

Habitation

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

Ecoquartier des Plaines-du-Loup:
présence marquée des coopératives

Un remède au manque de fonds propres

Logements protégés à Saint-Aubin

88^e année | n° 4 | décembre 2016

BERTOLIT



**Entreprise Générale
de rénovation
de l'enveloppe des édifices**

ISO 9001 - ISO 14001 - OHSAS 18001

www.bertolit.ch

Chères lectrices, chers lecteurs,

Saviez-vous que le père de Donald Trump, Fred Trump, avait fondé sa déflagrante dynastie de bâtisseurs en construisant du logement à loyers abordables dans le district du Queens à New York dans les années 1930? Et que le grand-père du futur président des USA, lui, construisait des bordels dans les villes naissantes à l'époque de la ruée vers l'or? Du bordel à la Maison-Blanche, en passant par les Trump Towers et autres parcs de golf, on reconnaît bien la mainmise de la ploutocratie américaine sur une démocratie à l'agonie

Aujourd'hui, l'immobilier sert sans doute encore à fonder des dynasties de nouveaux riches arrogants, mais il peut également servir à sauver nos retraites. Car par les temps qui courent sur le marché obligataire déprimé et sur le marché très fluctuant des actions, l'immobilier est une bonne bouée pour les placements des caisses de pension. Et Peter Schmid propose d'en profiter en accaparant une partie de cette manne au bénéfice des MOUP (interview page 12).

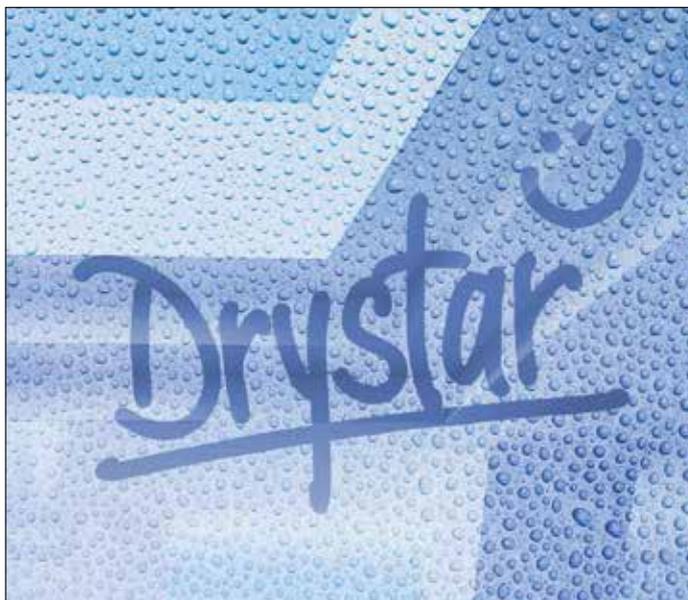
A Lausanne, le projet Métamorphose va bon train. Les investisseurs et maîtres d'ouvrage de la première tranche de construction d'un nouveau quartier aux Plaines-du-Loup sont connus. Dix des seize investisseurs sont des MOUP (page 6).

A la Bourdonnette (Lausanne), la FLCL a assaini des kilomètres de façades et rénové des tonnes de fenêtres avec succès (page 17) et plusieurs coopératives d'habitation grandissent et construisent à tour de bras, parfois même en partie en auto construction et avec de la paille (page 28).

On attirera encore votre attention sur les nouvelles conditions de prêt pour le Fonds de roulement dès 2017 (page 4) et un énième portrait de la CCL, dans lequel nous avons tenté de lever quelques malentendus courants qui empoisonnent parfois (à tort) les relations entre MOUP et CCL.

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

Patrick Cléménçon



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

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

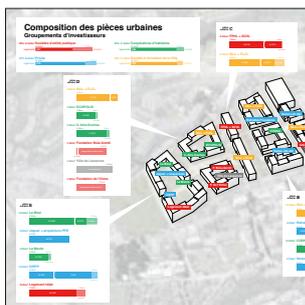
Un partenariat rentable



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



Ecoquartier des Plaines-du-Loup: présence marquée des coopératives

Le projet Métamorphose planifie plusieurs sites en développement sur le territoire de la Ville de Lausanne. L'un d'entre eux est l'écoquartier des Plaines-du-Loup, dans les hauts de Lausanne. Les coopératives sont dans le coup.

12



Pour résoudre le problème des fonds propres

Interview avec Peter Schmid, qui a créé deux sociétés anonymes d'utilité publique Terra Schweiz et Habitare Schweiz pour tenter de résoudre le problème des fonds propres des MOUP.

17



Assainissement des façades à la Bourdonnette

La Fondation lausannoise pour la construction de logements FLCL a assaini les façades des immeubles locatifs dont elle est propriétaire. Les habitants apprécient.

26



L'union fait la coopérative

Quatre communes dans la Broye fribourgeoise se sont associées pour construire un immeuble d'appartements protégés à St-Aubin. Après 3 ans de tractations, elles ont fondé la coopérative d'habitation Le Trèfle à quatre et le projet a pu vraiment démarrer.

- 04 Brèves
- 14 Le bonheur est dans le prêt
- 22 Coopérative d'habitation Les Ailes
- 24 Coopérative d'habitation La Paix
- 28 Coopérative d'habitation Equilibre
- 31 Un agenda pour un développement
- 33 Fin de la LCAP dans le Jura: quels remèdes?
- 34 Coopérative d'habitation Sorali
- 35 Pléthore de Forums du logement cet automne

Nouvelles conditions de prêt pour le Fonds de roulement dès 2017

La demande de prêts provenant du Fonds de roulement est restée constante, à un niveau élevé, ces dernières années. Les réserves sont pratiquement épuisées et le dernier apport du crédit-cadre de la Confédération sera versé en 2017. Les conditions de prêt ont dû être revues pour l'entame de la nouvelle année: seront désormais encouragés prioritairement des projets de construction qui resteraient lettre morte sans un tel prêt.

Près de 6000 logements ont été encouragés au moyen d'un prêt du Fonds de roulement, ces trois dernières années, en Suisse. Plus de 200 millions de francs de nouveaux prêts ont été consentis, ce qui a fait rapidement baisser les réserves du Fonds. Ce dernier bénéficiera pour la dernière fois en 2017 d'un apport, d'un montant de 10,8 millions de francs, provenant du crédit-cadre octroyé par le Parlement en 2003. Le volume total disponible au titre du Fonds de roulement s'élèvera à 510 millions, ce qui doit suffire pour les futures activités d'encouragement. Il existe encore une certaine marge de manœuvre en 2017, mais, dès 2018, quelque 800 logements seulement par année pourront être encore encouragés grâce aux amortissements effectués, qui représenteront le vingtième environ du volume du Fonds.

Confronté à cette perspective, l'Office fédéral du logement (OFL) a revu les conditions de prêt en étroite concertation avec les commissions des deux associations faitières chargées de gérer le fonds. Les nouvelles conditions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Voici les changements qui interviendront:

- Les immeubles d'habitation qui ne pourraient pas être réalisés sans un prêt du Fonds de roulement seront encouragés en priorité. Le montant du prêt sera réduit à l'essentiel. Si nécessaire, une caution de la Société coopérative de cautionnements hypothécaires (CCH) pourrait être sollicitée à titre complémentaire. La CCH cautionne des hypothèques de rang postérieur facilitant ainsi le financement d'un projet de construction.
- Comme jusqu'ici, les montants par logement prêtés dans le cadre de nouvelles constructions dépendront de la norme énergétique adoptée. Le supplément pour des objets pour lesquels des prescriptions en matière de location ont été fixées continuera lui aussi à être octroyé. Les projets certifiés LEA (www.lea-label.ch) pourront désormais bénéficier de montants de prêt plus élevés.
- Les prêts destinés à des rénovations ne seront désormais alloués qu'en cas d'assainissement énergétique global du bâtiment. Les rénovations intérieures ne pourront être financées par des prêts qu'en combinaison avec une rénovation totale de l'enveloppe du bâtiment. Les rénovations standardisées Minergie d'objets locatifs peuvent bénéficier de prêts plus élevés.
- La durée maximale des prêts de 20 ans et de 25 ans pour des prêts plus élevés reste inchangée. Toutefois, d'entente avec la gestion du Fonds, elle sera réduite lorsque ce sera possible afin de libérer des moyens pour de nouveaux projets.

Un nouveau label pour les logements sans obstacles

L'association LEA a développé le premier label au monde visant à évaluer des appartements dépourvus d'obstacles et adaptés à tous les âges. Aménager un logement sans obstacles et adapté aux personnes âgées n'implique pas seulement de le construire sans seuils. Il englobe également une multitude de détails qui deviennent vraiment très utiles lorsque les déficiences physiques se multiplient. Le nouveau label LEA contrôle et garantit que les logements, bâtiments et espaces extérieurs répondent aux critères définis par les normes, directives et fiches d'information existantes. Les logements certifiés reçoivent un label allant de 1 à 5+ en fonction de leur degré de satisfaction à un catalogue d'environ 1000 exigences. Ce label indépendant guide les consommateurs/trices sur le marché du logement.

- www.lea-label.ch

- Le montant maximal de prêt octroyé par demande est désormais limité à 3 millions de francs, et un maître d'ouvrage ne peut plus participer au Fonds qu'à hauteur de 10 millions de francs au maximum.
 - Les exigences détaillées (aide-mémoire 2) ainsi que la liste revue des communes et leur classification en fonction des six niveaux définis par les limites des coûts de revient seront publiées le moment venu sur le site de l'OFL <http://www.ofl.admin.ch>.
 - Pour tout renseignement: Felix Walder, directeur suppléant de l'OFL, chef du secteur Constructions, Direction, tél. +41 58 480 91 39



VALAIS

L'Envol

A Sion, la coopérative se prépare à construire trois immeubles Minergie en R+4, pour la création de 26 logements, avenue Maurice-Troillet, sur un terrain qui lui appartient. Une salle commune est prévue dans un des immeubles. Le projet, d'un budget de 11,8 millions, comprend la démolition de bâtiments datant de 1943. La coopérative avait été créée pendant la guerre, dans le but de loger le personnel de l'aéroport militaire, elle gère aujourd'hui 10 immeubles pour un total de 187 logements. Selon le programme, les démolitions pourraient commencer dès cet hiver. Les travaux devraient être terminés courant 2018. Il s'agit du premier projet de construction de L'Envol depuis 1972.



VAUD

Logement social romand SA (LSR)

A Nyon, les travaux de construction de deux bâtiments, pour un total de 120 logements, dont 46 protégés, ont commencé. Les immeubles abriteront aussi une garderie et une maison de quartier. Cette réalisation de la LSR est pilotée par la SCHL (Société coopérative d'Habitation Lausanne), sous mandat d'administration et de gestion. Elle est intégrée au projet de quartier des Jardins du Couchant de la ville de Nyon, où 14 immeubles, pour environ 900 habitants et une centaine d'emplois, sont prévus sur une parcelle de 36 000 m² à proximité de l'hôpital. 25% de la surface de plancher sont destinés au logement abordable et aux équipements d'utilité publique. La fin des travaux est prévue pour fin 2018.

SCHL

A Lausanne, la coopérative va bientôt lancer la construction de deux immeubles Minergie en R+5, pour un total de 105 logements, qui accueilleront aussi deux locaux de répétition (musique) et un espace de bricolage. Les emménagements sont prévus pour fin 2019. Baptisé Maillefer III, réalisé à la suite de Maillefer I et II, le projet met un terme à la construction, au nord de la ville, de ce nouveau quartier, déjà au bénéfice de son Association village Maillefer (www.avmaillefer.blogspot.ch)



GENEVE

Quercus

A Presinge (700 habitants), la nouvelle coopérative Quercus, la Codha et Equilibre construiront 140 logements sur une parcelle de 20 000 m². Le terrain, situé à proximité des vignes et du village, appartient à la commune, qui accordera un ddp aux trois coopératives. A l'origine du projet, la volonté politique de permettre aux jeunes du village de s'y établir, ce que le prix du terrain rend aujourd'hui difficile. Selon le projet, un tiers des logements seront attribués à des personnes qui ont des liens avec Presinge. Le but est de créer un écoquartier, ou plutôt, selon le maire Serge Broquart, un écovillage. Les coopératives Codha et Equilibre ont été choisies pour leur maîtrise des démarches participatives et leur capacité de mener à bien des réalisations ambitieuses dans le domaine des économies d'énergie. Le programme prévoit des logements pour les jeunes, mais aussi, explicitement par les jeunes: fondée l'année dernière, la coopérative Quercus – en latin, le chêne, dont le fruit se retrouve sur les armoiries communales – est formée d'énergies locales. Chacune des trois entités doit construire un tiers des logements. Le profil du futur écovillage sera connu en janvier, à l'issue d'un concours d'architecture. Ensuite, avant de penser aux travaux, il faudra établir un plan localisé de quartier (plq), une démarche qui, à Genève, peut prendre deux ans...

FAITES-LE SAVOIR!

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



☎ 0848 62 58 32

maltech.ch
location • technique • formation

Ecoquartier des Plaines-du-Loup: présence marquée des coopératives

Le projet Métamorphose planifie plusieurs sites en développement sur le territoire de la ville de Lausanne. L'un d'entre eux est l'écoquartier des Plaines-du-Loup, dans les hauts de Lausanne. Le 10 juin 2016, la Municipalité a choisi seize investisseurs, dont cinq coopératives d'habitants et cinq sociétés d'utilité publique, toutes membres de l'ARMOUP¹.

Par l'importance de la surface des terrains concernés et des montants des investissements consentis, Métamorphose est probablement l'un des projets urbanistiques les plus ambitieux de Suisse. Lancé officiellement en 2006 par la commune de Lausanne, il englobe plusieurs sites propriété de la ville de Lausanne, sur lesquels il est prévu de réaliser deux écoquartiers et des équipements sportifs. Parmi les sites que les services communaux planifient actuellement, celui de l'écoquartier des Plaines-du-Loup est le plus important. On comprend aisément son envergure par ces quelques chiffres clés: en 2030, lorsque l'entier du quartier sera construit et aménagé (sur 30 hectares, l'objectif est de réaliser 555 000 m² de surface de plancher), il comptera quelque 9000 habitants (logés dans quelque 3400 appartements) et 3500 emplois.

Lieu d'habitat et de vie

Véritable lieu d'habitation et lieu de vie, on trouvera dans le nouveau quartier tout à la fois: des petits commerces, des bureaux, des restaurants, des établissements médico-sociaux, des écoles avec salles de gymnastique, des garderies, une maison de quartier, une patinoire et une salle de roller in line, des terrains de sports et loisirs, des espaces publics et de verdure, etc. De plus, les coopératives qui ont été choisies par la ville comme «investisseurs» pour le premier secteur du quartier mettent en avant les activités communes d'échange, de partage et d'animation: jardins potagers, petites salles de cinéma, etc.

La création d'un environnement de qualité, avec des arbres, de la végétation, des zones piétonnes, des places, etc., est une priorité pour la ville de Lausanne. Aucune voiture ne circulera

Deux questions à Elinora Krebs

Madame Krebs, vous êtes la cheffe du Service du logement et des gérances de la ville de Lausanne: que représente l'écoquartier des Plaines-du-Loup pour le développement de la ville de Lausanne?

