



# CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

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

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



## 1 éditorial | habitation septembre 2017

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le prix d'un logement dépend en grande partie du prix de construction d'un immeuble et du prix du terrain qui l'accueille. Tous deux sont soumis aux règles de l'économie de marché et la Constitution fédérale tente d'en réguler un tantinet les pires dérives en garantissant à toutes et à tous un «droit à un logement approprié à des conditions supportables», soutenu par la loi sur le logement de 2003 (LOG), qui peut encourager la construction ou la rénovation de logements locatifs pour les ménages à revenu modeste, l'accession à la propriété, les activités des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique ainsi que la recherche sur le logement.

Les logements à loyers abordables sont malgré tout une denrée rare dans les régions urbaines de l'arc lémanique et dans certaines communes romandes. Les coopératives d'habitation y remédient tant bien que mal en construisant des logements à prix coûtant, donc à loyers abordables, en moyenne 20% inférieurs aux loyers du marché libre. Mais leur tâche est de plus en plus ardue face à l'explosion des prix du terrain constructible.

Il existe toutefois un bon moyen de contourner ce problème, avec un outil économique encore peu utilisé en Suisse, mais qui a un bel avenir devant lui: le droit de superficie (DDP). Le principe est simple: on parle de droit de superficie quand un propriétaire de terrain (superficiant) octroie le droit temporaire à un maître d'ouvrage (superficiaire) de construire sur ledit terrain. L'avantage du DDP pour le superficiant, c'est qu'il reste propriétaire de son terrain. L'avantage du DDP pour le superficiaire, c'est qu'il peut construire sur le terrain, sans avoir à l'acheter, moyennant une rente annuelle, versée au superficiant.

A l'heure où la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) se décline en lois d'application cantonales, le DDP devient un élément essentiel et primordial pour les Communes romandes qui envisagent de faire construire des appartements à des prix abordables, sans être elles-mêmes le maître d'œuvre et le financier du projet.

Le DDP est donc l'un des outils dont disposent les coopératives pour rester concurrentielles dans l'acquisition de terrain constructible et les communes sont des partenaires privilégiés en la matière. Pour faire court, le DDP est un outil favorisant la construction de logements à loyers abordables et donc un bon moyen de remédier à leur pénurie.

Cela valait bien un petit forum, non? C'est précisément le sujet de la 2º Journée romande des collectivités publiques pour le logement d'utilité publique qui aura lieu le 14 septembre 2017 à Yverdon-les-Bains. Et pour ceux qui aimeraient encore approfondir la question, nous les invitons à lire l'article en page 8, qui résume l'étude commanditée par l'OFL, intitulée «Le droit de superficie sous la loupe», que vous pouvez télécharger sous http://www.habitation.ch/actualites/.

Bonne lecture et à bientôt, sur les plateformes du logement d'utilité publique!

Patrick Clémençon

## **Impressum**

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utillité 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 Clémençon

Rédaction: route du Grand-Torry 29 CH-1700 Fribourg, téléphone: 026 466 18 68, redaction@

habitation.ch, www.habitation.ch **Publicité en Suisse romande:** 

Jean-Louis Emmenegger, téléphone 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com

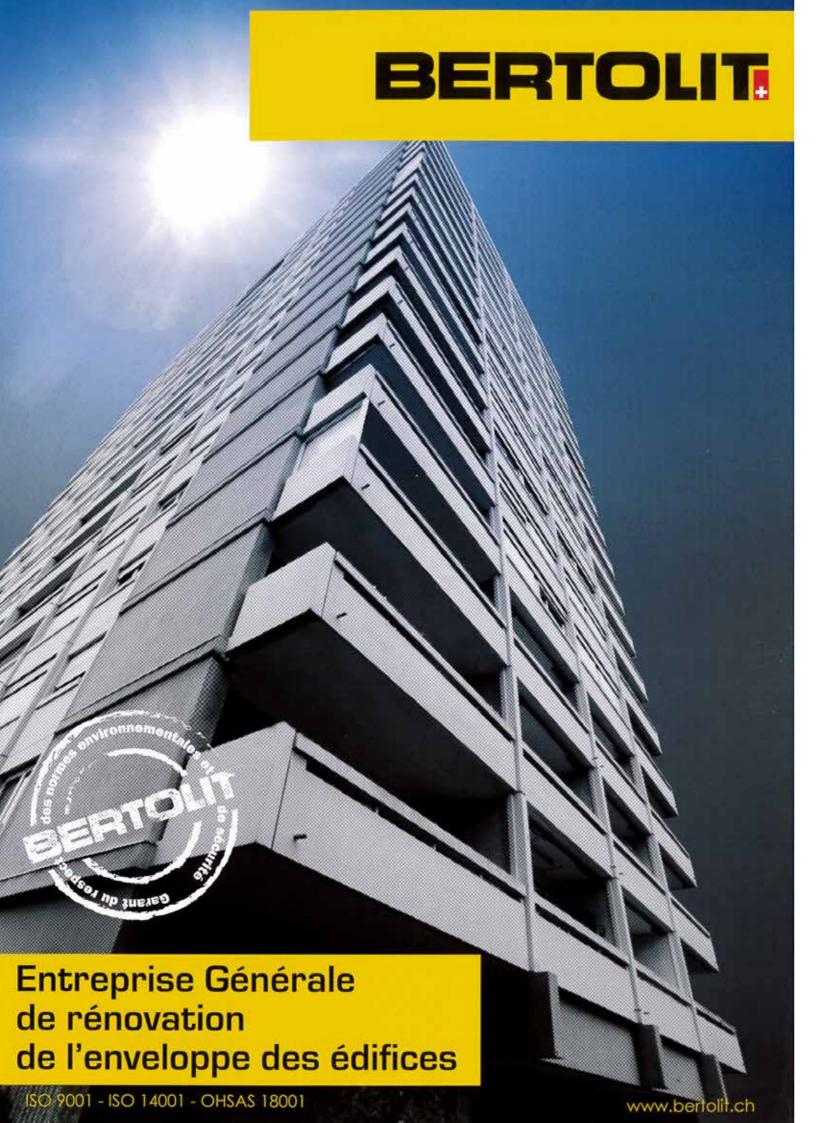
Publicité en Suisse allemande: Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00, info@stumppmedien.ch Abonnements: abonnement@habitation.ch

ou téléphone 021 648 39 00 Graphisme, prépresse et impression:

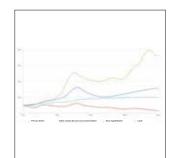
**Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie Saint-Paul, Fribourg **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre

début décembre. Tirage augmenté: 4500 exemplaires

Couverture: DDP et terrains à bâtir © PC 2017



08



# Points de repère dans la jungle du droit de superficie

L'étude «Le droit de superficie sous la loupe» initiée par la faîtière coopératives d'habitation Suisse débroussaille un tantinet la jungle du droit de superficie, notamment du point de vue de l'utilité publique.

**16** 



## Les fruits de l'architecture participative

L'immeuble Soubeyran d'Equilibre et Luciole, à Genève, est un modèle de construction écologique et participative, qui fait des émules jusqu'à Zurich, la ville phare des projets de constructions de logements d'utilité publique innovants en Suisse – c'est dire!

**28** 



# Réalisations et projets de la Coopérative d'habitation Charmontey

Le président de la coopérative Georges Bocion présente le résultat du dernier chantier en date, construit en accord avec le principe de la densification urbaine dans le quartier de Plan-Dessus à Vevey.

**33** 



# Comment composer/renouveler un conseil d'administration?

Le monde de la construction est entouré d'une jungle de lois, de normes et autres régulations de plus en plus complexes, requérant des compétences de plus en plus étendues. Que faire pour préserver malgré tout un tantinet l'esprit coopératif des temps mythiques?

- 4 Brèves
- 06 Les plateformes du logement d'utilité publique
- «Le risque, c'est que l'on arrête de réfléchir»
- Les cours de formation armoup 2017-2018
- CHER III sera inauguré en septembre 2019
- Les couches populaires se maintiennent dans les centres urbains
- Une assemblée générale très calme et sereine



## Suisse

## Du sang neuf pour les organes de la faîtière coopératives d'habitation Suisse

La 25<sup>e</sup> assemblée des délégués de coopératives d'habitation Suisse du 13 juin dernier au Zürcher Volkshaus était placée sous le signe du renouvellement des cadres des différents organes de l'association, qui seront en place ces trois prochaines années. Une législature importante, puisque, comme l'a évoqué le président Louis Schelbert, il s'agira entre autres de lutter pour assurer et si possible augmenter le montant d'un nouveau crédit cadre pour le Fonds de roulement.

Felix Walder, directeur suppléant de l'Office fédéral du logement (OFL) a ensuite présenté une étude importante sur la question du droit de superficie, réalisée en collaboration avec la faitière coopératives d'habitation Suisse. Intitulée «Droit de superficie sous la loupe», elle est parue début septembre et devrait apporter un certain nombre d'éclaircissements sur l'art et la manière de négocier un bon contrat de droit de superficie, en tenant compte du mix complexe des différents facteurs d'influence (lire pp. 6-9).

Les affaires courantes ont été expédiées en toute célérité et sans heurts, le bilan comptable de la faitière pointant même un léger bénéfice. Puis on est passé aux élections pour remplacer les quatre membres démissionnaires du conseil d'administration de la faitière, à savoir Simone Gatti, Peter Gurtner, Francis-Michel Meyrat et Daniel Weber Conrad. Après confirmation des membres restants, l'assemblée des délégués a ainsi élu:

- Georges Baehler, Genève, président de la coopérative d'habitation Le Jet d'Eau et vice-président d'Unilogis. En véritable cumulard, il est aussi président de la fondation du Fonds de solidarité, membre du conseil d'administration de l'ARMOUP... et il vient en outre aussi d'être élu vice-président de coopératives d'habitation Suisse. In Georges we trust!
- Thomas Hardegger, Rümlang, est conseiller national (PS) et maire de Rümlang (ZH). Il a été le vice-président de l'association régionale de Zurich jusqu'au printemps
- Peter Schmid, Zurich, président de la coopérative mehr als wohnen et d'Habitat 8000 SA, est membre du conseil d'administration de Logis Suisse SA et d'autres organisations. Il a également présidé la coopérative d'habitation ABZ de Zurich jusqu'au printemps 2017.
- Doris Sutter Gresia, Uster, est présidente de la coopérative d'habitation Winterthour (GWG) et de l'association régionale de Winterthour.

Le feu nourri des élections s'est poursuivi pour les différents organes de la faitière, sortants et entrants se croisant en toute bonne intelligence pour dessiner le tableau qui suit pour 2017-2020:

Conseil d'administration: Louis Schelbert, président (réélu), Georges Baehler, vice-président (nouveau), Thomas Hardegger (nouveau), Ueli Keller (réélu), Bruno Koch (réélu), Peter Schmid (nouveau), Rolf Schneider (réélu) et Doris Sutter Gresia (nouvelle).

Commission du Fonds de roulement: Ueli Keller, président (nouveau), Pascal Krattinger (nouveau), Theo Meyer (réélu), Andreas Saurer (réélu).



© PC2017

## 5 brèves I habitation septembre 2017

Conseil de fondation du Fonds de solidarité: Georges Baehler, président (réélu), Andreas Herbster (réélu), Tilman Rösler (réélu), Andreas Siegenthaler (réélu), Iris Vollenweider (réélue).

Conseil de fondation de la Fondation Solinvest: Heinz Berger (réélu), Nathanea Elte (réélue), Bruno Koch (réélu), Walter König (réélu), Peter Schmid (réélu), Ruedi Schoch (réélu), Philippe Thalmann (nouveau).

Dans son déroulé de bonnes nouvelles, le directeur de la faitière, Urs Hauser, a notamment souligné la bonne santé du service juridique, dont les effectifs ont été augmentés et les services multipliés. Le projet «Les coopératives dans les écoles», dont on n'a pas encore vu la moindre trace en Suisse romande, semble bien lancé et prometteur, avec une plateforme dédiée (www.genossenschaften-machen-schule.ch). Et avant que Louis Schelbert ne mette fin à l'assemblée, Ernst Hauri, directeur de l'OFL, a gratifié le public d'une vision globale de l'état du marché immobilier en Suisse, étayée par les dernières statistiques à disposition (voir www.bwo.admin.ch).

## PRODUITS

Pour assainir le bâtiment administratif à la place de l'Helvétie à Zurich, toutes les nouvelles conduites ainsi que les tubes vides pour les faisceaux de câbles et fibres optiques devaient être posés sur les dalles d'étage existantes, n'offrant cependant qu'une réserve de portance limitée. La nouvelle structure composée du revêtement de sol, de l'isolation phonique et du système de chauffage au sol devait donc être aussi légère que possible. Un seul produit remplissait tous les critères de sélection. Outre son poids réduit, le mortier mousse Fixit 814 POR présente également la contrainte d'adhérence en traction requise pour une liaison résistante. Il est en plus particulièrement efficace, praticable après déjà deux à trois jours, donc prêt pour un traitement ultérieur. Pour le collage de l'isolation phonique, le revêtement de mortier mousse a uniquement été poli plane au papier abrasif. La solution innovante a permis de renoncer à un renforcement coûteux de la structure porteuse et de satisfaire toutes les exigences.

