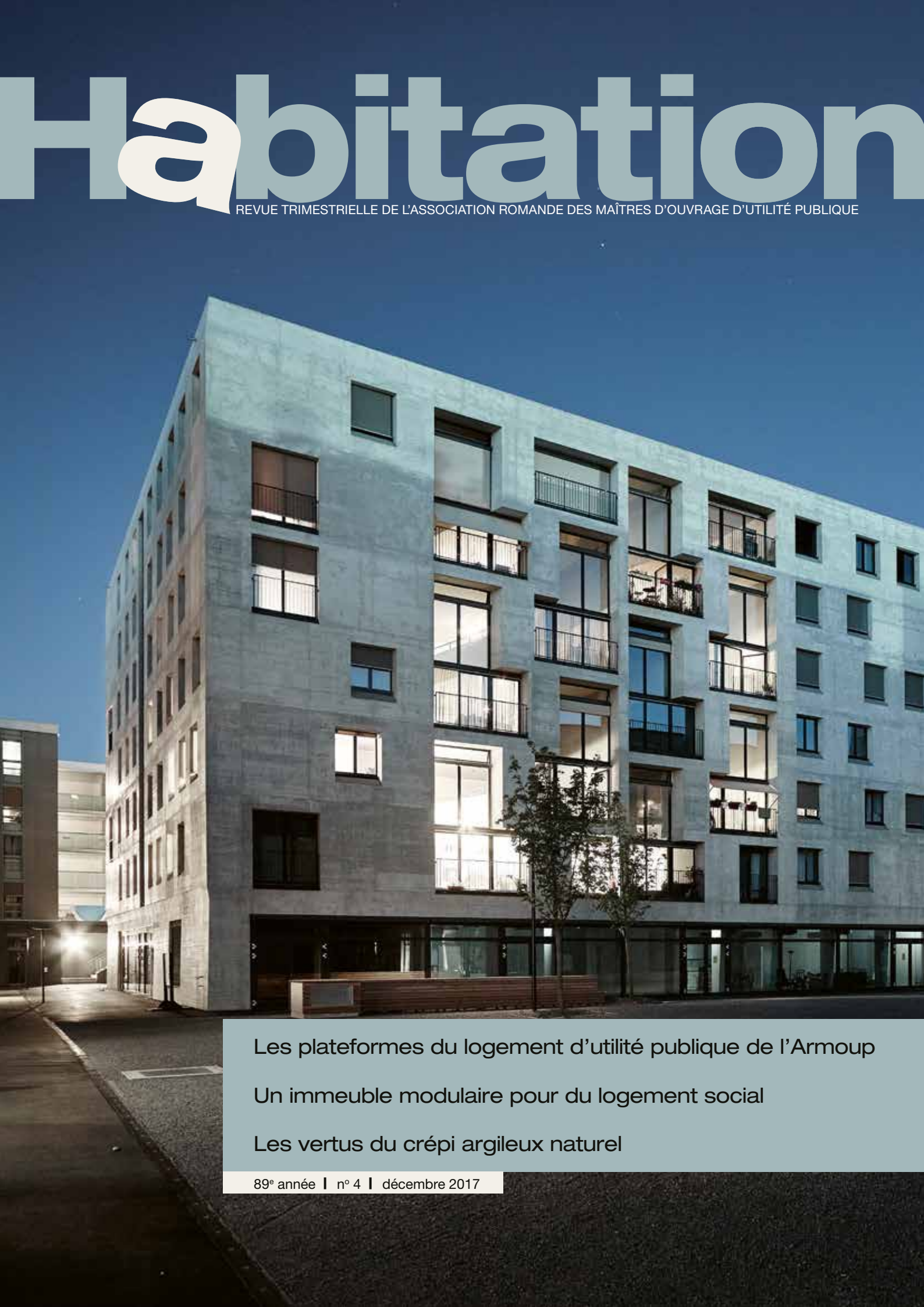
Habitation

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



Les plateformes du logement d'utilité publique de l'Armoup

Un immeuble modulaire pour du logement social

Les vertus du crépi argileux naturel

89e année | no 4 | décembre 2017

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001

BERTOLIT

F
TS
TI
D
É

ENTREPRISE GÉNÉRALE DE RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DES ÉDIFICES

WWW.BERTOLIT.CH

Chères lectrices, chers lecteurs,

«Les logements, c'est fait pour vivre, pas pour spéculer!» On croirait entendre le nouveau président de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), Bernard Virchaux, lorsqu'il dévoile les grandes lignes de son programme quadriennal, en vue de mieux valoriser les plateformes du logement d'utilité publique (pages 8-9). Mais loin s'en faut. Cette injonction, c'est Xi Jinping, honorable président de la Chine, qui l'a prononcée lors du dernier Congrès du parti communiste en octobre dernier, non sans une nuance de menace à peine voilée dans le ton. Les mafias de l'immobilier n'ont plus qu'à bien se tenir, car désormais, elles sont également dans le collimateur de la vaste campagne anti-corruption du très vénérable président.

En Suisse, on spécule aussi dans l'immobilier, mais Xi Jinping n'y a pas son équivalent. A Genève, on spécule même à qui mieux mieux, mais les coopératives d'habitation et l'Etat semblent avoir trouvé récemment un terrain d'entente pour y remédier un tant soit peu – ils ont même trouvé des terrains constructibles! A Genève, ça lupise sec (explication page 33). Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises a désormais sa «Madame Coopérative» (pages 34-36) et l'Etat de Genève son «Monsieur Coopérative» (pages 31-33). La lune de miel semble prometteuse.

La spéculation immobilière galope aussi à Lausanne et alentour, mais là aussi, les pouvoirs publics semblent vouloir y remédier un tantinet. On connaît déjà bien le projet Métamorphose, dont Habitation a régulièrement rendu compte ces dernières années; nous vous présentons aujourd'hui le nouveau directeur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), Ilhan Büchler, un homme de cœur et d'ambition, pour qui l'utilité publique signifie rendre les gens heureux (pages 13-14).

La spéculation immobilière? Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique y remédient depuis bientôt un siècle déjà, avec plus ou moins de soutien de la part des autorités publiques.

«Les logements, c'est fait pour vivre, pas pour spéculer!»

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:
Imprimerie Saint-Paul, Fribourg
Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre.
Tirage augmenté: 11000 exemplaires
Couverture: quartier mehr als wohnen, © Steiner SA

Une banque doit-elle maîtriser la question de la construction de logements d'utilité publique?

Non, elle ne le doit pas. Mais elle devrait. En effet, les coopératives de construction et d'habitation ont des besoins diversifiés, spécifiques, et leurs modèles d'affaires présentent certaines particularités. Seule une banque au fait de ceux-ci sera pour vous un bon partenaire. Comme nous le sommes!

Bank
Banque
Banca

CLER

08

Mieux valoriser les plateformes du logement d'utilité publique

Le nouveau président de l'Armoup, Bernard Virchaux, présente dans une interview les trois grandes priorités de développement de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

13

«L'utilité publique, c'est rendre les gens heureux»

Le nouveau directeur de la SCHL, Ilhan Büchler, présente dans une interview les trois grandes priorités de développement de la Société coopérative d'habitation Lausanne et nous donne son point de vue sur le marché du logement en Suisse romande.

22

Un immeuble modulaire pour du logement social

Avec sa réalisation «Le Patio» à Lausanne, la Coopérative Cité Derrière a innové sur deux plans: d'une part, l'immeuble offre des logements à des personnes en situation de précarité, et, d'autre part, la technique de construction choisie est de type modulaire.

26

115 logements avec des murs en crépi argileux naturel

Le nouvel écoquartier de la Jonction compte trois grands immeubles. Le 3e immeuble, bâti par la Codha, est novateur sur plusieurs plans, dont notamment celui-ci: les murs intérieurs des 115 logements sont revêtus d'un enduit argileux 100% naturel.

05 Brèves
06 Les plateformes du logement d'utilité publique
10 L'Armoup en vadrouille à Genève
16 Comment on vit dans l'écoquartier de Maillefer à Lausanne
31 A la découverte de «Monsieur Coopérative» à Genève
34 Le GCHG se renforce avec sa «Madame Coopérative» à Genève
38 Autoconsommation: vers un nouvel âge électrique
42 Le logement d'utilité publique comparé au locatif et à la propriété
44 Les forums du logement d'utilité publique de 2017

Pour s'abonner
habitation.ch/abonnement
Habitation
REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE
Pour une culture du développement urba
Droit de superficie: élément clé pour les co
Dossier «Fribourg se loge»

Genève

La SCHG densifie son parc immobilier

La Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) est une coopérative bien établie et bientôt centenaire (en 2019) avec un parc immobilier de 1860 logements répartis sur divers sites en ville de Genève. Dans le cadre du remaniement du périmètre Vieusseux-Villars-Franchises dans le quartier du Petit-Saconnex, un nouveau plan de quartier est né, sur concours international, qui va donner un nouveau visage aux lotissements de Cité Franchises et Cité Vieusseux. Le projet de 200 millions de francs va être réalisé sur plusieurs étapes durant ces quinze prochaines années et va créer 550 nouveaux logements (dont 260 existants seront remplacés), ainsi qu'une crèche, une école avec restaurant, une maison de quartier, une bibliothèque, une salle de sport, etc. La première construction sera un immeuble locatif de douze étages, comprenant 83 logements subventionnés par le canton.

La SCHG a obtenu pour ce projet un prêt du Fonds de roulement limité à 3 millions de francs conformément aux nouvelles dispositions en vigueur depuis janvier 2017. Le Fonds de solidarité a comblé la différence de 320 000 francs qui figurait dans la demande initiale de prêt, ce qui a aidé la SCHG à financer notamment les études pour les futures constructions qu'elle a dû pré-financer.

Pour tout renseignement: Kathrin Schriber, 044 360 26 57, kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch

Une ingénieuse surélévation en bois primée à Genève

Fondation Parloca Genève, pour la surélévation et la rénovation de l'immeuble Vernes-Vaudagne à Meyrin. Soucieuse de pérenniser son patrimoine immobilier de 1230 logements, mais aussi de créer de nouveaux logements répondant aux besoins des familles, la fondation a lancé un grand projet de réhabilitation de son immeuble Vernes-Vaudagne à Meyrin. L'édifice a été entièrement rénové afin d'accroître la qualité de vie des résidents, d'optimiser le bilan énergétique et de mettre à niveau une construction datant de 1965, notamment par la mise aux normes sismiques. L'ajout de deux étages a permis de créer 38 nouveaux logements grâce à une construction à ossature bois. La démarche doit également favoriser la mixité sociale, un enjeu important pour la cité satellite de Meyrin.

Structure de la surélévation en bois. © Atlante SA /DR

ENTREPRISES

Steiner SA comme partenaire des MOUP à Zurich

Le projet «mehr als wohnen» à Zurich (cf. couverture) a été un grand défi, autant pour les maîtres d'ouvrage que pour l'entreprise totale Steiner SA. Construire 13 immeubles, tous différents, pour une surface de plancher brute de 79 000 m^2 à un coût de 169 millions de francs et en visant le standard de la société à 2000 Watts n'est pas une mince affaire. Les deux partenaires ont dû accorder leurs violons pour réaliser ce projet aussi visionnaire que complexe, et ont réussi à inventer de nouvelles voies de planification et de construction, notamment à travers une culture du dialogue très poussée, qui s'est concrétisée par une intense phase de planification dite Design-to-Cost qui a permis d'atteindre les objectifs souhaités.

Les relations entre les aspects techniques et économiques du projet étant extrêmement complexes, il a en effet fallu mettre en place des procédures de collaboration intensives entre la conception, la planification, la construction et la réalisation de toutes les phases de la chaîne de production. Le concept de Design-to-Cost permet de considérer le projet dans son ensemble en tenant compte des paramètres constructifs, technologiques et économiques. Dans le cas de ce projet, il s'agissait de coordonner les activités de cinq équipes d'architectes, un architecte-paysager, cinq équipes d'installations techniques, un électricien, deux bureaux d'ingénieurs, sans compter les divers spécialistes de physique du bâtiment, Minergie, durabilité, etc.

Même si tout n'a pas toujours été facile, Steiner SA a su tenir les objectifs de qualité et de coûts, notamment grâce à sa capacité de standardisation des produits et des éléments constructifs, et a prouvé qu'en tant qu'entreprise totale portant l'entier du projet de la planification à la réalisation, elle était un bon partenaire des maitres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Pour tout renseignement: steiner.ch

LES PLATEFORMES DU LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

1 → FONDER ET GÉRER UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION
fonder-construire-habiter.ch

2 → SE FAIRE COACHER PAR DES PROS
armoup.ch

3 → TOUT SAVOIR SUR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION
habitation.ch

4 → POUR REMONTER DANS LE TEMPS
e-periodica.ch → Habitation

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Mieux valoriser les plateformes du logement d'utilité publique

Après avoir dirigé pendant plus de vingt ans la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), dont il a considérablement développé et la fortune et le parc immobilier, Bernard Virchaux préside depuis fin juin 2017 aux destinées de l'Armoup, où il succède à Francis-Michel Meyrat.

Bernard Virchaux © PC2017

«Reprendre la présidence de l'Armoup me permet de poursuivre mon engagement pour le logement d'utilité publique, une passion qui me tient à cœur depuis des années et que je suis ravi de prolonger au service d'une association qui œuvre au niveau de toute la Suisse romande, avec une équipe que je connais bien.»

Quels sont vos 3 objectifs prioritaires pour 2017-2020?

Premièrement, nous allons poursuivre et intensifier le travail d'information, aussi bien auprès du grand public que des autorités publiques, des politiques… et de nos membres. Nous allons donc organiser une 3e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique en 2018, mais nous allons également mettre sur pied des colloques de deux heures maximum sur certains sujets pointus et organiser des sorties avec nos membres (voir page 10), durant lesquelles nous irons visiter des sites intéressants, en Suisse romande et ailleurs.

Deuxièmement, nous allons développer notre offre de formation. Aux cours de base à modules que nous donnons depuis 2014, nous allons ajouter des cours aux contenus très orientés, pour approfondir des thèmes particuliers comme par exemple les finances, le droit du bail, l'analyse d'une construction, etc.

Troisièmement, nous allons développer nos services aux membres. En plus des soutiens de départ lors de la création d'une coopérative, nous voulons mettre en place des services d'ordre technique (p. ex. bilan thermique ou énergétique d'un bâtiment) et juridique (p. ex. conseils en matière de bail à loyer).

J'aimerais ajouter une quatrième priorité: la collaboration. En commençant notamment par installer une collaboration plus fructueuse avec la faîtière coopératives d'habitation Suisse à Zurich. En améliorant ensuite la collaboration avec l'Office fédéral du logement (OFL) et la Centrale d'émissions (CCL). Et pour terminer, viser une collaboration plus effective avec les autorités publiques et politiques.

Le secrétariat Armoup a-t-il les ressources humaines suffisantes pour réaliser ce programme?

Oui, les deux postes qu'occupent actuellement notre secrétaire général Pascal Magnin à 70% et notre secrétaire Martine Gueissaz à 80% devraient suffire. Notre budget ne nous permet de toutes façons pas d'engager plus de monde au secrétariat. Il faudra peut-être simplifier certaines tâches au sein du secrétariat, trouver plus de synergies avec nos membres et partenaires, et trouver des collaborations externes, notamment pour des services très spécialisés comme les questions juridiques ou techniques.

Mais ces collaborations externes coûtent aussi de l'argent, non?

Bien sûr, il nous faudra trouver des gens qui nous offrent une base de collaboration de départ très bon marché, mais qui leur ouvre la porte sur des clients potentiels dans leur propre business. Je pense par exemple à un jeune architecte fraichement diplômé et en quête de mandats, qui pourrait faire un constat d'état du bâtiment ou un bilan thermique pour nos membres à bon marché, en échange de quoi il se constitue une première clientèle qu'il pourra fidéliser par la suite. Même chose avec le conseil juridique. En échange d'un service à très bas prix, on leur offre la possibilité de se constituer une clientèle. L'Armoup joue là le rôle d'une plateforme de mise en contact entre experts externes et ses membres.