Cet écoquartier poursuit six buts principaux: réaliser une «partie de ville» de 30 hectares et de 555 000 m² de plancher; dynamiser le marché du logement dès 2020, en réalisant 3500 à 4000 appartements à un rythme moyen de 350 appartements par an; diversifier l'offre de logement en respectant la règle de «30% subventionnés», «40% régulés» et «30% marché libre, permettant d'atteindre la cible des 70% de logements à «loyers abordables»; relever le défi de la mixité fonctionnelle en accueillant 8900 habitants et 3600 employés; bénéficier de l'arrivée du métro M3 et d'équipements publics de proximité; et concrétiser l'un des plus grands quartiers de Suisse construit sur le principe des «2000 watts».

Les coopératives d'habitants auront une présence marquée dans cet écoquartier: pourquoi?

Elles ont obtenu 24% des droits à bâtir répartis dans toutes les pièces urbaines (hormis la pièce C, qui est très petite), afin d'assurer une intégration et une mixité sociale dans les cinq pièces urbaines de la 1^{re} étape. Le but recherché était de donner un quart des droits à bâtir à des coopératives d'habitants innovantes et dont les aspects sociaux liés à l'habitat sont aussi importants que la construction elle-même. On a ainsi un lien social renforcé, une solidarité et un partage entre les habitants de l'immeuble. Et nous comptons sur la présence des coopératives d'habitation et d'habitants pour renforcer le lien social et les valeurs de solidarité au-delà de leurs propres immeubles, donc sur toutes les pièces urbaines. **JLE**

Pour en savoir encore plus: www.lausanne.ch/metamorphose



dans le quartier grâce à la réalisation d'un parking collectif de 730 places. Le recours à la mobilité douce sera encouragé, et le métro M3 desservira le quartier. «Ce quartier sera vivant parce que mixte, varié, connecté, assurément écologique, énergétiquement exemplaire et conçu de manière participative», résume M^{me} Elinora Krebs,

cheffe du service du logement et des gérances de la ville (voir son interview).

Le premier secteur: 2200 habitants

«Le premier secteur de l'écoquartier des Plaines-du-Loup prévoit la réalisation de 142 600 m² de surfaces de plancher pour y développer des

immeubles d'habitation et d'activités, aux standards énergétiques les plus élevés» (source: *dépliant*). Ce sera un «quartier 2000 watts» avec le chauffage par géothermie, des panneaux solaires et du courant vert pour l'électricité.

Dans cette première étape, 1000 logements seront construits et permettront d'accueillir 2200 nouveaux habitants, soit le quart du total du quartier terminé. Cette première étape s'étendra de 2018 (ouverture des chantiers) à 2020 (arrivée des premiers habitants). «Plus de 30 000 m² seront dédiés à l'activité privée (bureaux, commerces, résidence hôtelière et activités en lien avec la santé) et publique (infrastructures scolaires, accueil de la petite enfance). Cette mixité créera environ 1100 emplois. Le tout sera organisé autour d'un «concept d'espaces publics» (source: *dépliant*) développé par la ville suite aux différents ateliers participatifs. Il constituera la base de travail pour les investisseurs et assurera la cohérence globale. Un grand parc de 17 000 m² est prévu, dans lequel la future Maison de quartier sera implantée.

Une triple mixité

La ville de Lausanne a instauré la règle des «3 tiers» en matière de logement afin d'obtenir dans le quartier une mixité sociale et générationnelle. Ce programme vise la mixité sociale et la possibilité pour toutes les catégories socioprofessionnelles de la population de se loger dans un habitat de qualité. Pour atteindre cet objectif, il s'agit de proposer des logements à des prix abordables et diversifiés (environ: 1/3 de logements subventionnés, 1/3 de logements régulés et 1/3 tiers de logements en marché libre ou PPE). Le 1^{er} secteur qui se concrétise actuellement satisfait pleinement ce principe des «3 tiers». Au final, 70% des logements construits aux Plaines-du-Loup sera d'utilité publique.

Il y aura aussi une mixité fonctionnelle: avec presque un quart du premier secteur, les activités sont au rendez-vous et conformes aux objectifs politiques de la ville: 77% de logements et 23% d'activités (dont 18% privées et 5% publiques). Enfin, il y a la mixité des investisseurs: afin de

SIMPLEMENT PLUS PROCHE



Sébastien Mercier
Technicien de service

Les ascenseurs, c'est mon truc

Vous cherchez un partenaire fiable pour la modernisation 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 !



AS Ascenseurs

garantir une répartition équilibrée entre les différents acteurs immobiliers, la Municipalité a souhaité partager les droits à bâtir équitablement entre quatre catégories d'investisseurs (voir plus loin).

Une démarche participative

«Convaincus que la ville se construit avec ses habitants, la Municipalité et le Conseil communal ont souhaité accompagner le projet Métamorphose par une démarche participative», peut-on lire dans l'un des fascicules consacrés à la participation. Celle-ci a donc touché toutes les personnes intéressées par l'élaboration du futur quartier des Plaines-du-Loup: enfants, adolescents, seniors, familles, actifs, habitants du quartier, futurs locataires ou coopérateurs intéressés, investisseurs potentiels, bureaux d'architectes, responsables des coopératives d'habitation, associations culturelles et sportives, etc. Le principe est d'associer les personnes et associations concer-

nées aux principales étapes du projet, pour que les autorités politiques de la ville aient la meilleure perception possible des attentes des Lausannois. La Municipalité a d'ailleurs pratiqué une très large communication: soirées d'informations, rencontres, débats, tables-rondes, safaris urbains, expositions grand public (en octobre 2016: présentation des premiers investisseurs et de la maquette du quartier), dépliants, site internet, etc.

Premier secteur: cinq «pièces urbaines»

Le premier secteur de l'écoquartier des Plaines-du-Loup a été structuré en cinq «pièces urbaines»: A, B, C, D et E. Pour la construction des immeubles dans ces cinq parties, quatre catégories d'investisseurs ont été définies: les coopératives et fondations d'utilité publique (26% des droits à bâtir), les sociétés privées et/ou institutionnelles (27%), les coopératives d'habitants (24%), et les sociétés et

fondations de la ville de Lausanne (23%). Dans ce premier secteur du futur quartier, on compte cinq coopératives d'habitants. Avec leurs 24% des droits à bâtir, elles sont pleinement intégrées dans le projet, ce qui correspond à l'objectif d'un quart que s'était fixé la Municipalité. En outre, la ville de Lausanne pourra offrir des prêts-relais à ces coopératives pour les aider à démarrer leur projet.

Jean-Louis Emmenegger

¹ Cet article présente les cinq coopératives d'habitants qui construiront des immeubles dans ce 1^{er} secteur du quartier des Plaines-du-Loup. *Habitation* reviendra dans l'un de ses prochains numéros sur les sociétés et coopératives d'utilité publique – Cité-Derrière, Logement Idéal, SCHL-FPHL, Fondation Bois-Gentil (EMS) et Fondation de l'Orme (EMS) – qui ont également été sélectionnées pour réaliser la première étape des Plaines-du-Loup.



Natura by ISOVER.

ISOVER – Vivre l'écologie.

Natura – la gamme de produits ISOVER pour les applications intérieures. Fabriquée avec un liant végétal, elle répond à toutes les attentes pour un habitat sain.

www.isover.ch



ISOVER
SAINT-GOBAIN

CUISINES SUISES
EN ACIER

forster



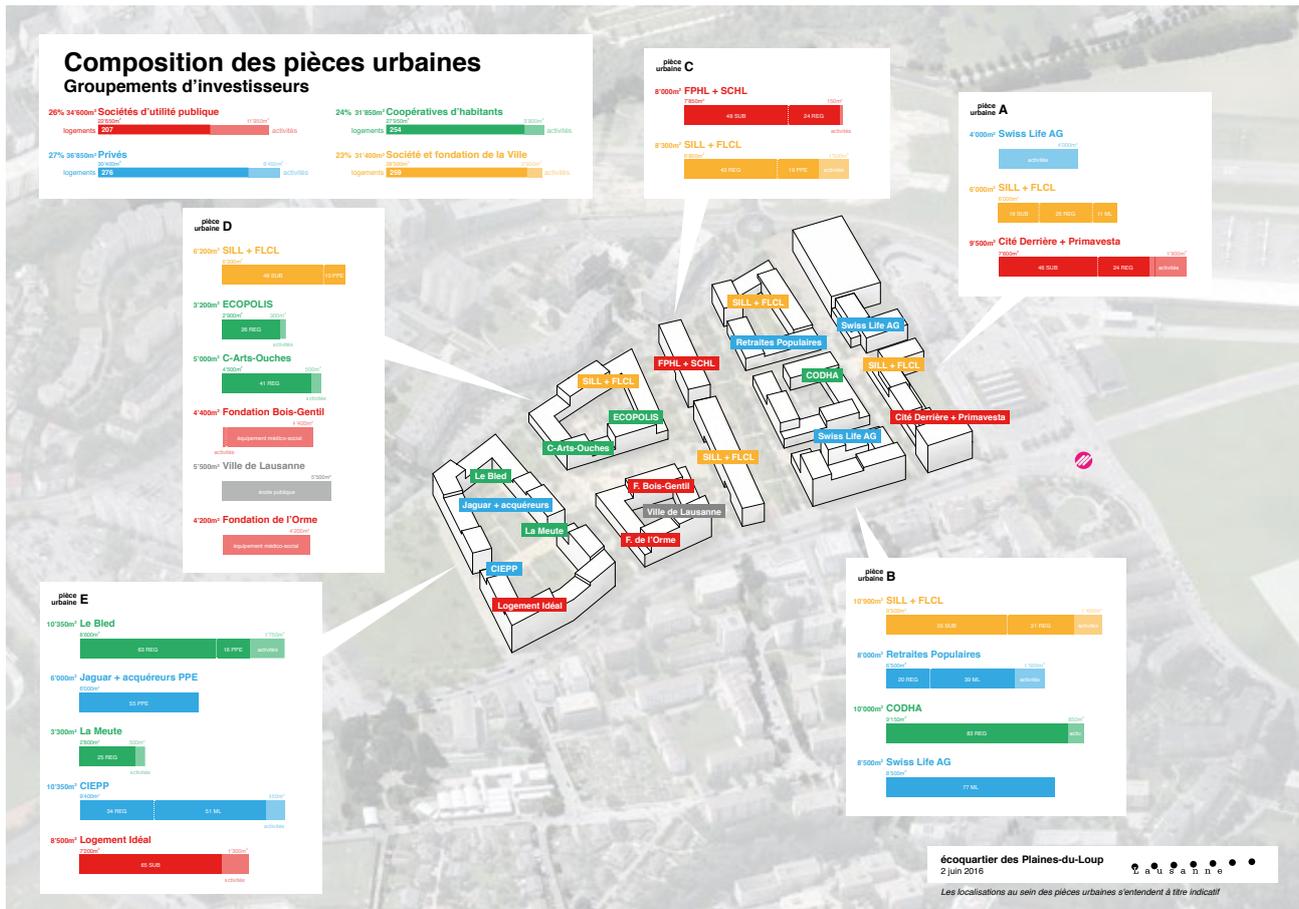
Intemporelles – depuis 50 ans.
www.forster-kuechen.ch

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



Implenia® conçoit et
construit pour la vie.
Avec plaisir.

Implenia Suisse SA Route de la Venoge 10 1026 Echandens



LE BLEDE

10 350 m² – prévu à ce jour:
63 loyers régulés, 16 PPE
1750 m² d'activités

Cette coopérative sociale d'habitants fondée pour les Plaines-du-Loup propose un modèle alternatif ouvert à tout un chacun. Il s'appuie sur l'implication des habitants: futurs locataires ou propriétaires, habitants de logements ou usagers des surfaces d'activités, ils inventent ensemble le programme des locaux et les règles de vie commune. Le Bled garantit le principe du prix coûtant (qui exclut toute spéculation). Ses cinq principes sont: la durabilité, la proximité, la mixité sociale, la solidarité et la convivialité. Le Bled a reçu la plus grande surface parmi celles attribuées aux coopératives d'habitants. Elle proposera 79 logements (régulés avec ou sans parts sociales, logements en PPE, etc.). Le Bled prévoit de proposer des typologies innovantes de logements: inter-

dépendants ou «avec stockli¹», clusters², de transition, etc. Plusieurs types d'activités sont prévus: BledBnB (hôtel social), bureau d'architectes, espace de co-working, salle de spectacles, commerces, etc.

Info: Véronique Biollay Kennedy, verobiollay@hotmail.com
Laurent Guidetti, architecte-urbaniste
Tribu Architecture, www.lebled.ch

CODHA

10 000 m² – prévu à ce jour:
83 loyers régulés
850 m² d'activités

La Codha (Coopérative de l'habitat associatif) prévoit de réaliser environ 80 logements. Elle s'appuie sur trois associations de futurs habitants: Cité Solidaire, Loupverture et Ludovie. Elles partagent des valeurs communes qui sont les principes fondateurs de la Codha: mieux vivre ensemble, créer un environnement durable et participer (conception de l'habitat, animation

et gestion des futurs espaces, etc.). La Codha aux Plaines-du-Loup, c'est tout à la fois des lieux pour la musique, des bistrot pas chers, des magasins de quartier (épiceries, boulangeries), une plate-forme de décisions avec les autres investisseurs, des maisons avec des noms, des logements lumineux, des jardins potagers, des liens avec les acteurs socioculturels du quartier, des locaux communs, une ludothèque, un théâtre de marionnettes, etc.

Info: Joël Rochat
joel.rochat@codha.ch, www.codha.ch

ECOPOLIS

3200 m² – prévu à ce jour:
26 loyers régulés, 300 m² d'activités

La Coopérative d'habitants Ecopolis s'engage à construire un bâtiment à loyers non spéculatifs. Son engagement est le droit de jouir d'un environnement sain. Ses membres s'inscrivent dans une vision de pro-

tection de l'environnement et de développement durable. Une gouvernance collégiale du projet garantit une forte cohésion sociale, un bon voisinage et la participation à la vie du quartier. Ecopolis souhaite créer un espace ouvert sur le quartier et la ville, et collaborer avec les autres partenaires de la pièce urbaine pour dynamiser la mixité à l'échelle du quartier. Le bâtiment aura la norme Minergie-P-ECO, avec les concepts bioclimatiques (utilisation de l'énergie passive). Elle offrira 26 logements, des lieux communs et des lieux d'activités. Les logements seront ouverts à un large éventail de personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes et d'âges variés. Des locaux commerciaux au rez-de-chaussée permettront l'ouverture sur le quartier.