Pour de plus amples informations: www.fixit.ch



## Jura

Le Groupement des coopératives d'habitation jurassiennes se réveille

Avec la fin de l'aide fédérale (LCAP), le canton du Jura ne disposera bientôt plus d'aucun instrument susceptible de soutenir concrètement la construction et la rénovation de logements d'utilité publique. Et pourtant, de Porrentruy à Courrendlin, en passant par Damphreux-Lugnez, les projets ne manquent pas!

En juin dernier, une quinzaine de maitres d'ouvrage d'utilité publique jurassiens ont donc retroussé leurs manches pour unir leurs forces et relancer le Groupement des coopératives d'habitation jurassiennes (GCHJ) pour favoriser la construction et la rénovation de logements à loyers modérés. Un comité de sept membres a été désigné avec pour mission de devenir l'interlocuteur des pouvoirs publics pour toutes les questions ayant trait à la politique du logement. Dans la foulée, le GCHJ a adopté une résolution demandant au Gouvernement jurassien de soutenir «Coopératives d'habitation Suisse», qui revendique la dotation d'un crédit-cadre de 885 millions de francs en faveur du «Fonds de roulement». Une manière très élégante de soutenir indirectement une motion inter-partis déposée fin mai 2017 par Josiane Daepp (PS), et qui demande à l'Etat de se doter de nouveaux instruments susceptibles de soutenir concrètement la construction et la rénovation de logements d'utilité publique.



Grâce au haut rendement de pose ainsi qu'à l'application facile du matériau, une équipe de seulement trois personnes peut appliquer le mortier mousse sur cette surface de plus de 4000 mètres carrés (© Fixit AG).

### **ERRATUM**

Nous avons eu un petit problème avec nos légendes d'illustrations dans Habitation 2-2017.

Page 22: l'image de synthèse concerne le projet du quartier des Boveresses du bureau FHV Architectes et non pas du bureau Fornet Architectes.

Page 35: il s'agit d'Olivier Rochat et non pas de Yves Froidevaux.

Page 36: il s'agit d'Yves Froidevaux et non pas d'Olivier Rochat.









© PC 2017

# Points de repère dans la jungle du droit de superficie

Bien que le droit de superficie (DDP) ait gagné en importance ces dernières années, les paramètres du contrat de droit de superficie et leurs conséquences économiques à long terme sont mal connus. L'étude «Le droit de superficie sous la loupe» initiée par la faîtière coopératives d'habitation Suisse tente de combler ce manque de repères. Notamment du point de vue du DDP d'utilité publique, où l'étude montre que les restrictions relatives au loyer à prix coûtant ou à l'occupation minimale justifient une rente de droit de superficie plus basse.

bien que la rente DDP ait été conclue sur le même niveau il y a 40 ans. Cet exemple montre à quel point les DDP sont des questions complexes et délicates, et leur agencement concret peut avoir d'énormes conséquences, autant pour le superficiant que pour le superficiaire.

## Point de vue économique sur les DDP

Bien que les DDP ont gagné en importance ces dernières années, il n'existe que peu de documents explicitant les divers paramètres composant un contrat de DDP. ainsi que les conséquences économiques à long terme pour superficiant et superficiaire. La faîtière coopératives d'habitation Suisse a donc demandé à l'Office fédéral du logement de faire réaliser une étude à ce sujet. Les résultats sont là. L'étude «Le droit de superficie sous la loupe» menée par Wüest Partner a abordé la question sous un angle économique. Elle décrit les principaux paramètres d'un contrat de DDP et présente divers modèles de DDP. L'étude a permis de comparer divers assemblages de contrats de DDP et de calculer les conséquences selon les différentes évolutions possibles des contextes économigues. Wüest Partner a ainsi créé un modèle macroéconomique permettant de générer 5000 scénarios et de déterminer pour chaque scénario un DDP exemplaire.

## Indexer la rente du droit de superficie aux loyers

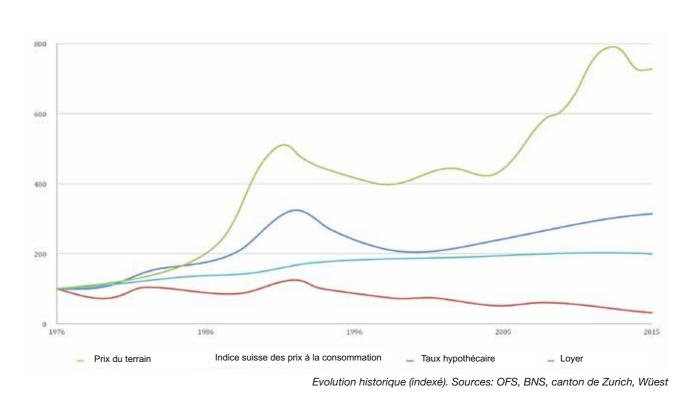
Le montant de la rente évolue au cours de la durée du contrat, parce qu'il est en général indexé à un ou plusieurs des facteurs suivants: taux hypothécaire, index suisse des prix à la consommation, prix du terrain, loyers. Le graphique ci-après montre comment ces facteurs ont évolué au cours des 40 dernières années.

L'indexation à des facteurs externes simples à mesurer comme l'inflation, les taux hypothécaires ou l'index suisse des prix à la consommation a l'avantage d'être claire et transparente, et a un faible risque de conflit. Mais le problème, c'est que ces trois facteurs n'ont qu'un lien indirect avec les rendements de l'immeuble. Dans le contexte actuel de taux d'intérêt extrêmement bas, une indexation aux taux d'intérêt ou à l'inflation n'est pas attractive: tous deux ne peuvent guère baisser et risquent bien au contraire d'augmenter fortement à l'avenir. Comme les terrains constructibles sont de plus en plus rares, on peut penser que leurs prix vont augmenter encore plus fortement que jusqu'à aujourd'hui. Reste donc encore l'indexation aux loyers. Celle-ci a l'avantage d'avoir un lien relativement direct avec le rendement de l'immeuble.

La modélisation de Wüest Partner – les 4 facteurs d'indexation décrits plus haut ayant été testés par type de DDP selon divers scénarios – confirme ces réflexions. Les résultats montrent clairement qu'une indexation de la rente du DDP au loyer théorique est une bonne solution – le loyer théorique des maitres d'ouvrage d'utilité publique étant le loyer à prix coûtant. L'étude a également clairement établi que l'indexation aux taux hypothécaires actuels n'était pas du tout avantageuse. Et c'est encore pire pour le superficiaire en ce qui concerne l'indexation au prix du terrain, le total de rentes étant alors nettement supérieur à la valeur de l'achat d'un terrain.

Conclure un contrat de droit de superficie, c'est un peu comme s'en remettre aux prévisions d'une boule de cristal: dans les deux cas, il s'agit d'interpréter l'avenir. Deux tiers de tous les contrats de droit de superficie courent sur 70 ans ou plus. Durant cette durée, le superficiaire (propriétaire de l'ouvrage construit sur le terrain grevé d'un droit de superficie) a le droit de construire sur le terrain mis en DDP. En échange, il paie une rente de DDP au superficiant (propriétaire foncier concédant un droit de superficie sur son terrain). Mais comment prévoir l'évolution de cette rente à long terme? Comment tenir compte du renchérissement ou des variations des taux? Faut-il indexer la rente à l'évolution des loyers ou même à celle du prix du terrain?

Seul un regard rétrospectif peut clarifier la chose. Prenons l'exemple d'un contrat de DDP conclu voici 40 ans. Si on avait indexé à l'époque la rente de DDP à 100% de l'évolution du prix du terrain, la rente aurait été multipliée par 7 au cours du temps. Mais si on l'avait indexée sur les taux hypothécaires, la rente aurait diminué de deux tiers au cours du temps. Dans la première variante, la rente de DDP est donc 20 fois supérieure à celle de la deuxième variante,



# Charge supportée d'un DDP en comparaison d'un achat

Une somme de rentes des DDP supérieure au prix d'achat pose problème pour les maitres d'ouvrage d'utilité publique, car, conformément à l'article 4 de l'Ordonnance sur le logement (OLOG), lorsqu'il y a un droit de superficie, l'aide fédérale n'est accordée que si, à long terme, la charge supportée ne dépasse pas celle qui serait supportée en cas d'achat du terrain. Mais comment savoir aujourd'hui à combien se montera la somme des rentes de DDP dans 70 à 100 ans? Pour disposer d'une base de décision, on calcule la contre-valeur actuelle (valeur actualisée) de toutes les futures rentes à payer. Cette méthode, appelée Discounted Cash Flow Method, a été utilisée par Wüest Partner pour ses modélisations.

Si les rentes du DDP évoluent de façon très désavantageuse pour le superficiaire, ce dernier se voit contraint de réduire au minimum l'entretien de l'immeuble et les investissements, ce qui n'est bon ni pour le superficiaire ni pour le superficiant. Il est donc important pour les deux parties de se donner des règles équilibrées. Afin d'assurer la soutenabilité de la rente pour le superficiaire, les auteurs de l'étude recommandent d'inclure dans le contrat une clause de sauvegarde pour se prémunir contre les mouvements imprévisibles des facteurs d'indexation. Si la rente de DDP est indexée aux revenus des loyers, une telle clause est superflue.

## Indemnité de retour: 90% de la valeur de base de l'immeuble

Une indemnité de retour élevée est un bon incitatif pour investir dans l'entretien d'un immeuble, en particulier vers la fin de la durée du DDP. Les auteurs de Wüest Partner

recommandent ainsi une indemnité de retour d'environ 90%, que ce soit sur la base de la valeur d'alors du bâtiment ou éventuellement sur la base de la valeur initiale du bâtiment à laquelle viennent s'ajouter les investissements réalisés qui créent des plus-values. Une indemnité de retour élevée améliore les possibilités de financement des rentes, tout comme une longue durée de DDP.

Il faudrait en tous les cas veiller à ce que les contrats de DDP soient définis de la manière la plus simple et transparente qui soit, car cela contribue à réduire les possibilités de conflits. Il ne faut en effet pas oublier que les contrats de DDP survivent de plusieurs décennies à leurs auteurs.

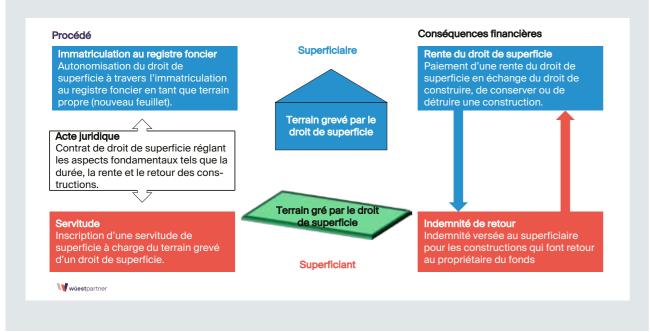
## Maîtres d'ouvrage d'utilité publique: des rentes réduites sont parfaitement justifiées

L'étude porte une attention toute particulière aux DDP avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les auteurs de l'étude ont notamment examiné comment les conséquences des nombreuses contraintes auxquelles les coopératives sont exposées influent sur les rentes à payer. Et ils en concluent que les restrictions liées notamment aux loyers à prix coûtant et la construction de surfaces dédiées à des usages publics avaient une forte influence sur la valeur des rentes. Les prescriptions en matière de standards énergétiques, de taux d'occupation minimale ou de logements conformes aux besoins des seniors limitent également l'usage ou demandent des prestations supplémentaires justifiant une rente de DDP moins élevée. Selon les auteurs de l'étude, «une rente de droit de superficie réduite ne doit pas être mise en soi sur un pied d'égalité avec une subvention du superficiaire». Du logement à loyer abordable, des surfaces pour des jardins d'enfants,



## C'est quoi, un droit de superficie?

On parle de droit de superficie quand un propriétaire de terrain (superficiant) octroie le droit temporaire à un maître d'ouvrage (superficiaire) de construire sur ledit terrain. L'avantage du DDP pour le superficiant, c'est qu'il reste propriétaire de son terrain. L'avantage du DDP pour le superficiaire, c'est qu'il peut construire sur le terrain, sans avoir à l'acheter, moyennant une rente annuelle, versée au superficiant. Cette rente est adaptée à intervalles réguliers au cours du temps, selon les dispositions prises par les deux parties dans le contrat de droit de superficie. Les DDP peuvent être renouvelés, mais une fois le DDP échu, la construction devient propriété du superficiant. Ce dernier doit verser une indemnité de retour équitable au superficiaire, selon les termes définis dans le contrat de droit de superficie.



des centres de quartier, des logements de secours ou encore des œuvres d'art publiques représentent des «biens publics» dont le marché libre ne produit pas suffisamment selon les collectivités publiques. En octroyant un DDP plus avantageux, le superficiant - dans la plupart des cas les collectivités publiques - finance la caractérisation du domaine création de ce bien public. En construisant des logements loués à prix coûtant, les collectivités publiques économisent à long terme des deniers publics en économisant sur les dépenses d'aides sociales. Si le superficiant est une commune, s'ajoute encore un autre facteur: les communes peuvent se refinancer très avantageusement et elles bénéficient d'un risque d'investissement très bas, car le risque des revenus des loyers est presque toujours du ressort du superficiaire. Un DDP constitue donc un bon investissement pour les collectivités publiques, même avec une rente relativement basse.