L'association régionale zurichoise offre par exemple un service à ses membres, sur cotisations expresses, pour leur trouver des terrains constructibles ou des immeubles à racheter, et ça marche du tonnerre[1]. Un exemple à suivre en Suisse romande?

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG, gchg. ch) fait déjà ce travail, en jouant les intermédiaires entre l'Etat et les coopératives. Dans le canton de Vaud, la Société vaudoise pour le logement (SVL, svl-vd. ch) offre un service un peu différent, mais qui facilite également l'accès aux terrains constructibles à des MOUP. Mais dans le reste de la Suisse romande, c'est plutôt chacun pour soi et les coopératives se battent entre elles pour trouver des terrains ou des immeubles. Entre les chasses gardées et la concurrence ouverte, c'est plutôt difficile de mettre au point un service sur le mode des zurichois. C'est pour cette raison que nous tentons plutôt la voie de l'information, par le biais de nos Journées romandes, afin de rapprocher les communes et les éventuels propriétaires de nos membres.

L'Armoup est un vaste réseau d'acteurs immobiliers d'utilité publique en Suisse romande, lié à une faîtière à Zurich et toute une gamme de partenaires fédéraux, cantonaux et communaux. Les plateformes numériques du logement d'utilité publique[2] en sont la pointe visible, mais comment se passent les échanges entre ces divers acteurs?

Pour renforcer nos échanges avec nos membres, nous allons de nouveau multiplier des sorties en commun sur des sites de construction intéressants: cela nous permet de découvrir concrètement ce que d'autres ont fait et de resserrer les liens directs entre nos membres. C'est également dans cette perspective que nous allons organiser de temps à autre des colloques courts, ouverts au public, sur des questions pointues. En invitant par exemple des gens de Caritas, cela nous permettrait de nous familiariser avec des questions comme la précarité et le logement. J'aimerais également développer encore plus les échanges d'informations sur nos sites internet – nos fameuses plateformes du logement d'utilité publique…

Nous allons aussi tenter d'étendre nos échanges avec la faîtière coopératives d'habitation Suisse et nous impliquer plus dans leurs projets, actions et autres consultations. Pour mieux tirer profit de leurs services, mais aussi pour mieux faire connaître la sensibilité romande sur certaines questions politiques, parfois divergente entre Suisse romande et alémanique. De notre point de vue, c'était par exemple une erreur de vouloir soutenir l'initiative de l'ASLCOA «Stop à la pénurie de logements», qui nous met à notre avis en porte-à-faux avec la Confédération, à laquelle nous demandons d'augmenter le crédit cadre attribué au Fonds de roulement…

Nous allons également nous mettre à un véritable travail vers les médias, avec communiqués de presse à l'occasion de chaque événement public que nous organisons. Quant à nos échanges avec les députés et autres politiques, il est impératif de renouer avec eux, car ils ne connaissent guère le monde des coopératives d'habitation. En plus de nos mailings réguliers aux communes, avec courrier et exemplaires de la revue Habitation, nous allons désormais aussi cibler les députés des cantons romands.

Bon nombre de coopératives d'habitation, qui ont construit à leurs débuts, se contentent trop souvent de maintenir l'existant, sans chercher à grandir – et c'est dommage, car elles auraient les moyens financiers de le faire. Comment les motiver?

Il faut en premier lieu les inciter à rénover leur parc immobilier et leur donner les outils pour le faire, car souvent, elles ne sont plus à jour avec les techniques constructives et autres normes légales ou financières actuelles, et dans le doute, elles préfèrent s'abstenir. Leur donner des outils pour rénover ou construire, c'est leur offrir des services, comme évoqué plus haut: services techniques et juridiques et financiers, voire même des entreprises générales, avec un pool de partenaires recrutés par l'Armoup et qui nous font des «rabais de quantité» en échange de la prospection de leur future clientèle.

Pour mieux doter l'Armoup de moyens financiers, ne faudrait-il pas réformer son modèle d'affaires qui repose avant tout sur une cotisation par logement de ses membres?

C'est un bon modèle de base, parce qu'il permet aux coopératives qui n'ont pas encore de logements (et de grands moyens) de bénéficier à bon compte des services de l'Armoup. Quant aux grandes coopératives, elle ont largement les moyens de s'acquitter de leurs cotisations, et même si elles ne bénéficient pas de plus de services, elles disposent d'un plus grand pouvoir de décision au sein de l'association, puisque le nombre de voix à l'assemblée générale est proportionnel aux cotisations. Nous allons par contre augmenter nos efforts dans la recherche de sponsors, car il y a certainement là des intérêts convergents à valoriser, comme nous le faisons déjà par exemple avec la Banque alternative suisse.

Propos recueillis par Patrick Clémençon

1 Les coopératives membres de la SVW Zurich prennent un abonnement et reçoivent régulièrement des offres, parfois exclusives, évaluées par les soins de l'association, qui trouve des objets auprès des communes, des privés et autres agents immobiliers. L'association a ainsi pu acquérir près de 1700 logements pour ses membres et participer à des projets de développement urbain importants. Lire l'article «Vive la stratégie de planification à long terme!» dans Habitation 1-2017, pp. 29-31, sur habitation.ch/actualites

2 Voir les sites armoup.ch, habitation.ch, fonder-construire-habiter.ch et e-periodica.ch > Habitation

L'Armoup chez elle à l'Ouest de la Versoix!

La Sortie d'automne de l'Armoup s'est déroulée le 3 novembre dernier à Genève. Une vingtaine de représentants de coopératives vaudoises, fribourgeoises et valaisannes, ont découvert la réalité de la construction au bout du lac. Bilan: c'est fou!

Pour l'un de ses premiers gestes à la présidence de l'Armoup, Bernard Virchaux a organisé une Sortie d'automne à Genève. Menée tambour battant elle a conduit une vingtaine de participants à la Cité Vieusseux aux Charmilles, et dans l'écoquartier des Vergers. Un menu copieux.

Tout a commencé dans une salle de la SCHG. Vincent Scattolin, chef de projets à l'Office de l'urbanisme du Canton de Genève, a dressé le chapiteau: c'est la construction de 35 000 logements qui sont au programme! Pour suivre la dynamique de croissance de l'agglomération, pour rattraper le retard en matière de logements accessibles. L'Etat compte sur la contribution des coopératives pour relever ce défi. Partenaire privilégié, le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoise (GCHG) doit accompagner le mouvement. Son président Mauro Riva et sa secrétaire générale Caroline Marti ont évoqué l'ampleur de la tâche et les mesures mises en place par le GCHG pour faire face (lire aussi pages 32-35).

Le paradoxe est que construire n'a sans doute jamais été compliqué. Christian Müller et Jean-Pierre Chappuis, directeurs respectivement de la SCH Les Ailes et de la SCHG, ont présenté les difficultés rencontrées dans les zones de développement, soit les zones dans lesquelles les villas doivent céder progressivement la place à l'habitat groupé. Les projets se réalisent parfois entre deux ou trois villas dont les propriétaires refusent toutes concessions. Les programmes sont compliqués. Des situations, parfois cocasses, pourraient faire sourire si elles ne faisaient pas perdre autant de temps et si elles ne coûtaient pas aussi chers. Les montants des loyers n'ont pour l'instant pas eu à en souffrir.

Pause soleil pour Isabelle Meylan (SCHL), Marie-Paule Dietrich (L. I. F. E), Brigitte De Wilder (Fondation Pro Habitat) et Christian Müller (Les Ailes). © VB

Exposés matinaux dans une salle de la SCHG. © VB

Sur le site de Cité Vieusseux, les participants ont pu visiter la dernière réalisation de la SCHG, première étape vers la reconstitution du site, le remplacement des petits locatifs ouvriers par des immeubles plus vastes et plus confortables, pour un gain de plusieurs centaines de logements. Le futur site sera débarrassé des voitures (en surface).

Autre visite, plus près du Jura, sur le(s) chantier(s) de l'écoquartier des Vergers, à Meyrin, où une demi-douzaine de coopératives participent à la réalisation d'un nouveau quartier de 1350 logements. Le sujet interpellait forcément au niveau du vécu les Lausannois présents – Métamorphose, c'est pour bientôt! Si l'urbanisme du

Arrivée aux Vergers. Sous le chapeau, Jean-Pierre Chappuis (SCHG), à droite Martine Gueissaz (Armoup). © VB

Nouvelle réalisation (oct 2017)
Cité Vieusseux 23-25-27
63 logements
820 m² d'activités

schg

schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève

Bientôt centenaire, notre dynamique coopérative met son énergie et son expérience dans la construction de nouveaux bâtiments de qualité, l'entretien régulier et une gestion sociale de ses immeubles (plus de 2'000 logements avec les chantiers en cours). L'un des objectifs principaux est le maintien de loyers abordables, concrétisé par une moyenne annuelle de CHF/pièce 2'905.- dans son parc immobilier, au 31 mai 2017.

JEAN-MARC SIEGRIST,
Président de la SCHG

JEAN-PIERRE CHAPPUIS,
Directeur de la promotion immobilière

Société Coopérative d'Habitation Genève | Cité Vieusseux 1 - CP 270 - 1211 Genève 28 | T +41 22 344 53 40 | info@schg.ch | **www.schg.ch**

projet n'a pas fait (et ne fera sans doute jamais) l'unanimité, les nombreux projets participatifs lancés sur place, avec le soutien actif de la commune, surprend toujours par son ambition. Christian Müller et Jean-Pierre Cêtre, président de la primo-coopérative Voisinage en ont évoqué certains. Ainsi, ceux portant sur les espaces publics. Les participants ne discutent pas de la taille des balançoires ou de l'autorisation de marcher sur les pelouses: davantage que de jardinets, le quartier sera doté d'une ferme participative: le processus de sélection de l'agriculteur qui chapeautera les activités était en cours.

Les coopératives ne sont pas en reste intra-muros. Les amateurs de fonctionnement participatif ont tout particulièrement apprécié le programme de Voisinage, très axé sur la convivialité, et de son «bistro», restaurant dans lequel les habitants viendront concocter les plats. A Genève, ça se passe parfois comme ça.

Vincent Borcard

Vanessa Benitez Santoli (SCHL) impressionnée par la dynamique des coopératives genevoises. © VB

La Sortie d'automne de l'Armoup en visite sur le chantier des Vergers. Au centre, pull grenat, le président Bernard Virchaux. © VB

«L'utilité publique, c'est rendre les gens heureux»

La demande de logements à loyers abordables est plus forte que jamais: plus de 800 demandes sont inscrites sur la liste d'attente pour obtenir un logement à la SCHL. Ilhan Büchler, le nouveau directeur de la coopérative, dévoile les priorités à moyen et long terme pour remédier à cette pénurie. Avec le soutien de l'Armoup.

Monsieur Ilhan Büchler pouvez-vous me dire qui vous êtes, d'où vous venez, et quelle a été votre formation?

Je suis né et j'ai grandi à Lausanne, et je suis un passionné de la construction: j'ai d'abord suivi une formation du dessinateur en bâtiment, j'ai poursuivi mes études en tant qu'ingénieur civil et je me suis perfectionné dans l'économie d'entreprise avec un eMBA en cours d'emploi. Dans le cadre de ma formation continue, j'ai aussi une certification en gestion de grands projets complexes. Cette passion pour la construction m'a guidé tout au long de ma formation, et aussi au niveau de ma profession. J'ai en effet commencé par travailler dans un bureau d'ingénieurs, puis en qualité de représentant de maître d'ouvrage pour les CFF, le dernier projet auquel j'ai participé, en tant que directeur opérationnel, est le projet CEVA à Genève, un projet gigantesque de liaison ferroviaire très important pour la région. Ce chantier se trouvant sur sa dernière ligne droite avec les principaux gros travaux terminés, j'ai été attiré par le défi proposé par la SCHL, qui cherchait un nouveau directeur. Ce poste m'intéressait non seulement pour les importantes responsabilités qu'il offrait, mais aussi parce qu'il s'agissait de travailler dans le domaine du logement d'utilité publique. L'utilité publique, c'est rendre les gens heureux. Et visiblement, mes intérêts et mes valeurs ont coïncidé avec ceux du conseil d'administration de la coopérative et me voilà directeur de la SCHL depuis le mois de février de cette année.

Et qu'avez-vous découvert en prenant les rênes de la plus grande des coopératives d'habitation de Suisse romande?

Je connaissais déjà le monde des coopératives d'habitation, car mon premier logement locatif en tant qu'adulte appartenait à la Coopérative Migros. Et je me souviens avoir été très étonné de la qualité du respect du bailleur envers ses locataires. En prenant la direction de la SCHL, j'ai découvert une société en très bonne santé et avec une longue histoire, qui va d'ailleurs fêter son centenaire en 2020. Je suis très fier de pouvoir hériter d'un passé glorieux, auquel je pourrais ajouter ma propre pierre à l'édifice. Le succès de la SCHL est évidemment intimement lié à la longue chaîne des fortes personnalités qui l'ont dirigée et à son personnel, très compétent et engagé autour des valeurs humaines et sociales du logement d'utilité publique. C'est un grand défi pour moi que j'ai honneur de relever. Nous avons un potentiel de développement et d'amélioration, que je tâcherai de mettre en œuvre ces prochaines années.

Ilhan Büchler © PC 2017

Vous devriez en avoir les moyens, car la SCHL est non seulement une des plus grandes coopératives d'habitation de Suisse romande, mais également une des plus aisée de toute la Suisse...

La SCHL dispose d'une situation financière saine et a les moyens d'accomplir de beaux projets à l'avenir sans faire appel à des aides publiques et en soutenant ses partenaires. Mais rien n'est simple dans le monde de la construction, surtout quand il s'agit de construire des logements d'utilité publique, donc des logements à loyers abordables. En prenant mes fonctions, j'ai également découvert la «grande famille» des coopératives d'habitation et d'habitants, et j'ai l'impression qu'elles sont en fait peu connues du grand public. Elles forment une sorte de cercle où il n'est pas facile de pénétrer, ce qui peut vite décourager monsieur tout le monde. Si nous voulons agrandir notre belle famille, nous devrons sans doute apprendre à nous rendre plus accessibles au grand public. D'autre part, j'ai été très étonné de voir qu'il y a autant de monde qui s'engage socialement pour le logement, car normalement, quand on parle du monde de l'immobilier, on y associe le plus souvent des questions de spéculation et de promoteurs visant avant tout le rendement de leurs opérations.

Comment voyez-vous le marché du logement en Suisse romande?

On se trouve actuellement dans une situation très particulière, avec un taux d'intérêt hypothécaire de référence très bas, à 1,5%, et une augmentation du taux de vacance moyen en Suisse également à 1,5% qui représente une valeur d'équilibre. Ce taux de vacance des logements

dans le canton de Vaud est monté à 0.9 mais celui-ci reste proche de zéro pour les logements à loyer abordable. L'achat de logements en PPE est devenu plus difficile en raison de nouvelles exigences financières. Un autre point particulier, c'est le foncier: nous subissons actuellement une pénurie des terrains constructibles, dont les prix se négocient dans la spéculation, ce qui rend plus difficile le challenge de construire des logements à loyers abordables. La seule chose qui pourrait nous aider à moyen terme, ce serait de participer à des projets à l'échelle de quartiers, avec des quotas garantissant une part non négligeable de logement d'utilité publique. Dans un proche avenir, nous devons impérativement rééquilibrer la balance entre la demande et l'offre afin de revenir à des prix raisonnables.

Pensez-vous que l'application de la LPPPL[1] dès janvier 2018 peut y contribuer?

Elle a ses avantages et ses inconvénients, mais elle va dans la bonne direction. Elle va notamment permettre de favoriser la construction de logements d'utilité publique grâce au bonus de 10% sur les surfaces de plancher. A nous maintenant de sensibiliser d'éventuels partenaires, communes et autres institutions, comme par exemple les caisses de pension, à nos projets, afin de les associer plus largement au développement du parc immobilier d'utilité publique. Mais il faudra surtout être attentif à l'évolution de la demande et construire des logements, si possible à loyers abordables, qui correspondent à l'évolution de la démographie, avec notamment un besoin accru et prévisible de logements adaptés à la vague de seniors issue de la génération des baby-boomers qui va doubler en 20 ans. Il est grand temps d'anticiper sur cette demande et de construire des logements adaptés aux seniors, qui ne dépendent pas des aides publiques et qui offrent tout de même des logements à loyers abordables. C'est très clairement un des axes de développement stratégique de la SCHL pour ses prochaines années, que nous allons concrétiser en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle dans nos immeubles.

