Habitation

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

Les coopératives d'habitation et la FINMA

Les coopératives d'habitation et la LAT

Les Ailes prennent de la hauteur

90e année | no 4 | décembre 2018

BERTOLIT
F
TS
TI
D
É
ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001
ENTREPRISE GÉNÉRALE DE RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DES ÉDIFICES
WWW.BERTOLIT.CH

Chères lectrices, chers lecteurs,

Pour fêter les 90 ans de publication ininterrompue de notre vénérable revue *Habitation* fondée en 1928, nous avions envie de vous livrer en cadeau, en plus du numéro que vous tenez entre les mains, une modeste brochure hors-série tirée à 6000 exemplaires[1], au graphisme un brin décalé et aux contenus reflétant de manière totalement arbitraire et subjective une plongée dans les 90 ans d'archives de la revue Habitation.

Autre petit cadeau, dans les pages qui suivent: le coup de gueule[2] du très honorable Philippe Diesbach, président de la Coopérative d'habitation Cité Derrière à Lausanne, contre la très honorable FINMA, qui aurait tendance à financer les logements chers des investisseurs privés au détriment des logements à loyers abordables des coopératives d'habitation (page 6).

Pour le reste du contenu passionnant de ce numéro, je vous renvoie au sommaire en page 3, car je suis pris d'une colossale, abyssale, incommensurable et irrépressible envie de digression.

L'Office fédéral de la statistique (OFS) a en effet publié le 19 novembre dernier les résultats de son enquête sur le budget de l'ensemble des ménages suisses en 2016. Toujours intéressants, les chiffres de l'OFS. Surtout quand ils plongent dans les replis de l'intimité des ménages. On y apprend par exemple que 59% des ménages (en moyenne 2,2 personnes) disposent d'un revenu mensuel inférieur à la moyenne (7124 francs). Que les ménages gagnant moins de 5000 francs bruts par mois n'ont pas les moyens de mettre des sous de côté. Ou encore que ces dames dépensent en moyenne 86 francs par mois pour leurs vêtements et ces messieurs 50.

Mais ce qui nous intéresse le plus ici, c'est bien entendu de savoir combien nous dépensons en moyenne pour le logement. Les dépenses des ménages pour le logement et l'énergie sont en fait celles qui pèsent le plus[3]: en moyenne 1476 francs par mois ou 14,7% du revenu brut[4]. Soit un poil plus que pour manger et boire (6,3%) et se déplacer (7,7%). Le marché immobilier libre tire ce chiffre vers le haut; les coopératives d'habitation et d'habitants tirent ce chiffre vers le bas. Vive les coopératives!

Très bonne lecture, bonnes fêtes de fin d'année et nos meilleurs vœux de bonheur et de réussite pour 2019!

Patrick Clémençon

1 Brochure que vous pouvez retrouver en ligne avec des liens activés sous www.habitation.ch/actualites > La revue *Habitation* fête ses 90 ans…

2 Les coups de gueule étant très très rares dans la revue *Habitation*, environ un tous les dix ans, j'espère que vous saurez en apprécier toute la saveur et la portée philosophique.

3 … après les dépenses obligatoires genre impôts et assurances sociales (27,4%).

4 Mais on sait que ce pourcentage grimpe vertigineusement plus vous êtes pauvres et qu'il dépasse souvent les 25% pour les plus mal lotis. Voir www.habitation.ch/actualite > 3e colloque de l'ARMOUP: logements et pauvreté, avec Doris Sfar (OFL)

La Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) invite ses membres à une AG extraordinaire qui aura lieu le 7 février 2019 vers 13 h 30 au restaurant La Joconda, Avenue Louis-Casaï 81, 1216 Cointrin.

Impressum

Habitation (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse • **Editeur:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Clémençon • **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 079 617 74 92, redaction@habitation.ch • **Comité de rédaction**: Patrick Clémençon, Vincent Borcard, Jean-Louis Emmenegger, Georges Baehler et Pascal Magnin • **Administration et gestion des abonnements:** Martine Gueissaz, tél. 021 648 39 00, abonnement@habitation.ch • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre • **Tirage:** 5500 exemplaires, dont 3768 exemplaires vendus certifiés REMP
Couverture: projet SUMISURA de Steiner SA aux Eaux-Vives à Genève.

Régie publicitaire

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

Données média: habitation.ch/publicite

Abonnements: habitation.ch/abonnement
ou tél. 021 648 39 00

Site Internet: www.habitation.ch

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

06

Les coopératives d'habitation et la FINMA

En Suisse romande, les petites et nouvelles coopératives ont des difficultés pour obtenir le financement d'une banque pour la construction d'un nouvel immeuble. En cause selon Philippe Diesbach: les règles actuelles de la FINMA.

10

Les coopératives d'habitation et la LAT

Les Suisses veulent le maintien d'espaces verts et surtout éviter le mitage incontrôlé du pays. Mais où en est-on aujourd'hui avec la LAT? Et quels sont les défis et opportunités pour les communes?

