chaque année en moyenne, 3 900 logements seraient ainsi délivrés à des loyers 15 à 20% inférieurs au marché. C'est près du double d'aujourd'hui.

Instrument d'économie de marché

Sachant que l'accès aux terrains est vital, un droit de préemption est accordé aux cantons et aux communes pour acquérir en priorité des terrains de la Confédération et des entreprises qui lui sont liées (CFF, Armasuisse, Poste, ...) De plus, cantons et communes pourront introduire ce même droit en faveur de logements d'utilité publique (LUP). Ce droit de préemption s'inscrit pleinement dans l'économie de marché: un particulier vendra sa parcelle à une commune à son avantage, souvent au prix du marché. L'application de l'initiative évitera aussi de réduire le nombre de logements à loyer modéré, au moment d'assainir des immeubles.

Loyers toujours élevés en ville

Au cours des années prochaines, une crise économique ou une régulation de la migration pourrait entraîner un nombre de logements plus satisfaisant sur le marché. Les spécialistes n'en attendent pourtant pas de baisses des loyers dans les villes. Beaucoup de familles ont en effet quitté les agglomérations ces dernières années et habitent en périphérie, où elles ont trouvé des loyers plus accessibles. Ces ménages reviendront rapidement dans les centres, si l'offre est plus grande. La demande d'ap-

partements restera importante en ville et maintiendra des loyers élevés longtemps. L'initiative répond donc aux besoins des familles et de larges couches de la population. Locataires et coopératives sont unis pour son succès.

Pierre Zwahlen
Secrétaire général adjoint ASLOCA Suisse

Colloque à Berne:

les communes ont tout à y gagner

Plus de cent personnes ont pris part au colloque Ensemble pour des habitations abordables à Berne le 18 mars dernier. Représentants des pouvoirs publics, cadres de coopératives d'habitation et d'associations de locataires ont échangé leurs expériences, pour mettre à disposition des logements à loyer modéré.

Présidente de l'ASLOCA Suisse, Marina Carobbio a montré l'intérêt du cadre constitutionnel proposé par l'initiative logements: «L'initiative permettra de quasi doubler le nombre de nouveaux logements d'utilité publique produits à l'année.» Illustrant ces propos, Michel Bürgisser, directeur de l'office cantonal du logement et de la planification foncière, a décrit l'usage modéré du droit de préemption par les collectivités publiques genevoises et son potentiel pour loger les moyens revenus. «Les communes ont tout à gagner d'une collaboration avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique», a surenchéri Philippe Diesbach, président de la coopérative Cité Derrière. «En mettant des terrains en droit de superficie, les communes favorisent des appartements durables avec retour sur investissement.»

Grégoire Junod, municipal chargé du logement à Lausanne, a révélé les avantages d'une volonté communale d'influer sur le marché et Andreas Hofer, directeur des constructions de la coopérative Mehr als wohnen, a séduit les participants au colloque par le caractère novateur et participatif des lotissements zurichois réalisés. **PZ**

Davantage sur:

<http://www.loyersabordables.ch/#!actuel/c7gb>

La politique du logement et du logement d'utilité publique dans le canton de Fribourg



Dans le canton de Fribourg, la pénurie de logements, surtout de logements à loyers abordables, se fait sentir depuis 2003. A l'heure actuelle, la quasi-totalité des immeubles sont en mains privées et les collectivités publiques ne jouent aucun rôle afin d'enrayer la hausse constante des loyers et la pénurie de logements. Enfin, la sortie future du subventionnement de tous les logements encore subventionnés amplifie la pression sur le marché du logement. Mais le canton de Fribourg, de par son inertie en la matière, ne veut pas faire de politique du logement active, ni donner à qui que ce soit, communes, coopératives, etc., les moyens de mettre cette politique en œuvre.

Pourtant, plusieurs solutions existent. Par exemple, dans le canton de Vaud, la ville de Lausanne est propriétaire de tous les terrains où il est encore possible de bâtir et elle construit, en agissant au travers d'une société de droit privé, entièrement en ses mains. D'autres communes vaudoises mettent à disposition leurs terrains, par l'intermédiaire d'un droit de superficie, afin que des coopératives de logements puissent y construire des logements qu'elles louent ensuite à prix coûtant.

A Genève, il existe en outre un droit de préemption prévu en droit cantonal. Cet outil est également souhaité par de nombreuses collectivités publiques d'autres cantons qui ont une politique foncière active, et fait partie de l'initiative présentée par l'Asloca Suisse. Davantage de logements abordables, en passe d'atteindre les 90 000 signatures en mai 2016. Cette initiative a justement pour but que les collectivités publiques encouragent la production d'habitations à loyer modéré, pour les soustraire à la spéculation et au profit.