Quels sont les trois buts prioritaires de la SCHL pour ces prochaines années?

Etant à l'étroit à Lausanne, où nous avons exploité l'entier de nos possibilités de construction et de densification de nos immeubles[2], notre premier objectif est d'étendre nos activités à l'entier du canton de Vaud pour continuer à procurer des habitations à des conditions avantageuses. Nous sommes donc en prospection de terrains constructibles auprès de toutes les communes vaudoises, avec lesquelles nous cherchons à mettre en place des projets viables sur le long terme, qui répondent aussi bien à nos besoins de construction de logements à loyers abordables qu'aux besoins de développement urbain des communes. Il serait bon à cet égard que les communes incluent dans leurs plans de développement de quartiers un quota de minimum 50% pour les logements d'utilité publique, afin de pouvoir promouvoir la construction de logements à loyers abordables dans le mix des types d'habitat projetés.

Notre deuxième objectif consiste à valoriser notre capacité d'investir pour construire des logements à loyers abordables et tâcher d'atténuer la hausse des loyers, ce qui nous demande un énorme travail d'information et de persuasion auprès de partenaires potentiels. Notre troisième objectif, qui sous-tend les deux premiers, c'est bien évidemment de répondre à la demande du marché en améliorant les conditions de logement de la population: logements pour seniors, logements pour singles, etc. Nous profitons par exemple de chaque rénovation pour adapter les logements aux besoins démographiques et sociétaux émergents, et nous tenons également à favoriser la mobilité de vie au sein même de notre parc immobilier, en offrant des solutions adaptées aux changements de vie de nos locataires, notamment en suivant les prescriptions du nouveau label LEA[3] dans les logements pour senior. Au niveau purement opérationnel, nous nous trouvons devant le défi de moderniser notre image et notre gestion informatique.

La SCHL est membre de l'Armoup: qu'attendez-vous de cette association régionale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Etant moi-même membre du Comité romand de l'Armoup, c'est pour moi l'opportunité de promouvoir nos actions, en bonne intelligence avec les autres membres, auprès des organes faîtiers et des autorités publiques. L'Armoup doit être à mes yeux un lieu privilégié de collaboration et d'échanges entre les coopératives. L'union fait la force et j'attends donc un effet de levier de la part de l'Armoup, dans la promotion collective du logement d'utilité publique.

Propos recueillis par Patrick Clémençon

1 LPPPL: loi sur la préservation et la promotion du parc locatif dans le canton de Vaud. Voir interview avec Béatrice Métraux dans Habitation 3-2016, pp 6-8 > habitation. ch > Archives > Habitation 3-2016

2 Par exemple à l'Av. de la Harpe à Lausanne, où la récente démolition-reconstruction d'un immeuble a apporté 60% de surface habitable supplémentaire.

3 Label LEA: Living Every Age, vérifie et certifie clairement l'absence d'obstacles et le caractère approprié aux personnes âgées d'un logement.

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

Constructeur de logements à loyers abordables

Coopérative reconnue d'utilité publique, sans but lucratif, nous sommes indépendants financièrement et politiquement

Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles de Lausanne, Chemin de Maillefer 101 à 125 selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges) :

2 pièces (87m²) : CHF 1'400.-
3 pièces (79 m²) : CHF 1'338.-
4 pièces (99 m²) : CHF 1'725.-
5 pièces (125 m²) : CHF 2'269.-
Loft (82 m²) : CHF 1'325.-
Appartements protégés :
2 pièces (58m²) : CHF 940.-
3 pièces (79m²) : CHF 1'261.-

Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

Les valeurs fondatrices de notre coopérative: le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.

SCHL | Société Coopérative d'Habitation Lausanne
Route des Plaines-du-Loup 32 | case postale 231 | 1000 Lausanne 18 | 021 544 00 00 | www.schl.ch | schl@schl.ch

pmbcom.ch

«Ici, tout le monde se dit bonjour!»

Près de la Blécherette, dans les hauts de Lausanne, un quartier entier est sorti de terre en huit ans. La dernière partie est actuellement en construction. En 2019, le quartier comptera 1700 habitants! Il s'agit du premier écoquartier de Suisse romande: mais comment y vit-on? C'est ce que Habitation a voulu découvrir, en allant à la découverte de celles et ceux qui l'animent!

Il y a encore dix années, Maillefer était une grande étendue de champs et de pâturages, avec des vaches et des arbres fruitiers. Au centre de ce terrain agricole se trouvait la ferme que le Dr Jean-Jacques Livio avait héritée de son père André. La propriété était en zone constructible sur deux communes (Lausanne et Le Mont-sur-Lausanne). La ville de Lausanne se développant vers le nord, on construisit notamment la rangée des immeubles du chemin des Bossons, juste avant la parcelle du Service des automobiles (SAN) et l'aéroport de la Blécherette. Pas étonnant que la propriété du Dr Livio à Maillefer devint l'objet de convoitises toujours plus nombreuses de la part de promoteurs immobiliers.

Suite aux contacts que la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL) eut avec le Dr Livio en 2006, une idée a germé et a grandi: celle de transformer ces terrains agricoles en un beau quartier d'habitation pour une population multi-générationnelle.

Comme le Dr Livio, avec sa sensibilité sociale, ne voulait pas qu'un quartier de villas ou que des immeubles avec des logements en PPE s'y implantent, peu à peu, l'idée d'un quartier construit sur le principe de la Coopérative d'habitation se concrétisa. L'étape suivante fut bien sûr la principale, celle de l'octroi par le Dr Livio d'un droit de superficie (DDP) de 80 ans à la SCHL. La pose de la première pierre a eu lieu en 2008, et la mise en exploitation des premiers immeubles à la fin de 2009.

La place de jeux est très prisée des enfants. Des tables et bancs permettent de faire de joyeux pique-niques! © JLE

Du terrain agricole au plan de quartier

Mais, avant que la pose de la première pierre ne puisse se faire, bien des étapes ont dû être franchies et des obstacles surmontés. Un plan de quartier a été élaboré pour la partie du Mont-sur-Lausanne de la parcelle. La partie lausannoise est régie par le PGA de Lausanne. Les deux plans ont dû être acceptés par les deux Communes de Lausanne et du Mont-sur-Lausanne sur lesquelles le terrain se trouvait. Dès le début, il était clair pour tout le monde que ce quartier serait «différent des autres»: tant le Dr Livio que la SCHL tenaient à ce qu'il soit non seulement moderne dans sa conception, mais surtout, que les habitants soient heureux d'y vivre, dans des logements agréables, et de manière harmonieuse entre eux et avec la nature environnante.

Au moment où s'engageaient les premières réflexions sur ce que serait ce nouveau quartier, la notion d'«écoquartier» existait, mais sans définition claire en Suisse. Finalement, la SCHL décida de faire de Maillefer un quartier Minergie ECO et, en y ajoutant plusieurs critères tels que la mobilité douce (pas de voitures), les énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques pour chauffer l'eau, chaufferie à distance, récupération de l'eau de pluie), le tri des déchets, les zones vertes et places de loisirs, la mixité (avec des familles et des seniors), et les 35 appartements protégés, il devint en fait un «écoquartier»: ce fut le premier de Suisse romande! A noter que l'ensemble du quartier a été construit en trois étapes distinctes, et la 3e est actuellement en cours (fin en 2019).

Mobilité douce et transports publics

Ce qui frappe le visiteur, c'est le nombre d'allées sur lesquelles on voit des enfants à vélos ou en trottinettes, des personnes avec un déambulateur ou en chaise roulante électrique, qui croisent des personnes à pied car ici, il n'y a pas de trottoirs! Pas de routes, pas de voitures (il y a un grand parking souterrain pour les voitures des habitants), et seul l'accès pour les camion-

Tradition SA

UN PARTENAIRE POUR VOS PROJETS

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.

« TRADITION convient parfaitement à notre coopérative d'habitation. »
Kurt Knobel, président de la coopérative d'habitation Freiblick Zürich

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

nettes de livraison (pour les deux restaurants du quartier) et celle de La Poste qui vient livrer ses paquets est autorisé. Le facteur du courrier, lui, est en mobylette électrique. Une cinquantaine de places de parc pour les visiteurs se trouvent dans le quartier. Mais le trafic de voitures, même s'il est faible, constitue un petit souci pour certains habitants. Des abris pour vélos ont été aménagés au rez des immeubles. Précisons encore qu'il n'y a pas de seuil dans les appartements, afin que les habitants à mobilité réduite puissent s'y déplacer sans obstacle. Certains immeubles offrent aussi des appartements protégés, qui sont en lien avec l'EMS de Bois-Gentil qui est situé à quelques dizaines de mètres.

Et les transports publics? Le problème est plus complexe, et la solution choisie est jugée utile par la majorité des habitants. Ainsi, suite à une demande de la SCHL appuyée par une pétition signée par 950 habitants, un minibus des TL (ligne 23) vient jusque dans le quartier toutes les 20 minutes (mais les habitants souhaitent une desserte plus fréquente). Il tourne dans un rond-point aménagé à cet effet et repart ensuite en direction de Lausanne. Avec les 1250 habitants actuels et les 1700 que comptera le quartier en 2019 lorsque les derniers immeubles (maîtres d'ouvrage: Retraites Populaires et SCHL), en construction actuellement seront terminés, la justification d'une «vraie» ligne de bus des TL (prolongation de la ligne 3) se posera avec encore davantage d'acuité. Mais le coût de l'élargissement de la route de Lausanne et le fait que deux Communes sont concernées par cette future ligne des TL ne simplifient pas les discussions entre les partenaires concernés! Toujours est-il que «l'intégration urbaine n'est pas encore réussie, nous sommes encore trop loin de la gare de Lausanne et proches d'aucun axe important» estime une habitante. Une voiture de Mobility est à la disposition des habitants.

La récup' des déchets: au top!

Un autre domaine important dans le cahier des charges d'un écoquartier, c'est la récupération. Et là, Maillefer fait fort! M. Jean-Nicolas Brändlin, gérant technique de la SCHL pour le quartier, nous explique: «La récupération est organisée avec des containers bacs adéquats, grands ou petits, enterrés ou en surface, pour les catégories de déchets suivantes: PET, ber-

Trois membres du comité de l'AVM (de g. à d.): Mmes Nadia Giovanelli, Valérie Marteil, présidente, et Magali Fracheboud. © JLE

Cathy, 90 ans, habite le quartier depuis sept ans. Elle y vit très contente et apprécie de pouvoir se déplacer à son rythme sur les chemins plats. © JLE

Le quartier compte deux restaurants, voici l'Aldente. © JLE

lingots, bouteilles de lait et de verre, huiles (2 types), capsules de café, cannettes, plastique, piles, alu et fer blanc, habits usagers, ordures ménagères, déchets végétaux, papier + carton (et les ampoules dans les immeubles)! Et tout le monde joue le jeu! Les règles figurent dans une charte éthique que chaque locataire doit respecter». Par contre, les gros déchets doivent être évacués de manière individuelle à la déchetterie de la Pontaise. Des vidéo-caméras (20) permettent de vérifier que tout le monde respecte les règles et procurent un sentiment de sécurité pour les habitants.

En plus de ces grands containers, de nombreuses poubelles sont placées le long des allées. A la place de jeux, à la lisière de la forêt, plusieurs poubelles ont été installées, et ce sont

L'écoquartier de Maillefer en bref

DDP attribué à la SCHL:
en 2006
Pour: 80 années
Maîtres d'ouvrage:
SCHL (pour une grande partie du quartier; Retraites Populaires (RP) pour l'autre partie)
Gérances:
SCHL et Retraites Populaires
Année de création de l'Association de quartier (AVM):
2011
Nombre actuel d'habitants:
1250
Nombre d'habitants prévu en 2019:
1700 (585 logements)
Construction des immeubles du quartier en trois étapes: de 2009 à 2019
Maillefer I:
13 immeubles, 234 logements
Maillefer II:
5 immeubles, 197 logements
Maillefer III:
3 immeubles, 155 logements

SIMPLEMENT PLUS PROCHE
www.lift.ch
Jacques Andrey
Responsable de vente modernisation
Les ascenseurs, c'est mon truc
Vous cherchez un partenaire fiable pour la modernisation de votre ascenseur? Mes collègues et moi-même sommes les personnes qu'il vous faut. Ce qui nous différencie? Notre compétence multimarque.
Parlons-en, tout simplement!
AS Ascenseurs
Graphic Work

les mamans qui responsabilisent leurs enfants à y jeter leurs déchets! Un important travail de «conscientisation» des habitants est fait de manière régulière, pour qu'ils continuent de bien trier leurs déchets. Et les enfants jouent un grand rôle dans l'éducation de leurs parents, entend-on dire… Une «garantie» pour le futur en quelque sorte!

L'AVM, une Association de quartier très active

Créée en 2011, elle est au centre de la «vie du quartier de Maillefer» et son comité de sept personnes (six femmes et un homme) est très actif. D'ailleurs, pour donner ce caractère proche des habitants, l'association a intégré le mot «village» dans son nom: «Association Village Maillefer» (AVM). Le comité organise et coordonne les activités de l'Association avec l'aide des habitants qui proposent leurs idées et leur aide. «Les futurs habitants des immeubles du même quartier, mais construits et loués par Retraites Populaires, sont aussi les bienvenus!», tient à préciser Mme Valérie Marteil, l'actuelle présidente de l'AVM. Elle explique: «Notre but est d'organiser des manifestations et des événements pour renforcer les liens entre les habitants et ainsi donner une réelle qualité de vie au quartier. C'est une solution pour éviter qu'il ne devienne un quartier-dortoir». La SCHL met une petite salle à disposition du comité, pour ses séances.

A écouter Mme Marteil décrire le programme annuel de l'Association, on ne peut être qu'admiratif pour tout ce qui est entrepris par ce comité de bénévoles, et tout cela est fait «pour le bien des habitants et pour qu'ils s'y sentent à l'aise»! Il faut de la motivation et de l'enthousiasme, et le comité a justement les deux! Jugez-en par vous-même! Chaque année, l'AVM organise entre 6 et 10 événements[1]. La dernière manifestation a été la journée «Clean Up» (organisée dans toute la Suisse) en septembre, pour nettoyer les alentours du quartier, les bosquets et lisières de forêts: 150 kg de déchets (papier, bouteilles, cannettes, etc.) ont été ramassés (200 kg en 2016) par les habitants, familles et enfants. Point important à signaler ici: la SCHL n'accepte pas de locataires qui ont des chiens… un vrai «plus de propreté» pour les habitants!

Un riche programme d'activités

Mme Marteil et ses deux collègues membres du comité ont fait une petite sélection des manifestations-phares mises sur pied par l'AVM, principalement pour les familles et les enfants: soirée d'automne (en salle), la St-Nicolas, les biscuits de Noël faits avec une trentaine d'enfants, un après-midi de jeux de société, la bourse aux jouets, le vide-grenier, les ateliers de «la nature enchantée», la course à travers le quartier (avec des stands de bricolage), sans oublier la plus importante: la traditionnelle «fête du quartier» (le 24 juin dernier), avec sa course à pied à travers le quartier et ses ateliers de bricolage. La «caravane des quartiers» de la Ville de Lausanne qui était venue en 2012 à Maillefer a laissé d'excellents souvenirs!

Actuellement, l'AVM compte 104 membres, qui paient une cotisation annuelle de CHF 10.– (seniors AVS) ou de CHF 30.– (famille, couple ou personne seule, membres collectifs).