Info: Nicolas Borboen
info@ecopolis.ch, www.ecopolis.ch

C-ARTS-OUCHES

5000 m² – prévu à ce jour:
41 loyers régulés, 500 m² d'activités

C-Arts-Ouches (Coopérative des Arts et des Ouches) a été fondée en 2011. Ses membres partagent le respect des principes de l'écologie, du développement durable et du commerce équitable, l'envie de vivre bien dans leurs propres foyers, et le besoin de développer des relations de voisinage conviviales. Cette coopérative entend faciliter la pratique d'activités artistiques et le jardinage avec des lieux communs pour les échanges de ressources créatives et matérielles. Son programme comporte trois axes: les Arts (encourager la pratique des arts et de la musique parmi les membres et offrir au quartier une ouverture dans ce domaine); les Ouches (les jardins clos, symbole de l'attachement des membres aux plantages et aux valeurs écologiques) et le vivre ensemble (la mutualisation des espaces de services). Les coopérateurs partenaires du projet sont un groupe d'habitants ainsi que des institutions actives dans les arts et l'insertion sociale.

Info: Nadia Christinet Bonnet
nadiachristinet@hotmail.com
Olivier Rochat, rochat@o.rochat-architectes.ch (architecte partenaire)

LA MEUTE

3300 m² – prévu à ce jour:
25 loyers régulés, 500 m² d'activités

La Meute est une coopérative d'habitants fondée en 2011 par une quinzaine de Lausannois désireux de concevoir et de gérer leur habitat de manière innovante et collective, en dehors de la pression du marché immobilier. Actifs dans les milieux artistiques, le social et le journalisme, ils imaginent leur unité d'habitation comme un endroit accueillant, mixte, source de propositions et de libertés et ouvert à l'imprévu.

Environ 25 à 30 logements sont prévus pour ses sociétaires, dont des appartements pour des familles, célibataires, étudiants, et réfugiés dans le

cadre de partenariats institutionnels. Des locaux communs, non lucratifs, seront dévolus à un centre d'art, un café et un atelier-vélos, gérés par des associations d'habitants. Ces derniers seront à la base des événements qui s'y dérouleront: expositions, films, petits concerts, performances, discussions, repas et rencontres.

Info: info@meute.ch
David Vessaz mail@lx1.ch

Jean-Louis Emmenegger

- 1 logement dans lequel se trouve un autre logement plus petit
- 2 grand logement composé de plusieurs petites unités de 1-2 pièces et assortis de grandes salles communes



Début 2017: concours d'architecture pour le secteur 1
2018: premières demandes de permis de construire. Fin 2018: ouverture des chantiers
2020: premiers habitants (secteur 1). Dès 2020: réalisation du secteur 2.
Dès 2024: réalisation du secteur 3. Dès 2025 et jusqu'en 2030: réalisation du secteur 4

Pour résoudre le problème des fonds propres

Si les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) veulent augmenter leur part de marché immobilier, il faut de nouvelles idées... notamment pour augmenter les fonds propres, que ce soit pour acheter du terrain ou des immeubles. En créant les deux sociétés anonymes d'utilité publique Terra Schweiz et Habitare Schweiz, Peter Schmid innove.

Malgré une forte demande de logements à loyers abordables, la part de marché des MOUP est à la baisse. Comment cela se fait-il?

Tout dépend où l'on se trouve. Dans les centres urbains, il est extrêmement difficile d'avoir accès à des terrains constructibles à des prix suffisamment raisonnables pour permettre de construire des logements à prix coûtant. En dehors des zones urbaines, il y aurait bien des projets, mais pas de MOUP pour les réaliser. Peut-être par manque de motivation des coopératives existantes à vouloir se développer – mais souvent aussi parce que les fonds propres font défaut.

Ces derniers temps, des investisseurs à but lucratif semblent apprécier de plus en plus le segment des logements à loyers abordables. On y trouve des entrepreneurs totaux aussi bien que des fonds d'investissement. Font-ils concurrence aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Il est fondamentalement réjouissant que l'on construise plus de logements à loyer abordable. Le but des coopératives d'habitation, c'est de proposer du logement abordable à une large couche de la population – on ne peut donc que se réjouir que d'autres s'y mettent aussi. Mais on peut se demander si ces nouveaux acteurs visent la même durabilité que les coopératives, car ils n'investissent pas dans ce segment par idéalisme: pour eux, ce n'est qu'une diversification des risques dans leur portefeuille d'investissement, car les appartements bon marché constituent une demande qui restent même quand le pouvoir d'achat diminue. Ces logements sont également censés rapporter un gain, et si l'on s'y prend bien, on peut faire du profit même avec des loyers modérés. Mais le grand avantage des logements d'utilité publique, c'est qu'ils deviennent plus avantageux avec le temps, car ils sont hors spéculation – un avantage qui échappe évidemment à ces nouveaux acteurs.

Donc: pas de concurrence?

Nos concurrents sont plutôt ceux qui construisent des logements en PPE et qui nous piquent du terrain, car les prix qu'ils peuvent payer sont hors de portée des coopératives et des investisseurs institutionnels.

A Zurich, on trouve plusieurs coopératives d'habitation qui ont les moyens de réaliser de grands projets. Mais la plupart construisent des immeubles de remplacement, comme par exemple la Baugenossenschaft Zürich (ABZ), dont vous êtes le président.

L'ABZ est tout de même en train de construire 300 nouveaux logements dans le secteur de développement du Glattpark... Mais c'est vrai: la rénovation et la densification



Peter Schmid

du bâti existant nous donnent beaucoup à faire. Et nous devrions peut-être de nouveau acheter plus souvent des biens-fonds à Zurich et environs – pour autant que les prix deviennent plus raisonnables. C'est aussi une manière d'augmenter le parc du logement d'utilité publique. Comme à Horgen, où nous avons acheté plus de 500 logements en 2003. Mais le problème reste que les grands projets de construction que nous pourrions nous offrir sont rares à Zurich. C'est à se demander s'il ne serait pas opportun de dépasser les frontières zurichoises pour lorgner hors du canton.

Une autre possibilité consiste à associer des coopératives dans une coopérative «consortium», comme le montrent avec succès les exemples de Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN) à Bâle ou «mehr als wohnen» à Zurich. Certaines associations régionales de coopératives d'habitation Suisse s'y mettent aussi. Qu'en pensez-vous?

Des entités de ce genre sont très importantes, car elles impliquent de se mettre ensemble et de mettre quelque chose sur pied en commun – et avec «mehr als wohnen», nous avons appris énormément de choses. Cela renforce notre branche vers l'intérieur et constitue le début d'un processus de collaboration accrue entre les coopératives d'habitation. Mais même ces nouvelles organisations n'ont qu'un impact limité à cause de leur manque de fonds propres. Je me tue à le répéter: les fonds propres sont le nœud du problème. Et les coopératives membres ne sont pas en mesure de se procurer les fonds propres suffisants pour réaliser de grands projets.

Il faut donc imaginer de nouveaux moyens pour arriver à des fonds propres en suffisance. C'est à cette fin que vous venez de fonder deux sociétés anonymes d'utilité publique Terra Schweiz et Habitare Schweiz, avec lesquelles vous voulez en quelque sorte répondre aux besoins d'investissement des caisses de pension.

Oui, cela fait longtemps que je rêve que les caisses de pension investissent dans la construction de logements d'utilité publique. Les caisses de pension disposent de la fortune du peuple et cette fortune mériterait d'être investie pertinemment au profit de la Suisse. L'immense avantage de tels investissements serait que les biens immobiliers, que l'argent des caisses de pension permettrait de construire ou d'acheter, resteraient dans le parc immobilier du logement d'utilité publique et seraient ainsi protégés de toute forme de spéculation immobilière. Cela contribuerait donc à augmenter la part de marché immobilier d'utilité publique.

Comment en profiteraient les caisses de pension?

Nous constatons que certaines caisses de pension sont en train de réformer un tantinet leurs stratégies. Elles préfèrent aujourd'hui investir leur argent dans des biens-fonds en Suisse à des conditions stables. Et les bien-fonds des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) sont idéaux à cet égard, car, même si les caisses de pension ne tirent pas des rendements maximaux de leurs investissements, elles peuvent minimiser les risques à long terme tout en bénéficiant d'un rendement suffisant et sûr.

Que se passerait-il si les taux grimpaient et que les caisses de pension trouvaient de nouveau de meilleurs rendements ailleurs?

Même dans ce cas, le bien-fonds ne pourraient pas se muer en argent si facilement et resteraient dans le giron du logement d'utilité publique. Il faudrait bien évidemment que ce soit défini ainsi dans les statuts des sociétés d'investissement concernées. On peut aussi stipuler que les coopératives d'habitation ou autres MOUP puissent reprendre les biens-fonds en cas de crise ou à un prix déterminé à une date déterminée par avance.

Quelle idée commerciale est au fondement de Terra Schweiz et Habitare Schweiz? Pourquoi deux SA d'un coup?

Au début, on se demandait comment accéder à des fonds propres pour acheter des biens-fonds. Car d'une part, il y a déjà beaucoup d'acteurs sur le marché et d'autre part, il faudrait aussi acheter plus souvent des immeubles si l'on veut augmenter la part de marché immobilier d'utilité publique. C'est alors que nous avons eu l'idée de nous procurer de l'argent auprès des caisses de pension. Nous devons toutefois pouvoir leur garantir une grande sécurité d'investissement et il y a toujours un certain risque avec des bien-fonds, le terrain étant l'élément le plus sûr. C'est pour cela que nous avons créé Terra Schweiz, qui sera propriétaire des terrains et qui devra se financer quasi à 100% avec les investissements des caisses de pension. Terra Schweiz donne ensuite ces terrains en droit de superficie à Habitare Schweiz, une société fille de Terra. Et Habitare est un maître d'ouvrage tout

à fait usuel, reconnu par l'Office fédéral du logement et donc habilité à toucher du Fonds de roulement ou de la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL). On peut aussi envisager de donner des terrains à d'autres MOUP en droit de superficie, afin de leur permettre ainsi de baisser les coûts de leurs projets.

Est-ce que ce modèle peut fonctionner dans la fourchette des loyers à prix coûtants?

Les caisses de pension touchent un dividende qui est légèrement supérieur au taux d'intérêt de référence. Il faut évidemment monter les opérations afin que le locataire y trouve aussi son compte. Il est clair que tout fonds propre a toujours un coût. Mais si, en définitive, il en résulte des logements qui sont entre 3-5% plus chers que dans une coopérative, on peut faire avec, du moment qu'ils resteront à long terme dans le parc immobilier d'utilité publique.

Quels sont vos objectifs?

Nous aimerions acheter mille appartements ces cinq prochaines années, en nous focalisant sur des objets de 10-50 logements, car c'est ce segment qui a le meilleur potentiel. Nous avons déjà trouvé une caisse de pension qui offre un fonds de démarrage rapide et qui crée les deux entités, et nous avons déjà pu acquérir un premier immeuble de 45 logements. C'est un début. Mais la vision à long terme, c'est de faire de Habitare une sorte de SA du peuple, à laquelle chaque Suisse et chaque Suisse puisse prendre part et contribuer ainsi à ce que notre sol soit utilisé pour y construire des logements abordables et non pas des objets de spéculation.

**Propos recueillis par Richard Liechti
Traduction PC**

Terra Schweiz SA

La SA d'utilité publique achète du terrain et des immeubles. Elle garde le terrain, qu'elle remet en droit de superficie à Habitare Schweiz SA ou à d'autres MOUP. Elle finance les fonds propres nécessaires via les participations des caisses de pension, qu'elle rémunère au taux d'intérêt minimal de la Confédération, plus une petite marge.

Habitare Schweiz SA

C'est un MOUP qui a pour objectif d'offrir du logement à prix coûtant dans toute la Suisse. Elle se finance par les fonds propres mis à disposition par Terra Schweiz SA ou des tiers, ainsi que comme tout autre MOUP. Elle reçoit du terrain en droit de superficie et lui achète les immeubles qui s'y trouvent ou les construit elle-même. Elle gère elle-même les immeubles et les bien-fonds ou les met à disposition d'associations autogérées ou à des coopératives à prix de revient. Le but étant de profiter des synergies entre les deux SA.

Le bonheur est dans le prêt

Pour certains, demander – et obtenir – un crédit à la CCL n'est pas une sinécure et pourtant, pour d'autres, c'est simple comme bonjour. Il y a là comme un mystère, que nous allons tenter de lever dans les lignes qui suivent, avec Guido Gervasoni, directeur de la CCL.

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) est une coopérative de financement fondée en 1990 et qui s'est considérablement développée au cours de ses 25 ans d'existence. Au siège à Olten, quatre personnes administrent un volume d'emprunts actuel de 3,1 milliards de francs, que partagent près de 350 maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). L'antenne romande de la CCL, c'est l'ARMOUP et c'est son secrétaire général, Pascal Magnin, qui peut vous aider à remplir les formulaires de demande de prêt – à Olten, deux employés suivent actuellement des cours intensifs de français.

Trois bonnes raisons de s'adresser à la CCL

La CCL fonctionne en fait comme une banque, mais une banque bien particulière puisqu'elle peut proposer des prêts à des taux particulièrement avantageux à ses membres, pour la seule et bonne raison que les emprunts sont cautionnés par la Confédération par le

biais de crédits cadre. Le dernier en date court jusqu'en 2021 et se monte à 1,9 milliard de francs. Autre avantage: la CCL ne fait pas de distinction entre hypothèques de premier rang et de deuxième rang, et elle peut financer jusqu'à 80% de la valeur de rendement d'un objet. Le troisième avantage de la CCL, c'est qu'elle travaille étroitement avec l'Office fédéral du logement et les associations faitières des MOUP. La coopérative connaît donc parfaitement le milieu, ce qui permet de coordonner au mieux les demandes de financement des MOUP entre les différentes aides dont ils bénéficient. Pour bénéficier des prestations de la CCL, il faut en devenir membre et avoir souscrit et libéré une part sociale de CHF 5 000.– au moins.