#### Il reste du pain sur la planche

L'étude «Le droit de superficie sous la loupe» offre des directives utiles aussi bien pour les superficiants que pour les superficiaires. Mais bien des questions restent en suspens. Quelles valeurs clés concrètes sont susceptibles de garantir un contrat équilibré? Quelles sont les conditions permettant de garantir que la charge du DDP ne dépasse pas à long terme la valeur de l'achat d'un terrain? Il reste là encore des choses à clarifier, mais sur la base des résultats de l'étude, l'OFL et les associations faîtières des maitres d'ouvrage d'utilité publique pourront œuvrer à trouver les réponses à ces questions. En attendant, «Le droit de superficie sous la loupe» est disponible sur le site de l'OFL.

Suite en page 14

# RESPECT DU BUDGET, DES DÉLAIS ET DE LA QUALITÉ

Les entreprises totales et générales (ET/EG) peuvent accompagner le cycle de vie des biens immobiliers dans son intégralité ou par étapes, du développement à la réalisation, en passant par la transformation et la réhabilitation. Elles réduisent considérablement le travail de coordination du donneur d'ordre et offrent une sécurité élevée contre toute forme de risque.

Les projets de construction impliquent un investissement en temps et en argent, et s'accompagnent de risques pour le maître d'ouvrage. Avant de choisir l'organisation de projet, il convient par conséquent de déterminer précisément les ressources temporelles et financières et d'évaluer les risques. Le recours à une entreprise totale ou générale (ET/EG) présente des avantages clairs, en particulier dans le cas des projets complexes.

Dans la construction conventionnelle, le recours à des prestataires de services individuels constitue toujours le modèle d'organisation le plus courant. Il permet au maître d'ouvrage de choisir luimême toutes les parties prenantes et de négocier les contrats. Les avantages en termes d'influence personnelle et de contrôle sont importants, au même titre millions, le démantèlement à lui seul, qui cependant que les risques et le temps a duré plus d'un an, a constitué un défi investi. S'agissant des projets d'envergure spécifiques et complexes, il est clair que la planification minutieuse, la réalisation dans les délais et la coordination de tier. De même, des trains circulaient l'ensemble des travaux ne peuvent être sans interruption sur les douze voies fereffectuées que par des partenaires com- roviaires situées sous le chantier. Après pétents et expérimentés.

## Une mise en œuvre sûre et compétente

En recourant à une ET ou EG, le maître d'ouvrage peut réduire considérablement Autre projet particulièrement innovant:



Dans le cas de grands projets comme le PostParc à Berne, il s'agit d'éviter impérativement les retards et les dépassements de coûts.

ments publics, complexes résidentiels). Dans le cas du projet PostParc, à la gare de Berne, dont le coût s'élève à CHF 200 de taille pour l'équipe de Steiner SA étant donné que plus de 80000 piétons passaient quotidiennement près du chanprès de cinq ans de travaux, le maître d'ouvrage satisfait du résultat a inauguré le PostParc à l'été 2016.

les risques liés aux coûts, aux délais et à le lotissement «mehr als wohnen» à la qualité. Cela concerne les constructions Zurich, qui s'est vu décerner le presneuves, mais aussi les réhabilitations et tigieux World Habitat Award 2016/17. les transformations de bâtiments, dont Ce concept, qui adopte le style de vie l'utilisation doit être garantie, du moins en de la Société à 2000 watts, comprepartie, pendant les travaux (p. ex. bâti- nait la construction de 369 apparte-

ments coopératifs, d'un hôtel et de nombreuses surfaces commerciales et de bureau ultra-modernes et conformes aux exigences en matière de développement durable. L'objectif consistait pour Steiner SA, en tant qu'entreprise totale, à réaliser ce projet né d'un concours d'architecture selon le modèle économique «design to cost». De nombreuses optimisations ont ainsi pu être mises en œuvre.

## Expérience et expertise

En qualité d'entreprise totale, Steiner SA étudie dès la phase de développement la faisabilité des projets. Afin d'exploiter pleinement les potentiels d'innovation et d'optimisation, Steiner SA examine également sur demande des variantes d'entreprises adaptées. Autre option: confier à l'entreprise la réalisation exclusive de projets dans le cadre d'un contrat d'entreprise générale.

Conclusion: plus un projet de construction est important et complexe, plus il est judicieux pour le maître d'ouvrage d'opter pour une ET ou une EG. Il limitera ainsi considérablement les risques et le travail de coordination, et aura la garantie que la qualité, les délais et les coûts correspondront au cadre convenu.

Pour en savoir plus: info@steiner.ch, www.steiner.ch



Le projet «mehr als wohnen» a recu le World Habitat Award 2016-17. I'une des distinctions internationales les plus prestigieuses dans le

## Les différents modèles de DDP en un coup d'œil

## Le contrat de droit de superficie traditionnel

Pour le contrat de droit de superficie traditionnel, on calcule la rente du droit de superficie en multipliant en général la valeur vénale du terrain par le taux d'intérêt de la banque cantonale (respectivement par le taux hypothécaire du taux d'intérêt de référence des baux à loyer de l'OFL). Comme ce taux comprend en principe une marge bancaire pour les taxes, le traitement et les risques, il paraît normal, pour des questions d'équité et d'équilibre, d'en soustraire un abattement d'environ un demi pourcent. En guise d'alternative, on peut également tenir compte du rendement moyen des obligations de la Confédération helvétique.

Les contrats de DDP traditionnels ont jusqu'ici souvent été montés de manière à réévaluer la valeur vénale du terrain tous les 5-10 ans. La rente est en outre indexée au taux hypothécaire. Le grand désavantage de ce type d'arrangement, c'est qu'il tient compte de l'augmentation du prix du terrain, mais pas du rendement de l'immeuble. Du coup, la soutenabilité de la rente est loin d'être garantie. Et l'évaluation de la valeur vénale du terrain est laborieuse et porteuse d'un grand risque de conflits.

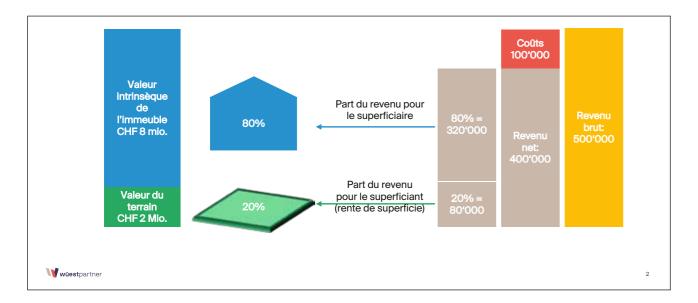
Le contrat de droit de superficie traditionnel peut aussi être monté de manière à calculer le taux de rente en tant que partie de la valeur totale du bien-fonds, donc terrain plus immeuble. C'est ce que fait par exemple la Ville de Zurich, qui calcule la valeur du terrain en tenant compte des investissements globaux de la construction planifiée. Quant à l'indemnité de retour, elle s'élève en général à 80% de la valeur vénale et repose sur une estimation.

## Le modèle bâlois, appelé aussi le modèle d'égal à égal

L'idée de base du modèle bâlois, c'est de considérer superficiant et superficiaire comme des partenaires égaux en droit. Il s'en suit que les risques et la rente sont partagés de manière proportionnelle aux contributions respectives de chacun, c'est-à-dire des valeurs investies par chacune des deux parties. A savoir la valeur du terrain pour le superficiant et les investissements dans l'immeuble pour le superficiaire (voir schéma ci-après). La rente de droit de superficie correspond ainsi au rendement net multiplié par la part relative du terrain, soit: rendement net fois valeur du terrain divisé par somme de valeur du terrain et valeur de l'immeuble. L'indemnité de retour se calcule de la même façon, sauf que le rendement net est remplacé par la valeur vénale du bien-fonds, soit: valeur vénale du bien-fonds fois valeur du terrain divisé par la somme de valeur du terrain et valeur de l'immeuble.

L'avantage du modèle bâlois, c'est que les fonds nécessaires au paiement de la rente sont proportionnels au rende-

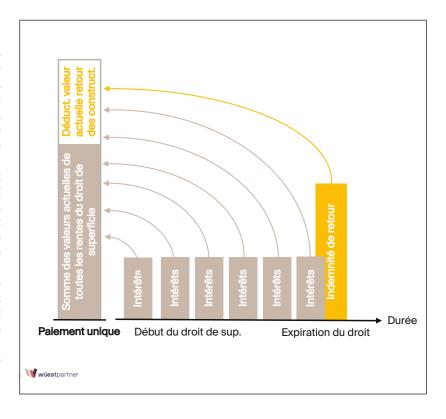
ment de l'immeuble, si l'on considère l'ensemble du cycle des rénovations. Mais ce modèle a un grave défaut: tandis que l'immeuble perd de la valeur avec le temps, celle du terrain augmente en général. Cela déplace l'utilisation implicite de capital du superficiaire et donc les rentes du droit de superficie au détriment du superficiaire jusqu'à la prochaine rénovation. Autrement dit: plus l'assainissement et le besoin en capital qui y est lié, approchent, plus le rendement net (revenus locatifs moins frais d'exploitation et rentes du droit de superficie) du superficiaire baisse. Il faut en tenir compte à temps, par exemple en créant un fonds de rénovation. Un autre défaut de ce modèle réside dans les coûteuses adaptations régulières de la rente, qui sont autant de risques de conflits, car ni la valeur globale du bien-fonds ni la valeur de l'immeuble ou du terrain ne sont faciles à évaluer. Et pour les DDP avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, il faut en outre tenir compte que pour le rendement net, il faut se baser non pas sur un loyer théorique correspondant aux loyers du marché, mais bien sur le loyer à prix coûtant.



## Le modèle zurichois du paiement unique

Avec le modèle zurichois (à ne pas confondre avec le modèle de la Ville de Zurich), le superficiaire paie en une fois la contrevaleur à ce jour (valeur actuelle) des rentes futures qui sont dues (voir schéma ci-après). On peut donc assimiler ce modèle à un «achat» du terrain pour une durée déterminée. Son avantage principal réside dans le fait que les intérêts sont connus pour toute la durée du contrat et qu'il n'est pas nécessaire de procéder à des adaptations, ce qui réduit également considérablement la charge administrative des deux parties. Le désavantage réside dans le fait que le superficiaire doit disposer de suffisamment de capital propre pour pouvoir se permettre le paiement unique. Le superficiaire n'est également pas vraiment incité au bon entretien de son immeuble peu avant le retour de l'objet. Le modèle zurichois n'a été appliqué qu'à de rares occasions à ce jour.

Lea Gerber, trad. PC





## Les fruits de l'architecture participative

L'immeuble Soubeyran d'Equilibre et Luciole, à Genève, épure son eau et produit une partie de son électricité. Le choix de matériaux naturels contribue à la qualité de l'air à l'intérieur. La forte implication des futurs habitants dans le projet d'architecture participative a rendu ce pari possible.

La conception de l'immeuble Soubeyran 7 témoigne d'une intense collaboration entre les coopérants et les architectes. A l'origine, un cahier des charges avait été soumis à un petit nombre de bureaux, invités ensuite à se présenter devant les membres des deux coopératives Equilibre et Luciole. Pour Olivier Krumm: «Nous voulions aussi pouvoir choisir en fonction du feeling. Cela nous semblait important dans la mesure où nous savions que nous allions travailler 5 ans avec eux.» Le choix s'est porté sur le bureau genevois ATBA, qui a l'expérience des réalisations écologiques et des coopératives – et qui avait déjà construit avec Equilibre. Et sur CArPE, une association d'architectes spécialisés dans la construction en paille et en terre crue, pouvant encadrer des chantiers participatifs.

Ces deux matériaux naturels étaient mentionnés dans le cahier des charges. Historiquement, des membres de Luciole avaient créé une première coopérative avec objectif de construire spécifiquement en terre et en paille. L'intérêt pour des éléments naturels s'est ensuite propagé naturellement dans deux coopératives ouvertement écologiques. Marton Radkaï: «Notre projet ne va pas si loin, mais j'aime bien l'idée de base selon laquelle, si on doit un jour détruire sa maison, les déchets peuvent être recyclés dans le jardin! Il y avait aussi la volonté de montrer qu'il est possible d'utiliser de la paille dans un bâtiment de cette taille, de créer un précédent.» Un autre élément plaisait: «Nous avions envie d'intervenir sur le chantier. Une isolation en paille est propice à un chantier participatif. C'était un bon moyen de s'y coller!», explique Demian Schmid. Un regret: «Idéalement, nous aurions voulu un immeuble en bois et en paille. Mais cela était impossible pour le Service du feu», précise Nicolas Fournier. La structure de l'immeuble est donc en béton.



Les livings donnent sur le Sud. Les espaces laissés entre les balcons assurent un supplément de luminosité aux appartements. Annik Wetter/DR

Face aux architectes, les coopératives énoncent les premiers paramètres. «Nous voulions que tous les appartements bénéficient d'une orientation Sud. Nous ne voulions pas d'attique, que le toit soit utilisable pour tous (n.d.l.r.: il accueille un jardin potager!). Nous voulions éviter qu'il y ait des logements trop privilégiés», résume Nicolas. Le projet de créer quelques appartements en duplex, un temps étudié par ATBA, sera écarté en conséquence de ce précepte «égalitaire».

En réaction, les architectes émettent des propositions, et mettent les coopérateurs face aux conséquences de leur choix. «La forme allongée de l'immeuble était fixée dans le plan localisé de quartier, explique Michael Hofer, d'ATBA. A partir de là, la volonté d'un accès au Sud pour tous implique des appartements traversants. Ceux-ci allaient être un peu étroits, d'autant plus qu'il faut compter avec une profondeur d'immeuble de 15 mètres. Pour corriger cet inconvénient, nous avons proposé des appartements en pignon aux angles du bâtiment, ce qui a été validé par les coopérateurs.»