Les buts de l'Association Village Maillefer (AVM)

Créée en 2011, l'AVM est ouverte à tous, et n'a pas de motivation lucrative, politique ou religieuse.
Ses buts sont:

- Organiser dans le quartier de Maillefer des animations, des activités de loisirs, des événements festifs ainsi que la fête de quartier annuelle (fête des voisins);
- Diffuser des informations utiles à la vie dans le quartier et aux alentours;
- Soutenir les démarches visant à l'amélioration de la qualité de vie;
- Offrir des activités favorisant l'intégration, la cohésion sociale, la solidarité et la coopération;
- Développer les contacts et les échanges entre les habitants;
- Se faire connaître, entretenir et développer les relations avec les institutions et les autres associations de quartier.

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la cch!

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg cch Société coopérative de cautionnement hypothécaire
www.hbg-cch.ch

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la cch pour les financements bancaires:

- Endettement jusqu'à concurrence de 90 % des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Tél. 044 292 27 69

Mais, bien évidemment, les activités mentionnées ci-dessus sont ouvertes à tous les habitants, sans exception! L'AVM a à cœur de mettre des activités sur pied qui peuvent réunir un maximum de personnes ou familles: ce n'est que comme cela que les liens se tissent et se renforcent, aussi dans l'entraide, entre les différentes générations et les habitants (familles, retraités, personnes seules, etc.) d'origines et de confessions multiples.

Un quartier qui vit

A Maillefer, on peut (presque) vivre en autarcie. On y trouve en effet plus d'une dizaine de commerces: une boucherie-traiteur, un magasin Denner, 2 coiffeuses, une onglerie, un pressing, deux garderies et deux petits restaurants avec terrasse. Que manque-t-il alors? «A nos yeux, il manque une pharmacie – un pharmacien avait été pressenti, mais il a eu peur de faire trop peu de ventes – et une agence postale. M. Brändlin est en contact avec La Poste pour qu'elle aménage un local «My Post 24» qui permettrait de recevoir et déposer des paquets de manière automatique. Ce serait un grand «plus» pour les personnes qui doivent (r)envoyer des paquets», indique Mme Fracheboud, membre du comité.

Le quartier dispose d'une salle de 55 m^2 modulable, qui peut être louée par les habitants pour des anniversaires, des activités de loisirs, etc. Deux logements d'hôtes peuvent aussi être loués et réservés par internet. Trois jardins potagers collectifs (gérés par l'AVM) ont été aménagés pour des groupes de dix «jardiniers motivés» («cette année, la récolte des légumes, petits fruits et plantes aromatiques – tout est bio – a été bonne!» selon Mme Fracheboud, membre du groupe jardins). Pour les loisirs, il y a une place pour la pétanque, et pour les enfants, il y a six places de jeux. Tous ces efforts sont importants pour que le quartier trouve sa propre identité, ce qu'il n'a pas encore, aux yeux des membres du comité rencontrés. Peut-être que l'absence d'une «place centrale» y est pour quelque chose. «L'élan des premiers habitants venus à Maillefer pour y créer quelque chose de nouveau, avec leur côté de pionniers, doit sans cesse être relancé!», estime Mme Marteil.

Des installations adéquates permettent aux habitants de trier tous leurs déchets sur place. © JLE

Une communication efficace

Consciente de l'importance primordiale de souvent communiquer et avec les moyens adéquats, l'AVM utilise plusieurs vecteurs, au nombre desquels il faut mentionner: l'envoi de courriels aux membres, le blog[1], les panneaux d'affichage vitrés dans les entrées des immeubles, les panneaux sur pieds, les petites annonces (blog et affichage). Pour toucher le plus grand nombre de personnes, le panneau d'affichage situé dans l'entrée de chaque immeuble une fois la porte d'entrée franchie, est le plus efficace: Mme Magali Fracheboud, qui réalise les feuilles A4 en couleurs, vient les mettre elle-même; elle peut en mettre deux en format vertical. Le jour où nous avons rencontré les dames du comité (voir photo), Mme Magali Fracheboud s'apprêtait à aller poser les feuilles pour la fête de Halloween! «Le succès est garanti, les enfants – sauf les tout petits! – adorent cette fête, et comme ils ne peuvent pas venir seuls, les parents viennent aussi, donc il y a toujours beaucoup de monde!» A Maillefer, on est heureux et on fait tout pour le rester!

Jean-Louis Emmenegger

[1] www.avmaillefer.blogspot.ch

Un immeuble modulaire pour du logement social

Avec sa réalisation «Le Patio» à Lausanne, la Coopérative Cité Derrière a innové sur deux plans: d'une part, l'immeuble offre des logements à des personnes en situation de précarité, et, d'autre part, la technique de construction choisie est de type modulaire. Eclairages sur ce projet pilote de partenariat public-privé.

«Construire rapidement et simplement un immeuble pour des personnes défavorisées»: c'est ainsi que Philippe Diesbach définit le défi du projet «Le Patio». La Coopérative Cité Derrière avait été approchée par les Services sociaux de la Ville de Lausanne afin de réfléchir à une solution qui permettrait d'héberger des personnes en situation précaire ou transitoire. Jusqu'ici, ces personnes habitaient dans des hôtels, dans des chambres sans cuisine, entre quatre murs, donc tout pour perdre son identité, voire même tomber en déprime. Et la Ville de Lausanne ne pouvant pas construire un immeuble pour y héberger ces personnes ou familles en difficulté passagère, elle a imaginé une collaboration avec une Coopérative de la place. Au final, le partenariat public-privé de ce projet a parfaitement fonctionné.

Un vrai défi à relever

«Pour nous, il s'agissait d'un nouveau défi à relever. Et, personnellement, je m'intéressais depuis quelque temps déjà à des logements modulaires. J'ai pensé que ce principe pouvait tout à fait s'appliquer dans le cas de la demande de la Ville de Lausanne», indique Philippe Diesbach. Et, justement, la Ville de Lausanne disposait près du Musée romain à Vidy d'un terrain très bien situé, non pas en zone d'habitation, mais en «zone d'hébergement temporaire» (comme le Jeunotel situé dans les environs proches).

Le droit de superficie qui a finalement été attribué à la Coopérative Cité Derrière est d'une durée limitée à 30 ans, pour éviter que la situation de départ ne se prolonge trop longtemps. Mais, en principe, on construit plutôt un immeuble pour qu'il dure longtemps! Alors, aux yeux de M. Diesbach, des logements modulaires («ils offrent un certain confort et sont fonctionnels», tient à préciser M. Diesbach) apparaissaient clairement comme «la» solution. Une entreprise de St-Gall venait de construire une école à Gland, sur ce même principe. Etait-il transposable pour un immeuble avec des logements? Oui, et très vite, cette solution s'imposa, tant aux yeux de la Coopérative Cité Derrière que de ceux de la Ville de Lausanne, et du bureau d'architectes Kunik de Morsier, porteurs du projet.

Cuisine et salle à manger © DM Bau AG

Des logements modulaires

Mais de quoi s'agit-il exactement? Disons que tous les éléments (armature en acier, dalles en béton et ossature en bois) sont préfabriqués dans une usine selon des dimensions précalculées par les architectes, puis, lorsqu'ils sont prêts, ils sont transportés par camions jusqu'au lieu de montage. Pour le gros œuvre, le montage n'a duré que 14 jours: une grue lève les éléments du camion et permet ainsi de les assembler en très peu de temps. Si la construction des bâtiments à deux étages n'a duré que cinq mois en tout, c'est aussi parce qu'aucun sous-sol n'a été aménagé (pas de fondations en béton, ni de caves, etc.).

Dès le début de décembre 2016, les cuisines et les salles de bain ayant été rapidement installées, les 61 personnes choisies pour habiter au «Patio» pouvaient déjà s'y installer. Et pendant cette durée de construction très limitée, il y eut encore un léger retard pris au début du chantier, car lorsque le terrain a été creusé, comme il est dans une zone archéologique (eh oui, la ville romaine Lousonna se trouve justement là!), les ouvriers ont constaté qu'il y avait encore des vestiges de l'époque romaine (pierres, vestiges de maisons)!

En ce qui concerne l'aspect de l'intendance/conciergerie, un intendant a

LOGEMENTS MIXTES - LAUSANNE

LOGEMENTS PROTÉGÉS - LAUSANNE

LOGEMENTS ADAPTÉS - ST-PREX

LOGEMENTS À PRIX COÛTANT - LAUSANNE

LA SOLUTION POUR RENTABILISER VOTRE TERRAIN DE MANIÈRE ÉTHIQUE PAR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À PRIX COÛTANT !

LOGEMENTS PROTÉGÉS - MORGES

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS - MOUDON

LOGEMENTS MIXTES - GOLLION

LOGEMENTS ÉTUDIANTS - LAUSANNE

LOGEMENTS MIXTES - BOREX

coopérative d'utilité publique
cité derrière

citederriere@patrimob.ch
www.citederriere.ch
021 613 08 70

Membre Armoup
association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

La cour intérieure © DM Bau AG

été nommé. Il est présent la journée, et remplit différentes tâches de maintien de l'immeuble, mais il n'est pas là pendant la nuit. Des alarmes incendies ont été installées, afin que les locataires puissent se sentir en tout temps en sécurité. De plus, un intervenant social est présent tous les jours.

Un partenariat public-privé réussi
Propriétaire du terrain: Ville de Lausanne
Droit de superficie (DDP) accordé pour 30 ans à: Coopérative Cité Derrière, Lausanne
Maître d'ouvrage: Coopérative Cité Derrière, Lausanne
Bureau d'architectes: Kunik de Morsier, architectes Sàrl, Lausanne
Construction modulaire: DM Bau AG, Oberriet et Chavornay
Logements: 61 en tout
Etages: deux, avec zone de verdure au centre
Durée des travaux de montage: cinq mois
Superficie: 1716 m^2

Un cadre de vie agréable et personnalisé

Comme l'indique bien le nom «Le Patio», quatre bâtiments sont placés sur les quatre côtés d'un rectangle, au centre duquel se situent une zone de verdure, quelques arbres fruitiers et un jardin potager commun, que l'on aperçoit depuis les coursives. La typologie des 61 appartements comprend 6 logements de 2 pièces, 18 studios «jeunes» et 37 studios «adultes». «Grâce à un gros œuvre économe, nous avons pu ajouter à chaque appartement ce que les locataires ne trouvent pas à l'hôtel, à savoir sa propre entrée, une cuisine, une salle de bains privative, ainsi qu'un espace de vie. L'architecture permet d'offrir ainsi plus de dignité aux gens qui y habitent. Autour du Patio, toutes les chambres donnent du côté de la lumière et c'est là aussi un grand plus dans le confort des utilisateurs», explique M. Kunik, architecte, du bureau Kunik de Morsier, à Lausanne. Le but, avec cette «architecture à vivre», est que chaque locataire puisse être totalement autonome et indépendant, comme s'il habitait dans un autre immeuble locatif en ville. Actuellement, l'immeuble est géré par le Service social qui loue l'ensemble des logements et propose un accompagnement social aux locataires.

Une solution pour d'autres villes

Pour la Ville de Lausanne, cette option lui permet d'économiser les frais des séjours à l'hôtel de ces personnes en situation précaire (CHF 3,2 millions en 2015). Et selon Emmanuel Laurent, chef de Division, Service social de la Ville de Lausanne, «la force de ce projet est d'avoir été conçu à trois par la Coopérative, les architectes et les usagers (représentés par le service social). De ce fait, il se révèle à la fois pratique et convivial à l'usage, mais aussi économe et efficace d'un point de vue social». Avec ce projet pilote des logements modulaires, la Ville de Lausanne a trouvé une solution qui pourrait intéresser d'autres villes en Suisse. De plus, tout l'immeuble étant en construction modulable, le moment venu, il est facilement démontable et transportable ailleurs (pour une école, une crèche, etc.).

La Coopérative Cité Derrière, dans cette réalisation, ne fait bien sûr pas de l'aide sociale à proprement parler, mais, par contre, elle contribue à offrir un hébergement de qualité à des personnes en situation précaire. «Ce que nous avons fait, c'est du logement social, une réalisation économique et sans bénéfice, dans la parfaite définition des objectifs des Coopératives d'habitation», résume M. Diesbach, non sans souligner que «la Ville de Lausanne est très satisfaite de cette réalisation».

Jean-Louis Emmenegger

N'AVEZ-VOUS JAMAIS RÊVÉ D'UNE HYPOTHÈQUE À 0%?

Profitez des nombreux avantages en intégrant le réseau WIR. Les collaborateurs de notre agence de Lausanne sont à votre disposition par téléphone au 021 613 06 70 ou par e-mail lausanne@wir.ch

Plus d'informations et conditions sur www.wir.ch

WIR
Communauté.
Valeur ajoutée. Banque.

115 logements avec des murs en crépi argileux naturel

Le nouvel écoquartier de la Jonction compte trois grands immeubles. Le 3e immeuble, bâti par la Codha, est novateur sur plusieurs plans, dont notamment celui-ci: les murs intérieurs des 115 logements sont revêtus d'un enduit argileux 100% naturel.

Les trois immeubles se trouvent à la Jonction, à une quinzaine de minutes de la gare de Cornavin, sur l'ancien site industriel d'Artamis. L'ancienne appellation du chantier est encore «rue du Stand 22». Mais une nouvelle rue est en construction pour ce quartier: le chemin du 23 août no 1, 3, 5, et 7. Sur le pourtour du site, sous des arcades, on trouvera des artisans, des petits magasins et des commerces. Le principe est de faire cohabiter habitants et activités économiques et commerciales. Pour les trois immeubles, un grand parking souterrain a été construit sur deux niveaux en sous-sol. «Ce que l'on sait moins, indique Yves Dreier, architecte associé du bureau Dreier Frenzel, c'est qu'en sous-sol de l'immeuble de la Codha se trouve un immense dépôt pour les objets des patrimoines de six musées à Genève, qui est l'un de plus modernes d'Europe!».

Trois immeubles

Trois maîtres d'œuvre distincts réalisent les trois immeubles de logements qui sortent de terre: la FVGLS (Fondation de la Ville de Genève pour le logement social), la Coopérative Artamis des Rois (Société Privée de Gérance) et la Codha (Coopérative de l'habitat associatif). C'est cette dernière qui nous intéresse ici: son immeuble comptera 115 appartements. Le concours d'architecture a été lancé en 2009, et après deux tours de sélection, sur 80 bureaux d'architecture, c'est le bureau Dreier Frenzel qui a été retenu. Dès le mandat confirmé début 2015, le bureau d'architectes s'est mis au travail. Le chantier a débuté en 2015, et l'immeuble sera prêt en été 2018.

Pour son nouvel immeuble de la Jonction, la Codha a appliqué les principes qui lui sont propres: c'est une coopérative «participative», autrement dit, les coopérateurs

Les deux spécialistes-applicateurs de l'Argilus, et au centre l'architecte Yves Dreier. © JLE

meige
matériaux habitat vivant

Bâtir, transformer, rénover, décorer...
avec des matériaux durables, sains et respectueux de l'environnement.

Enduits en argile, peintures à la chaux, isolations végétales ...
Laissez-vous inspirer par la nature pour vous créer un habitat vivant à votre mesure.

MEIGE matériaux
1318 Pompaples

021 866 60 32
www.meige.ch

D'ORLANDO GPI SA
GYPSERIE PEINTURE ET ISOLATION – CHEMIN DU VIEUX VESENAZ 3A - CH-1222 VESENAZ
T +41 22 732 17 10 - F +41 22 738 16 54 - info@dorlandogpi.ch

Sur la partie gauche: l'Argilus vient d'être appliqué; partie de droite: le mur est brut. © JLE

Le sac d'Argilus, la machine-malaxeuse, le tuyau d'eau et le tuyau-lance. © JLE

sont étroitement associés aux décisions et choix importants à faire en amont. Non seulement le bâtiment répond au label MINERGIE P Eco, mais les coopérateurs, réunis en groupes de travail par domaines, ont notamment aussi planché sur les «matériaux internes» (les types de matériaux qui seraient utilisés dans les appartements). «Pour les murs intérieurs, nous avons donc cherché et analysé divers types de matériaux écologiques, puis nous avons présenté au groupe de travail une comparaison des matériaux existants sur le marché, en relevant leurs avantages

L'argile, un enduit 100% écologique

Dans les produits qu'on applique sur les murs des immeubles et villas, il y a deux grandes catégories, comme nous l'explique Luc Meige (de MEIGE matériaux Sàrl, à Pompaples/VD): «D'une part, il y a les produits synthétiques (ou peintures dites chimiques, dérivées du pétrole, comme la «dispersion»). D'autre part, il y a les produits naturels (ou peintures minérales). Pour les seconds, la matière est, comme le nom l'indique, naturelle, autrement dit elle est brute, et est ensuite travaillée (lavée, broyée, etc.). Dans le cas de l'Argilus, il n'y a aucun adjuvant quel qu'il soit. On n'y ajoute que de l'eau. Pour moi, l'argile est le produit écologique le plus abouti qui existe actuellement. C'est un produit d'avenir car il ne nécessite pas de cuisson (au contraire de la chaux et du ciment qui doivent être cuits, avec d'importantes émanations de CO_2) ni de transformation chimique.»