Des conditions de prêt particulières

Première source de malentendu: la CCL n'octroie pas de crédits pour la construction ou pour l'achat d'un terrain. Au vu de ces circonstances, la CCL ne peut donner aucune promesse de finan-



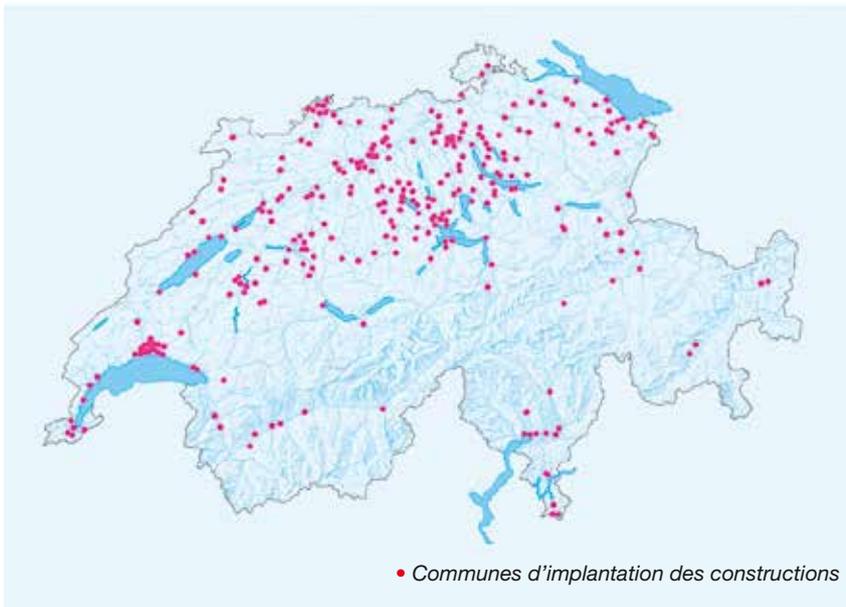
Guido Gervasoni

cement au préalable. La coopérative est avant tout un institut de refinancement, donc une institution qui sert à consolider des crédits de construction octroyés par les banques ou à racheter des hypothèques existantes. Les prêts sont donc en général octroyés à la suite d'un financement bancaire courant et quand les logements sont déjà construits et loués. Donc avant de se lancer dans une demande de prêt à la CCL ou toute autre demande de renseignement auprès de l'ARMOUP, il faut impérativement prendre connaissance des critères d'octroi, qui sont clairement listés dans un document que l'on peut télécharger sur le site web de la coopérative¹. «Il ne suffit pas d'avoir un projet de construction ou même une autorisation de construire en main pour pouvoir demander un prêt à la CCL, c'est trop tôt. Une valeur de rendement trop faible est également un motif de refus», précise Guido Gervasoni, qui ajoute «qu'il suffit de se promener sur notre site web pendant une petite demi-heure pour savoir à quelles conditions nous octroyons nos prêts et pour télécharger les quelques documents utiles». Avis donc aux amateurs.

Le chemin de la requête

Votre dossier arrive donc au siège à Olten, où la demande est saisie, numérotée et confirmée au demandeur. Puis elle est examinée en interne, une phase durant laquelle ont lieu de nombreux

Dans 293 communes suisses, il existe des quartiers d'habitat d'utilité publique, qui, grâce au cautionnement de la Confédération, sont financés avantageusement à long terme (état au 31.12.2015).



échanges avec le demandeur, permettant de préciser les détails de la requête. Le dossier est ensuite envoyé à un membre de la commission d'examen, qui traite le dossier et le défendra lors de la prochaine séance de la commission, qui décide de l'octroi ou non du prêt. Le dossier retourne alors au secrétariat à Olten, qui communique la décision au demandeur. «Les décisions négatives sont rares, car les dossiers qui parviennent à la commission d'examen ont tous passé par l'évaluation et la mise en forme interne du secrétariat», souligne Guido Gervasoni.

Tous les crédits octroyés sont ensuite périodiquement assemblés dans un pool potentiel de plusieurs MOUP (afin d'atteindre un montant d'emprunt obligataire sur les marchés de capitaux d'au moins 100 millions). Et quand ce pool est réuni, chaque participant est averti à titre indicatif des conditions obligataires du moment et signe l'ordre de souscription d'une part d'emprunt où il peut préciser s'il préfère un crédit courant sur 10, 15 ou 20 ans. Sur la base des retours des intéressés, la CCL établit ensuite le pool définitif et part en quête d'une offre concrète sur les marchés des capitaux – une offre dont la validité n'excède pas 1-2 minutes! «C'est un moment crucial, où je dois pouvoir décider rapidement si les conditions existantes correspondent à la fourchette indicative prévue en amont. Et c'est pourquoi ces dernières doivent être faites le plus minutieusement possible, car pour pouvoir décider rapidement, je dois avoir le blanc-seing des MOUP du pool. Là, c'est vraiment une question de confiance entre les MOUP et moi», affirme Guido Gervasoni. Le versement du prêt suit dans les 3-4 semaines, une fois que le demandeur aura envoyé les sûretés requises, dont notamment les cédules hypothécaires.

Musique d'avenir

Victime de son succès, la CCL a dû revoir sa stratégie d'octroi à long terme afin de ne pas épuiser trop tôt le crédit cadre de cautionnement. «Une analyse interne de la situation a montré que trop de crédits de conversion nuisaient aux fonds destinés à de nouveaux financements et favorisaient, comme le dit si bien Peter Gurtner dans son introduction au rapport annuel 2015, l'éclo-

sion d'une classe fermée de «beati possidentis», glisse M. Gervasoni, en ajoutant que «nous allons donc réduire les financements de conversion de 20 à 40% de la valeur de gage et limiter les nouveaux financements à 40% de la valeur de gage au maximum.» Les gros appétits des grandes coopératives d'habitation risquent donc de rester sur

leur faim ces prochaines années, afin de ne pas prêter les ambitions des petites et moyennes coopératives. Mais les crédits alloués, surtout sur le long terme, gardent tous leurs attraits.

Patrick Cléménçon

¹ Critères d'octroi des prêts:
www.egw-ccl.ch/fr/dokumentgrundlagen/

La CCL en bref

La CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements) est une coopérative fondée en 1990 par les organisations faitières du logement d'utilité publique, avec le soutien de l'Office fédéral du logement. La CCL a pour but l'acquisition de fonds pour un financement à taux avantageux des projets de construction de ses membres. Pour ce faire, elle émet périodiquement des emprunts sur le marché des obligations en collaboration avec la Banque Cantonale de Zurich. Les revenus de ces emprunts



sont mis à disposition des maîtres d'ouvrage participant à l'emprunt, sous forme de prêt hypothécaire normal à un taux fixe sur une durée déterminée. Afin de bénéficier des taux d'intérêt avantageux et de la confiance durable des investisseurs, l'émetteur doit disposer d'une bonne solvabilité. A cause de la grande hétérogénéité structurelle de ses membres, la CCL ne pourrait satisfaire aux exigences élevées des investisseurs sans garanties supplémentaires. C'est la raison pour laquelle la Confédération cautionne les divers emprunts dans le cadre de la loi sur le logement s'appuyant sur / utilisant des crédits cadre approuvés à intervalles réguliers par le Parlement. Le dernier en date remonte au printemps 2015 et se monte à 1,9 milliard de francs, permettant ainsi à la CCL de mener ses activités d'emprunts jusqu'en 2021. Depuis sa création, la CCL a lancé 77 émissions pour un volume global de près de 5,78 milliards de francs, dont bon nombre de séries ont été remboursées dans les délais. Actuellement, le volume des emprunts en cours se monte à environ 3,1 milliards de francs. La CCL constitue un instrument de financement intéressant pour la construction de logements d'utilité publique. Elle permet aussi à des maîtres d'ouvrage ne disposant pas de beaucoup de fonds propres d'accéder au marché des capitaux, et cela à des taux extrêmement avantageux et stables à long terme. Elle contribue à l'abaissement des loyers. Elle procure des placements sans risques aux investisseurs. Elle a des structures simples et présente un bon rapport entre les coûts et les avantages. Elle est dirigée de manière professionnelle, conseille ses membres dans les questions de financement et dispose d'un système de surveillance efficace par le biais des évaluations annuelles des emprunteurs. Et pour terminer, elle coopère de manière optimale avec les instances fédérales concernées, ainsi qu'avec les organisations faitières. Le tout sans avoir généré la moindre perte de cautionnement aux autorités publiques depuis plus d'une décennie. **Peter Gurtner, président CCL**

A voir absolument! > www.egw-ccl.ch

vector SA

CÉDRIC CAGNAZZO

Ingénieur civil – Directeur
Rue de l'Industrie 54
1030 Bussigny-près-Lausanne
Tél : 021.702.28.61 / Fax : 021.702.28.62
Mail : info@vectursa.ch



PROGRAMME D'ACTIVITÉS:

Étanchéité de joints
Revêtements de sols
Travaux d'injection de résine type Fuko
Protections contre les pigeons
Traitement hydrofuges antigrafitis

Services – Toute la Suisse romande



Étanchéité de joints – Traitement et étanchéité des bétons – Revêtements de sols – Isolation



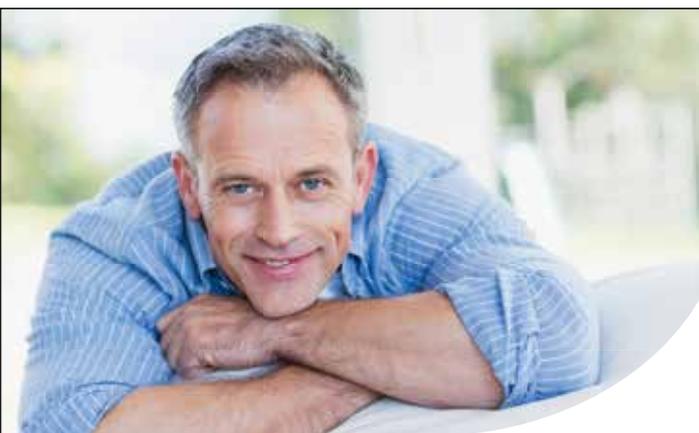
Entreprise S. Grasso – Ch. du Casard 11 – 1023 Crissier
Téléphone + fax 021 635 81 55 – Natel 076 399 46 55
info@grassojoints.ch – www.grassojoints.ch

«En qualité de maître d'ouvrage d'utilité publique, je suis depuis 25 ans un inconditionnel de la CCL.»

Fritz Freuler, directeur
Association casanostra, Bienne

Regardez notre site www.egw-ccl.ch et contactez nous pour une consultation: kontakt@egw-ccl.ch ou téléphone 062 206 06 16

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



Notre énergie, votre confort.

Mazout de chauffage (Euro, Ecolacor, Ecopolaire)
Carburants, lubrifiants (huiles et graisses)
Gestion de citernes automatisée



ruey-termoplan

Succ. de Celsa-Charmettes SA
Av. de Longemalle 15 | 1020 Renens
Tél. 0844 844 244

Quartier de la Bourdonnette à Lausanne: assainissement complet des façades

La Fondation lausannoise pour la construction de logements FLCL a assaini les façades des immeubles locatifs dont elle est propriétaire. Les habitants apprécient désormais leurs nouvelles fenêtres, leurs nouvelles toiles de tente de balcon et les signes extérieurs de remise en état et de propreté des façades.

Que ce soit de la route cantonale, de l'entrée de l'autoroute ou du métro urbain M1, le conducteur ou le passager du M1 ne voit que plusieurs immeubles locatifs d'allure élancée, entourés de quelques arbres. Cet ensemble de 31 bâtiments (immeubles locatifs et autres) construit entre 1970 et 1974 forme un véritable quartier de 493 logements où habitent aujourd'hui près de 1600 personnes. Selon Bruno Emia, gérant technique de la FLCL, «elles s'y plaisent beaucoup! Ceux qui doivent partir le regrettent, et certains anciens locataires nous demandent parfois s'il y a des appartements libres, car ils aimeraient revenir à la Bourdonnette! Les habitants me disent souvent qu'ils ont du plaisir à vivre ici».

Un vrai quartier

Par le nombre élevé d'habitants et de commodités et d'installations qu'on y trouve, la Bourdonnette est un vrai quartier urbain. Bruno Femia nous en donne la liste: «Les habitants ont, à quelques pas de chez eux, un magasin d'alimentation, des locaux commerciaux, une école, deux garderies, un bureau de poste, un café-restaurant, un centre socioculturel, un parking souterrain, des places de parc extérieures, auxquels s'ajoutent plusieurs places de jeux pour les petits enfants, des terrains pour les jeunes et les adolescents (avec des terrains de basket et de foot), un studio TV, une vaste place de pique-nique, un jardin potager pour les habitants, une déchetterie, et bien d'autres choses encore!» Les bureaux de la FLCL se trouvent au rez-de-chaussée d'un bâtiment de la Bourdonnette, ce qui lui permet d'avoir un contact direct avec les habitants et locataires.

Sur le plan de la mobilité, un arrêt de bus se trouve à l'entrée du quartier (pour se rendre à Lausanne ou Renens) et le métro urbain M1 est à deux pas,



Rénovation de façade en cours. DR

permettant lui aussi d'aller à Lausanne ou à Renens en quelques minutes. L'accès à l'autoroute pour l'Est lausannois et Genève n'est qu'à quelques centaines de mètres. Ces multiples moyens de transport publics et privés sont très appréciés par les habitants et les jeunes en formation.

Entretien régulier

«Depuis 1974, ces bâtiments ont été régulièrement entretenus dans le souci du respect des normes, afin de préserver le patrimoine, d'assurer la sécurité des habitants et de protéger l'environnement. La dernière intervention sur l'enveloppe des bâtiments remonte à 1990: elle a consisté à remplacer l'isolation thermique et l'étanchéité défectueuses des toitures» explique Bruno Femia. Mais récemment, certains locataires ont constaté des infiltrations d'air et d'eau de pluie dans leur logement. Après diverses analyses, il s'est avéré que ces désagréments provenaient de la vétusté des fenêtres ainsi que des joints de façades entre les différents éléments préfabriqués. Afin de remédier à cette situation, et après avoir évalué plusieurs variantes et techniques pour étanchéifier les façades et améliorer le coefficient de transmission thermique, l'assainissement complet des façades est apparu comme la solution la plus efficace et durable.

Assainissement des façades

Le Conseil de fondation de la FLCL, sur la proposition de la Direction de la FLCL, a donc décidé qu'une rénovation complète des façades serait entreprise afin d'éviter une accentuation de la dégradation

Les 3 étapes de la rénovation

1) Assainissement des façades

Pose des échafaudages sur toute la hauteur des immeubles; nettoyage intégral des façades; remplacement des joints entre les éléments préfabriqués et des joints de dilatation entre les immeubles; traitement de la carbonatation.

2) Fenêtres, portes-fenêtres et sangles

Remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres par de nouvelles fenêtres en PCV à triple vitrage au moyen de cadres de rénovation selon les recommandations de Suisse Energie; remplacement des sangles de tirage de stores et des enrouleurs.

3) Toiles de tente des balcons

Changement des toiles de tente des balcons pour redonner une harmonie visuelle au quartier. Réparation des stores défectueux.

déjà constatée. La Direction de la FLCL a alors préparé un vaste projet d'assainissement des façades des immeubles locatifs, qui a été mis en place et coordonné par Bruno Femia: «Le projet de rénovation était impor-

tant, surtout par le nombre d'éléments qui était concerné: toutes les façades, toutes les fenêtres, toutes les toiles de tente de balcon, etc. Si le chantier a duré dix mois, le projet complet a duré deux ans.»



Traitement de la carbonatation. DR



Champs de la Croix 10 - 1337 Vallorbe
Fax 024 463 37 29
chaudieres@bluewin.ch

CHANGEMENT DE CHAUDIÈRE ?