#### Sans comité de pilotage

L'exemple ouvre sur le système participatif mis en place par Equilibre et Luciole pour la conception du bâtiment. Olivier Krumm: «Nous avons eu la chance de ne rien fixer trop précisément au début. Nous avons fonctionné - en gros - comme une assemblée générale perpétuelle qui se tenait tous les dix jours. Tout le monde était invité, personne n'était obligé de venir. Un représentant du maître d'ouvrage (RMO) était chargé de centraliser l'information et la communication entre les membres, les architectes, les banques, etc.» Les deux coopératives ont ainsi fonctionné sans comité, «Tout le monde avait le même accès à l'information, tout le monde a participé, chacun pouvait s'absenter pendant deux mois pour raison professionnelle. Nous étions en moyenne une quinzaine à chaque séance.» Les décisions prises par les membres présents sont communiquées aux autres, qui peuvent les confirmer ou s'y opposer lors de la séance suivante...

Nicolas: «Nous n'avons dû avoir recours au vote que deux fois, pour les grandes orientations budgétaires. Sinon, les décisions se prenaient par consensus, donc parfois après de longues discussions.» La solution à chaque problème peut venir d'une personne, mais elle émerge souvent du débat. «Le collectif peut vraiment amener de très bonnes idées, quand il est vraiment impliqué», affirme Marton Radkaï. «C'est comme un groupe de jazz. J'ai vu apparaître des idées, qui sont enrichies par d'autres. Je suis souvent sorti d'une réunion en me disant qu'a priori je n'aurais jamais pensé à la décision que nous venions de prendre – au fil des mois, j'ai découvert une sorte d'humilité», poursuit Olivier Krumm.

Le primat accordé à l'expertise des architectes a été adapté. «Le responsable du bureau ATBA, Stéphane Fuchs, nous a encouragés en nous rappelant que nous sommes tous des professionnels de l'habité, de l'usage», dit Nicolas. «De mon expérience de locataire, j'ai toujours trouvé des défauts dans les appartements que j'ai occupés. Les décisions avaient été prises sans se référer au



La position des ouvertures de la façade Nord a donné lieu à de longues discussions entre coopérateurs et architectes.

Annik Wetter/DR

locataire. A l'opposé, nous nous sommes donnés le temps de trouver des solutions pertinentes», ajoute Marton Radkaï. Les coopérateurs acceptent aussi d'autant plus facilement des arbitrages difficiles que, très impliqués, ils ont pesé tous les avantages et les inconvénients de chaque solution.

Le paramètre économique est très présent. Par exemple, les coopérateurs ont opté pour un système d'auto-épuration de l'eau (lire ci-contre). Un promoteur de logements modéré classique ne se serait jamais lancé dans pareille aventure, ne serait-ce qu'en raison des centaines de milliers de francs à investir. Mais Equilibre et



Le hall d'entrée et une petite salle commune. Annik Wetter/DR





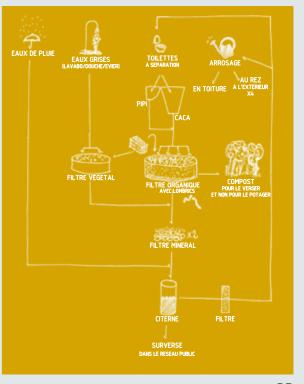
## 19 coopératives | habitation septembre 2017

## Sa propre STEP

Les eaux usées des 38 logements, 3 chambres individuelles, 3 chambres d'amis et la moitié des locaux commerciaux de l'immeuble sont traitées sur place à l'aide des vers de terre. Une grande partie des eaux épurées peut être réutilisée sur place, pour l'arrosage de l'aménagement extérieur, et bientôt dans les WC. Un système de ce type était déjà utilisé dans des fermes et pour des maisons individuelles, mais cela serait une première pour un immeuble d'habitation situé en pleine ville. Les eaux grises (cuisines, salles de bains), et noires (urines, matières fécales, eau de rinçage et papier) sont acheminées vers un dispositif de filtre situé dans le jardin, sous un plancher ajouré, sans que des odeurs soient détectables.

Suivez le guide! Les eaux noires passent d'abord par un broyeur, puis sont injectées dans un filtre de sciure et copeaux de bois sous une couche de paille dont les vers de terre sont friands. Les vers de terre (ou lombricidés) transforment entièrement les excréments et la paille en eau, gaz carbonique, sels minéraux et chaleur. La petite part de sels minéraux se retrouve dans l'eau à la sortie des filtres. Au besoin, du compost mûr peut être prélevé pour le jardinage avant sa décomposition complète. L'épuration s'achève au travers de deux filtres à sable, pour terminer dans une citerne de 26 000 litres.

«Notre chance est que la Direction générale de l'eau (canton) a accueilli très favorablement notre projet, ce qui est plutôt exceptionnel en Suisse», commente Stéphane Fuchs, responsable du bureau d'architecture ATBA. «L'Etat suit le projet. Comme les STEP n'arrivent pas à traiter 100% des eaux usées lors des pics, tout ce qui peut être entrepris en amont est susceptible de les intéresser. Pour les valeurs de rejet usuelles, l'installation est pour le moment conforme aux normes admises pour les petites STE. La grande interrogation d'un système comme celui-ci porte sur les micropolluants. Pour un



Principe du dispositif d'épuration des eaux. DR

système aéré et biologiquement actif comme celui-ci, la chose reste à étudier. On espère que le résultat sera meilleur que celui des STEP conventionnelles. Des études sont engagées.» Pour autant, les habitants sont invités à utiliser des produits bio via une centrale d'achats. Et les eaux usées des commerces du Rez-dechaussée (dont un salon de beauté, brasseur de bière et restaurant) sont éliminés par le réseau ordinaire. L'investissement, de l'ordre de 300000 francs, a été assumé par les coopérateurs au travers du budget de construction. Une subvention de 10000 francs a été accordée par une fondation. Et des négociations sont en cours pour évaluer une baisse de la taxe STEP. VB

Luciole peuvent parallèlement décider de laisser les murs et les plafonds en béton nu – décision impossible à prendre pour le promoteur classique – et économiser une somme supérieure en plâtre et en main-d'œuvre!

#### Jeux de pistes dans les couloirs

Autre exemple du génie des lieux: deux ou trois ascenseurs auraient été jugés nécessaires pour un immeuble de cinq étages et d'une quarantaine de logements. Il a été décidé de n'en conserver qu'un seul. Pour que le hall d'entrée soit davantage encore un lieu de rencontre, aussi pour économiser sur des machines jugées coûteuses, autant en argent qu'en énergie grise. Ce choix a des conséquences importantes sur la circulation. Avec un seul ascenseur, la solution logique passe par la création de couloirs transver-

saux à chaque étage. Mais cette option est gourmande en surface, et elle est incompatible avec des appartements transversaux. ATBA a résolu l'équation en créant un couloir transversal – «rue intérieure» – au troisième étage uniquement (voir plan). Ce troisième étage accueille idéalement les chambres d'amis et les chambres individuelles – pour bureaux ou pour ados – et la chambre à lessive. Conséquence de la conséquence, seuls les appartements placés au centre de l'immeuble sont tous desservis par l'ascenseur. En revanche, pour accéder à ceux qui sont excentrés, il faut composer. Par exemple, en ascenseur jusqu'au troisième, puis déplacement vers le côté et escaliers pour atteindre les logements excentrés du quatrième ou du cinquième. L'accès à l'ascenseur pour tous reste possible par les passerelles qui longent la façade Sud, une

solution privilégiée pour les déménagements, les poussettes, les grandes courses et les fauteuils roulants. Pour en arriver là, les débats ont été vifs. Olivier Krumm: «Un habitant, sensibilisé par la situation des personnes à mobilité réduite, a accepté à condition que nous laissions dans les cages d'escaliers l'espace nécessaire à l'installation d'ascenseurs, si le besoin se faisait sentir ultérieurement. Je ne sais pas si nous le ferons, mais le résultat est que nous avons de superbes cages d'escaliers!»

A Genève, la norme de hauteur minimale pour un appartement s'élève à 2,60 mètres. «La hausse à 2,70 n'aurait jamais été possible si des non-professionnels

n'étaient pas intervenus dans le projet», assure encore Olivier Krumm. Quelle différence? «Cela offre des espaces intérieurs beaucoup plus beaux, et facilite l'installation de mezzanines.» Ce point est important pour les occupants de chambres de 12 m² – norme cantonale pour le logement bon marché HBM. «Au fil du projet, une de nos craintes était la taille de ces pièces qui nous semblaient très petites. Mais cela se passe bien, notamment grâce à l'éclairage jusqu'au sol qu'offre la porte-fenêtre», ajoute Fournier – dont la position dans la pièce – à gauche, à droite, au centre – a elle aussi été longtemps discutée!

## Un tiers de l'électricité consommée est produite sur place

Le numéro 7 de la rue Soubeyran abrite aussi la première communauté d'auto-consommateurs de Genève dans un immeuble de logements locatifs. L'électricité produite par les panneaux solaires placés sur le toit est consommée en priorité par les habitants. Le solde est revendu aux Services industriels de Genève (SIG), qui vendent du courant à la communauté lorsque celui produit par l'installation n'est pas suffisant – par exemple la nuit. «Sur la base des 5 premiers mois de l'année, la part d'autoconsommation de l'énergie produite sur place est de 85%. Elle représente 30% de notre consommation totale, le reste est importé», détaille Christophe Brunet, co-responsable du maître d'ouvrage (RMO) pour la coopérative Equilibre. Ce «seulement» 30% est conséquence de la puissance de l'installation - 29,9 kWc - calibrée pour bénéficier du programme d'aide de rétribution unique (RU1) de la Confédération. Un dispositif plus puissant serait éligible pour bénéficier de la rétribution à prix coûtant (RPC). «Le problème est que les homologations des RPC sont très longues. La situation pourrait changer suite au résultat du vote du 21 mai sur la Loi sur l'Energie, mais nous ne pouvions pas attendre», résume Christophe Brunet.

Imposée par l'Office cantonal de l'énergie de Genève (OCEN) dans le cadre du concept énergétique du bâtiment, cette infrastructure photovoltaïque aurait pu être incluse dans le budget de construction. Mais, afin de passer par un financement participatif par les propres consommateurs de l'installation – les habitants –, et de mettre en place l'autoconsommation de l'énergie produite, une coopérative d'énergies participatives nommée EnerKo a été créée l'année dernière. «Cet investissement mutualisé dans l'énergie est l'équivalent d'un investissement coopératif citoyen dans le logement coopératif: fournir une qualité supérieure pour un prix équivalent ou même inférieur. C'est le passage d'une

économie de la quantité basée sur le profit monétaire à une économie de la qualité basée sur des bénéfices non monétaires – avec une mini rémunération sur les parts sociales», ponctue Christophe Brunet, également fondateur et actuel président d'EnerKo.

Si tout le monde n'est pas devenu membre d'EnerKo, en revanche, par décision des conseils d'administration d'Equilibre et de Luciole, les habitants sont membres de la communauté d'auto-consommateurs. «Cette appartenance apparaît comme une annexe au bail. De facto, un habitant aurait pu refuser, mais le cas ne s'est pas présenté», poursuit le co-RMO. Au début de l'été, des négociations étaient encore en cours avec les SIG à propos du type de contrat les liant à la communauté d'autoconsommateur, qui souhaiteraient être contractuellement liées à un représentant de la communauté d'autoconsommation. L'installation, dont la conception et l'installation s'est élevée à quelque CHF 60 000, a bénéficié d'une subvention fédérale de CHF 16390. Elle produit un kWh à 22 ct (hors TVA), soit l'équivalent du prix du kWh SIG Vitale bleu mais de qualité SIG Vitale soleil (100% solaire) à 34 ct (hors TVA). VB



Les panneaux solaires se partagent l'espace du toit avec une terrasse et un potager communs. Annik Wetter/DR



Plan du 1er étage (g) L'ascenseur ne dessert que les appartements du milieu. L'accès aux autres appartements est possible par les passerelles. Au 3e étage (d), la «rue intérieure» met en relation l'ascenseur et les cages d'escaliers situées à l'Est et à l'Ouest. DR



La grande salle commune. Annik Wetter/DR

«Mais à un moment, il faut lâcher! tempère Nicolas Fournier. ATBA a été d'une écoute extraordinaire, et je pense qu'ils ont trouvé dans notre fonctionnement une sorte de richesse. Mais il faut savoir dire «Stop!» La très jolie façade Sud nous la devons à Michael Hofer. Même chose avec la couleur des crépis – nous avons demandé aux architectes de choisir.»

Pour l'architecte Michael Hofer, l'aventure a été enrichissante. Et dans la ligne, admet-il, de la collaboration avec un mandat de maison individuelle pour un privé. Le principe de «l'assemblée générale perpétuelle» a elle aussi été bien vécue. Michael Hofer: «La limite est bien entendu que nous devons appliquer les mêmes mesures pour tous. Cela n'aurait pas été possible si les locataires optaient chacun pour des catelles de cuisine différentes! Avec ce système, le rôle du RMO est très important. Il y a un

agenda. Lorsque par exemple nous devons commander les fenêtres, nous l'avertissions pour que la décision soit prise avant la date butoir. Cela a très bien fonctionné.» Deux éléments viennent encore attester de cette réussite: le bureau ATBA a emménagé en début d'année au rez-dechaussée du bâtiment...