A terme, selon certains spécialistes, le ciment (silicate de calcium cuit à 1200 °C) mélangé au sable (dont les réserves diminuent) pourrait un jour commencer à manquer. A l'avenir, l'argile géopolymérisé, dont les strates sont illimitées en Europe (il y en pour 100 ans avant qu'il n'en manque) va très certainement remplacer le ciment.

Et quel est le coût de l'application de l'Argilus? Pour rappel: la méthode classique, pour les murs, est d'appliquer du plâtre, qu'il faut bien lisser, puis on met de la peinture (synthétique) par-dessus. La matière est moins chère que l'Argilus, mais la main-d'œuvre coûte davantage (plus d'heures de travail car il faut mettre plusieurs couches). «L'Argilus, bien que plus cher à la base, s'applique sur des fonds (murs) plus grossiers et moins bien préparés, ce qui réduit beaucoup les prix de la préparation: on arrive donc au même prix final. L'Argilus est tout à fait concurrentiel, mais en plus, il est d'une qualité bien meilleure! Je suis convaincu que ce produit a un immense avenir, à notre époque où nous recherchons des produits naturels qui préservent la nature, l'air et l'environnement!», estime M. Meige.

Relevons pour terminer que l'Argilus existe aussi pour le revêtement des murs extérieurs des immeubles ou villas (applicable directement sur les panneaux d'isolation). JLE

> Plus d'infos: www.meige.ch

L'immeuble en bref
Maître de l'ouvrage: Coopérative
de l'habitat associatif (Codha), Genève
Architecte: Dreier Frenzel Sàrl, Lausanne
Direction des travaux: BTB SA, Genève
Situation de l'immeuble:
Ecoquartier de la Jonction
Nombre de logements: 115
Etages: 10
Durée des travaux:
automne 2015 – août 2018
Entreprises
Ascenseurs: Kone (4 ascenseurs modernes)
Electricité: Sedelec Genève SA
Cuisines et salles de bain: Sabag, Genève
Cloisons plâtre, peintures et enduits intérieurs:
D'Orlando GPI SA, Genève
Extérieur:
Services des jardins, Ville de Genève

et inconvénients, leur impact sur l'environnement, leur coût, leur entretien, le rendu de leur texture et de leur couleur», explique Yves Dreier.

Argilus, un produit 100% naturel

C'est en faisant cette recherche que le bureau Dreier Frenzel est entré en contact avec Luc Meige, fondateur de Meige Matériaux Sàrl à Pompaples (VD), «le» spécialiste en Suisse romande de tous les produits naturels utilisables pour un bâtiment ou une villa, donc aussi bien les produits d'isolation extérieure que les produits à appliquer sur les murs. «C'est M. Meige qui nous a parlés d'un enduit de finition intérieur en argile dénommé Argilus, qui n'est pas une peinture mais un enduit, donc un crépi naturel. Nous avons été rapidement convaincus de la qualité écologique de ce produit et, présenté aux coopérateurs de la Codha, ces derniers l'ont accepté avec enthousiasme! Et le prix reste tout à fait compétitif», indique M. Deier. Mais en quoi l'Argilus est-il si novateur? M. Luc Meige, le représentant en Suisse de l'Argilus, nous l'a expliqué et vous trouverez ses explications dans l'encadré de cet article.

Comment s'applique le crépi Argilus?

Nous connaissons tous les peintres qui arrivent avec leur camionnette et leurs bidons de peinture (donc un produit synthétique!) pour repeindre les cages d'escaliers, des halls d'immeubles ou des logements. Ici, par contre, pour l'Argilus, c'est un peu différent, et c'est une entreprise spécialisée (D'Orlando GPI SA, Genève) qui a été mandatée pour appliquer l'Argilus: on dit qu'elle est l'applicateur. Les deux spécialistes de cette entreprise que nous avons rencontrés en plein travail, les frères Jimenez,

Le Programme Bâtiments

Planifiez maintenant des mesures énergétiques – Ça en vaut la peine!

Qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'un immeuble collectif ou de bâtiments tertiaires, investir dans l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables s'avère payant:

- Une consommation énergétique en baisse
- Une augmentation de la valeur du bien immobilier
- Plus de confort grâce à une température ambiante agréable et moins de courants d'air
- Un édifice qui retrouve de sa splendeur
- Davantage d'indépendance énergétique par le recours aux énergies renouvelables locales
- Des subventions grâce au Programme Bâtiments
- Et surtout, votre contribution à la préservation du climat

Informez-vous sans tarder sur les conditions d'octroi appliquées dans votre canton:

www.leprogrammebatiments.ch

nous expliquent: «Nous avons une machine avec un bac dans lequel nous versons l'Argilus qui nous est livré en poudre dans des sacs et nous ajoutons de l'eau. Un malaxeur mélange le tout, et quand le mélange est prêt, nous le pulvérisons contre les murs au moyen d'un tuyau-lance».

La couche qui est pulvérisée est de 5 mm environ, et elle s'applique directement sur les murs de béton, il n'y a aucune couche d'un produit spécial à mettre sur le mur avant la pulvérisation. Lorsque la couche d'Argilus est sèche, après un léger frottage, on applique un vernis naturel (dans le jargon: le fixatif) au pistolet pour obtenir une surface sans poussière. Deux jours après, tout est sec! Pour les logements de la Codha, l'architecte a proposé une couleur légèrement teintée en beige, obtenue grâce à l'adjonction de paille de lin naturel broyée à la terre d'argile (elle aussi broyée) et de mini-cailloux de quartz. Avec l'adjonction d'autres produits naturels, on obtient d'autres couleurs, mais le principe reste le même: seuls des produits naturels sont utilisés! Pour appliquer l'Argilus sur les 22 000 m^2 (!) des murs des 115 logements de la Codha, six mois ont été prévus, avec une dizaine de gypsiers sur le chantier.

Une qualité de l'air optimale dans le logement

Pour M. Dreier, comme pour M. Meige, l'Argilus constitue un produit naturel idéal. Les avantages qu'ils voient sont multiples. «Outre le fait que c'est une matière première naturelle (les carrières d'argile sont à ciel ouvert en France, pas loin de la Suisse, et il est directement utilisable), très peu d'énergie grise est nécessaire», indique M. Meige, qui est le formateur des applicateurs de l'Argilus. L'architecte M. Dreier, lui, voit un autre grand «plus»: «L'Argilus a une capacité à prendre et à rejeter l'humidité, donc il travaille, il respire, il régularise l'hygrométrie (taux d'humidité) dans l'appartement. En cas de temps humide, il va prendre l'humidité et la redonner lorsqu'il fera plus sec. Il participe donc à la qualité de l'air dans l'appartement. La stabilité de l'air est garantie par ce produit grâce à ses facultés naturelles. Et ce contrôle de l'air est très important dans un immeuble Minergie P Eco doté d'un système de ventilation en double flux». Enfin, mentionnons que ces murs sont d'un entretien très facile pour les locataires. Bref, «pour la Codha, avec ce choix de l'Argilus, il y a une plus-value d'image intéressante. D'autres Coopératives vont sans doute aussi s'y intéresser», conclut M. Dreier.

Jean-Louis Emmenegger

A la découverte de «Monsieur Coopérative»

A Genève, les apprentis coopérateurs ont désormais un interlocuteur à même de les aider sur le chemin de leur premier projet. Composez le 022 322 20 70 et demandez Raphaël Conti, l'homme de la situation! Disponible? «Je suis là pour rencontrer les coopératives!»

L'habitat coopératif séduit chaque jour davantage. Après la visite de l'immeuble d'une coopérative habitante, beaucoup se disent: «Et pourquoi pas nous?» Mais le chemin est parsemé d'embûches. Il faut de l'argent, un terrain, et l'énergie nécessaire pour dompter pendant des années une kyrielle d'offices cantonaux, municipaux, ainsi que quelques banquiers et autres professionnels de la construction. «Aider au développement des coopératives, et notamment des primo-coopératives, est une des missions de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) – n.d.l.r.: en main de l'Etat. Mais faute de ressources et de temps, ce sont souvent d'autres coopératives qui étaient mises à contribution. Avec la création de ce poste, voulu par le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, les primo-coopératives peuvent compter sur un référent. Formellement, je suis employé par la FPLC, en tant que responsable développement (immobilier) et coopératives. Mais ma priorité est de répondre aux questions des primo-coopératives, de les rencontrer et les guider», résume Raphaël Conti, 39 ans, premier «Monsieur Coopérative» de l'histoire de la République et Canton de Genève.

Titulaire d'un master HEC et diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI), Raphaël Conti a travaillé dix ans à l'Office du logement, endossant des postes de gestionnaire, de chef de projets et d'administrateur. Mais il baigne dans ce monde depuis bien plus longtemps. Arrière-petit-fils, petit-fils et fils de coopérateur, il est logé dans un immeuble de la SCHG. «Nous avions le sentiment, en tant que sociétaires-locataires, d'être privilégiés. Et puis quand j'étais gamin, la Cité-Vieusseux, avec ses aménagements extérieurs de qualité ou sa kermesse annuelle, c'était le top!»

Premières impressions

En poste depuis le 1er mai, il a rencontré une dizaine de groupes de per-

www.saint-paul.ch
CONSEIL I COMMUNICATION I CRÉATION GRAPHIQUE I PHOTOGRAPHIE I ENTREPRISE I GÉNÉRALE I DE I COMMUNICATION I RÉDACTION I CORRECTION I COURTAGE ANNONCES I PRÉPRESSE I TECHNOLOGIE NUMÉRIQUE I MAILINGS I IMPRESSION OFFSET I IMPRESSION NUMÉRIQUE I APPRÊT I RELIURE I LOGISTIQUE
Saint-Paul
Imprimerie Druckerei
UNE ENTREPRISE DU GROUPE SAINT-PAUL

sonnes. «Cela va des deux familles qui ont envie de se lancer, jusqu'à la coopérative déjà créée et disposant d'un terrain. Dans le premier cas, je dois renseigner sur les premières démarches à entreprendre – je peux aussi les diriger sur le site de l'Armoup et sa brochure d'information (n.d.l.r.: www.fonder-construire-habiter.ch).» Des synergies vont se mettre en place, notamment avec le Groupement des Coopératives d'Habitation de Genève (GCHG) qui vient d'engager une Secrétaire générale, Caroline Marti (lire p.32).

«Lors d'une première rencontre, j'invite mes interlocuteurs à réfléchir à ce qui les unit et les caractérise. La création d'une coopérative implique la rédaction de statuts, et mieux encore d'une charte. Afficher une identité forte est un atout. Lorsque la FPLC ou l'Etat passent par le GCHG pour un terrain à attribuer, des dizaines de membres sont en mesure de postuler. Une identité forte permet de se démarquer – et de mieux se faire connaître et plus vite.»

Quelques mois d'écoute ne suffisent pas pour établir un état des lieux. Mais Raphaël Conti peut esquisser des tendances. «Je tiens d'abord à dire que suis impressionné par la qualité des dossiers qui nous parviennent après chaque appel à candidatures. On sent que derrière il y a du travail et de l'énergie», salue en connaisseur l'ancien cadre de l'Office du Logement.

Accompagner, encourager

Ensuite pointent les difficultés, notamment la technicité de la chose immobilière. Un exemple: «Expliquer un plan financier fait partie de mes tâches. En parler pendant une heure, c'est prendre le risque de voir certains rester à quai. C'est un des aspects délicats de ma mission: il faut entretenir et encourager une initiative qui s'inscrit dans le long terme, et dont on ne perçoit pas tout de suite la complexité.» Car, oui, un projet met plutôt dix ans que cinq à se réaliser. Et c'est un parcours du combattant. Raphaël Conti n'a pas la potion magique qui fait pousser les immeubles en une année, et il ne va pas arroser les pousses à la place des coopérateurs. Il peut en revanche leur faire bénéficier de sa supérieure compréhension de la politique du logement, des rouages administratifs et de l'art de mettre en musique un projet de construction. Il peut informer, conseiller, aider… «Et encourager! Le but est que les projets avancent et se réalisent.» Courant septembre, il se préparait à rappeler les coopératives qui l'avaient contacté au printemps, afin de faire le point. Monsieur Coopérative sera pro-actif aux côtés des candidats.

Mettre de l'huile dans les rouages

A Genève, la volonté politique d'aider les coopératives se lit aussi dans de nouvelles aides et normes législatives qui sont autant d'outils à disposition de Monsieur Coopérative. Un exemple: l'année dernière, le canton a donné suite à la demande de membres du GCHG qui souhaitaient pouvoir participer à l'élaboration de plans localisés de quartier (PLQ). Mais cette avancée a pris à revers la législation. «L'article 39D de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) mentionne des prêts à terme de l'Etat pour le financement des études de projets. Mais seulement lorsque le PLQ est entré en force. Pour pallier, le GCHG a sollicité la FPLC pour des aides. Notre Conseil de fondation y a répondu favorablement, et nous travaillons désormais aux conditions d'octroi de ces avances de fonds.»

Autre exemple, avec la prise en compte d'une limite du modèle de la coopérative participative. «La FPLC acquiert des terrains avec les fonds LUP, ce qui oblige à construire des logements au bénéfice de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) et par ricochet de la LGL et de ses subventionnements et cautionnements. Le corollaire est que l'accès au logement y est contrôlé. Mais dans certains projets participatifs, nous avons craint jusqu'au dernier moment que le public de ces coopératives soit incompatible avec les critères du logement social – par exemple, un couple dont les deux membres travaillent à 100% entre très difficile-

Raphaël Conti. © VB

ment dans le cadre.» Pour contourner l'obstacle, l'Etat a décidé de donner un coup de pouce aux projets coopératifs non-subventionnés en acceptant de les cautionner jusqu'à 90%. Le dispositif peut permettre à des primo-coopérateurs issus des classes moyennes ou moyennes supérieures de se lancer dans un projet avec 10% de fonds propres. Mais où? «L'Etat a la maîtrise de terrains, notamment dans le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV). Et les communes sont désormais intéressées de collaborer avec des coopératives. Celle de Presinge a attribué l'année dernière des terrains en DDP. Nous sommes en contact avec des collectivités de plus de 10 000 habitants qui ont des projets en ce sens», poursuit Raphaël Conti.

Monsieur Coopérative peut même conseiller une coopérative qui envisage de construire une part de PPE à but non lucratif. «J'ai rencontré des membres de la primo-coopérative Totem, qui a un projet de ce type. L'Etat souhaite rendre possible la mise en DDP de terrains publics pour de la PPE dans un périmètre du PAV. Une telle démarche peut tout à fait être

encouragée, bien que la FPLC n'attribue ses terrains que pour du logement locatif, principalement LUP.»

Créer des coopératives

La priorité de la FPLC se lit dans le cahier de charges de Raphaël Conti. En marge de son travail de référent auprès des primo-coopératives, il vise à «lupiser»[1] (sic) des logements. «Historiquement, la FPLC est propriétaire, directement ou via une société immobilière de quelques immeubles. L'un d'eux, à Meyrin a été transformé en coopérative – Les Fraisiers de Mategnin. «La FPLC a monté la coopérative à laquelle le bâtiment a été vendu après rénovation sur un terrain en DDP. Des habitants viennent d'intégrer le Conseil d'administration. Nous étudions les possibilités de répéter l'expérience, mais tous les immeubles ne s'y prêtent pas – il faut une masse critique de logements, et le moins possible de surfaces commerciales pour réduire le risque locatif. Ce sont des projets à long terme». Qui ont tous le double avantage de participer à la diversification du modèle coopératif – la coopérative pour les gens qui n'y pensaient pas! – et de créer des logements d'utilité publique. Ceux-ci représentent environ 10% du parc de logements locatifs à Genève. La FPLC, outil de promotion du logement d'utilité publique du Canton, doit aider à faire remonter cette part à 20%. Que ce soit en qualité ou en quantité, Monsieur Coopérative a du pain sur la planche!