A Fribourg, le texte de l'art. 56 de la Constitution cantonale prévoit que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa

situation et prévoit également que l'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété de son logement. Malgré cet impératif pourtant limpide, l'Etat ne joue pas son rôle, puisqu'il n'y a simplement aucune politique du logement mise en place à Fribourg à l'heure actuelle pour répondre à la pénurie de logements à loyers abordables et du marché immobilier en général.

D'abord, environ 3500 appartements sortiront du subventionnement d'ici à 2025, ce qui entraînera des hausses massives de loyer. Pourquoi l'Etat ne prévoit-il aucune solution, par exemple en favorisant les coopératives ou en pratiquant une politique d'acquisition de terrains ou d'immeubles? En réponse à une question posée sur ce sujet (2015-CE-99), le Conseil d'Etat ne donne pour l'heure aucune réponse.

Les pistes sont pourtant nombreuses afin que l'Etat puisse jouer le rôle que lui impose pourtant la Constitution fribourgeoise. Pourquoi l'Etat de Fribourg, qui dispose d'une fortune de plus d'un milliard de francs, ne joue-t-il pas son rôle de promoteur immobilier, en relation avec les communes disposant de terrain à bâtir, afin de répondre de manière adéquate à cet objectif social découlant d'une garantie constitutionnelle? Les communes disposent de terrains, l'Etat d'un patrimoine financier immobilisé important. Une solution gagnante pourrait ainsi être envisagée par la construction d'immeubles restant en mains publiques, financés par l'Etat, sur le terrain de certaines communes. Hormis la mise à disposition de logements, qui diminuerait la pénurie et aurait un effet sur les loyers, et la construction de ceux-ci, favorable à l'économie fribourgeoise, l'Etat pourrait en plus bénéficier d'un rendement net de 2,25 % sur ses fonds propres investis. Mais à la place de cela, faisant preuve d'un grand courage politique, le Conseil d'Etat préfère ne pas avoir la moindre idée de l'utilisation de sa fortune (cf. sa réponse à la question 2014-CE-194) pour autant encore que l'on sache où elle se trouve! (cf. question 2016-CE-88).

Fribourg dispose aussi de futurs emplacements intéressants, comme la caserne de la Poya, sur un terrain de plus de 50 000 m². Mais la réaffectation de ce site militaire en milieu urbain ne semble pas davantage convaincre le canton d'opter pour une politique active du logement, alors qu'il aurait toutes les cartes en mains (cf. Christophe Waber, travail de master sur le site de la caserne de la Poya, n°4.6, 10 janvier 2015). Les conclusions en sont désolantes, tant le canton ne veut pas jouer le rôle que lui impose pourtant la constitution.

En conclusion, pour forcer le canton de Fribourg à jouer un rôle dans une politique ou dans la construction de logements à loyers abordables, d'autres outils parlementaires seront encore déposés prochainement, sans relâche, jusqu'à ce qu'il s'acquitte, enfin, de sa tâche constitutionnelle. Mais le chemin est encore long...

Pierre Mauron
Député, président de l'ASLOCA Fribourg



Logements en devenir

Quand on construit des logements de nos jours, il n'est pas toujours aisé d'y voir clair: des montagnes de normes et des massifs entiers de réglementations diverses genre «construire la ville en ville», obstruent l'horizon des maîtres d'ouvrage, sans parler des sempiternels changements de modes de vie et de composition des ménages. Et on ne parle même pas de l'évolution de plus en plus rapide des matériaux de construction et encore moins des logiciels de digitalisation de l'architecture, dont le fameux BIM (Building Information Modeling) qui déferle en faisant des vagues dans les bureaux d'architectes de Suisse et vont considérablement modifier les pratiques.

Un secteur d'une complexité croissante à laquelle répond un paysage d'une complexité non moins croissante des réponses des architectes en matière de conception et de construction de logements. L'ouvrage «Logements en devenir» en dresse le tableau à travers l'analyse des logements collectifs conçus dans le cadre de concours organisés en Suisse entre 2005 et 2015. Constat: les architectes tendent à répondre à la complexité par un travail renouvelé sur des formes hybrides de bâtiments, contenant plusieurs niveaux de signification à même de résoudre certaines contradictions, notamment entre efficacité énergétique et coûts de construction. Abondamment illustré, cet ouvrage présente l'analyse de près d'une quarantaine de projets de concours de logements collectifs en Suisse de 2005 à 2015. **PC**