L'appropriation des lieux par les habitants a bien entendu immensément bénéficié de ce mode opératoire. «Désormais, chacun s'approprie les lieux à sa manière, conclut Olivier Krumm. La petite ouverture insérée dans les portes d'entrée des appartements est un bon exemple. Certains ont laissé cette vitre libre, d'autres l'ont décorée, d'autres l'ont obstruée!» «Il faut apprivoiser les lieux, ajoute Marton Radkaï. C'est un peu comme un village que l'on découvre tous petit à petit.»

**Vincent Borcard** 

## «Le risque, c'est que l'on arrête de réfléchir»

Selon Stefan Cadosch, président de la société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), les coopératives d'habitation construisent des modèles de logement du futur. Il nous parle des limites des labels de durabilité et du concept de durabilité intégrale dans la construction.



Stefan Cadosch (53 ans), architecte dipl. ETH/SIA, président SIA depuis novembre 2011. DR

Tout le monde parle de développement durable. La SIA en parle en termes «d'action essentielle en faveur d'un aménagement de l'environnement de qualité et durable». Que signifie pour vous construire de facon durable?

Il faut toujours rester conscient de ce que l'on fait. Du premier trait de plan à la pose de la dernière brique, il faut agir avec responsabilité et se demander sans cesse: quelles sont les conséquences de mes actes? Sont-ils soutenables pour les prochaines générations? Concrètement, cela veut dire d'utiliser des matériaux salubres, à longue durée de vie et avec une empreinte écologique faible. Il faut orienter toute la planification sur des réflexions long terme, même si construire n'est jamais durable à 100%: on détruit du paysage et il faut donc veiller à bien réfléchir cette destruction.

## Alors à quoi servent les labels de durabilité?

Ce sont des fers de lance utiles pour que certains sujets soient pris en considération. Les labels servent à simplifier et rendent des problématiques compréhensibles. On peut s'en tenir à des données claires et quand on remplit les conditions énoncées, c'est déjà mieux que rien. Mais le risque des labels, c'est que l'on s'arrête de réfléchir, et que l'on passe ainsi à côté de solutions bien meil-

leures que celles induites par les ans, deux tiers des gens vont habiter labels. Les labels tels que le Standard construction durable suisse (SNBS) ou le Certificat pour les sites 2000 watts essaient de remédier aux défauts des labels courants en tentant d'évaluer aussi des facteurs tels que la qualité d'usage. C'est encourageant et la SIA suit attentivement cette évolution, mais il faudrait aller encore plus loin.

Dans la construction, une réflexion globale est indispensable. La créativité, par exemple, est trop souvent négligée dans le débat sur la durabilité, alors que l'esthétique est un facteur indispensable dans une perspecintégrale: l'esthétique est difficilement quantifiable, mais c'est l'une des qualités les plus durables d'un édifice. Tout le monde peut percevoir la qualité esthétique du Taj Mahal ou du panthéon de la Rome antique. On la sent: elle exerce une grande force, elle nous touche au travers des siècles. Voilà des constructions qui sont durables. Des immeubles au design médiocre ou banal tendent à disparaître avec le temps, même s'ils répondent aux besoins écologiques et sociaux d'une époque.

## Pouvez-vous nous donner un exemple réussi de construction de logements contemporains?

Dans le domaine du logement, ce sont souvent des constructions qui n'ont l'air de rien, qui sont les meilleures. Celles qui ne prétendent pas être grandioses, mais qui se mettent entièrement au service des habitants. On en trouve des centaines d'exemples en Suisse. L'une des réalisations qui me plaît tout particulièrement est l'immeuble intergénérationnel de la Giesserei à Winterthour (voir habitation.ch > Archives > Habitation juin 2013, pp. 19-21: «Une utopie devient réalité à Winterthour»). Dans cet exemple, je ne pense pas seulement à l'architecture, je suis convaincu que nous avons là un modèle d'habitat du futur. Je pense que dans cinquante

sur ce mode-là. Parce qu'il est bien pensé et judicieux. Et j'espère que d'ici là, les maisons de retraite telles que nous les connaissons auront disparu - car d'un point de vue social. elles représentent le modèle d'habitat le plus stupide que nous ayons jamais inventé.

#### Vous évoquez la mixité...

Oui, car il est important de ne pas encourager la ségrégation sociale, comme cela s'est par exemple passé en France, dans les banlieues et les faubourgs. On y a créé des conditions de vie tellement mauvaises que seuls celles et ceux qui n'avaient vraiment pas d'autre choix y ont emménagé... ce qui a conduit à la misère et à d'énormes problèmes sociaux. Or, il peut en aller tout autrement, comme le prouve par exemple le lotissement Zwicky de la coopérative d'habitation Kraftwerk1, qui a construit un modèle exemplaire de vivre ensemble sur un site a priori particulièrement défavorable.

## Qu'est-ce qui vous a particulièrement séduit dans cet exemple?

Le maître d'ouvrage a réussi le tour de force de construire du logement de haute qualité d'habitation et à implanter une mixité sociale très riche sur un site que la plupart des gens considéraient comme un non-lieu absolument épouvantable et invivable. Le designer créatif bien rémunéré peut y trouver son bonheur tout autant que le requérant d'asile le plus démuni. Il existe des immeubles capables de réunir les gens les plus divers tout comme les formes d'habitat les plus variées. Ceux qui le souhaitent s'intègrent à la communauté, mais on peut aussi vivre en retrait. Malaré une haute densité. les individus ont accès à une foule d'espaces libres. A quoi s'ajoutent encore des avantages pratiques: le quartier est bien desservi en transports publics, les gens habitent des logements bon marché, et ils disposent de tout ce dont ils ont besoin sur place, tout en étant proches de la ville. En Suisse, nous avons la chance d'avoir un excellent modèle de logement grâce aux coopératives d'habitation, qui offrent des expériences de mixité sociale du genre - un modèle coopératif que le monde entier nous envie.

## Existe-t-il une recette miracle pour réaliser de tels proiets?

Les projets les plus passionnants qui ont émergé ces dernières années sont le fruit de débats participatifs et interdisciplinaires, impliquant des gens d'horizons très divers. Il faut des esprits dégourdis, pas forcément issus de la branche. Par exemple des gens qui président une coopérative d'habitation et qui souhaitent développer leur parc immobilier. Ces gens-là pensent parfois plus loin que les spécialistes et autres experts, et trouvent parfois des solutions parfaitement originales et peu ordinaires.

Je suis également persuadé que nous allons de nouveau nous satisfaire de logements plus petits à l'avenir, en misant sur la qualité d'habitation plus que sur la quantité d'espace. On peut agencer très bien un logement de 80 m² et très mal un de 180 m². On gaspille souvent de l'espace dans les grands appartements, avec pléthore de corridors. Les petits appartements sont facilement optimisables avec de bons flux organisationnels, de bonnes possibilités d'ameublement ou d'éclairage. Tout est guestion de créativité!

## La SIA se tourne vers l'avenir avec son projet «La Suisse 2050 -Territoires et Ouvrages». De quoi

Il s'agit du projet de la SIA le plus ambitieux de tous les temps. Nous avons constaté que tout le monde parlait de l'avenir, sans que personne n'en ait une représentation précise. Des objectifs mesurables ont bien été donnés avec la stratégie énergétique

2050. Mais ce qui manque, c'est une vision concrète. Comment faire évoluer la Suisse afin qu'il soit bon d'v vivre et d'y habiter? C'est là que nous intervenons: nous aimerions développer une image d'avenir positive, une vision du bien vivre et habiter qui invite au renouveau. Nous allons commencer par récolter des données et des scénarios d'évolution démographique, d'infrastructures, de paysage, de transports, etc. Pour cela, nous divisons la Suisse en une cinquantaine de régions que nous regroupons dans une grande mosaïque, que nous allons décortiquer avec une gamme variée de partenaires (EPF, Hautes Ecoles, associations, cantons, communes, etc.), en espérant qu'une vision globale et positive en ressorte, qui nous permette de répondre à des questions fondamentales et de nous orienter vers une Suisse où il fait bon vivre et habiter.

Propos recueillis par Liza Papazoglou, trad. PC





La gestion d'une coopérative d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique

## Formation en 8 modules :

- 1 Caractéristiques et particularités des coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Leur place dans le marché du logement.
- Aides fédérales et cantonales
- 2 Constitution et conduite d'une coopérative d'habitation
- 3 Achat, construction et rénovation mesures énergétiques - DDP
- 4 Gestion du parc et vie de la coopérative
- 5 Droit du bail décomptes de chauffage et de frais accessoires
- 6 Assurances Appartements protégés -Règlement de coopérative
- 7 Financement Etat locatif Aspects fiscaux
- 8 Outils financiers : Ratios de gestion Analyses

Module d'un jour Horaire de 9 h à 16 h 30 Restauration sur place

Lieu:

Lausanne Salle St-Exupéry Chemin de Messidor 5-7

Programme détaillé et inscription sur notre site:

www.armoup.ch

nstitution d'une coopérative de la coopérative **Analyses** 

**Droit du bail** 

**Assurances** Appartements protégés

**Aspects fiscaux** 

**Aides** cantonales Règlement de coopérative

Aides fédérales

## Conditions financières

Tarifs membre:

Fr. 2'140.-Cours complet (8 modules) Par module d'un jour Fr. 320.-Finance supplémentaire en cas d'examen de rattrapage Fr. 300.-

Tarifs non-membre:

Cours complet (8 modules) Fr. 2'890.-Par module d'un jour Fr. 450.-Finance supplémentaire en cas d'examen de rattrapage Fr. 300.-

Réduction :

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

Non compris

Frais de repas et boissons

Dates:

Module 1 jeudi 26 octobre 2017 Module 2 jeudi 23 novembre 2017 ieudi 22 mars 2018 Module 3 Module 4 jeudi 19 avril 2018 Module 5 ieudi 17 mai 2018 Module 6 jeudi 14 juin 2018 jeudi 4 octobre 2018 Module 7 Module 8 jeudi 22 novembre 2018



association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

## CHER III sera inauguré en septembre 2019

La Coopérative CHER à Lausanne, après avoir construit les bâtiments CHER I et CHER II, s'apprête à démarrer la construction de son immeuble CHER III, à l'avenue de Cour 154 et 156. Il sera terminé en septembre 2019.

L'histoire de cette Coopérative lausannoise créée en 1962, et actuellement présidée par M<sup>me</sup> Anne-Lise Muelhauser, est intéressante à plus d'un titre. La Coopérative CHER (Coopérative d'Habitation des Employés du Rail) a été fondée en 1962, et le financement de la construction de ses premiers immeubles a été assuré par la Caisse de pensions des CFF. A sa création, la CHER, comme son nom l'indique, s'était donné comme but de construire des immeubles avec des logements loués aux employés des CFF et leurs familles. Mais quelques décennies plus tard, cet objectif contraignant a été aboli afin de pouvoir proposer ces appartements à un large cercle de locataires intéressés.

#### **CHER I & CHER II**

Aujourd'hui, la Coopérative CHER est propriétaire de trois immeubles regroupés sous les noms de CHER I (à l'avenue de Cour 140, 144, 146, 148, 150 et 152, et au chemin de Contiany 28-30). CHER II est un immeuble situé à l'avenue de Morges (31A et 31B). En tout, à l'été 2017, CHER I comptant 85 logements et CHER II comptant 30 logements, la Coopérative gérait un total de 115 logements. Mais ce nombre va bientôt s'enrichir de 22 nouveaux appartements (pour atteindre 137 logements en 2019): en effet, la Coopérative CHER s'est engagée de manière dynamique dans le projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation, qu'elle a logiquement dénommé... CHER III!

## Et voici CHER III

Pour comprendre ce nouveau projet, il vaut la peine de s'arrêter sur sa genèse. En effet, il est né de la conionction d'un concours de circonstances et d'une forte détermination des organes de la Coopérative, qui est présidée depuis 2008 par M<sup>me</sup> Anne-Lise Muelhauser. Jusqu'en 2009, le terrain appartenant à la Ville de Lausanne situé à l'extrémité de

l'avenue de Cour, au rond-point de Montoie, est loué à M. Tomasini, un marbrier installé avec son atelier. Les deux immeubles qui se trouvent juste avant sur l'avenue de Cour sont ceux de la Coopérative CHER. Avant entendu que cet artisan allait quitter cet endroit qu'il louait. Mme Muelhauser prend alors contact en février 2009 avec M. Olivier Français, à l'époque Municipal à la Ville de Lausanne. Elle lui fait part du souhait de la Coopérative CHER de valoriser ce terrain en y construisant un immeuble locatif (en prolongement des deux qu'elle a déjà à l'avenue de Cour) à l'angle avenue de Cour/avenue de Montoie. La Ville de Lausanne entre en matière et demande à la Coopérative de lui décrire son projet: les premières discussions s'engagent.