Vincent Borcard

[1] «Lupiser»: se dit à Genève d'un logement ou d'un immeuble existant qui acquiert la qualité de logement d'utilité publique (LUP). Lupus Lupus (le loup) n'y est pour rien.

Le GCHG se renforce

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises se veut plus présent aux côtés de ses membres, auprès des collectivités publiques et auprès de la population. Pour se donner les moyens de ses ambitions, il a créé un poste de secrétaire générale. Rencontre avec Caroline Marti, dont les coopératives ne pourront bientôt plus se passer.

Caroline Marti, 28 ans, est depuis le 1er octobre secrétaire générale du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Le poste à 50%, mis au concours l'hiver dernier, a été attribué à la titulaire d'un Master en sciences politiques, élue socialiste au Grand Conseil (législatif) du Canton. Benjamine de l'institution lors de son élection en 2013, elle se disait alors sensibilisée par la situation des étudiants, et notamment la difficulté qu'ils rencontrent pour se loger à Genève. «Les revenus modestes sont les plus touchés par la pénurie, trouver un appartement sur le marché libre est très difficile. Pour les plus démunis comme pour les étudiants, le logement coopératif est une excellente solution», rappelle-t-elle. Elle a eu l'occasion de nourrir ses convictions au cours de sa première législature. «J'ai intégré (entre autres) la Commission du logement et celle de l'Aménagement du Canton. Un des premiers objets que j'ai dû traiter concernait les coopératives: le cautionnement par l'Etat de crédits hypothécaires. Grâce à cette aide, les coopératives peuvent financier leur projet avec 5% de fonds propres – contre 20% autrement.»

Elle suit aussi avec intérêt le parcours de l'initiative populaire genevoise «Construisons des logements pour toutes et tous» qui demande que 80% des nouveaux logements construits soient des locatifs et que 50% soient des appartements subventionnés. «L'initiative n'a pas encore été débattue au Parlement, elle est actuellement gelée, en attente d'une décision de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice. Entretemps, le Conseil d'Etat a rédigé une proposition alternative, qui a plus de chance d'être acceptée par le Grand Conseil. Mais l'objectif de l'initiative reste clairement de porter le sujet devant la population», détaille-t-elle.

A-t-elle une expérience de la coopérative d'habitation autre que politique ou législative? «Pas en tant qu'habitante», répond-t-elle. «J'ai eu la chance, en cours d'études, de trouver un appartement abordable. Mais j'ai beaucoup d'amis qui vivent dans des coopératives, ou qui envisagent d'en créer une. Cela me permet de découvrir la plus-value de ses structures qui arrivent à concilier bas loyers, gestion démocratique et performances écologiques». Elle se réjouit de servir toutes les coopératives de la GCHG, quelle que soit leur culture. Heureuse convergence, le GCHG et ses nombreux interlocuteurs se réjouissent tout autant de la voir prendre ses fonctions. Il n'y a guère que le PS Ville de Genève pour regretter le départ de sa collaboratrice politique, fonction qu'elle a assumée durant trois ans et demi.

Caroline Marti. © VB

Un alignement d'étoiles

Caroline Marti est pleinement consciente que la création du poste qu'elle occupe coïncide à Genève avec un moment important de l'histoire des coopératives. «La dynamique des grands projets de construction, la volonté politique d'y associer les coopératives – via le «Plan d'action coopératives» du Canton –, les normes législatives et réglementaires favorables, tout cela s'apparente à un alignement d'étoiles», résume-t-elle. «Mais pour le GCHG, ces opportunités impliquent une augmentation de la charge de travail qui n'est plus compatible avec un fonctionnement basé sur le bénévolat. D'où la création de ce poste. Et d'où ma priorité, dans un premier temps, au soutien logistique et administratif du Comité. Il faut mettre en place une structure solide, un socle qui va permettre de gérer la vie de l'association pour ensuite pouvoir développer les activités du GCHG».

Transmission de savoir

En octobre, le site Internet gchg. ch témoignait déjà de son arrivée. Sur la page d'accueil, l'avis de mise au concours du poste de «secrétaire général(e)», qui prenait l'e-poussière depuis quelques mois, avait finalement été remplacé par un message de bienvenue et un descriptif de son cahier des charges. «Une refonte du site? J'y travaille – je l'avais déjà fait pour mon précédent employeur! Mais une fois encore, d'abord la consolidation des structures!»

Ensuite viendra le service aux membres, et plus particulièrement à ceux qui n'ont encore jamais porté de projet. «Le Groupement veut leur apporter un soutien et un accompa-

gnement. Beaucoup ont des envies et des moyens, mais ne connaissent pas forcément toutes les aides qui peuvent leur être offertes. J'ai déjà rencontré Raphaël Conti, le «Monsieur Coopérative» du Canton (lire p.28), afin que nous puissions coordonner nos aides en fonction de nos moyens et de nos prérogatives. Du côté du Groupement, nous devons permettre aux primo-coopératives de bénéficier de l'expertise et de l'incroyable somme d'expériences accumulées par nos membres. Il y a une transmission de savoirs à mettre en place pour diffuser les bonnes pratiques et apprendre à éviter les pièges. Cela pourrait passer par l'organisation de visites d'immeubles et de chantiers. Ou par des conférences-débats. L'assemblée des délégués se réunit une fois par mois. On peut imaginer qu'une fois sur deux, l'accent soit mis sur une thématique ou une actualité plutôt que sur un ordre du jour opérationnel.»

La secrétaire générale admet volontiers qu'elle ne lit pas encore dans les arcanes des services cantonaux. Mais cela pourrait vite changer – et déjà entre le moment où elle a accordé un entretien à Habitation, fin septembre 2017, et la publication du magazine, en décembre – 2017 aussi. Elle n'aura en revanche pas besoin de guide pour avancer dans les couloirs du Parlement. «Le Conseil d'Etat est aujourd'hui favorable aux développement des coopératives, reste à stabiliser et consolider une majorité au Grand Conseil!»

D'autres démarches lui tiennent à cœur. Elle réalise que si la structure est davantage connue par la population, la diversité de leur savoir-faire est encore largement sous-estimée. Un travail d'information est donc à engager rapidement afin de promouvoir les coopératives auprès des habitantes et habitants du canton.

Se rapprocher des communes

«Je vais aussi m'engager auprès des communes. Même si leur voix n'est que consultative, elles ont une influence sur l'élaboration des plans localisés de quartiers (PLQ). Cette influence s'accroit encore lorsqu'elles disposent de terrains à bâtir. Si certaines communes ont déjà l'habitude de travailler avec les coopératives, ces partenariats sont peu connus par d'autres. Ma tâche sera donc de les informer sur la capacité des coopératives de définir un projet de construction, selon les attentes et des demandes, tant de la collectivité qui met le terrain en DDP, que des futurs habitantes et habitants. Mais les choses ont déjà commencé à bouger». On rappelle par exemple que la (petite) commune de Presinge, pour le développement d'un nouveau quartier, a spécifiquement fait appel à deux coopératives connues pour leurs projets innovants en matière de dévelop-

pement durable et de démarches participatives. Et qu'à la marge des périmètres des grands projets du Plan d'action coopératives du Canton, des communes s'intéressent à donner des suites à l'exercice sur leurs propres terrains. Les choses bougent (bis).

Le cahier des charges de la secrétaire générale est donc bien rempli. A celles et ceux qui s'en inquiéteraient, il faut rappeler que son action se définit comme un soutien au Comité du Groupement, qui reste et restera très actif et impliqué. Mais déjà Caroline Marti évoque d'autres pistes. «C'est encore une ébauche, mais le Groupement veut étudier la faisabilité d'une bourse aux logements». Dans le parc locatif genevois, un important pourcentage de logements de cinq pièces et plus sont occupés par des personnes seules ou des couples, le plus souvent des personnes âgées. Permettre à ces personnes d'emménager dans des lieux plus petits, mieux adaptés, pourrait libérer des appartements pour les familles. A l'échelle du parc immobilier, le principal obstacle demeure que le loyer du cinq pièces occupé depuis des décennies par la même famille est bien moins élevé que celui du trois pièces sur le marché en 2017. «Grâce à leurs loyers non spéculatifs, les coopératives échappent en grande partie à ce problème. Certaines coopératives ont déjà instauré ce système de rocades internes. En coordonnant cette offre à l'ensemble des membres du Groupement, on englobe un parc de logements bien plus important, ce qui augmente les chances de trouver des appartements qui correspondent aux besoins des personnes concernées. Mais ce n'est pas encore un projet», conclut (provisoirement) Caroline Marti. Et puis, oui, il faut d'abord mettre en place une structure d'aide au Comité du GCHG. Une structure à l'image de Caroline Marti: professionnelle et solide!

Vincent Borcard

> Pour joindre le secrétariat général du GCHG: caroline.marti@gchg.ch

«La CCL nous a bien conseillés dès les phases initiales et nous a tirés d'impasses.»

Donat Simeon, président
Coopérative Lantsch/Lenz GR

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

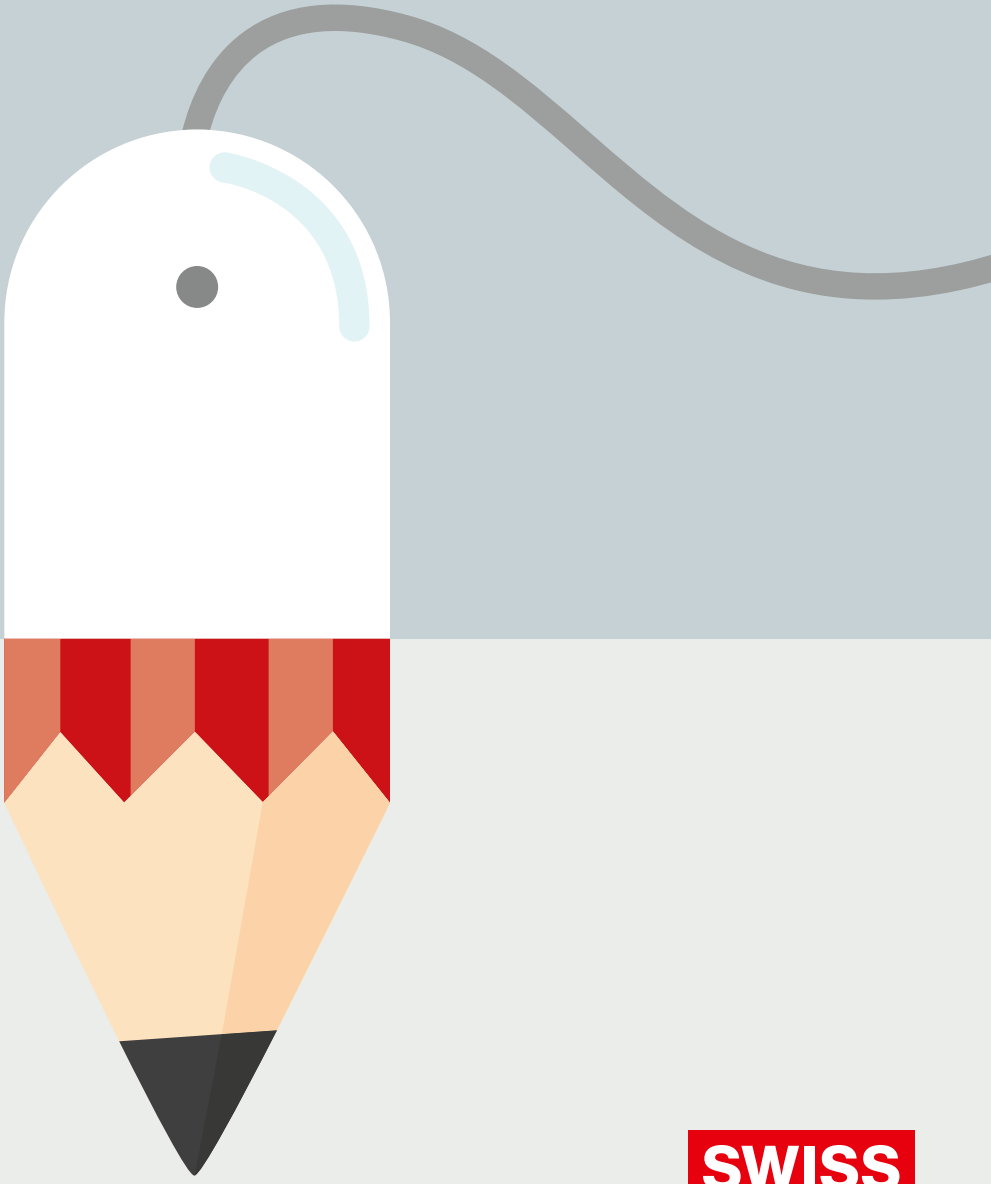
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour la construction de logements

Certaines choses au quotidien vous procurent un merveilleux sentiment de bien-être. Parce qu'elles sont les bonnes, tout simplement. Comme les produits en terre cuite destinés à l'enveloppe du bâtiment. Sentez-vous bien. Entre vos quatre murs.

Notre exigence: une qualité irréprochable.
gasserceramic.ch

GASSER CERAMIC

Swissbau Innovation Lab. La présentation spéciale pour la transformation digitale.



SWISS BAU

UNIR
ET RÉUNIR.

16 - 20 janvier 2018

Vivez en direct comment les bâtiments sont aujourd'hui et seront demain planifiés, construits, utilisés et exploités. Inscrivez-vous dès maintenant pour un parcours interactif dans l'iRoom sur swissbau.ch/events

Main Partner Swissbau Innovation Lab

BAUEN DIGITAL SCHWEIZ
BÂTIR DIGITAL SUISSE
COSTRUZIONE DIGITALE SVIZZERA
CONSTRUIR DIGITAL SVIZRA

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR
Commission pour la technologie et l'innovation CTI
Agence pour la promotion de l'innovation

Network Partner Swissbau Innovation Lab

Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt
Amt für Umwelt und Energie

Debrunner Acifer
klöckner & co multi metal distribution

dormakaba

HILTI

holzbauschweiz

IWB

Kilchenmann

LIEBHERR

ig nbm

SIEMENS
Ingenuity for life

Trimble

Autoconsommation: vers un nouvel âge électrique

A Lausanne, les 194 logements que la coopérative SCILMO et la société SILL construisent aux Falaises seront directement alimentés par de l'électricité produite sur les toits. Pour les consommateurs, le kWh pourrait être moins onéreux. Pour les professionnels et les maîtres d'ouvrage, ce système implique la création d'un tout nouveau modèle économique.

L'autoconsommation d'électricité était déjà une réalité pour certains logements privés – villas et petites PPE. Depuis le 1er janvier 2017, la Confédération le permet également pour les immeubles, dans le but de favoriser localement la production d'énergie renouvelable. Dans son précédent numéro, Habitation a déjà présenté la réalisation des coopératives Luciole et Equilibre dans un immeuble d'une quarantaine de logements. De tels projets vont se multiplier. «Toutes les demandes qui nous sont adressées vont aujourd'hui dans ce sens», affirme Richard Mesple, directeur de SI-REN, la structure détenue à 100% et mise en place par la Ville de Lausanne pour le développement des énergies renouvelables, avec pour objectif une production de 100 GWh/an.

SI-REN collabore depuis environ deux ans avec la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), la Société immobilière lausannoise pour le logement S. A. (SILL) et MPH architectes pour l'alimentation électrique de trois immeubles actuellement en construction à l'avenue de la Sallaz (lire ci-dessous). De par sa taille, ce projet des Falaises est emblématique de cette nouvelle approche de la distribution électrique à Lausanne (et au-delà).