**Contactez-nous !
Devis sans engagement !
Tél. 024.463.37.04
Mob. 079.247.37.25**

VS - VD - FR - GE - NE - JU

WWW.AS-CHAUDIÈRES.CH

PIZZERA  **POLETTI**

Maçonnerie – Béton armé

Depuis 1952

Chemin De la Roche 12
1020 Renens

Téléphone: 021 321 47 67
Téléfax: 021 321 47 61

Courriel: entreprise@ppsa.ch
Site web: www.ppsa.ch

**Un chaleureux
merci** pour votre
commande.

egokiefer.ch

EgoKiefer
Fenêtres et portes



Avant et après nettoyage. DR

L'assainissement des façades est une opération importante. Elle implique plusieurs types de travaux qui ne peuvent être réalisés que par des entreprises spécialisées, et dans une chronologie bien précise. Les entreprises à qui la FLCL a confié des mandats (voir encadré) ont été sélectionnées en fonction de

leurs compétences et de la qualité de leur travail fourni sur d'autres chantiers. Pour les façades, il faut se rendre compte que «cela concerne tout à la fois l'entreprise qui a monté les échafaudages – et qui les a déplacés au fur et à mesure de l'avancement des travaux –, celle qui a nettoyé toutes les façades au moyen

d'un jet d'eau sous pression de 200 bars, celle qui a remplacé tous les joints entre les éléments préfabriqués et les joints de dilatation des façades, celle qui a traité la carbonatation du béton, celle qui a remplacé toutes les fenêtres au moyen de cadres de rénovation, les sangles de tirage et les enrouleurs des stores, et enfin, celle qui a remplacé toutes les toiles de tente des balcons – dont certaines étaient en très mauvais état. Une vingtaine d'ouvriers étaient en permanence sur le chantier», commente Bruno Femia, qui a toujours veillé à ce que les locataires soient le moins dérangés possible par les travaux, à la sécurité des locataires et des passants ainsi qu'au maintien des accès du site occupé.

Afin de respecter la législation applicable aux rénovations, toutes les demandes d'autorisation ont été transmises aux autorités et validées. Pour le risque de présence de matériaux contenant de l'amiante ou du PCB, un bureau d'ingénieurs spécialisé a été mandaté avant le début des travaux pour délivrer un état des lieux



- objet: Ecole enfantine de Prangins
- maître d'ouvrage: Commune de Prangins
- architecte: Pierre-Alain Dupraz architecte, Genève
- système: SUNLINE® 6350
exécution spéciale

KÄSTLI STORES

Kästli & Cie SA
Protection soleil/intempéries
www.kaestlistores.ch

La rénovation en quelques chiffres

Lavage de façades:
17 200 m²
Joints entre éléments préfabriqués:
17 254 m
Joints de dilatation:
912 m
Fenêtres et portes-fenêtres:
2134
Sangles de store et d'enrouleurs:
1717
Toiles de tente:
986
Durée des travaux:
10 mois

des parties affectées (ce diagnostic est nécessaire pour s'assurer que les produits toxiques ne soient manipulés que par des entreprises spécialisées).

Priorité à la qualité de vie

Les façades assainies, les nouvelles fenêtres dotées d'un triple vitrage et les nouvelles toiles de tente des balcons donnent aujourd'hui à l'ensemble des immeubles une impression de «tout nouveaux bâtiments». Ces travaux montrent surtout la volonté de la FLCL d'offrir aux habitants de la Bourdonnette non seulement une excellente qualité d'habitat (des logements agréables, bien équipés et bien isolés du froid et de la pluie) mais aussi une qualité de vie avec de nombreuses commodités et un environnement agréable (places de loisirs et de jeux, espaces verts, arbres et buissons, petits chemins, etc.) «L'harmonie visuelle que donne aujourd'hui ce quartier renforce encore l'image de qualité de nos immeubles», souligne Bruno Femia, qui ajoute en conclusion: «Nous nous plaçons à relever les bénéfices d'une rénovation: augmentation de la valeur du bien-fonds pour le propriétaire, amélioration du confort phonique et thermique pour les locataires, autrement dit diminution de la consommation d'énergie et par conséquent réduction des charges pour les locataires et, enfin, réduction des émissions de CO₂ pour la planète. Les échos que nous avons reçus des locataires sont tous très favorables.»

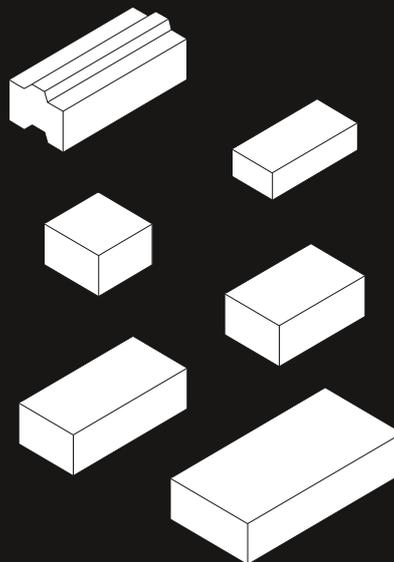
Jean-Louis Emmenegger,
selon documents de Bruno Femia

terrabloch

produits de construction en terre crue

notre philosophie :

- > redécouvrir un matériau oublié
- > valoriser et recycler des déchets d'excavations
- > offrir un nouveau matériau local et durable
- > réguler naturellement l'humidité ambiante
- > apporter une bonne inertie thermique
- > garantir une isolation acoustique performante
- > promouvoir une activité sociale et solidaire
- > sensibiliser et éduquer
- > se rencontrer, échanger, partager



notre savoir-faire :

- > réalisation de blocs destinés au gros-oeuvre
- > second oeuvre et aménagements intérieurs
- > aménagements extérieurs
- > mobilier domestique

bureau : 5b route des Jeunes | CH-1227 les Acacias-Genève
site de production : 15 rue de la Combe | CH-1196 Gland

info@terrabloch.ch

Rodrigo FERNANDEZ : + 41 79 412 74 15

Laurent de WURSTEMBERGER : + 41 79 219 85 33

www.terrabloch.ch

«Tout devient plus complexe»

La coopérative Les Ailes mène aujourd'hui des projets dans des secteurs emblématiques pour le logement à Genève. Elle y compose avec de nouvelles contraintes, qui impactent sur les plans financiers. Les explications du directeur Christian Muller.



Le directeur des Ailes Christian Muller devant un immeuble de la coopérative, à Cointrin: «Il faut désormais souvent prendre davantage de temps pour les études, les discussions avant de réaliser.» © Borcard/DR

Fondée par des employés de Swissair en 1955, Les Ailes ont commencé par construire des maisons familiales contiguës au chemin des Ailes, à Cointrin. Depuis, les villas ont été rachetées par leurs occupants du fait de leur participation sous la forme de 1000 heures de travail personnel fourni pour diminuer le prix de revient, et la coopérative s'est développée dans la commune et dans le canton où elle gère aujourd'hui 11 immeubles pour 436 logements. Bientôt 14 en comptant les projets en cours, pour plus de 200 logements supplémentaires.

En Suisse romande, la coopérative est l'une des rares à avoir les moyens d'acquérir des terrains pour construire, comme elle l'a fait dans le quartier du Petit-Saconnex. Des membres de l'ARMOUP mettent en avant leur fibre écologique, d'autres leur capacité de replacer le coopérateur au centre des prises de décision. Le directeur des Ailes Christian Muller mentionne plus souvent «une gestion efficace», qui permet de proposer des loyers à très bas prix. Ce qui n'empêche pas la coopérative de construire un immeuble Minergie A et P, et de prendre part aux processus participatifs en cours dans l'écoquartier des Vergers, à Meyrin.

Construire sur des timbres

Alphonse Allais conseillait de construire la ville à la campagne, «Car l'air y est plus pur.» Au XIX^e siècle, les plans localisés de quartier (PLQ) étaient aussi moins contraignants. Depuis, la réalité du terrain a changé, et l'opposition ville/campagne n'a plus cours, car c'est dans la périphérie qu'il faut construire, parfois après avoir indemnisé le précédent occupant, qu'il s'agisse d'une entreprise ou du propriétaire d'une villa. C'est dans ce monde-là que Les Ailes se déploient aujourd'hui. «Comme le sol est rare, il

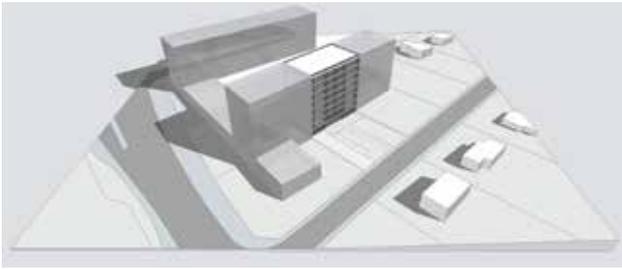
faut davantage construire en hauteur, dans des environnements plus difficiles. Et les plans localisés de quartier PLQ sont parfois des timbres-poste», schématise Christian Muller. Trouver des solutions devient un travail d'orfèvre.

Soucis de voisinage

Les Ailes ont un permis pour construire un immeuble de 26 logements en R+6 au Mervelet. Ce quartier de Genève est situé en zone de développement. Traduction: dans ce secteur de villas, promoteurs, Etat et MOUP peuvent racheter des terrains, démolir les villas et construire des immeubles. Problème: de nombreux propriétaires ont un autre avis sur la question. Les parcelles se libèrent au compte-gouttes, et, pour les travaux... Christian Muller: «Pour construire, nous aurions besoin d'empiéter sur leur terrain pour le talutage, ou pour poser des échafaudages. Cela implique des indemnités à intégrer à notre plan financier. Si le ou les voisins refusent, nous serons obligés d'adopter des modes de construction plus onéreux, en créant des berlinoises. Autre particularité, l'entrée du parking souterrain est prévue sur une parcelle qui n'est pas encore disponible: nous allons devoir créer une rampe provisoire. Tous ces éléments ont un impact sur le plan financier. A moins de renoncer à des aménagements, nous devons demander à l'Etat un déplaçonnement des loyers.» Avec un parcellaire aussi contraint, ne faudrait-il pas, plutôt que de construire sur des confettis, attendre qu'un secteur soit totalement libéré, afin de permettre aux bâtisseurs de passer à l'action dans de meilleures conditions? «Par l'intermédiaire de la FPLC, qui nous a accordé le terrain en droit de superficie, l'Etat nous pousse à construire», explique le directeur des Ailes. Genève manque de logements: la volonté politique presse pour que des immeubles soient construits sans tarder, là où les autorisations sont délivrées. Bilan: «Pour avancer, il faut mettre toutes



Au premier plan, la future tour de la coopérative dans l'écoquartier des Vergers, à Meyrin. © Borcard/DR



Pour mener à bien ce projet dans le quartier en développement du Mervelet, les Ailes doivent négocier avec les propriétaires des villas voisines. © Les Ailes/DR

les parties autour de la table. Des discussions sont actuellement en cours.»

Pour sortir de cette logique des timbres-poste accordés au compte-gouttes, l'Etat veut confier des secteurs à des groupes de coopératives, avec pour mission de convaincre les propriétaires de villas de collaborer (Lire aussi *Habitation 2016/3*), et de permettre de travailler avec davantage de cohérence sur des terrains plus vastes. «Initiative intéressante», réagit Christian Muller. Reste à vérifier, si, de la coupe aux lèvres...

Les pieds dans le PAV

Les Ailes ont déposé une requête en autorisation de construire pour une tour de R+18 et 95 logements, rue de la Marbrerie, à Carouge. Ceci à la frontière du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), 230 hectares aujourd'hui dominés par l'industrie, que Genève veut requalifier en privilégiant des écoquartiers et les emplois. Sur ce projet, Les Ailes collaborent avec une autre coopérative, qui doit bâtir un immeuble semblable. Les travaux pourraient débuter. Mais deux entreprises – industrie et services – sont encore en activité sur ce terrain, propriété du canton, avec des contrats de location (DDP) portant sur des décennies. «L'Etat nous demande d'intégrer l'indemnisation de départ aux entreprises – et la dépollution du site – dans nos comptes. Selon nos discussions, nous récupérerions ces montants sur les droits de superficie», explique Christian Muller. Mais c'est donc aux coopératives d'investir. Deuxième problème, les entreprises ne sont pas pressées de partir. Et ceci d'autant plus qu'elles se trouvent en position de force dans les négociations.

Et le temps passe. «Comme les deux entreprises sont situées sur nos futurs espaces extérieurs, nous pourrions débuter les travaux. Mais la ville de Carouge souhaite que tout soit réalisé en même temps. Nous pouvons nous engager auprès d'elle à réaliser les aménagements extérieurs dès que le terrain sera disponible. Pour trouver une solution, il faut réunir toutes les parties autour d'une table» (bis). Et en attendant que les tables se mettent à tourner dans le bon sens: «Cela fait des années que le projet est lancé. Et les coopératives ont investi chacune plus d'un million pour diverses études et l'établissement de plans.»

Prendre de la hauteur

Dans l'écoquartier des Vergers, Les Ailes construisent aujourd'hui une tour en R+12 étages de 85 logements. Or,

construire à plus de 30 mètres a des implications – sécurité incendie renforcée, obligation d'installer un ascenseur pompiers, et un escalier pour accéder au toit. La volonté d'aménager 22 appartements pour personnes âgées répondant aux normes IEPA (Immeuble à encadrement pour personnes âgées) a aussi un prix. Les architectes ont évalué un surcoût de 2 millions sur un prix de construction de 43 millions. Les Ailes ont réussi à mutualiser la surface de photovoltaïque entrant en compte pour l'attribution de la certification Minergie A. Une partie des panneaux sera installée sur le toit de l'école de l'écoquartier. «Mais même ainsi, nous avons dû demander le déplafonnement des loyers au canton», regrette notre interlocuteur, qui rappelle au passage que le choix de bâtir une tour a été celui de la commune qui nous a attribué ce lot, que nous avons accepté. «La ville de Meyrin nous a attribué ce lot, nous avons accepté». Pour autant, on ne fera pas dire à Christian Muller que les soucis menacent de submerger la bonne marche des réalisations: «Tout devient plus complexe, et il faut donc souvent davantage prendre de temps pour les études, les discussions avant de réaliser.»

Il y a tout de même quelques bonnes surprises: «Nous avons appris que des aménagements des Vergers coûteront moins cher que prévu. L'Office du logement nous oblige à planifier avec des taux qui ne sont pas ceux du marché. Les taux réels sont bien plus favorables. L'évolution des modes de construction permet aussi de réaliser des économies.»

Ces derniers éléments pour préciser que des situations complexes ne sont pas forcément synonymes d'ennuis. Il arrive même que tout aille trop bien. «Dans certains immeubles subventionnés, avec les conditions financières favorables qui prévalent, et grâce à notre gestion efficace, nous pouvons proposer un quatre pièces (genevois, ndlr) pour 1000 francs. Or selon les nouvelles règles de l'Office cantonal du logement (OCLPF), il ne peut être attribué qu'à une famille de trois personnes dont les gains annuels n'excèdent pas 57 000 francs. Pour une relocation, même si notre liste d'attente est importante, je ne pense pas que nous aurons beaucoup de candidats qui auront ce profil.» Pas d'inquiétude pour autant.

Vincent Borcard



Rue de la Marbrerie à Carouge, la coopérative doit construire sur un terrain encore occupé par des entreprises, qu'elle devra indemniser. © Les Ailes/DR

Les conquêtes de La Paix

Depuis sa création à Nyon en 1946, la coopérative n'a pas dévié de sa raison d'être: proposer des logements à portée des petits salaires. Elle a récemment construit deux nouveaux immeubles sur son site historique du nord de la ville. Pour la présidente Christiane Schmutz: «Une coopérative a besoin de projets pour exister.»