#### **DDP** distinct

«Nous avons dû passer par une modification du plan de quartier (PQ) «En Contigny», qui a été acceptée par la Municipalité et le Conseil communal. Nous pouvions donc dès lors travailler sur un projet de construction. Nous avons reçu le permis de construire en mai 2017», explique M<sup>me</sup> Muelhauser. «Nous avons proposé à la Ville de scinder notre DDP (notre parcelle s'étend jusqu'au rondpoint de Montoie) en deux DDP différents (droit distinct et permanent): l'un pour la parcelle déjà construite, et l'autre pour la nouvelle petite parcelle (de 1000 m²) prévue pour l'immeuble de CHER III. Actuellement, nous attendons l'acceptation du préavis par le Conseil communal et la signature du DDP pour cette seconde parcelle. La 154 et 156. Les locaux communs et Municipalité l'a accepté, et la Commission de construction de la Ville de technique, abri PC, local à vélos inté-Lausanne va le présenter au Conseil rieur, abri extérieur pour 16 vélos, parcommunal le 22 août. Ce sont des king pour 12 voitures, local à pousétapes administratives que nous settes, buanderies, local à containers, sommes obligés de franchir. La signa- local de chaufferie et silo à pellets, ture de ce nouveau DDP (de 90 ans) caves. Bref, rien ne manquera! Selon devrait intervenir dans le courant du le planning, le bâtiment pourrait être mois de septembre 2017», commente prêt en été 2019, et les premiers loca-

## **CHER III en bref**

Situation: avenue de Cour 154 et 156. Lausanne Nombre d'étages: 5 niveaux sur rez Nombre de logements: 22 Logements: 4 x 2,5 p., 10 x 3,5 p. et 8 x 4.5 p. Parking souterrain: 12 places Début des travaux: septembre 2017 Fin des travaux: été 2019 Emménagement: automne 2019 Mandat «BAMO» (voir article): SCHL, Lausanne

Bureau d'architecte:

Scharwath et Martini

Lausanne

Location: avec parts sociales de la CHER

Gestion de l'immeuble: SCHL

M<sup>me</sup> Muelhauser. A ce moment-là, le projet CHER III pourra alors vraiment démarrer concrètement.

## 22 appartements

Le premier coup de pioche pour ce nouvel immeuble CHER III pourra être donné cette année encore. Le proiet prévoit 22 logements: 4 de 2,5 pièces, 10 de 3,5 pièces et 8 de 4,5 pièces, tous à loyer contrôlé. Les 3 et 4 pièces seront traversants nord-sud. Deux entrées sont prévues: avenue de Cour obligatoires sont les suivants: local taires s'installeraient en septembre 2019. Ce bâtiment sera au besoin destiné en priorité aux locataires du quartier sous-gare de Lausanne touchés par les travaux d'agrandissement de la gare CFF de Lausanne (rue du Simplon et rue des Epinettes).

## Minergie-P

La Coopérative CHER a signé en 2011 un contrat de mandat de type BAMO (Bureau d'assistance au maître d'ouvrage) avec la SCHL (Société Coopérative d'Habitation Lausanne). A ce titre, la SCHL a géré tout le projet depuis le début (planification et réalisation): étude de faisabilité, plan de financement, démarches administratives, choix du bureau d'architecte et du bureau d'ingénieur, projets architecturaux, analyse des devis, adjudications aux entreprises, contacts réguliers avec le maître d'ouvrage (la Coopérative CHER) et avec les services de la Ville de Lausanne, suivi du projet, etc. Ce sont 20 entreprises vaudoises (et une hors du canton) qui ont été choisies pour la construction de l'immeuble de CHER III.

«Le nouveau bâtiment sera labellisé Mineraie-P», explique M. Grégoire Andenmatten, architecte, chef du service des bâtiments et responsable du développement du projet de CHER III à la SCHL. «Nous avons dû suivre l'entier du cahier des charges de la Ville de Lausanne, notamment en matière d'isolation et d'énergies renouvelables, et prévoir un chauffage à pellets pour respecter les critères de la société à 2 000 Watts». Conformément à la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, le bâtiment produira 20% de sa consommation d'énergie, grâce aux panneaux solaires photovoltaïques qui seront installés sur le toit.

## Centrale de chauffage à pellets

Suivant les recommandations de la Ville de Lausanne et les exigences de Minergie-P, il a été décidé qu'une centrale de chauffage à pellets serait construite à la place du local des citernes à mazout et de la chaufferie actuelle. Les panneaux solaires ther-

migues permettront de faire un préchauffage de l'eau sanitaire. «Avec cette centrale à pellets enterrée et une fois les conduites installées, nous pourrons chauffer les deux immeubles de l'Avenue de Cour, celui du chemin de Contigny et aussi, bien sûr, le nouvel immeuble de CHER III. Donc quatre bâtiments en tout», précise M. Andenmatten. Ce processus de transition du mazout aux pellets pour les immeubles est prévu par la Ville de Lausanne.

#### Rénovation pour CHER I

Profitant de la dynamique de la construction de CHER III, la Coopérative CHER a décidé de procéder à une rénovation mi-lourde de ses deux bâtiments de l'avenue de Cour (85 appartements). Celle-ci débutera au printemps 2018. «Les finances saines de notre Coopérative nous permettent d'effectuer cette rénovation, et nous espérons qu'elle sera appréciée par tous nos locataires», indique Mme Muelhauser.

Jean-Louis Emmenegger



L'entreprise TRADITION, fondée en 1959 à Lausanne, est avec ses plus de 2000 employés le plus grand intermédiaire financier de Suisse et d'Europe continentale. Notre domaine d'activité englobe les dépôts à court terme, les placements privés, les obligations, les hypothèques et les dérivés sur taux d'intérêts. Nous n'exigeons pas l'exclusivité. Vous êtes donc libre de faire appel en tout temps à d'autres partenaires. Les évaluations liées aux transactions que nous avons menées peuvent être consultées sur les sites de Bloomberg ou de SIX.

Nos clients sont des professionnels comme des coopératives d'habitation, à l'image de Freiblick Zürich, qui compte sur nos prestations pour ses 600 appartements.

Souhaitez-vous vous aussi en savoir plus sur TRADITION SA? Contactez-nous au +41 21 319 99 03 pour une offre comparative sans engagement.



« TRADITION convient parfaitement à notre coopérative d'habitation » (urt Knobel, président de la



Rue Langallerie 11, 1003 Lausanne institutional@tradition.ch, tradition.ch

reiblick Zürich

## Réalisations et projets de la Coopérative d'habitation Charmontey

C'est avec enthousiasme et professionnalisme que la Coopérative d'habitation Charmontey, que préside M. Georges Bocion, gère le chantier de l'immeuble des «Marronniers» à Vevey. La Coopérative prépare d'ailleurs un second bâtiment contigu au premier, en application du principe de la densification urbaine dans le guartier de Plan-Dessus.

«Charmontey» est le nom d'un quartier qui entoure le boulevard de Charmontey, situé dans les hauts de Vevey. Et c'est justement au boulevard de Charmontey 49-51 que la Coopérative a mis en location ses premiers logements, dans lesquels les premiers locataires sont entrés le 24 juin 1948. Dans ce quartier, la Coopérative compte sept immeubles: quatre bâtiments au boulevard de Charmontey et trois au chemin de la Confrérie.

Après le premier bâtiment du boulevard de Charmontey 49-51, les constructions se suivirent: Charmontey 48-50, Rolliez 16-18, Charmontey 60-62, Confrérie 5-7, Confrérie 9-11 et Confrérie 13. Puis, en septembre 1961, la Coopérative a eu l'opportunité d'acquérir un immeuble déjà construit, à la rue du Midi 10-12. Et le 1er octobre 1998, les premiers locataires emménageaient dans un nouvel immeuble que la Coopérative avait acquis, à la rue d'Italie 7. A noter que c'est au rez-de-chaussée du bâtiment de la rue d'Italie 7 que se trouvent les bureaux de la Coopérative d'habitation Charmontey, avec pignon sur rue. Un nouvel immeuble de dix logements non subventionnés est mis sur le marché le 1er avril 2004 au chemin du Souvenir 6. En novembre 2006, une nouvelle opportunité se présente à la Coopérative: l'achat de la parcelle dite «Zweifel» à la rue du Nord 4, pour laquelle un projet va bientôt démarrer. Depuis le 1er mars 2014, la Coopérative d'habitation Charmontey est propriétaire des bâtiments qui abritaient l'Ecole Club-Migros et le Brico-Loisirs Migros, à la rue des Moulins 11. La construction de 34 appartements de 1 à 4 pièces s'est achevée à fin juin 2017.

A ce jour, la Coopérative d'habitation Charmontey gère douze immeubles, tous situés en ville de Vevey, qui totalisent 205 logements. Cette Coopérative d'habitation veveysane possède encore un restaurant, deux bureaux et plusieurs locaux commerciaux et artisanaux.

## Marronniers 1A et 1B

A ce parc immobilier vient s'ajouter un nouvel immeuble situé au chemin des Marronniers, nº 1A et 1B. Il s'agit d'un bâtiment de 5 étages, et les 34 appartements sont déjà loués depuis le 1er juillet 2017. Au rez-de-chaussée, on trouvera des locaux commerciaux (dont un négociant en vins) et des surfaces pour des artisans. Sept appartements seront au rez-supérieur, alors que les autres se situeront aux 1er, 2e et 3e étages; un logement est en attique. Chaque étage comptera deux appartements de 4 pièces (pour les familles). «Tout est loué, et cela sans annonces, seulement par le «bouche à oreille» et le site internet de la Coopérative!», relève M. Bocion.

Ce beau résultat tient au fait que la demande pour des logements spacieux, de bonne qualité et d'un prix correct, est forte à Vevey. En plus, ces appartements se trouvent au centre-ville, près de la Poste principale, de la Migros, et à proximité de la gare et des bus. «Les gens recherchent des emplacements qui favorisent la mobilité douce, des beaux logements et une situation près des commerces et des moyens de transport», explique M. Bocion.

#### Logements pour personnes à mobilité réduite

Le gérant, M. Alexandre Bays, tient à relever le fait que «la Coopérative a aussi prévu des logements de 2 pièces spécialement aménagés pour des personnes se déplaçant en chaise roulante. Tout est prévu pour accueillir ces personnes (largeur des portes, hauteur de la cuisinière, du lavabo, etc.). Tous les locaux seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.»

Cet immeuble des Marronniers 1A et 1B fait la part belle aux énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire, puisqu'il y a des panneaux photovoltaïques (pour la production d'électricité) et thermiques (pour la production d'eau chaude). Le chauffage est au gaz et le bâtiment est équipé pour être raccordé à la future centrale thermique (chauffage à bois), en cours de construction près du stand de tir de Gillamont, dans les hauts de Vevev.

Seul l'aménagement de la petite place intérieure fait encore l'objet de discussions entre la Coopérative d'habitation Charmontey, Retraites Populaires (qui a un immeuble donnant sur ladite place) et la Ville de Vevey, en tant qu'autorité légale. Ainsi, le nombre de places de parc extérieures (pour les commerçants), les accès pour les voitures privées (un parking souterrain commun est prévu), les deux passages publics (chemins piétonniers), le terrain de jeux et la place de détente (engazonné), les abris pour vélos, etc., tout cela est encore en discussion avec les Services compétents de la Ville de Vevey. Un groupe de huit personnes (quatre du comité de la Coopérative et quatre du bureau d'architectes) pilote cet important projet.

Sur la même parcelle (qui appartient en totalité à la Coopérative d'habitation Charmontey), à côté du nouveau bâtiment, se trouve le bâtiment de l'ancienne Ecole-Club Migros. L'entier de l'intérieur du bâtiment (la Coopérative a rénové l'extérieur) a été réhabilité par la Clinique de Nant (sise à Corsier-sur-Vevey), à laquelle la Coopérative d'habitation Charmontey loue l'immeuble. La Clinique de Nant s'occupe de la prise en charge d'enfants autistes. Des cabinets de spécialistes se trouvent dans le même bâtiment, où sont aussi aménagées des salles spéciales, etc. La Fondation de Nant entend ainsi répondre aux exigences médicales et de soins nécessaires aux enfants et adolescents autistes.



L'immeuble depuis la cour intérieure. © PC2017



L'immeuble depuis la rue. © PC2017

#### Marronniers 3A et 3B: la future construction

Cet immeuble sera construit en prolongement de celui des Marronniers 1A et 1B décrit ci-devant. Il fera le «lien» avec l'autre bâtiment contigu qui appartient à Retraites Populaires. A cet égard, le Comité de direction tient à relever l'excellente collaboration et l'esprit de partenariat qui règne avec cette grande compagnie d'assurance vaudoise. Un groupe de coordination (Coopérative et Retraites Populaires) a été formé pour discuter de toutes les décisions à prendre.

Etant donné la forte demande pour les appartements de 2 et 3 pièces, ce second bâtiment comptera moins de logements de 4 pièces (3 à 4). Il y aura à la fois des appartements loués (aux prix du marché) et des logements protégés (loyers fixés selon les normes cantonales) pour les personnes âgées. «Ces dernières peuvent subvenir à elles-mêmes, mais une «surveillance» est assurée et pilotée par l'EMS Beau-Séjour à Vevey. Un local communautaire sera aménagé. Le concierge, qui est actuellement recherché, sera formé pour répondre aux demandes de ces locataires âgés. Il n'y a pas de logements subventionnés», indique M. Bocion.

Ce nouveau projet pourra démarrer concrètement au cours du 4e trimestre 2017, le permis de construire ayant été délivré. Si l'on estime à deux ans la durée de la construction, l'immeuble pourrait être terminé à la fin de l'année 2019. Les premiers locataires pourraient même y emménager au début de 2020. Ce chantier sera mené en même temps que celui de Retraites Populaires, lequel viendra en prolongement de celui des Marronniers 1B. A noter que c'est le même architecte qui a été mandaté pour élaborer les plans de ces deux immeubles contigus. Mais chaque propriétaire (respectivement la Coopérative Charmontey et Retraites Populaires) choisit ses propres aménagements intérieurs, le type de ses façades et les aspects extérieurs. Pour Retraites Populaires, ce nouveau bâtiment viendra faire le raccordement avec l'immeuble dont elle est déjà propriétaire à la rue du Nord.