SILL et SCILMO construisent 194 logements à la rue de la Sallaz. MPH architectes/DR

Comment cela fonctionne-t-il? Selon le modèle standard de l'autoconsommation, de jour, les habitants consomment en priorité l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques installés sur les toits de leurs immeubles, et ce qui n'est pas utilisé est transmis (revendu) au distributeur local. De nuit, comme d'habitude, celui-ci pourvoit aux besoins en électrons des habitants. La facture s'établit sur la base du prix de revient de l'énergie photovoltaïque produite sur place, et de celle du solde des échanges avec le réseau électrique.

L'exemption de taxe qui change tout

Le modèle bénéficie d'un engouement certain. Multipliés par 100 ou 1000 à l'échelle de la Suisse, les projets Falaiso-comparables vont donner un coup d'accélérateur à la filière photovoltaïque. Mais si ce dispositif suscite autant d'intérêt, c'est aussi parce qu'il peut permettre des baisses sur les factures d'électricité des consommateurs. Premier exposé didactique de Richard Mesple: «Aujourd'hui, la facture comprend notamment le prix de la quantité d'énergie consommée, et des taxes communales, cantonales et fédérales incluant l'entretien du réseau électrique national géré par Swissgrid. Jusqu'à l'année dernière, tout kWh vendu en Suisse était assujetti à ces taxes. Ce n'est plus le cas depuis la décision de la Confédération d'en exempter les kWh autoconsommés.» Cette décision a tout changé, car elle permet au kWh solaire exempté de taxe de devenir plus avantageux que le kWh standard (taxé) commercialisé par les distributeurs.

L'essaimage de ce modèle connaît à ce jour une seule limite. En l'état, il est pratiquement réservé aux nouveaux bâtiments. «L'appartenance à la communauté de consommateurs doit être mentionnée sur le bail. Pour un bâtiment déjà occupé, il faut donc que tous les locataires acceptent de signer le nouveau bail. Si un seul refuse, et il en a parfaitement le droit, le dispositif devient pratiquement impossible», douche le directeur de SI-REN.

Passons aux bonnes nouvelles. Quel rabais sur sa facture d'électricité le consommateur peut-il espérer? Il est sans doute plus aisé de répondre à cette question à l'heure où ce magazine est publié. Car au moment où cet article est rédigé, chacun était encore dans l'attente de la nouvelle Loi (fédérale) sur l'approvisionnement en électricité (LApEl), qui doit entrer en vigueur le 1er janvier 2018, et dont les ordonnances auront un fort impact sur la mise en place des projets d'autoconsommation tels que celui des Falaises.

Natura by ISOVER.

ISOVER – Vivre l'écologie.

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

www.isover.ch

eco 1 eco-bau · INDOOR AIR COMFORT eurofins GOLD CERTIFIED PRODUCT · MADE SWISS

ISOVER SAINT-GOBAIN

Implenia® modernise votre patrimoine.
Implenia conçoit et construit pour la vie. Avec plaisir.
www.implenia.com

Pour la première pierre, de gauche à droite: Christophe Bonnard (SCILMO), Natacha Litzistorf (Municipale, Ville de Lausanne), Bérénice André et Olaf Hunger (MPH architectes) et Pierre Menoux (SILL). Alienor Llona Bonnard/DR

Sus à l'électricité sale!

Il est aussi imprudent d'évoquer des prévisions chiffrées que difficile d'y résister! Mi-octobre, une boule de cristal branchée sur l'actualité énergétique nous soufflait qu'une économie de quelques centimes par kWh était dans le domaine du possible. A nos calculettes: un ménage moyen qui consommerait annuellement 3500 kWh (statistique fédérale) à 27,55 centimes (prix des services industriels de Lausanne pour 2018) devrait s'acquitter, dans une configuration «normale», d'une facture annuelle de 964,25 francs. Même ménage, même immeuble, mais doté cette fois-ci d'une structure d'autoconsommation qui assure 50% de la consommation: si le prix du kWh s'établit à 5 centimes de moins, l'économie s'élèvera à 87,50 francs par an, pour un total de 876,75 francs. Soit une baisse de 9,1% par rapport à 964,25 francs.

Champagne? Invité à commenter cette évaluation, Richard Mesple n'y consent qu'avec des pincettes. «Il est très difficile de se prononcer. Le détail de la nouvelle loi demeure inconnu. La simulation peut aussi être mise à mal par l'apparition de nouvelles taxes. Mais je crois qu'il est important de comprendre que, même si l'autoconsommation ne se traduit pas par une baisse du courant pour le consommateur, la multiplication de projets comme celui des Falaises serait plus qu'une bonne chose. Car cela contribuerait à augmenter la production d'énergie propre, et à rendre la Suisse moins dépendante de l'énergie électrique sale – charbon, nucléaire, etc.»

Une baisse de la facture, même petite, serait appréciable!

Maîtres d'ouvrage et services industriels au pied du mur

Si pour le consommateur, tout semble simple – relativement aux standards des dossiers énergétiques –, il n'en est pas de même pour les maîtres d'ouvrage et les acteurs de la filière électrique. Deuxième exposé didactique de Richard Mesple: «Aujourd'hui, le distributeur d'énergie est en contact direct avec le consommateur, c'est lui qui vous adresse directement votre facture. La donne change avec l'autoconsommation: le distributeur s'arrêtera à l'entrée de l'immeuble et la facture sera adressée à une «communauté d'auto-consommateurs», qui aura la responsabilité de la décliner vers les utilisateurs finaux. C'est le principe que nous connaissons déjà avec d'autres fluides énergétiques. Par exemple, pour le gaz, une régie immobilière reçoit la facture totale qu'elle décline au prorata des m^3 ou du relevé de compteurs internes de chaque locataire. Dans le cas des Falaises, le distributeur – soit les SI de Lausanne – présentera une facture qui mentionnera la quantité d'électricité livrée, et celle produite mais non consommée sur place.»

Le changement est radical. Pour le distributeur, une grande partie de l'énergie produite et consommée sur place représente une diminution de son chiffre d'affaires. Celle-ci sera importante si le modèle d'autoconsommation remporte le succès escompté. Pour les maîtres d'ouvrages, ici SCILMO et SILL, la situation est également totalement nouvelle. Car il faut trouver une entité qui transformera la grosse facture qu'adresseront les services industriels aux trois immeubles des Falaises, en deux cents et quelques factures établies en fonction des consommations de chaque locataire d'appartement et de surfaces commerciales. Il faudra également un prestataire pour assurer l'entretien et la sécurité du réseau électrique intra-muros.

Alors, qui fait quoi? Richard Mesple: «Un décompte de charges, au quart d'heure près, permet de déterminer qui consomme quoi – quantité d'énergie, d'origine photovoltaïque ou pas. Accomplir cela manuellement serait un truc de fou. Et l'automatiser est assez complexe.» Sans surprise, il nous apprend que la plupart des distributeurs disposent des compétences pour accomplir cette tâche – et récupérer une part de marché. «Mais des entités indépendantes acquièrent aussi ce savoir-faire et pourront se montrer compétitifs sur ce marché. Je pense même que des distributeurs, dans certains cas, pourraient leur déléguer cette tâche.»

Du côté des maîtres d'ouvrage, rencontrés au début de l'été, si le développement du projet se vivait davantage dans le voyage que dans la destination, l'évocation de la

Le site est situé sur un terrain étroit, entre la rue de la Sallaz et les Falaises. Alienor Llona Bonnard/DR

Les Falaises, nouveau géant lausannois

La SCILMO et la SILL construisent trois bâtiments pour un total de 194 logements, non loin du CHUV, sur des terrains mis en DDP par la Ville de Lausanne. Le complexe est bordé à l'Est par la rue de la Sallaz. Et à l'Ouest par le chemin des Falaises, en surplomb du Vallon. Au Sud, beaucoup plus loin mais bien visible, le Léman. Le projet dans son ensemble est une belle réussite de densification urbaine sur un terrain – une arête rocheuse! – que la plupart des Lausannois auraient jugé trop étroit pour un programme aussi généreux.

«Les conditions cadres du concours étaient très compliquées», confirme Christophe Bonnard, président de la SCILMO. Les architectes de MPH ont proposé une variante bien meilleure que celle initialement prévue. Le site était marqué par la présence, dans le sol, du premier réservoir d'eau de la Ville de Lausanne, datant de 1868. Il donnait immédiatement sur le chemin des Falaises. MPH a préconisé d'enterrer davantage la structure qui le remplacera sous le bâtiment du milieu – le B – ce qui a l'avantage de dégager des façades, une solution infiniment préférable.» Une structure d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) occupera une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble C, et une crèche celui du B. Le A accueillera sur trois niveaux une bibliothèque du CHUV voisin, ainsi qu'une galette commerciale où sont attendus une sandwicherie, un restaurant, un fitness et deux espaces pour des bureaux.

Les trois bâtiments labellisés Minergie P-Eco bénéficient chacun d'un DDP distinct, établi en fonction du rendement attendu de chacun d'entre eux. SCILMO et SILL en gèrent chacun un séparément et un en commun. C'est l'élément du projet que regrette un peu Christophe Bonnard: «Pour le bâtiment commun, nous avons dû créer une PPE avec la SILL. Il a donc fallu rédiger un règlement de PPE. Puis nous avons connu des soucis de cedules hypothécaires… Je continue de penser que cette solution ajoute des couches de complication!» «Le C comptera 71 logements, tous subventionnés, dont 18 protégés. Dans le A nous aurons la charge de 18 appartements à loyers contrôlés et de 11 des 24 studios pour étudiants», détaille le directeur de la SCILMO. «Pour les typologies, nous avons suivi les propositions qui nous avaient été adressées par les architectes. Il n'y aura donc pas de cinq pièces, mais beaucoup d'appartements de 3 pièces. Notre coopérative construit pour la première fois des logements protégés – pour lesquels tout le monde prévoit une forte demande ces prochaines années.»

Vers la société à 2000 Watts

De son côté, la SILL met en avant la mixité avec des appartements subventionnés et à loyers contrôlés pour les 63 logements dans le B, 18 logements et 13 studios dans le A. Pierre Menoux, directeur de la SILL: «Plusieurs actions sont menées pour nous permettre d'être ultra-efficients dans le domaine énergétique, jusqu'à être compatible avec la société à 2000 Watts. Il y a une volonté politique, de la Confédération à la Municipalité en passant par le Canton, d'aller dans ce sens. Nous savons que pour être efficaces, il faut que les locataires fassent preuve d'une certaine discipline. Mais l'exemple d'une précédente réalisation montre que lorsque c'est le cas, les économies peuvent atteindre le niveau d'un mois de loyer.» Entre l'avenue de la Sallaz et le chemin des Falaises, l'avenir est en marche! Ces appartements seront disponibles au printemps 2019 déjà. **VB**

baisse des prix n'était pas un tabou. «C'est une expérience de prise de responsabilité des maîtres d'ouvrage. Si nous pouvons faire bénéficier les locataires d'une électricité moins chère, nous améliorons leur qualité de vie. Actuellement, une certitude, il y a moins de pertes avec l'autoconsommation que sur le réseau», témoignait Christophe Bonnard, président de la SCILMO. Cette coopérative traditionnelle confirme avec cet engagement son goût pour l'aventure. Parmi les premières à composer avec un chauffage à géothermie pour des réalisations à Ecublens et à Penthalaz, elle se place à nouveau à la pointe avec ce projet d'autoconsommation.

Pierre Menoux, directeur de la SILL s'étonnait des remarques qui pouvaient être adressées aux MOUP lorsqu'ils visaient des normes énergétiques élevées. «Ce n'est pas un caprice. Nous ne le ferions pas si nous n'étions pas convaincus que le premier bénéficiaire sera le locataire!» Il fait aussi remarquer qu'à l'échelle du montant global du projet des Falaises – 76 millions – l'investissement dans le projet électrique reste raisonnable. Pour sa pratique, le directeur de la SILL évoque une forme de course à l'excellence qui ne se limite pas aux problèmes énergétiques. «Nous sommes par exemple très soucieux d'isolation phonique. L'objectif de tout cela est aussi de préparer demain: le retour des taux de vacance, que j'ai observé à Fribourg. Lorsque le marché se détendra, si nous voulons que tous nos appartements soient occupés, il faudra proposer aux locataires les meilleurs logements pour les meilleurs prix.»

Vincent Borcard

Le logement d'utilité publique comparé au locatif et à la propriété

Une étude publiée récemment par l'Office fédéral du logement fait le point sur le logement d'utilité publique. Pour la première fois depuis 2004, on dispose ainsi d'une analyse approfondie sur ce secteur du marché.

L'étude «Genossenschaftlich wohnen», parue en 2004, est restée pendant longtemps la seule source de renseignements sur les conditions de logement en coopérative dans toute la Suisse. Elle reprenait les résultats du recensement de la population en 2000, dans le cadre duquel avait été également réalisé un recensement des bâtiments et des logements. Depuis 2010, le recensement de la population est fondé sur l'exploitation des registres et complété chaque année d'un relevé par échantillonnage et d'enquêtes thématiques. Ce système offre certes de nouvelles possibilités en termes d'exploitation des données, mais en supprime d'autres, qui étaient importantes pour la politique du logement. Ainsi, les données concernant les propriétaires de bâtiments et de logements ne figurent pas dans le registre.

Afin de pouvoir remédier à ce changement de situation et continuer à disposer d'informations sur le parc immobilier, les structures et les conditions d'habitation des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, l'OFL a, en collaboration avec les organisations faîtières de ces maîtres d'ouvrage, collecté les adresses des immeubles appartenant à ces derniers. La comparaison de ces adresses avec les données du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) permet d'identifier les immeubles appartenant au secteur d'utilité publique et leurs logements. Ainsi, depuis 2011, l'OFL procède chaque année à l'exploitation spécifique, pour les logements d'utilité publique, des statistiques de l'OFS basées sur le RegBL, ainsi qu'à la publication de ces données.

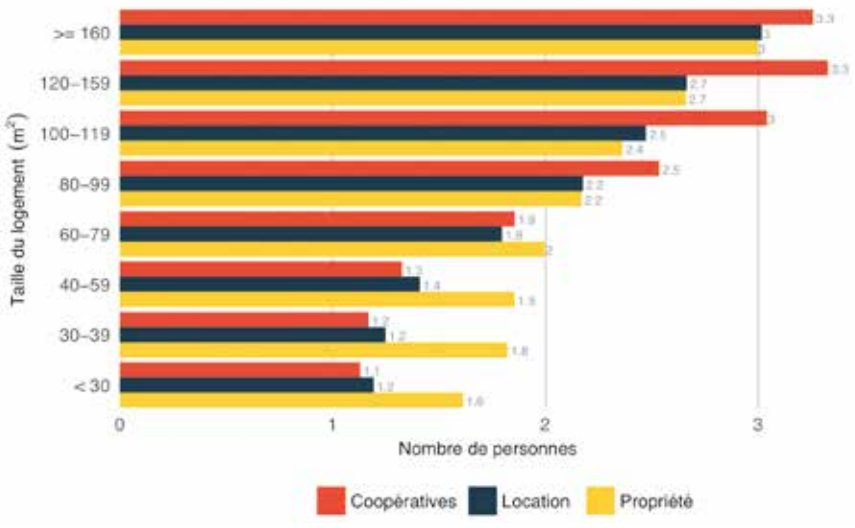
L'étude «Le point sur le logement d'utilité publique: Une comparaison avec le locatif et la propriété» a procédé pour la première fois à des analyses plus approfondies sur la base de jeux de données individuels. Comme celle de 2004, la présente étude sera ces prochaines années une base importante pour l'appréciation de la situation du logement dans le secteur d'utilité publique. L'étude a été réalisée sur mandat de l'OFL. Elle dépeint la situation du logement en Suisse, et plus particulièrement du logement d'utilité publique. L'analyse ne se limite pas pour autant à ce seul segment du marché, mais propose une comparaison systématique du logement d'utilité publique[1] avec le secteur locatif conventionnel et le logement en propriété. L'étude s'articule autour des trois questionnements suivants:

1. Existe-t-il des différences entre les trois formes d'occupation sous l'angle de la durabilité écologique, plus particulièrement en ce qui concerne la consommation de surface par habitant?
2. Quelles sont les différences entre les loyers nets conventionnels et ceux des logements coopératifs? Quelle a été l'évolution des loyers de ces deux formes d'occupation depuis 2000?
3. En quoi la composition de la population résidante des trois formes d'occupation diffère-t-elle dans une perspective sociodémographique ainsi qu'en termes de capacité financière?