Le terme de «joli quartier» convient tout particulièrement au site historique de la coopérative La Paix. Au nord-est de Nyon, entre les chemins des Plantaz et de la Paix, les immeubles, de taille raisonnable, sont séparés du lit arborisé de la rivière voisine par une petite route d'accès et des jardins familiaux. «Les coopérateurs peuvent aller chercher leur salade en pantoufles», plaisante la secrétaire Esther Porreca. L'après-midi, les plus jeunes et les mamans sont devant les maisons. «Il y a une jolie harmonie.» Le bus passe à proximité, la gare est à dix minutes de marche. Les commerces ne sont pas bien loin. En 1950, le quartier était situé à la périphérie. Il l'est moins, la population de la ville étant passé entre-temps de 6000 à 20 000 habitants.



La secrétaire Esther Porreca, la nouvelle secrétaire Sandrine Du Pasquier, la présidente Christiane Schmutz et le concierge Alcino Pinto. (de g. à dt.) © Borcard/DR

L'histoire de la SCH La Paix remonte à l'après-guerre, raconte la présidente Christiane Schmutz: «En 1946, les fondateurs étaient tous des syndicalistes. L'un d'eux distribuait des petits revenus d'assurance chômage à des familles qui vivaient encore dans des lieux insalubres. En réaction, après ces années difficiles, ils ont voulu créer des logements pour les moins favorisés.» Trois quarts de siècle plus tard, cette volonté de procurer des logements à la portée des petits salaires demeure la priorité. «La commune veut développer le logement abordable. Mais pour l'instant, dans la région, il est difficile de trouver des loyers modérés. «Il y a dix ans, des locataires quittaient encore pour emménager dans des appartements plus grands, ou même pour acheter. Désormais, il n'y a que très peu de mouvements.»

Construire un quartier

Les premiers immeubles, chemin des Plantaz 1-3-5, pour 18 logements, remontent à 1947/48. Le terrain avait été obtenu auprès de la commune à des conditions extrê-

mement avantageuses. Selon l'expression consacrée, pour une bouchée de pain. Sur le même périmètre, d'autres bâtis avaient suivi, chemin de la Paix 2-4 et 6-8, soit 32 logements en 1958. Puis sur une autre parcelle à proximité, route d'Oulteret 1-3, 20 logements après avoir déplacé la petite maison, dite «Picot», avec 3 logements, en 1960-61. Une dernière étape en 1961-62 dans le quartier de la Paix avec la construction de 22 logements aux chemins de la Paix 10-12 et Plantaz 7.

Quelques années plus tard, à proximité de l'immeuble de la route d'Oulteret, la coopérative avait acheté un petit terrain et l'atelier qui s'y trouvait, avec pour ambition d'acquérir les villas voisines. Cela ne s'est jamais concrétisé, et l'atelier a été loué. Une animalerie y est désormais installée, à la satisfaction générale!

Un demi-siècle sépare ces constructions de deux nouveaux immeubles intégrés au chemin de la Paix avec 32 logements supplémentaires, inaugurés en 2015. Il serait faux de croire que les responsables de La Paix ont dormi pendant un demi-siècle. Un vaste terrain proche de la gare avait été acheté, sous l'impulsion du gérant et membre fondateur, Jean Locatelli. «Le projet de construction a été repoussé de printemps en automnes, la coopérative n'ayant pas réussi à obtenir les subventions suffisantes pour offrir des loyers abordables. Ce projet a finalement été abandonné», se souvient Esther Porreca. La commune a dû racheter le terrain, sur lequel a été depuis construit le gymnase cantonal.

L'ère des rénovations

Le patrimoine vieillissant, la coopérative devait entreprendre des rénovations importantes afin de conserver la valeur des immeubles. «Sur le conseil de notre fiduciaire, nous avons entrepris ces travaux à partir de 1996. L'entreprise sanitaire nous a conseillé de remplacer la tuyauterie tant verticale qu'horizontale», se souvient la secrétaire. «Avant de rafraîchir les façades, nous avons demandé une expertise à un ingénieur thermicien. Le résultat a démontré que 60% du mazout consommé chauffait les nuages. Il était donc judicieux de procéder à l'isolation périphérique des bâtiments. Nous avons demandé un crédit à l'assemblée générale, qui a accepté ce projet de rénovation lourde», témoigne la présidente. Le résultat était concluant, de 150 000 litres de mazout pour chauffer les 72 logements du quartier durant l'hiver, la consommation avait baissé à 100 000 litres, voir 75 000 litres. Depuis fin 2014, le chauffage est au gaz.

La rénovation complète des salles d'eau, cuisines et halls nous a permis d'augmenter un peu les loyers afin de couvrir l'investissement. Ces travaux ont duré une dizaine d'années. Quand tout cela a été fini, l'idée de construire s'est imposée. «A posteriori, je crois qu'une coopérative a besoin de projets pour exister», affirme Christiane Schmutz.



La construction des nouveaux bâtiments a densifié le site, qui reste accueillant et adapté aux besoins des familles.
© Borcard/DR

Le projet s'est concrétisé par la construction de deux immeubles intercalés entre ceux déjà existants au chemin de la Paix. Les locataires ont emménagé début 2015 dans les 32 nouveaux logements. Cette densification reste très raisonnable. Les garages et le salon-lavoir ayant disparu dans l'exercice, ils ont été remplacés par deux parkings souterrains et deux salons-lavoirs au rez des nouveaux immeubles. Ces derniers accueillent également une salle commune, et le bureau de la coopérative. Le bouleversement a favorisé un brassage des populations. Quelques aînés et quelques familles ont déménagé dans les nouveaux immeubles, équipés d'ascenseurs. Ces mouvements ont déclenché une cascade de rocade vers des appartements plus petits, plus grands, plus haut ou plus bas, selon la taille des familles ou la vigueur des mollets. Ces changements ont concerné un grand nombre de locataires et pas uniquement les nouveaux arrivants. Les loyers des immeubles neufs, plus élevés que ceux des anciens, ont contribué à la mixité sociale du secteur.

Densifier au chemin de la Paix

En arriver là n'a pas été simple. Un regroupement des parcelles a été nécessaire. Il a surtout fallu convaincre les sociétaires. Tout le monde était d'accord pour construire de nouveaux logements abordables, mais pas devant leur fenêtre. «Certaines séances ont été houleuses», résume la présidente. «Avec la construction, j'ai appris qu'il est nécessaire de s'entourer de personnes compétentes. Tous les architectes n'ont pas l'expérience du loyer abordable. Sur le conseil de M. Pascal Magnin, secrétaire général de l'Armoup, nous avons mandaté la SCHL (Société coopérative d'habitation Lausanne) pour analyser le projet. Cette analyse a permis de baisser le budget initial. Ensuite, elle a surveillé et contrôlé le chantier. Nous avons apprécié cette collaboration et participé à toutes les décisions concernant la réalisation du projet. Aujourd'hui, nous sommes reconnaissants à M. Virchaux, directeur de la SCHL, et à son équipe de nous avoir coachés. Les immeubles terminés, nous avons profité de réaménager les extérieurs en y intégrant des places de jeux, de la verdure et des arbustes. Les accès au centre du quartier sont devenus piétonniers et éclairés la nuit. Il reste de cette réalisation une expérience magnifique», s'enthousiasme Christiane Schmutz.

Alors, un autre projet? La destruction/reconstruction des premiers bâtiments du chemin des Plantaz se posera sans doute un jour. Un nouveau plan de quartier permettra, peut-être, de construire sur le site de l'animalerie. Et l'intérêt de Nyon pour le logement abordable pourrait bien profiter aussi à la coopérative! Mais ce sera sans Mesdames Esther Porreca, qui prend sa retraite, et Christiane Schmutz, en poste depuis 14 ans, qui estime qu'il est temps de laisser sa place. Esther Porreca passe le témoin à Sandrine Du Pasquier, récemment engagée comme secrétaire.

Le mot de la fin à la présidente: «J'ai fait carrière dans l'enseignement. A la retraite, la coopérative m'a permis de découvrir autre chose. Je me suis passionnée pour ce monde. Il y a des moments difficiles, le comité est parfois submergé par la complexité administrative!» Mais le bilan global demeure très positif: «Un bonheur!»

Vincent Borcard



Séquence historique: le déplacement de la maison «Picot», en avril 1960. © La Paix/DR

L'union fait la coopérative

Quatre communes dans la Broye fribourgeoise se sont associées pour construire un immeuble d'appartements protégés à St-Aubin. Après 3 ans de tractations, elles ont fondé la coopérative d'habitation Le Trèfle à quatre et le projet a pu vraiment démarrer. Les premiers locataires ont emménagé en novembre 2016.



En visite au rez du bâtiment, avec Anne-Pascale Collaud, Roland Wicky et Jean-Pierre Thénot, le trésorier qui a pris il y a trois mois le relais de Philippe Balzli. © PC2016

Il fait bon vivre, dans les campagnes fribourgeoises. Pas trop polluées par l'industrie, juste un tantinet mitées par des décennies de construction pavillonnaire, elles offrent encore parfois des panoramas bucoliques et des prix de terrains nettement plus accessibles que sur la côte lémanique. D'où un afflux migratoire certain. Le canton de Fribourg culmine d'ailleurs en tête du classement des cantons suisses en matière d'augmentation démographique et les collectivités publiques font de leur mieux pour répondre à cet afflux et loger tout le monde. Mais l'équation n'est pas toujours simple à résoudre. Car, en plus de ce sang neuf, la population locale vieillit et il faut trouver à loger de plus en plus de seniors plus ou moins dépendants d'aides et de soins, mais loin d'être grabataires pour autant.

La tradition des «Stöckli» étant petit à petit tombée en désuétude dans les fermes contemporaines, il fallait décidément trouver une solution pour reloger les seniors, et même dans les quartiers de villas champêtres, le besoin se fait de plus en plus pressant, de trouver de quoi reloger les anciens. A Saint-Aubin, un propriétaire foncier flaira le besoin et esquisse un projet, mais renonce finalement devant la difficulté et le manque de rendement à terme. Et c'est ainsi qu'en 2010, lors d'une assemblée communale de St-Aubin, le Conseil communal lance un appel pour la constitution d'une commission d'étude pour la réalisation d'un immeuble d'appartements protégés à St-Aubin. Avec la ferme intention d'offrir à ses aînés de quoi vivre dignement leur grand âge et d'échapper autant que faire se peut au spectre sinistre et coûteux de l'EMS. Mais les contraintes

sont nombreuses quand on veut construire des logements protégés et les montages financiers ardues. Après une première année de cogitations, il était devenu évident qu'un tel projet ne pouvait être porté par la seule commune de Saint-Aubin, et le syndic de l'époque, Michel Marchand, a pris son bâton de pèlerin pour tâcher de rallier les trois communes voisines de Delley-Portalban, Gletterens et Vallon au projet. Avec succès. Un de plus, dans la longue liste des collaborations intercommunales au niveau des autorités – ce qui n'a pas empêché la population de rejeter un peu plus tard un projet de fusion desdites communes...

La coopérative s'impose

Vaille que vaille, les quatre communes planchent donc en cœur sur le projet de construction d'un immeuble de logements protégés, et fondent, trois ans plus tard, en janvier 2014, la coopérative d'habitation Le Trèfle à quatre. Entre les apports des communes et d'une centaine de coopérateurs privés, des fonds propres suffisants sont enfin réunis pour poursuivre l'aventure. «Malgré l'échec de la fusion des communes, ce projet jouit d'une forte popularité au sein de la population, et il n'y a pas eu d'opposition au fait que l'immeuble soit construit à Saint-Aubin. Des habitants de trois des quatre communes ont déjà réservé des appartements, qui sont destinés à des personnes dont la mobilité ou le handicap ne permettent plus de vivre sans aide, mais qui ne souhaitent pas entrer en EMS», précise Anne-Pascale Collaud, conseillère communale de Saint-Aubin et secrétaire de la coopérative d'habitation. Il semblerait d'ailleurs que dans la Broye fribourgeoise, une tendance se dégage ces dernières années, et pas seulement à Saint-Aubin, vers une planification privilégiée de petites structures intermédiaires pour loger dignement et à moindres coûts les seniors, plutôt que de les condamner à vivre encaqués comme des harengs dans de coûteux EMS... en attendant Godot. Ce qui est sûr, c'est que sans la volonté politique clairement affichée des syndics des quatre communes et l'engagement dévoué des initiants du projet, la coopérative d'habitation n'aurait jamais vu le jour, ni les 14 logements protégés qui ont été construits.

«La coopérative est une forme juridique relativement simple à gérer et elle nous permettait entre autres d'éviter les contraintes des marchés publics, passage obligé pour des associations de communes; avec un Conseil d'administration, au sein duquel on trouve des représentants des quatre communes, nous pouvions aussi garantir de pouvoir favoriser l'engagement d'entreprises locales, ce qui était important à nos yeux», raconte le président du Trèfle à quatre, Roland Wicky. Créer une entité comme une coopérative d'habitation a non seulement facilité la constitution de fonds propres, mais assurait également la pérennité d'un projet à vocation éminemment sociale, en évitant

que le bien-fonds ne puisse être racheté par quelque rapace de l'immobilier flairant la bonne affaire, une fois l'immeuble construit et habité.

Des mondes qui s'ignorent

Jusqu'à la première coulée de béton de l'immeuble en juillet 2015, la coopérative n'a bénéficié d'aucune aide cantonale ou fédérale. Il aura fallu que Pascal Krattinger, chef du Service du logement du canton de Fribourg, lise un article sur le sujet dans *24 Heures* (fruit du travail de RP de la coopérative) pour qu'il les contacte et leur fasse découvrir et l'ARMOUP et les aides fédérales dont peuvent bénéficier les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). «Jusqu'à là, zéro, rien! Aucune aide de nulle part; rien non plus du côté de la Direction de la santé et des affaires sociales (DSAS) du canton de Fribourg», s'exclame le bouillonnant président de la coopérative. La rencontre avec l'ARMOUP s'est bien soldée par une adhésion à ladite association, mais la coopérative a surtout l'impression de cotiser – sans grand retour sur investissement. Devenue également membre de la CCL², la coopérative attend la réponse à sa demande de prêt. Une réponse positive pourrait grandement faciliter la suite de l'aventure, car du côté des banques que la coopérative a sollicitées, seule la Banque Cantonale de Fribourg a donné suite, mais à des conditions pas très favorables; aucune autre banque n'est entrée en matière et la Banque Coop n'a même pas donné réponse!

Un immeuble de qualité

Six ans d'efforts pour construire seulement 14 logements protégés: quand on sait que les Chinois ont construit le plus grand terminal aéroportuaire du monde en moins de six ans à Pékin, on peut se demander où le bât blesse du côté de la Broye. Mais comparaison n'est pas raison. Et d'ailleurs, sans les 18 mois de mise à l'enquête, tout aurait pu être bouclé dans les cinq ans planifiés à l'origine. Heureusement, le résultat est de très bonne facture. Les 14 appartements orientés plein sud sont bien agencés et lumineux, tous dotés d'un balcon avec vue imprenable jusque sur le Moléson, et on peut s'y déplacer, si besoin est, en fauteuil roulant. Chaque appartement est en plus muni d'un système d'alarme téléphonique en cas d'urgence et les salles de bains, spacieuses, offrent un accès facilité aux diverses commodités.