#### Rénovation régulière

Le Comité de direction se plaît à rappeler que la Coopérative Charmontey tient à pouvoir toujours louer des appartements de très bonne qualité, comme le précise M. Bocion: «A chaque fois qu'un locataire quitte son appartement, une rénovation complète est faite: nouvelle cuisine, nouvelle salle de bain, nouveau carrelage, nouveau parquet. Il est à préciser que tous les immeubles ont déjà été adaptés s'agissant des fenêtres à double vitrage, de la porte de l'appartement sécurisée, de la mise en conformité aux nouvelles dispositions légales (électricité, isolation) et de l'eau chaude automatique». Ce processus de rénovation en cas de besoin permet à la Coopérative d'habitation Charmontey d'avoir un parc d'appartements qui sont régulièrement rénovés, donc «neufs», sans devoir procéder à une coûteuse rénovation unique et totale. A ce jour, un tiers des appartements concernés a fait l'objet d'une rénovation.

Nous relèverons encore un principe de la Coopérative d'habitation Charmontev: elle ne demande pas le versement d'une garantie de loyer. Son principe est que chaque locataire doit souscrire trois parts sociales de CHF 300.chacune, et, en plus, souscrire un complément de parts sociales pour l'équivalent de trois mois de loyer. Dès que les premiers CHF 300.- sont payés, la Coopérative octroie un intérêt très intéressant. Toutefois, la souscription de parts sociales est limitée à 25 parts par sociétaire. En cas de départ du locataire, dès que l'état des lieux est terminé, la Coopérative rembourse le montant des parts sociales si le locataire le demande, mais ce dernier peut aussi continuer de les garder tout en bénéficiant des bonnes conditions de placement. A Vevey, la Coopérative d'habitation Charmontey poursuit son chemin, concrétise ses réalisations et planche sur de nouveaux projets. On ose espérer que tous les porteurs de parts sociales continueront de soutenir la Coopérative d'habitation Charmontey dans tous ses efforts.

Jean-Louis Emmenegger

## Entreprises mandatées pour la construction des immeubles de la rue des Marronniers 1A et 1B, à Vevey

Géologue Tissières SA 1920 Martigny

Ingénieurs civils MCR & Associés Sàrl 1800 Vevev

Ingénieur électricité Largos Sàrl 1052 Le Mont-sur-Laus.

Ing. Chauffage-ventilation Chammartin & Spicher SA 1800 Vevey

Ing. Sanitaire CCTB SA 1800 Vevey

Géomètre Richard & Cardinaux SA 1800 Vevey

Acoustique SA 1005 Lausanne

Expert AEAI Ignis Salutem SA 1806 St-Légier-La-Chiésaz

Expert amiante
Batitox
1814 La Tour-de-Peilz

Démolition-terrassement Aménagements extérieurs Surchat Construction SA 1618 Châtel-St-Denis

Travaux spéciaux ISR Injectobohr SA 1303 Penthaz

Echafaudages Echafaudages 2000 1860 Aigle

Maçonnerie Felli Constr.SA-Barbey Frères SA 1800 Vevey

Charpente Robatel Constructions Bois Sàrl 1615 Bossonens

Constr. Métall. Légère + Fenêtres métal léger Bolomey & Borloz SA 1809 Fenil-sur Corsier Fenêtres en PVC Norba Oron SA 1610 Oron-la-Ville

Ferblanterie-couverture Liaudat SA 1806 St-Légier

Isolation et Etanchéité G.Dentan SA 1809 Fenil-sur-Corsier

Isolation coupe-feu Fire System SA 1073 Savigny

Isolation périphérique crépi G. Aubert SA – Nastasi SA 1806 St-Légier

Stores + toiles solaires Bâches Zweifel Stores SA 1800 Vevey

Inst. Électriques Forces E SA – Merinat SA 1814 La Tour-de-Peilz

Inst. Chauffage Lauffer-Borlat SA 1816 Chailly-Montreux

Inst. Ventilation Roth SA 1800 Vevey

Inst. Sanitaires Joseph Diémand SA 1072 Forel

Sprinker Viansone SA 1010 Lauanne

Ascenseurs
Ascenseurs Ménétrey SA
1680 Romont

Cuisines Gétaz-Miauton SA 1844 Villeneuve

Plâtrerie-peinture Monnard SA 1809 Fenil-sur-Corsier

Serrurerie courante Adani Constr. Métalliques Sàrl 1809 Fenil-sur-Corsier Elém. Préc. Abri PC Metal Assistance Sàrl 1844 Villeneuve

Portes int. Bois Mensuiserie Borgatta 1844 Villeneuve

Armoires murales B. Sciboz Sàrl 1803 Chardonne

Cylindres Quincaillerie Riviera SA 1800 Vevey

Chapes B. Pachoud & Fils SA 1004 Lausanne

Sols sans joints Aeberhard II SA 1020 Renens

Carr. Marronniers 1A Carrelages Riviera SA 1816 Chailly-Montreux

Carr. Marronniers 1B Grisoni Carrelages Sàrl 1806 St-Légier

Parquets Jordan Moquette SA 1800 Vevey

Faux-plafonds susp. Montage et maintenance SA 1024 Ecublens

Nettoyages TNS Total Nett'Services Sàrl 1807 Blonay

Equipement parking Portes Brodard SA 1070 Puidoux **31** OFL I habitation septembre 2017

# Les couches populaires se maintiennent dans les centres urbains

Une étude contredit l'idée répandue d'un déplacement progressif des ménages pauvres hors des zones urbaines. L'examen de la mobilité résidentielle dans six grandes agglomérations de Suisse montre par exemple que ce sont surtout des personnes à faible revenu qui s'installent dans les villes-centres.



Les grandes villes et leurs agglomérations deviennent-elles trop chères pour les personnes disposant de faibles revenus, du fait de la raréfaction des logements à prix abordables? Les villes-centres sont-elles réellement de plus en plus investies par des personnes au fort pouvoir d'achat, aux dépens de celles qui vivent avec peu de moyens? Les agglomérations connaissent-elles effectivement des changements profonds en ce qui concerne la composition et la répartition des habitants, creusant le fossé entre communes riches et communes pauvres?

Ce sont là des questions et inquiétudes souvent entendues dans le contexte d'un marché du logement très tendu régnant dans les grandes aires urbaines. Pour répondre à ces interrogations, l'Office fédéral du logement OFL a mandaté une recherche portant sur la mobilité résidentielle des personnes, en tenant compte de leur situation économique, dans les agglomérations de Genève, Lausanne, Berne, Bâle, Zurich et Lugano. Pour ce faire, l'Université de

Genève s'est intéressée aux individus en âge de travailler et domiciliés entre 2010 et 2014 dans une des six agglomérations et ayant déménagé. De ce fait, l'analyse ne prend pas en compte les ménages retraités. Elle classe la population en trois groupes – à revenus faible, moyen et élevé. Elle considère l'ampleur de la mobilité ainsi que les communes qui en sont concernées, en les distinguant selon la situation économique des habitants et le marché du logement.

## Ménages pauvres moins mobiles

Les résultats ont de quoi étonner et déjouent des opinions largement répandues. Ils montrent que plus de personnes actives quittent les villescentres qu'elles ne s'y installent. Ce solde migratoire négatif indique un mouvement de départ de la population en âge d'exercer une activité en direction des communes suburbaines ou périurbaines. Il est surtout le fait des personnes aisées qui se dirigent alors de préférence vers des communes regroupant une population au statut social similaire. Mais ces départs se trouvent en partie compensés par des arrivées prépondérantes de personnes à faible revenu. La mobilité des personnes dispo-

sant d'un budget très restreint se distingue clairement des autres deux groupes: celles-ci déménagent nettement moins souvent et quand elles changent de logement, elles le choisissent le plus souvent dans la commune où elles habitent déjà, en particulier lorsqu'elles vivent dans une ville-centre. Les déménagements hors de la ville-centre les mènent avant tout dans une autre commune plutôt pauvre de l'agglomération. Les relocalisations hors agglomération, dans des localités plus périphériques, sont plutôt rares.

# Inégalités territoriales grandissantes

La répartition inégale au sein des agglomérations des différents groupes de revenu s'observe à des degrés divers. La concentration entre personnes de statut économique similaire est en augmentation régulière entre 2010 et 2014. La ségrégation sociale est plus prononcée en Suisse romande et à Bâle. Dans ces trois agglomérations, les ménages à faibles revenus et ayant déménagé dans l'intervalle vivaient déjà au début de la période d'observation davantage parmi des gens de condition économique similaire et durant ce laps de temps, ce phénomène s'y est renforcé plus qu'ailleurs en Suisse.

Ceci montre que la mobilité résidentielle au sein des agglomérations est un facteur d'accentuation des inégalités territoriales entre les communes. Elle ne peut toutefois être tenue pour seule responsable de ce phénomène peu souhaitable. Par ailleurs, la propension de la catégorie des faibles revenus à déménager au sein des villes-centres pourrait indiquer un mouvement de concentration de cette population à l'échelle des quartiers. Il n'est pas exclu que les groupes précarisés soient progressivement repoussés vers des quartiers accueillant déjà des ménages de condition modeste.

### Et en Suisse romande?

Et comment se situent les agglomérations francophones par rapport au reste du pays? La propension à déménager à l'intérieur d'une même commune est moins prononcée dans les agglomérations latines (y compris Lugano), toutes catégories économiques confondues. Cette différence est particulièrement sensible pour l'agglomération du bout du lac, ce qui s'explique probablement par sa situation de région-frontière.

Les mouvements depuis les villescentres romandes se distinguent de ceux observés ailleurs. Si à Lausanne, les communes plutôt pauvres de la couronne attirent une population modeste du centre et, parallèlement, les communes riches des ménages aisés, la constatation est inverse dans le contexte genevois: ici, les communes les moins fortunées sont attractives à la fois pour des ménages de condition modeste. movenne et, dans une moindre mesure, pour ceux jouissant de revenus confortables.

Les changements de domicile audelà des frontières communales dans l'agglomération lausannoise sont à l'image d'un large brassage de populations: il est difficile de détecter des mouvements bien distincts en fonction de la situation économique des ménages et des caractéristiques des communes de destination. Cela s'explique probablement par le dynamisme

démographique que connaît cette partie de l'arc lémanique et par l'essor d'urbanisation concomitant de certaines communes jusqu'alors de type populaire. La ville de Lausanne se sinprononcé de personnes au niveau de de moyens. L'agglomération genenoyau, mais au contraire des autres aires urbaines, peu de ménages modestes y emménagent. Est-ce un impact de la Genève internationale et de l'installation de ménages arrivés de l'étranger?

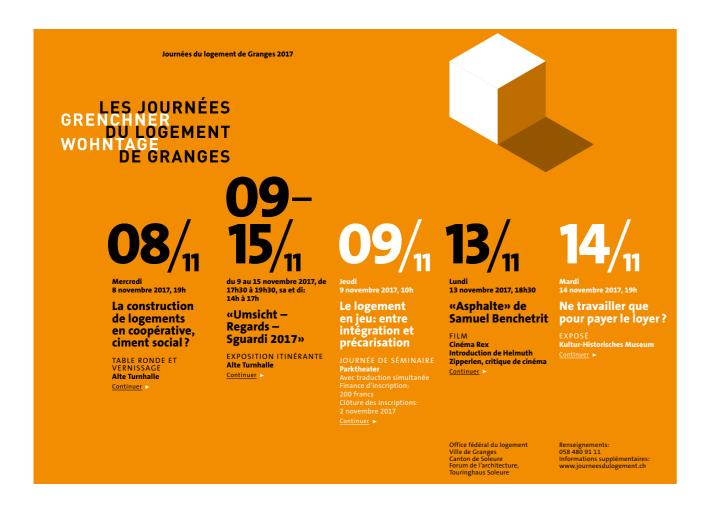
#### Pour en savoir plus

Cette étude très fouillée démontre la difficulté d'appréhender les comportements des ménages en matière de déménagements, et de comprendre leurs mécanismes et effets. Elle met en

évidence que les ménages défavorisés se maintiennent dans les centres des agglomérations ou trouvent à s'y reloger. Et elle confirme le fait que le revenu à disposition conditionne largegularise par ailleurs par un départ plus ment l'accès des ménages au marché immobilier. Ce travail, effectué par Phirevenu moyen ou élevé et une arrivée lippe Wanner de l'Institut de démograforte de personnes disposant de peu phie et socioéconomie (Université de Genève), est accessible depuis mai voise est aussi concernée par ces 2017 sur le site internet de l'OFL. Le mouvements résidentiels depuis son rapport complet – en français! – ainsi qu'un résumé peuvent être téléchargés sous www.bwo.admin.ch > marché du logement > Études et publications «marché du logement».

> Par ailleurs, il fera l'objet d'une présentation, par son auteur, dans le cadre du séminaire des Journées du logement. Intitulé «Le logement en jeu: entre intégration et précarisation», cette manifestation aura lieu le 9 novembre 2017 au Parktheater de Granges (SO).