Une consommation moindre de surfaces

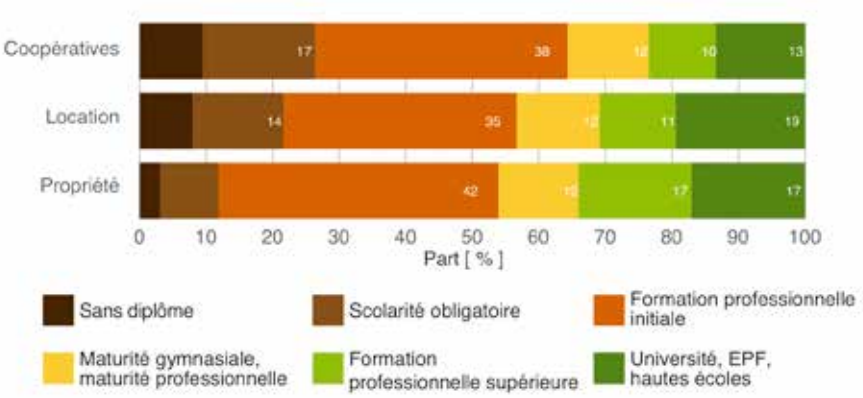
Plus de 4% des logements en Suisse appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Leur répartition sur l'ensemble du territoire est très inégale, puisque la part qu'ils représentent est 10 fois plus élevée dans les grandes villes-centres que dans l'espace rural. Il est frappant de constater à quel point les caractéristiques des bâtiments et des logements en coopérative sont similaires indépendamment du contexte spatial, qu'il s'agisse du nombre de logements par immeubles, de la taille des logements, de la surface bâtie et de la surface habitable par personne. Par contre, pour les bâtiments en propriété, et plus encore pour ceux en location, ces caractéristiques diffèrent bien plus selon la densité démographique et la situation géographique.

Graphique 1: taille des ménages en fonction de la taille du logement et de la forme d'occupation.



C'est dans le cas des coopératives que le lien est le plus marqué entre le nombre de personnes du ménage et la taille du logement. En particulier, les logements coopératifs relativement spacieux sont plus densément occupés que les logements équivalents des autres formes d'occupation. Les prescriptions d'occupation instaurées par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique atteignent manifestement leur but. (Graphique 1) La surface habitable par personne est de loin la plus élevée pour les logements en propriété, mais elle est également plus importante pour les logements locatifs que pour les logements d'utilité publique et, à partir de l'an 2000, les écarts constatés entre ces différentes formes d'occupation n'ont fait que s'accentuer: la surface habitable par personne n'a que marginalement progressé pour le logement coopératif, alors qu'elle a très nettement augmenté pour les deux autres formes d'occupation. Les logements d'utilité publique contribuent en général à une utilisation plus économe du sol, et cet aspect serait encore plus marqué s'ils étaient plus répandus en dehors des centres urbains.

Graphique 2: Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction de la formation et de la forme d'occupation.



Des loyers les plus bas

D'une manière générale, les loyers nets des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont plus bas que ceux de logements locatifs comparables mis sur le marché dans un but lucratif. Alors que les logements coopératifs se distinguent en dehors des centres par leur utilisation parcimonieuse du sol, ils le font en ville par leurs loyers plus bas. Par contre, dans l'espace rural, on ne constate guère de différence par rapport aux logements locatifs: visiblement, les loyers du marché correspondent dans une large mesure aux loyers basés sur les coûts (de construction et d'entretien) des logements du secteur d'utilité publique. D'une manière générale, plus le niveau des loyers est élevé, plus l'effet atténuateur des coopératives d'habitation sur les prix est important. En ce qui concerne le quartile des emplacements les plus chers, les loyers coopératifs sont plus de 25% inférieurs aux loyers des logements locatifs conventionnels. Le principe du loyer basé sur les coûts est particulièrement efficace dans les lieux qui permettent aux promoteurs commerciaux d'exiger des loyers plus élevés. Il s'ensuit que les logements d'utilité publique sont susceptibles de proposer, dans les centres urbains et chers, des logements abordables pour des personnes économiquement moins bien loties.

Antidote à l'éviction sociale

Une moins grande proportion d'étrangers vivent dans des logements coopératifs que dans des logements locatifs, même si celle des personnes issues de l'immigration est dans l'ensemble la même dans les deux cas. Lorsque l'on procède à une ventilation par pays de provenance, il apparaît en outre que seuls les étrangers provenant de pays prospères sont sous-représentés dans les logements en coopérative, la part d'étrangers provenant d'autres pays y étant aussi importante que celle occupant des logements locatifs. Les étrangers provenant de pays pauvres ne sont donc pas sous-représentés dans les logements coopératifs et contrairement à ce qu'on leur reproche parfois, les coopératives ne retiennent visiblement pas systématiquement des candidats dont on pourrait penser a priori qu'ils ne poseront pas de problèmes.

La composition sociale révèle des disparités systématiques. La part des personnes ayant un niveau de formation bas est la plus élevée dans les logements coopératifs, et la plus basse dans les logements en propriété, cela quand bien même les coopératives se concentrent dans des centres urbains, qui se caractérisent par un niveau de formation élevé.

Le relevé structurel n'offre aucune indication sur la situation financière des ménages, raison pour laquelle il a fallu procéder au calcul d'un indice de statut professionnel pour les besoins de l'étude. Ce dernier montre effectivement que les personnes disposant de ressources financières modestes sont surreprésentées dans les logements d'utilité publique.

Dans les régions où le prix du logement a pris l'ascenseur entre 2000 et 2010-2014, le statut professionnel des locataires a nettement plus progressé que celui des personnes occupant un logement en coopérative. Cela montre que les logements d'utilité publique contribuent à lutter contre les phénomènes de ségrégation sociale et d'éviction dans les lieux où la pression sur les prix est élevée, en favorisant l'attribution des logements les moins chers à des personnes plutôt défavorisées socialement. Les coopératives atténuent donc les effets de la gentrification et permettent de lutter contre l'éviction de certains groupes de population.

Le rapport est à disposition sur le site Internet de l'OFL: www.ofl.admin.ch > L'OFL > Publications > Rapports de recherche > Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété. OFL, Granges.

Christoph Enzler, OFL

[1] Dans le cadre de l'étude, on parlera également de logement coopératif ou en coopérative étant donné que la grande majorité des logements d'utilité publique sont mis à disposition par des coopératives d'habitation.

2e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique

Près de 120 personnes ont fait le déplacement à Yverdon-les-Bains le 14 septembre dernier pour assister à un forum portant sur un sujet aussi vital que complexe pour les coopératives d'habitation: le droit de superficie (DDP). Un sujet qui concerne aussi bien les communes et les cantons, bien représentés dans le public, que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), et qui a été décortiqué sous toutes ses coutures au fil des présentations d'une belle brochette d'experts en la matière. A commencer par le notaire Martin Habs, spécialisé dans le droit foncier, qui a rappelé les fondements légaux du DDP. Divers acteurs spécialisés dans le logement d'utilité publique, dont des directeurs de coopératives d'habitation et des représentants des pouvoirs publics, ont ensuite pris la parole pour présenter plusieurs aspects pratiques du DDP: les avantages et les inconvénients du DDP pour les MOUP, l'importance de bien négocier le droit de retour en fin de DDP, l'originalité des DDP mixtes sur une même parcelle, permettant à la fois de construire du logement en PPE et en location. Vu sous toutes ses coutures, le DDP apparaît donc bien comme un bon outil pour favoriser la construction de logements à loyers abordables dans un contexte économique où le prix des terrains constructibles ne cesse de grimper à cause d'une spéculation foncière féroce.

Hervé Froidevaux, membre de la direction de Wüest Partner, a présenté quant à lui l'étude commanditée par l'OFL «Le droit de superficie sous la loupe» en soulignant que les restrictions relatives au loyer à prix coûtant ou à l'occupation minimale justifient une rente de droit de superficie plus basse (lire Habitation 3-2017 pp. 8-15). Des représentants de pouvoirs publics ont également présenté leurs politiques en matière de DDP, en collaboration avec les MOUP. **PC**

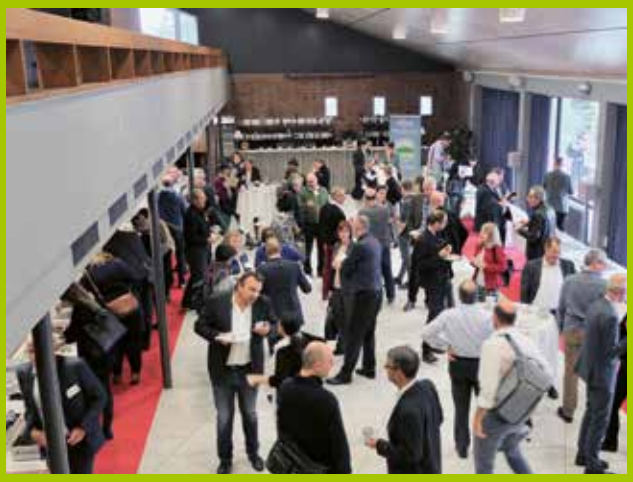
> Compte-rendu complet sur www.habitation.ch/actualites > 2e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique

2e Forum du logement de Fribourg

Plus de 210 personnes ont participé le 22 septembre au 2e forum du logement du canton de Fribourg. Fait réjouissant: un public très varié, avec notamment plus de 40 conseillers communaux représentant 26 communes (sur les 136 que compte le canton), des professionnels de l'immobilier, des représentants de l'Etat, de diverses associations et également bon nombre de personnes pour lesquelles les aspects liés au logement comptent, et plus particulièrement la prise en compte du vieillissement de la population.

Privilégiant un processus participatif très large, en vue de créer une sorte de boîte à outils composée de fiches pratiques destinées aux communes et aux maîtres d'ouvrage pour les aider à répondre de manière ciblée aux besoins en logements, les organisateurs du forum avaient mis en place en amont du forum des ateliers de travail intégrant architectes et communes. On y a débattu des moyens concrets permettant de sécuriser à moindres frais des logements pour seniors et des mesures que pouvaient prendre les communes pour diversifier leur offre en logements. Les résultats ont été présentés et discutés lors du forum. «Nous voulions tenir compte des nombreux feedbacks que nous avions reçus après le 1er forum du logement du canton de Fribourg en 2016, et où l'on nous demandait d'être plus concrets, d'aborder des questions plus pratiques, lors d'un prochain forum», précise Pascal Krattinger, chef du Service du logement du canton de Fribourg. Les thématiques de l'observatoire du logement, d'accès et maintien au logement, ainsi que les aspects en relation avec la politique du logement ont complété le débat. Les résultats des travaux liés au Forum seront intégrés dans une «boîte à outils» fribourgeoise pour le logement, qui sera mise à disposition des communes et du grand public. Prochain forum le 11 octobre 2019. **PC**

> Infos complètes et photos sur www.fr.ch/slog/fr > Forum du logement > Forum 2017



7e Forum
des coopératives suisses d'habitation à Lucerne

«Un logement pour tous: rêve ou réalité?» Une question explosive, qui a réuni plus de 500 participants – un record – au 7e Forum des coopératives suisses d'habitation à Lucerne le 22 septembre dernier. Et qui n'a évidemment pas reçu de réponse univoque, même s'il est apparu que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) étaient en gros plus enclins que les promoteurs immobiliers de rendement à offrir des logements aux ménages défavorisés. La question a également permis de clarifier qui étaient ces exclus, qui ont toutes les peines du monde à trouver un logement décent dans un pays riche comme la Suisse, à savoir non seulement les plus démunis, genre famille monoparentale ou autres pauvres hères déchus de la classe moyenne en voie de liquéfaction, mais également les migrants, dont les affres de la géopolitique militaro-industrielle mondiale rejettent des centaines de milliers de victimes sur les rives de notre belle Europe.

Près de 1,2 million de pauvres vivent en Suisse, selon les chiffres présentés par Bettina Friedrich, de Caritas Suisse. Et ce sont bien entendu eux les plus mal logés… quand ils trouvent un logement. Il ne s'agit donc pas seulement de construire des logements à loyer abordable, mais des logements à loyers très abordables. Et Bettina Friedrich d'avancer ce chiffre hallucinant: si les MOUP mettaient à disposition 10% de leurs logements pour cette catégorie de la population, ils feraient plus que l'offre conjointe de la Confédération, des cantons et des communes réunies! Du rêve à la réalité, il n'y a qu'un très très grand pas… que les MOUP seraient prêts à faire, si seulement ils pouvaient augmenter leur part de marché immobilier et collaborer encore plus activement avec les pouvoirs publics locaux. Comme le dit Urs Hauser, «il faut lancer une nouvelle vague de construction de logements d'utilité publique». **PC**

> Infos complètes et galerie photos sur www.habitation.ch/actualites > Les MOUP sont de bons partenaires pour l'intégration des plus faibles

22es Journées
du logement de Granges

Près de 200 personnes ont assisté au séminaire «Le logement en jeu: entre intégration et précarisation» qui a eu lieu le 9 novembre dans le cadre des Journées du logement de Granges 2017. Organisé en partenariat avec le Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté, le séminaire a placé la question du logement dans un contexte trop souvent occulté par les médias. Si la pénurie du logement et, en particulier, la pénurie de logements à loyers abordables, font parfois la une des journaux, le manque de logements à loyers très abordables n'est guère mis en perspective. Et pourtant, le logement est non seulement un poste important du budget des ménages, surtout pour les ménages les plus défavorisés, mais il joue un rôle primordial dans l'épanouissement de la population et donc dans la paix sociale d'un pays. Un rôle à double tranchant, puisqu'il peut aussi bien être source de stabilité et de bien-être lorsqu'il offre un cadre de vie de qualité, que facteur d'entrave à l'intégration et d'aggravation de la précarité.

Plusieurs intervenants ont mis en lumière des facteurs qui entravent l'accès, mais également le maintien du logement. Que ce soit en Suisse, en France ou en Belgique, ils ont mis en avant l'importance des aides apportées aux plus défavorisés pour établir des contacts avec les bailleurs afin d'aboutir à des arrangements débouchant sur la signature d'un bail. On retiendra notamment la réflexion originale menée en Belgique au sujet de la garantie locative permettant, via la constitution d'un fonds national, d'offrir au propriétaire bailleur une plus grande sécurité financière et de lever ainsi un obstacle majeur dans l'accès au marché du logement. Une solution séduisante a priori, mais qui comporte son lot d'incertitudes et de difficultés de mise en pratique. **PC**

> Toutes les présentations et handouts sur www.journeesdulogement.ch

BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

Réellement différente.

« Avec la BAS nous avons trouvé un partenaire à notre image, pour concrétiser nos logements peu ordinaires où les habitants, la vie de quartier, l'environnement et l'esprit coopératif sont au centre des préoccupations. »

Daniela Liengme, Architecte du bureau Daniela Liengme Architectes Sàrl, Carouge
Uli Amos, Représentante du maître d'ouvrage de la coopérative d'habitation EQUILIBRE, Confignon
Laura Mechkat, Architecte du bureau Baillif-Loponte & Associés SA, Carouge

Construction de 3 immeubles dans l'écoquartier Les Vergers, premier de Suisse entièrement labellisé Minergie A®

Depuis la fondation de la Banque Alternative Suisse (BAS), nous sommes spécialisés dans les projets de logements d'utilité publique. Dans toute la Suisse, notre équipe conseille aussi bien des petites coopératives auto-gérées que des grands maîtres d'ouvrage professionnalisés.

Le modèle d'affaires unique de la BAS permet aussi à des formes d'habitation non conventionnelles de voir le jour. Avec les crédits d'encouragement BAS, nous soutenons l'habitat participatif et autonome en offrant des conditions particulièrement équitables.

www.bas.ch

artischock.net