- Logements en devenir, Concours en Suisse 2005-2015; Cahier de théorie; Bruno Marchand et Alexandre Aviolat, éditions PPUR 2015, ISBN 978-2-88915-123-3, 199 pages, CHF 49,50.–

Matières

Cet ouvrage regroupe une série d'essais et d'analyses portant sur la question de la normalité, qui mène le lecteur dans un voyage aussi hétéroclite que surprenant à travers les contrées insoupçonnées des ready-mades de Duchamp, en passant par l'analyse du potentiel artistique des dessins de coffrage de béton. Qu'est-ce qui est normal dans un monde pris du vertige de la vitesse et de l'innovation? Comment définir la normalité en architecture, dans les arts et au quotidien? Vivons-nous un retour à la normalité après une période d'exubérance? Un hiver sans neige, est-ce un hiver normal? *Matières* à réflexion que nous proposent le cahier annuel 12-2015 du Laboratoire de théorie et d'histoire 2 de l'Institut d'architecture et de la ville de l'EPFL. De la norme à la normalité, il n'y a qu'un saut de puce. Mais dans cet espace infinitésimal peuvent se loger de formidables divagations, et parfois même des inventions, à l'exemple de celle de la brouette suisse, aussi banale que géniale... et belle. Ou encore des élégantes rêveries esthétiques quasi subliminales figées dans les photos de Raymond Depardon. Ou encore, de manière parfaitement aléatoire et sans égards pour les autres articles, le très bel exemple du Gaou Bénat, dont les architectes Stephanie Bender et Philippe Bébox dégagent avec délice la poésie singulière d'une normalité méditerranéenne qui fait littéralement rêver. **PC**

- *Matières*; Coll. Architecture; Bruno Marchand, Robert Gargiani, Jacques Lucan, Luca Orтели et Martin Steinmann, éditions PPUR 2015, ISBN 2-88915-124-0, 205 pages, CHF 44.–

Comment fonder une coopérative d'habitation?

Vivre dans une coopérative d'habitation, c'est bien davantage que d'être un simple locataire d'un logement. Mais c'est quoi, au juste, une coopérative d'habitation? Voici un guide en ligne pour toutes celles et tous ceux qui désirent fonder une coopérative d'habitation afin de construire du logement d'utilité publique, à loyers abordables, hors spéculation immobilière. Il existe aujourd'hui de multiples formes de coopératives d'habitation, depuis la petite coopérative d'habitants qui ne gère que les quelques appartements jusqu'à de vénérables et puissantes coopératives d'habitation qui gèrent des milliers de logements. Leur point commun, c'est qu'elles incarnent toutes des valeurs importantes telles que solidarité, entraide, gestion démocratique, but non lucratif, enracinement local et vivre ensemble. Leur nom commun à tous: le maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Ce site web, offert par l'ARMOUP, est une véritable aubaine qui vous explique jusque dans les moindres détails comment fonder une coopérative d'habitation, comment la gérer et où trouver les aides financières et les conseils juridiques utiles et nécessaires. Le site offre également son lot d'informations utiles en matière de construction et de modes d'habitat. Il constitue en fait la première étape à explorer, avant de fonder une coopérative d'habitation ou d'habitants... et avant de prendre rendez-vous avec l'ARMOUP pour aller de l'avant. **PC**

- www.fonder-construire-habiter.ch



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

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

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

Prénom: _____

Nom: _____

Rue/n°: _____

NPA/Lieu: _____

Date: _____

Signature: _____

Vous pouvez faxer ce talon de commande au 021 648 39 02, ou vous abonner directement en ligne sous:

www.habitation.ch/abonnement

Impressum

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de 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 (SOCOMHAS), c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22 • **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

Tirage et lectorat: la revue Habitation tire en moyenne à 6000 exemplaires, dont 3423 exemplaires vendus certifiés REMP, avec une diffusion dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction, de l'architecture et de l'urbanisme, ainsi que de la politique du logement.

Abonnements: www.habitation.ch/abonnement/ ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ARMOUP: CHF 40.–/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56.–/an et CHF 40.–/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.– à l'étranger

Publicité en Suisse romande: Jean-Louis Emmenegger, jl.emmenegger@gmail.com, tél.078 784 34 56

Publicité en Suisse allemande: Stumpp Medien AG, info@stumppmedien.ch, tél. 044 858 38 00

Données médias et tarifs publicitaires: www.habitation.ch/publicite

Graphisme, préresse et impression: Imprimerie Saint-Paul, Fribourg

Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre, mi-décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL)

Couverture: «Bon Port», immeuble locatif Minergie-P, www.lutz-architectes.ch



**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