> > Doris Sfar, OFL



## Comment composer/renouveler un conseil d'administration?

Les temps sont durs pour les amateurs. Le monde de la construction s'enfonce dans une jungle de lois, de normes et autres régulations de plus en plus complexes, requérant des compétences de plus en plus étendues. Que faire pour préserver malgré tout un tantinet l'esprit coopératif des temps mythiques?

Diriger et gérer une coopérative d'habitation n'est pas une mince affaire, même (ou peut-être surtout) pour une petite coopérative d'une vingtaine de logements. L'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique offre bien une aide précieuse (armoup. ch), le site fonderconstruire-habiter. ch propose un guide en ligne très complet et la revue Habitation (habitation.ch) présente régulièrement un foisonnement d'expériences réussies et exemplaires, plus motivantes les unes que les autres pour développer, grandir et innover en matière de logement d'utilité publique. Mais bon, rien n'est simple en ce bas monde, il n'y a que du simplifié, et le problème, c'est que diriger un conseil d'administration et gérer une coopérative, ça prend du temps... et ça demande des compétences, de plus en plus pointues: des compétences en matière de construction et d'architecture, de politique du logement et de développement urbain, des compétences comptables et juridiques, mais aussi des compétences sociales et de management. Du temps et des compétences, ça vaut de l'or, et dans un monde qui traite les humains comme une marchandise qui doit être rentable, il est de plus en plus difficile de trouver les bonnes personnes, à la bonne place, au bon moment, surtout pour former un conseil d'administration de nature plus ou moins bénévole ou pour le renouveler.

Les cours de formation «Quels profils pour les membres d'un conseil d'administration» de Franz Horváth (responsable de la formation continue à wbg-schweiz) font régulièrement le (trop) plein de participants, témoignant de la forte demande de réponses à des questions comme: quelles doivent être les compétences d'un membre de la direction? comment le/la dénicher? comment définir son profil? comment définir son cahier des charges? comment prévenir les risques de conflits et autres jalousies avec ceux qui sont déjà là? comment gérer un comité d'administration (CA) sur le long terme? Pour les grandes coopératives disposant d'un staff professionnel, pas ou peu de problèmes, mais pour une petite ou moyenne coopérative... comment s'y prendre, pour que l'enthousiasme et la solidarité ne sombrent pas dans les affres des problèmes budgétaires, techniques, juridiques... ou interpersonnels? Habitation a suivi ce cours pour ses lecteurs, en voici la substantifique moelle.

## **Identifier les problèmes**

L'un des problèmes des petites et moyennes coopératives, souvent inavouable et inavoué, c'est que les membres du CA sont aussi et souvent les collaborateurs plus ou moins salariés du secrétariat, et que leurs relations



Une bonne trentaine de participants pour un cours à succès

reposent sur de vieilles amitiés ou de fraiches inimitiés. baignant dans un halo idéalisé de bénévolat participatif et de copinage exclusif. Du coup, il devient parfois très délicat de trancher clairement entre les responsabilités stratégiques du CA et les responsabilités opérationnelles des collaborateurs. Pour pallier à ce problème, on peut éventuellement externaliser certains mandats, particulièrement techniques ou ardus, mais alors se pose tout de suite une autre question, un autre problème: comment préserver l'indépendance et l'esprit de la coopérative si l'on commence à déléguer (trop) des postes à l'extérieur? Et de toutes façons, comment se mettre d'accord sur qui il faudrait engager et à quelles conditions?

## Gérer une coopérative comme une entreprise

Pour Franz Horváth, la réponse est évidente: une coopérative est une entreprise et doit se gérer comme telle. Le temps mythique où elle fut un réservoir d'actions spontanées de gens bien intentionnés est révolu. Une coopérative «one shot» qui se contente de réaliser son rêve de cohabitation participative en construisant ou en rénovant un seul immeuble, passe encore. Mais une coopérative qui en veut plus, qui veut grandir et participer au développement urbain à plus large échelle, doit impérativement se doter de structures de management professionnelles et d'une vision à long terme de l'entretien et du développement de son parc immobilier.



Après la théorie, les participants discutent un cas pratique en petits groupes... © PC 2017

... avec le secours de Franz Horváth. © PC 2017

#### Comment passer du rêve à la réalité?

Pour savoir où on veut aller, il faut commencer par savoir où on en est. Donc commencer par faire un état des lieux: de son parc immobilier et de son équipe dirigeante. Puis on se projette dans l'avenir, on rêve un peu, beaucoup, passionnément et on dresse le tableau idéal de ce que l'on aimerait être et avoir dans cinq, dix ou vingt ans. Taquiner l'utopie, c'est comme penser hors cadre: on fait taire ses peurs, ses réflexes de pensée, ses biais cognitifs et on se donne le droit d'imaginer le meilleur. A la fin de cet exercice, on sait très bien que l'on n'atteindra peut-être pas ce but idéal, mais au moins on s'est donné une direction, on s'est ouvert une voie qui a le don de motiver et de souder une équipe qui va tirer à la même corde pour tenter de s'en approcher au mieux. L'exemple phare de cette manière de faire, c'est mehr als wohnen, à Zurich, où plus de cinquante coopératives de tout poil ont réalisé un projet hors normes à l'échelle de tout un quartier... avec un projet de départ parfaitement utopique (voir habitation.ch > Archives > Habitation 3-2015, pages 30-32).

En définissant clairement les valeurs, les buts stratégiques à long terme et les objectifs opérationnels à court et moyen terme d'une coopérative, un CA se donne non seulement les moyens de donner une image claire de la coopérative auprès de ses membres, mais aussi dans le public... et éventuellement auprès d'une personne à recruter.

## Comment trouver la perle rare?

OBJECTIFS: définir clairement les objectifs qui sont visés par la coopérative avec le poste mis au concours.

CAHIER DES CHARGES: définir clairement les tâches indispensables pour atteindre les objectifs définis plus

PROFIL DU CANDIDAT: définir clairement quelles sont donc les exigences et les compétences (professionnelles, sociales et autres) attendues de la part du candidat ou de

OFFRE D'EMPLOI: bien choisir par quel biais le CA veut faire connaître son offre d'emploi (en interne, sur les réseaux sociaux, les journaux quotidiens ou spécialisés, etc.).

RECRUTEMENT: il existe des tonnes de moyens plus ou moins efficaces pour choisir le bon candidat ou la bonne candidate parmi la foule de dossiers éventuellement recus. Après un premier tri sur dossier, il est en général bon d'inviter environ 5 candidats à une entrevue, au cours de laquelle l'équipe de recrutement (3-5 personnes) décidera au feeling et au vu des réponses aux questions de détail, qui sera la perle rare. Des aides plus ou moins objectives à l'évaluation existent, comme les graphiques en toile d'araignée (visuellement les plus efficaces; vous en trouverez pléthore sur Google), qui permettent de baser son opinion sur une même grille de lecture pour tous les recruteurs.

Patrick Clémençon



## Une assemblée générale très calme et sereine

## En cas de canicule, le Château d'Yverdon-les-Bains est un lieu idéal pour réunir du beau monde et garder la tête froide, même lorsque de nombreuses élections sont à l'ordre du jour.

L'Assemblée générale de l'Armoup qui a eu lieu le 23 juin dernier à l'abri de la chaleur caniculaire derrière les murs épais du château d'Yverdon-les-Bains s'est déroulée pour la dernière fois sous nements qui ont marqué ses huit la houlette de son président démissionnaire Francis-Michel Meyrat. Devant un public conquis, il a égrené avec flegme et humour les grands chapitres de l'année 2016, au cours de laquelle 19 nou-

la 1<sup>re</sup> Journée romande des collectivités remporté un franc succès.

Il a ensuite passé en revue les évéannées de présidence et ses treize années au service de l'association, dont il aura accompagné et initié moult chambardements, dont le cycle des Journées romandes des collectivités veaux membres ont rejoint l'Armoup et pour le logement d'utilité publique ou

encore les cours de formation contipour le logement d'utilité publique a nue qui porteront encore longtemps son empreinte. Il en a également profité pour remercier celles et ceux qui l'ont soutenu dans cette aventure, félicitant au passage une nouvelle volée de diplômés qui ont achevé avec succès le cursus complet des 8 modules de la 2e session des cours de formation continue de l'Armoup, et qui allaient être honorés au cours de la présente assemblée.

> Dans une présentation sobre et concise, le trésorier Philippe Meyer a présenté les grandes lignes des comptes de l'association pour 2016, un exercice qui s'est résumé en gros à une heureuse répartition des bénéfices dans différents fonds de réserve, signe de l'excellente gestion des multiples activités de l'association et un bon augure pour 2017.



Francis-Michel Meyrat au micro. © PC2017

Elections. © PC2017

#### Les élections

On comptait 55 personnes représentant 45 membres actifs dans le public, pour un total de 133 voix. On allait donc pouvoir procéder dans les règles de l'art aux élections aux différents organes de l'association, dont celle des délégués Armoup à la faîtière wbg-schweiz pour 2017-2020, ainsi que du nouveau Comité Armoup et de son nouveau président (et unique candidat) Bernard Virchaux. A peine élu, ce dernier est monté sur la tribune pour une dithyrambe amicale et bienveillante à son prédécesseur, qui s'est close sur les acclamations du public. Après la remise des diplômes couronnant le suivi des cours de formation de l'Armoup 2015-2016, tout le monde s'est retrouvé pour discuter à tout va à l'heure de l'apéro.

## Le nouveau Comité de l'Armoup pour 2017-2020

Elu par 97 voix et 36 abstentions. Bernard Virchaux succède donc à Francis-Michel Meyrat (démissionnaire) à la présidence de l'Armoup pour ses quatre prochaines années. Il sera entouré par dix membres réélus:



Bernard Virchaux honore Francis-Michel Meyrat. © PC2017



Les nouveaux diplômés. © PC2017

## Sortie d'automne

Afin de renouer avec une tradition, nous allons organiser régulièrement des sorties afin de découvrir l'activité des coopératives d'habitation en étant informés sur des développements de projets ou en visitant des réalisations. Ces sorties sont aussi l'occasion de faire connaissance et de nouer des contacts entre responsables de coopératives.

#### La prochaine sortie aura lieu le vendredi 3 novembre.

Elle se déroulera à Genève. Vous recevrez prochainement la documentation permettant de vous inscrire et des informations sont disponibles sur le site internet www.armoup.ch où il est également possible de s'inscrire. Attention: nombre de places limité.

Fabienne Abetel-Béguelin, membre individuelle; Georges Baehler, SCH Le Jet d'Eau; Jean-Pierre Chappuis, SCHG Genève; Philippe Diesbach, SCH Cité Derrière Lausanne; Maryse Dormond-Béguelin, Fondation Pro Habitat Lausanne; Roger Dubuis, Fondation PL Partenaire Logement Sion; Philippe Meyer, FLCL Lausanne; Christian Müller, SCH Les Ailes Cointrin GE; Philippe Perreaud, SCH Cité Joie Lausanne et Gabriel Winkler, SCH Les Rocailles Neuchâtel.

A ces 11 honorables, s'ajoutent encore quatre nouveaux élus: Ilhan Büchler, Directeur SCHL Lausanne; Jean-Claude Prince, président et représentant de plusieurs coopératives dans le canton du Jura; Philippe Thalmann, administrateur Fondation Parloca Fribourg et Elinora Krebs, administratrice SCH Le Bled Lausanne. Ils remplacent les membres sortants: Christiane Bertschi-Jeanneret; Jean-Pierre Gauch, Francis-Michel Meyrat, Roland Piquerez et Bernard Virchaux.

## Les délégués romands à l'Assemblée de la fédération suisse

La Suisse romande a désormais droit à sept délégués, soit un de plus qu'auparavant. Avec la démission de Jean-Pierre Gauch, la délégation se compose comme suit: cinq réélus, dont Fabienne Abetel-Béguelin, Georges Baehler, Jean-Pierre Chappuis, Philippe Perreaud et Bernard Virchaux; et deux nouveaux élus avec Christian Müller (délégué suppléant démissionnaire) et Philippe Diesbach. Ils seront suppléés le cas échéant par Roger Dubuis (réélu), Philippe Meyer (réélu) et Marlyse Dormond-Béguelin

Retrouvez tout ce beau monde (avec une mention spéciale à Georges Baehler, nouveau vice-président du comité de wbg-schweiz) et toute une ribambelle de photos souvenir sur: armoup.ch > Souvenirs de l'AG Armoup 2017

Patrick Clémencon

# La peinture idéale pour les murs abîmés



# Acryl-Latex Forte 10+20

## 10 satiné-mat/20 satiné pour l'intérieur/hautement résistant au nettoyage

Dispersion PUR acrylique avec un excellent étalement, extrêmement facile à nettoyer et très résistante au frottement et à l'abrasion. Conçue spécialement pour les murs soumis à de fortes sollicitations dans les couloirs, cages d'escalier, salles de vente, cuisines, salles de bains, locaux commerciaux et garde-manger etc.

- très résistante (classe de résistance à l'abrasion humide 1), très bon pouvoir couvrant (classe 2)
- extrêmement résistante aux rayures et à l'abrasion humide (aucun effet de brillant au frottement)
- très bon étalement (traces de rouleau minimes); finition haut de gamme
- correspond à la norme MINERGIE-ECO 2011, catégorie B (10), catégorie C (20)
- peut-être teinté avec le système RUCOTREND Aqua (selon RAL, NCS, etc.)



Rupf & Cie. SA | ruco.ch









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 autogérées 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