Cerise sur le gâteau: une grande salle commune au rez, équipée d'une cuisine, offre un agréable séjour pour diverses activités ludiques et de partage. Et la circulation dans les parties communes de l'immeuble est facilitée par la largeur et la luminosité d'une coursive menant aux escaliers, à l'ascenseur et à un bel espace de rencontre, aménageable à souhait, à chaque étage au centre de l'immeuble. Avis aux amateurs: il reste encore des appartements à prendre: www.letreflea4.blogspot.ch

Patrick Cléménçon

¹ Un Stöckli est une petite construction en bois, construite à proximité des fermes, et où emménageaient les parents du fermier qui reprenait la ferme.

² CCL: Centrale d'émission pour la construction de logements > www.egw-ccl.ch

Des locataires bien accompagnés

La référente de maison sera engagée à 25% pour organiser des activités avec les locataires. Il peut tout aussi bien s'agir de l'organisation d'un repas en commun durant lequel chacun donne un coup de main pour la préparation, l'organisation de sorties, de matchs aux cartes ou de lotos, d'une pause café, etc. Il s'agit avant toute chose de proposer des activités en lien avec les désirs et possibilités des locataires. Elle créera un lien entre les locataires et les différentes manifestations accessibles dans la région ou les différents services tels que la bibliothèque communale par exemple.

Cette personne aura également pour mission de veiller sur les personnes qui ont peu d'encadrement naturel (famille ou amis proches) ou professionnel (peu de soins à domicile). Elle pourra alors relever les difficultés qui apparaissent. Etant entendu que les personnes qui ont un encadrement n'auront pas besoin de cet œil vigilant. Elle doit aussi faire le lien entre les locataires et le conseil d'administration. Elle sera intégrée aux réunions avec le Bureau régional d'information et d'orientation lors des réunions de bilan. Le rôle de la référente va bien sûr évoluer et nous devons laisser la liberté d'agir en fonction des possibilités des locataires. *Anne-Pascale Collaud, secrétaire Coopérative Le Trèfle à quatre*



Les premiers locataires ont emménagé en novembre 2016.
© PC2016

Isolation paille: tous ensemble

Un chantier participatif a permis aux membres des coopératives Equilibre et Luciole de contribuer à l'isolation de leur futur immeuble, rue Soubeyran à Genève. Reportage

«Dès que le choix s'est porté sur une isolation paille, on a su qu'il y aurait un chantier participatif», explique Aurélie, future habitante de l'immeuble. L'isolation paille est écologique, peu onéreuse en matériaux, mais bien davantage en main d'œuvre. D'où l'intérêt de mettre la main à la pâte pour faire baisser les coûts de construction. Les architectes du collectif Carpe, spécialisés dans ces matériaux, encadrent régulièrement ce type de chantier. Ils ont coaché, fin avril, fin mai et fin juin, la quinzaine de volontaires venus, chaque fois, une semaine durant, participer aux travaux. Une milice constituée de membres des deux coopératives, mais aussi de parents, d'amis, d'étudiants ou d'architectes intéressés par la démarche. Le travail n'étant pas rémunéré, pas besoin d'une assurance spécifique, l'assurance-accident et la RC de chacun suffisent.

Pour l'une des façades, le programme prévoyait d'insérer les bottes dans les cadres préfabriqués posés sur le sol, puis de recouvrir la paille d'un enduit de terre. Après séchage, des professionnels étaient chargés de

hisser ces éléments dans les étages, et de les fixer.

Pour l'autre façade, il fallait insérer les bottes de paille dans des cadres déjà en place. Des plaques préfabriquées d'enduit terre devaient ensuite être apposées par des ouvriers. Pour les participants, les explications sont données sur place, le jour même. Compris? Yaplukafaïre!

Photos 1 et 2

Amis des circuits courts, bonjour! La paille est livrée par le producteur, les Luciole et les Equilibre déchargent les bottes dans le parking souterrain, où se déroulent les travaux. En tout, 2000 bottes seront nécessaires. Au premier plan, sous le casque et le masque, Linda ne les portera pas toutes.

Photos 3 et 4

Les cadres en bois sont conçus d'après la section (mesure) des bottes et des demi-bottes. Pour obtenir une demi-botte, prenez une botte et observez Catherine et Catherine (de g. à d.). Des grandes aiguilles, de la ficelle, des ciseaux, l'opération prend à peine cinq minutes. «C'est comme de la couture!»

Photo 5

L'enfer c'est les cadres. Comme l'enduit de terre ne colle pas sur le bois, il faut poser des supports d'enduit, à cheval sur la paille et les éléments en bois. Lattes, tasseaux, coins, centimètres. Isa va vivre plusieurs jours en symbiose avec sa perceuse. Matias aussi.

Photos 6, 7, 8 et 9

De prime abord, cela ressemble à de la boue, puis chacun apprend à reconnaître un «enduit de corps». La recette n'est pas secrète, mais demande du doigté. Léa (casque blanc, Carpe) est aux cuisines, Julien (casque jaune, Carpe) ajoute de l'eau «pour obtenir quelque chose de crémeux», et Kyo (casque noir, coopérateur) malaxe. Pour obtenir le matériau de base, la terre, difficile de trouver circuit plus court: globalement, il n'y a qu'à se baisser.

Photos 10 et 11

L'enduit est versé à la pelle par Léonard, Rheinard, Clara et Coralie étalent. Eva lisse. Une trame est ensuite appliquée.





Photos 12, 13, 14 et 15

Autre façade, autres mœurs. Aurélia monte les bottes au troisième étage – non, pas seule. Enfiler la paille dans les caissons est un travail d'équipe. Les bottes n'étant pas toutes d'accord, tous les moyens sont bons. Bastien (Carpe, casque jaune) montre l'exemple. Tout comme Stéphane Fuchs (casque?!). Le directeur du bureau architecte du projet (ATBA) se montrait déterminé à rendre possible les emménagements pour Noël.

www.atba.ch

CarPE (Collectif d'architecture participative et écologique): carpe.architecture@gmail.com

Vincent Borcard



10



11



12



13



14



15

Habitat III – un agenda pour un développement urbain durable à l'échelle de la planète

La Suisse a pris part en octobre 2016, à Quito, à la troisième conférence de l'ONU sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III). Un nouvel agenda urbain a été adopté à cette occasion. La communauté internationale a ainsi affirmé l'importance d'un développement urbain plus durable.

Après Habitat I et II, qui s'étaient tenues respectivement à Vancouver en 1976 et à Istanbul en 1996, Habitat III était la troisième conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable. La conférence s'est déroulée du 17 au 20 octobre 2016 à Quito (Équateur). Elle avait pour objet la réaffirmation de l'engagement politique pour un développement urbain durable ainsi que l'évaluation des progrès accomplis jusqu'ici. Elle a en outre porté sur des thèmes tels que la réduction de la pauvreté et la migration, et a identifié de nouveaux défis liés à l'urbanisation. Les Etats ont adopté dans le cadre de la conférence une déclaration commune sur les contenus précités, sous la forme du nouvel agenda urbain mondial. Il s'agit d'une déclaration d'intention politique sans force obligatoire. Depuis avril 2016, des négociations préliminaires étaient en cours à ce sujet. La Suisse, qui a présenté entre autres un rapport sur la situation dans notre pays, y a pris une part active depuis le début.

Selon l'ONU, plus de la moitié de la population mondiale vit déjà dans des centres urbains en 2016. Ces centres sont souvent le moteur du développement économique, culturel et social d'un pays ou d'une région. Après la dernière conférence sur le logement, l'ONU avait constaté que, grâce aux efforts entrepris, certains progrès avaient été réalisés, par exemple dans les domaines de la lutte contre la pauvreté, de l'accès à un logement adéquat ou en matière de croissance économique en zone urbaine. Les défis restent toutefois énormes à l'échelle de la planète: il manque souvent une planification urbaine intégrée, les constructions informelles (bidonvilles) augmentent, l'accès aux installations sanitaires est lacunaire et les atteintes à l'environnement élevées. La durabilité des villes de demain dépend de la

manière dont seront relevés les multiples défis existants sur les plans social, économique et écologique, notamment au moyen d'un renforcement des liens entre développement durable et urbanisation. Sont concernés les villes, les agglomérations et les espaces métropolitains du monde entier, et donc de la Suisse également.

La dynamique liée aux villes et aux établissements humains a été reconvenue, dans le Programme de développement durable à l'horizon 2030 (Agenda 2030) adopté en septembre à New York, comme un des potentiels les plus importants pour le développement durable. Outre le développement urbain, qui constitue un but en soi, toute une série d'objectifs y sont liés, parmi lesquels la lutte contre la pauvreté, la sécurité alimentaire, la santé, l'éducation, l'eau, l'énergie, les infrastructures, l'économie et l'emploi, l'égalité entre femmes et hommes ou encore le changement climatique. Par ailleurs, la reconnaissance des mesures climatiques mises en œuvre par les villes et de leur impact global constitue un des résultats les plus importants de la conférence de Paris sur le climat (COP 21). Tous ces aspects doivent être pris en considération dans le cadre du nouvel agenda urbain.

Le logement en Suisse

En comparaison internationale, une grande partie de la population suisse vit aujourd'hui en ville et dans des communes à caractère urbain, là où s'effectue une grande partie de la production économique. Depuis l'an 2000, les agglomérations se développent fortement et se transforment en grandes agglomérations et en espaces métropolitains. Pour les jeunes en particulier, les villes deviennent de nouveau un lieu de résidence attrayant. Par rapport à de nombreux marchés du logement

étrangers et aux défis mentionnés précédemment, la population suisse dispose de logements de qualité. Avec une surface habitable moyenne de 45 m² par personne et le raccordement à l'eau potable, à l'électricité, au traitement des eaux usées et à internet, l'offre en matière de logement est suffisante. La demande a fortement augmenté ces dernières années en raison de la croissance de la population, des taux d'intérêt bas, de la diminution de la taille des ménages et d'un environnement économique globalement positif. Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires se situent à un niveau historiquement bas, ce qui explique aussi la part croissante de propriétaires, qui est actuellement de 38%. Le marché suisse reste malgré tout majoritairement locatif, les logements étant proposés avant tout par des prestataires privés. Les investisseurs d'utilité publique, à l'image des coopératives d'habitation, sont actifs principalement dans les villes, là où se ressent le plus la pression des prix, et leurs offres à prix avantageux exercent une importante fonction compensatoire.

La politique du logement

La situation du marché et les défis qui se présentent diffèrent selon la région. Ceci explique que les cantons, les villes et les communes ne démontrent pas tous la même activité en matière de politique du logement. Les villes et les communes sont les mieux placées pour ressentir l'envolée des prix sur les marchés foncier et du logement, et elles connaissent le risque d'étiollement durable de la vie locale si les familles et les personnes à bas et à moyen revenus ne trouvent plus d'offres de logement adaptées à leurs moyens. Les communes peuvent envisager de combler elles-mêmes les lacunes constatées dans l'offre de logements ou chercher à collaborer



La dynamique urbaine présente de nombreuses opportunités pour un développement durable. DR

avec des maîtres d'ouvrage appropriés, auxquels elles céderont des surfaces à des conditions avantageuses; elles peuvent aussi subventionner le loyer des ménages modestes ou définir dans leur législation en matière de construction ou d'urbanisme des zones où seront prescrits le caractère avantageux et le type des logements proposés.

Les mesures à prendre

Un marché qui fonctionne est en mesure d'offrir des possibilités de choix aux personnes à la recherche d'un logement et contribue à satisfaire la majorité des besoins en la matière. Cependant, l'offre est souvent insuffisante eu égard à des besoins spécifiques, entre autres ceux de personnes âgées, dont la proportion va considérablement augmenter en raison de l'évolution démographique, mais aussi de personnes souffrant d'un handicap ou encore de personnes et de ménages disposant de moyens financiers modestes. Si le marché est tendu, comme c'est actuellement le cas dans la plupart des villes et des agglomérations, la charge financière représentée par le coût du logement peut être trop lourde pour des ménages disposant de peu de res-

sources. La situation des personnes concernées est d'autant plus problématique que, si le coût du logement représente une part trop importante de leurs dépenses, elles se retrouvent encore plus affaiblies sur le plan financier et marginalisées. Par ailleurs, des charges de logement trop importantes ont aussi un effet négatif sur le plan économique, puisque moins de moyens sont à disposition pour la consommation des ménages, l'éducation et la formation. Dans les villes et les régions attractives, l'offre de logements à prix avantageux recule continuellement en raison des conversions en propriété par étages, des rénovations complètes d'objets existants et des démolitions-reconstructions. Enfin, certains groupes de population peuvent se retrouver exclus même dans des régions périphériques du fait de la demande touristique de résidences secondaires. Certaines actions d'encouragement arrivant à terme, le parc de logements immobiliers subventionnés se réduit.

Dès lors, le principal défi en matière de politique du logement consiste à rendre possible l'accès au marché du logement et à maintenir une offre de logements appropriée pour toutes les couches de la population. Il convient

d'accorder une attention particulière non seulement aux ménages modestes, mais aussi à toutes les personnes et groupes dont la candidature, du fait de caractéristiques personnelles telles que la couleur de leur peau, leur nationalité ou leur religion, n'est souvent pas retenue lors de l'attribution d'un logement. Outre le marché du travail et l'éducation, le logement est un domaine important dans l'optique de l'intégration sociale. De plus, le manque d'intégration dans l'environnement résidentiel et le voisinage peut conduire à l'isolement et empêcher la participation à la vie sociale. Il importe de porter une attention particulière à ce risque en raison de l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne et du vieillissement de la société. Si l'on parvient à tenir compte de ces différents éléments lors des prochains processus de planification dans les villes suisses, ces dernières deviendront inclusives, sûres, résilientes et durables, comme l'exigent le nouvel agenda urbain et l'ODD 11 de l'Agenda 2030.

Patrick Brünisholz, collaborateur scientifique, OFL

Fin de la LCAP: les coopératives du canton du Jura inquiètes

La fin de la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP) déploie ses effets dans le canton du Jura sans qu'aucune mesure de substitution n'ait été prise à ce jour.

Les subventions dont bénéficient les ayants droit sont en train de s'éteindre progressivement, mettant en difficulté des locataires à faible revenu ainsi que bon nombre de coopératives d'habitation sans but lucratif. Préoccupée par cette évolution, la députée Josiane Daep (PS) a interpellé le gouvernement¹ pour connaître la situation et les mesures qu'il entend prendre pour permettre aux maîtres d'ouvrages, d'utilité publique de poursuivre et développer leurs activités. Elle a mis en évidence le fait que plusieurs cantons, à l'instar de Neuchâtel, ont légiféré pour pallier les effets des décisions prises au niveau fédéral.

Dans sa réponse, le gouvernement confirme que certains cantons ont créé des dispositifs pour adoucir les conséquences de la fin de l'aide fédérale. Il relève que si le taux de logements vacants est de 1,19% au niveau national, il se situe à 1,28% dans le canton de Neuchâtel et à 2,35% dans le Jura. Dressant l'état des lieux des bénéficiaires de la LCAP dans le canton, il indique: au 31 décembre 2015, 698 logements appartenant à 26 propriétaires pouvaient prétendre à l'aide fédérale; 517 logements bénéficiaient des aides cantonales accordées en application du décret cantonal y relatif², pour un montant total de 872 323 francs.

Parmi les propriétaires susmentionnés, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives ou sociétés anonymes sans but lucratif) étaient au nombre de 12, possédant 246 logements subventionnés. Au 31 décembre 2024 les aides cantonales allouées prendront totalement fin. L'économie sera de 1 040 000 francs pour l'Etat par rapport à 2012. Le Service de l'économie et de l'emploi (SEE) reconnaît que les propriétaires ne peuvent pas répercuter complètement sur le loyer le montant de l'aide perdue par un locataire sans risquer que celui-ci ne quitte l'immeuble. Il prévoit d'approcher tous les propriétaires concer-

nés durant le 2^e semestre 2016 pour apprécier la situation avec eux.

Les responsables des sept coopératives d'habitation actives à Delémont³ ont procédé à un échange de vues approfondi sur les conséquences de l'impasse dans laquelle se trouvent celles qui sont confrontées aux conséquences de la fin de la LCAP. Ils ont conclu qu'en l'absence de mesures d'encouragement de la part du canton et des communes, il sera quasiment impossible aux coopératives d'habitation reconnues d'utilité publique de réaliser de nouveaux projets; que la suppression des aides destinées à abaisser les loyers des logements occupés par des personnes seules ou des familles de condition modeste créera aux uns et aux autres des problèmes quasiment insurmontables.

Ils en appellent au canton et aux communes pour qu'ils prennent le relais après l'abandon de la Confédération. Outre la poursuite, sous une forme à déterminer, des abaissements de loyers, plusieurs pistes peuvent être envisagées pour soutenir les coopératives d'habitation d'utilité publique, par exemple: la souscription de parts

sociales; la mise à disposition de terrains sous forme de droits de superficie gratuits; le cautionnement d'emprunts hypothécaires; l'exonération des droits de mutation et des droits de constitution de gages; à court terme les «Directives relatives à l'étendue des amortissements autorisés» édictées par le gouvernement doivent être modifiées pour permettre aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'opérer des déductions fiscales plus importantes s'agissant de leurs amortissements afin de favoriser la constitution de réserves destinées à l'entretien des immeubles et à la réalisation de projets; à moyen terme la loi d'impôt doit être révisée pour permettre, sous conditions, l'exonération fiscale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Jean-Claude Prince

¹ Question écrite n° 2821

² RSJU 844.12

³ Sociétés coopératives du Cartel syndical, du Cartel des syndicats chrétiens, Pro Familial, Delémontaine d'habitation, du Vorbourg, des Cheminots et du Mont-Terrible, propriétaires de plus de 400 appartements



Les sept coopératives d'habitation de la ville de Delémont sont sur les rangs pour construire des logements d'utilité publique au Cras-des-Fourches moyennant que le canton et la commune les y encouragent par des mesures concrètes.

Naissance de SORALI: 50 ans déjà!

C'est sous l'égide des autorités communales de Courtételle que la Société coopérative de construction SORALI a vu le jour en 1966. Le village comptait 1750 habitants.

Au commencement était la prise de la mairie de Courtételle par les «rouges» lors des élections communales de 1964. Avec l'appui des socialistes, un libéral-radical est élu à la mairie. Après 32 ans de règne conservateur, la majorité du conseil change de camp. La pénurie de logements figure parmi les principales préoccupations du nouvel exécutif. Il se met aussitôt à la recherche de solutions pour offrir un toit aux jeunes couples de la localité.

Que faire? Malgré l'appui d'une grande majorité de la population, la bonne volonté des nouvelles autorités ne suffit pas. En effet, qui dit projet dit financement. Utiliser les dispositions légales destinées à l'encouragement de la construction de logements à caractère social apparaît comme la voie la plus évidente à suivre. Mais un partenaire est nécessaire pour prendre langue avec les autorités chargées de l'exécution de la loi, rôle que la commune ne peut pas jouer. La création d'une société à but non lucratif s'impose. Le Conseil communal opte pour la coopérative qui offre la forme juridique adéquate pour aller de l'avant.

Au terme de réunions qui ont lieu à l'automne 1965, la Société coopérative

de construction La Rosière est constituée à titre provisoire par des élus libéraux-radicaux et des socialistes. Leur projet est de construire un immeuble de 16 appartements dont les loyers pourront être abaissés par la prise en charge d'intérêts-capitaux par la commune, le canton et la Confédération.

Ce projet est accepté, tant par l'Office du travail du canton de Berne que par les banques. La municipalité et la corporation bourgeoise doivent encore approuver deux cautionnements solidaires de 60 000 et 323 000 francs destinés à garantir les crédits hypothécaires de 2^e rang. Une assemblée communale suivie d'une assemblée bourgeoise se prononcent favorablement le 2 décembre 1965. On peut lire dans *Le Démocrate* du lendemain: «Le corps électoral de Courtételle a ainsi fait preuve d'un bel esprit social...»

Avec ce sésame, le train est sur les rails! Mais il n'a pas encore quitté la gare... Des décisions formelles doivent être prises, à commencer par l'inscription de la société au Registre du commerce. Pour éviter toute collision d'intérêts, les «pères» de la coopérative s'effacent et laissent place à

d'autres acteurs. Pour afficher davantage la couleur, ces derniers abandonnent l'appellation de La Rosière, jugée trop floue, pour la remplacer par celle, clairement politique, de SORALI, acronyme de «socialiste», «radical» et «libéral». Les statuts adoptés le 13 mars 1966 stipulent que chaque sociétaire doit souscrire une part sociale de 200 francs.

A peine en fonction, le nouveau conseil d'administration est confronté à un problème de taille: un nouveau terrain doit être trouvé car celui de La Rosière, proche d'une zone à bâtir réservée aux maisons familiales, suscite trop d'oppositions. Une parcelle est trouvée au lieu dit Clos-Guernier: 3202 m² à acquérir au prix de 12 francs le m². Un plan d'alignement avec prescriptions spéciales est adopté par une assemblée communale extraordinaire réunie le 28 juillet 1966.

Devisée à 786 460 francs pour 12 logements de 3½ chambres et 4 logements de 4½ chambres, la construction a pris fin le 1^{er} mars 1968, sans aucun dépassement de crédit! Au total, l'immeuble SORALI a abrité jusqu'à ce jour 125 familles. La saine situation financière de la société lui permet d'envisager l'avenir avec sérénité. L'étude de la construction d'un nouvel immeuble offrant des logements adaptés a été évoquée lors de l'assemblée générale du 18 mai dernier. Cela répondrait à un réel besoin à Courtételle qui compte aujourd'hui quelque 2500 habitants.

Jean-Claude Prince



¹ Arrêté fédéral du 31.1.1958 sur l'encouragement de la construction de logements à caractère social ainsi que les directives du Conseil-exécutif ayant trait à la fixation des loyers pour les logements bénéficiant de l'aide sous forme de prise en charge d'intérêts-capitaux du 23.12.1958/10.6.1960

² Lieu dit du terrain sur lequel le projet initial devait être réalisé

³ *Le Démocrate* du 3 décembre 1965, p. 5



2^e Forum régional coopératives d'habitation Suisse

Près de 250 personnes se sont rendues le 23 septembre dernier à Berne pour le 2^e Forum régional de la faïtière coopératives d'habitation Suisse. Il faut dire que le thème de la journée était passionnant, puisqu'il proposait une exploration de la question du développement urbain en mutation, avec une nette tendance à l'étranger, mais aussi en Suisse, à intégrer les citoyens-habitants dans les processus de conception et de planification de nouveaux quartiers. Intéressant aussi de voir quelles en sont les conséquences qui en résultent pour les coopératives d'habitation – et quelles initiatives les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont déjà prises, comme par anticipation de cette tendance à une participation citoyenne intégrée dans les décisions de politique de développement urbain. Intéressante aussi, la proposition des quatre excursions/incursions dans des quartiers en pleine mutation de la ville de Berne. Histoire de se dégourdir les jambes en début d'après-midi et de s'immerger dans le concret, après les premiers exposés des intervenants du matin. L'après-midi, de retour dans la salle de conférence, au décorum délicieusement obsolète, l'exposé de Daniel Blumer aura retenu toute notre attention. Responsable du centre de compétences de logement d'utilité publique de l'association régionale Berne-Soleure, organisateur du forum, il a présenté une esquisse d'un projet très intéressant de publication (prévue pour le printemps 2017) d'un document résumant de manière synthétique et exhaustive la marche à suivre pour une bonne stratégie de développement de projet de construction et d'architecture. Un document basique, qui sera mis à disposition de tous les membres de la faïtière coopératives d'habitation Suisse – et qui pourrait être traduit en français, si l'ARMOUP le veut bien. **PC**

- www.armoup.ch > actualité du 24.09.2016

1^{er} Forum du logement de Fribourg

Organisé conjointement par la Direction de la santé et des affaires sociales DSAS et par la Direction de l'économie et de l'emploi DEE du canton de Fribourg, le 1^{er} Forum du logement de Fribourg a remporté un joli succès le 30 septembre dernier, lors de cette première tentative de réunir des gens d'horizons différents autour d'une même thématique: les liens entre logement et précarité. Sujet transversal par excellence, le logement touche divers aspects sociaux, mais aussi architecturaux, d'urbanisme, de politique et concerne tout le monde. Aussi bien dans la population que dans les différents dicastères de l'administration publique. En créant une plateforme de rencontre entre politiciens, institutions d'aide sociale fribourgeoises, promoteurs immobiliers, architectes et plus de 200 participants dans la salle de conférence, les organisateurs du forum ont pu mettre en évidence aussi bien les lacunes que des pistes à exploiter dans le cadre d'une nouvelle politique du logement.

On citera notamment l'idée de lancer un observatoire du logement, une initiative de Marilyn Pasquier, professeure de management stratégique et responsable de l'option gestion immobilière à la HEG de Fribourg, et qui pourrait être à l'avenir une source précieuse de recherche et d'informations à même de nourrir la future politique du logement du canton de Fribourg. La manifestation, introduite et conclue par les directeurs de la DSAS et de la DEE, aura été riche en exemples et en pistes de réflexions et invite d'ores et déjà les parties prenantes à continuer dans la voie d'un travail commun. Le prochain forum du logement est d'ores et déjà agendé au 22.9.2017. **PC**

- www.habitation.ch/actualites/ > actualité du 07.10.2016



3^e Forum vaudois du logement

Organisé par le Département des institutions et de la sécurité (DIS) du canton de Vaud, ce troisième forum du logement s'inscrit dans la continuité des deux premiers forums qui avaient eu lieu en 2014 et 2015. Le 13 octobre dernier, pas moins de 270 personnes de tous horizons ont afflué au centre de conférences Aquatis à Lausanne-Vennes pour participer au débat tournant autour de la question du partenariat public-privé dans le domaine du logement. Clou de cette édition: la présentation d'une étude intitulée «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud», menée conjointement par le Service des communes et du logement (SCL) et le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL (LaSUR). C'est en effet la première fois qu'une enquête est menée dans le canton afin de dresser un tableau complet de la richesse et de la diversité des coopératives d'habitation vaudoises. Et cela dans le but d'innover en matière de politique du logement. «Comme l'étude, qui a un taux de réponses très élevé, est en train de révéler un certain nombre de freins au développement des coopératives d'habitation, notamment financiers, nous pourrions ensuite travailler dessus et trouver des solutions. J'espère aussi que les résultats de cette étude pousseront les coopératives d'habitation à innover», déclare Béatrice Métraux, cheffe du DIS.

On retiendra pour notre part les présentations de deux intervenants. D'abord celle de Gabriel Winkler, qui a remarquablement bien profilé les précieux services que la Société vaudoise pour le logement (SVL) peut apporter aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ensuite, pour son étrange incongruité, celle de François Dieu, un pro de l'immobilier, qui s'est surtout acharné à répéter qu'il ne fallait pas trop mélanger public et privé quand on construit du logement, à moins de le faire à la manière... des privés. **PC**

- www.habitation.ch/actualites/ > actualité du 15.10.2016

21^e Journées du logement de Granges

Consacrée à l'impact de la numérisation et de l'économie de partage dans le domaine du logement, la journée de séminaire des 21^{es} Journées du logement de Granges du 3 novembre dernier s'annonçait prometteuse. Ne parlait-on pas à tout bout de champ d'uberisation de la société? Le tout matiné de formules genre «économie de partage» ou «financement participatif» – sans même savoir vraiment de quoi on parle? On ne peut donc que féliciter les pontes de l'Office fédéral du logement OFL d'avoir choisi de thématiser une question fondamentale dans l'air du temps, l'ère de la déferlante numérique qui est en train de modifier de fond en comble notre manière de vivre, de travailler et d'habiter. Avec tous les espoirs et toutes les craintes que cela suscite.

Certains exposés étaient très basiques (c'est quoi le crowdfunding?), d'autres un peu éthérés (l'exemple de Kraftwerk 1), et Losinger Marazzi en a profité pour faire son marketing, comme il se doit pour un *global player*, qui ratisse large et veut tout rafler, dans la pure logique prédatrice du néolibéralisme mondialisé. Mais bon, après tout, si c'est pour construire des logements à loyers abordables qui répondent aux exigences de la charte des MOUP, il n'y a rien à redire, si? On retiendra pour notre part une distinction qui nous semble fondamentale, et qui a émergé des différentes présentations et discussions, à savoir qu'il est impératif de distinguer «économie de partage» et «culture du partage»: les deux surfent sur la numérisation, mais le premier n'a de partage que le nom, qui sert de camouflage au pire des retours de l'ultra capitalisme. On soulignera aussi la qualité des différentes plateformes numériques présentées, qui ont toutes en commun d'offrir des services qui rapprochent les gens, que ce soit dans un même immeuble ou la même région (association KISS) ou à travers le vaste monde (PapayaPods). **PC**

- www.armoup > actualité du 05.11.2016 et www.journeesdulogement.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:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Publicité en Suisse romande:** Jean-Louis Emmenegger, T 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com • **Publicité en Suisse allemande:** Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00, info@stumppmedien.ch • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou T 021 648 39 00 • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre • **Tirage augmenté:** 8000 exemplaires • Couverture: façade de l'entrée principale des logements protégés de Saint-Aubin. © PC2016



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

«Nous créons des logements à la fois bon marché et de qualité qui ne consomment que le strict nécessaire. Avec ses principes sociaux et écologiques, la BAS est pour nous la partenaire idéale.»

Pierre Daudin, Président de la Coopérative Les Ailes, Cointrin
Christian Müller, Directeur de la Coopérative Les Ailes, Cointrin

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