24

Greencity

Un nouveau quartier d'habitations, de bureaux et de commerces a pris forme sur un ancien site industriel à Zurich Manegg. Trois coopératives d'habitation y ont construit près de 230 logements, sous l'égide d'une entreprise totale… avec des expériences plus ou moins mitigées.

34

Les Ailes prennent de la hauteur

La coopérative genevoise a terminé un immeuble de 42 mètres à l'entrée du quartier des Vergers, à Meyrin. Cette réalisation concrétise des envies de mixité sociale, économique et générationnelle. Et rappelle, s'il en était besoin, la maîtrise des Ailes dans les projets «costauds».

05 Brèves
16 L'hybride peut voir grand
33 Chronique politique
38 Envies d'autrement
40 Les Journées du logement de Granges
42 Concours pour le 100e de coopératives d'habitation Suisse
43 Les pages ARMOUP

Pour s'abonner

habitation.ch/abonnement

Les coopératives d'habitation qui souhaitent abonner tous leurs locataires ont droit à un rabais.
Tél +41 21 648 39 00 ou email: abonnement@habitation.ch.

Genève

Logements subventionnés aux Eaux-Vives

Steiner SA a posé l'un des premiers jalons du nouveau quartier des Eaux-Vives en construisant deux immeubles labellisés Minergie, l'un de logements, l'autre de bureaux. Un parking souterrain de 185 places est également aménagé, tandis que les rez-de-chaussée abritent des arcades commerciales.

Situé à un emplacement stratégique, au cœur du nouveau quartier de la gare des Eaux-Vives, le projet Sumisura s'inscrit dans le développement de la ligne Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA). La nouvelle construction se devait de recoudre le tissu urbain, en conciliant les architectures des différentes époques et l'espace urbain futur. C'est ainsi qu'est né le projet déployant un premier immeuble de neuf étages avec 58 appartements, tous destinés à la location, parmi lesquels près d'un tiers sont subventionnés. Le second accueille quant à lui des surfaces de bureaux sous forme de plateaux conçus pour pouvoir évoluer selon les souhaits des futurs locataires.

Un grand merci

à toutes nos lectrices,
à tous nos lecteurs, à tous nos annonceurs,
à l'Imprimerie Saint-Paul, aux facteurs,
aux conducteurs de trains, aux MOUP, aux LUP,
aux collectivités publiques, aux tournesols et
aux bonnes étoiles pour leur soutien et leur fidélité.

A toutes et à tous nous souhaitons de fastes fêtes de fin d'année et adressons nos meilleurs vœux pour 2019!

0848 62 58 32
maltech.ch
location · technique · formation

«La FINMA doit prévoir un statut spécial pour les coopératives d'habitation!»

En Suisse romande, les petites et nouvelles coopératives ont des difficultés pour obtenir le financement d'une banque pour la construction d'un nouvel immeuble. En cause selon Philippe Diesbach: les règles actuelles de la FINMA.

Philippe Diesbach

En parcourant les anciens numéros de la revue *Habitation* parus au cours de ces trente dernières années (1988-2018), on voit qu'une question revient de manière très récurrente: avec quels moyens peut-on financer les nouvelles constructions? En plus des moyens qui ont été mis en place par le mouvement coopératif lui-même (par l'ASH, puis par coopératives d'habitation Suisse, avec la CCL, le fonds de roulement et le fonds de solidarité), d'autres sont bien sûr évoqués: les prêts par les banques, les compagnies d'assurances et les caisses de pensions.

Aujourd'hui, en cette fin d'année 2018, même si le nombre de nouveaux immeubles construits par les coopératives d'habitation a atteint un niveau qui est proche de celui de l'an passé, des questions sont tout de même soulevées par certains observateurs attentifs du secteur de la construction immobilière coopérative. L'un d'entre eux est M. Philippe Diesbach, président de la coopérative d'habitation Cité Derrière à Lausanne, que l'un de nos rédacteurs a rencontré récemment.

Comment jugez-vous la situation actuelle?

Je la résumerais en disant que *tout le monde veut construire, mais personne ne se préoccupe vraiment des possibilités existantes de financement des nouveaux projets et, surtout, avec quels fonds ils seront financés.* Pour les grandes coopératives, donc celles qui disposent d'un parc immobilier important de plusieurs immeubles, on peut dire que le problème n'existe pas. Mais le problème est très réel pour les moyennes et petites coopératives d'habitation.

En quoi plus spécifiquement?

Je pense que sur le plan politique, les coopératives d'habitation et leurs associations faîtières n'ont pas (encore) réussi à faire comprendre à la FINMA (l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers) que les coopératives d'habitation sont des entités qui ne devraient pas être mises sur le même pied d'égalité que les sociétés immobilières, les promoteurs et les caisses de pensions. Les coopératives d'habitation ont des moyens financiers différents, plus modestes bien sûr, et leurs plans de financement et leurs fonds propres ne peuvent pas être les mêmes que ceux des entités mentionnées juste avant. J'estime que la FINMA devrait vraiment rapidement attribuer un statut spécial aux coopératives d'habitation et faire en sorte que les banques puissent octroyer des prêts hypothécaires sur la base d'autres critères.

Pour quelles raisons?

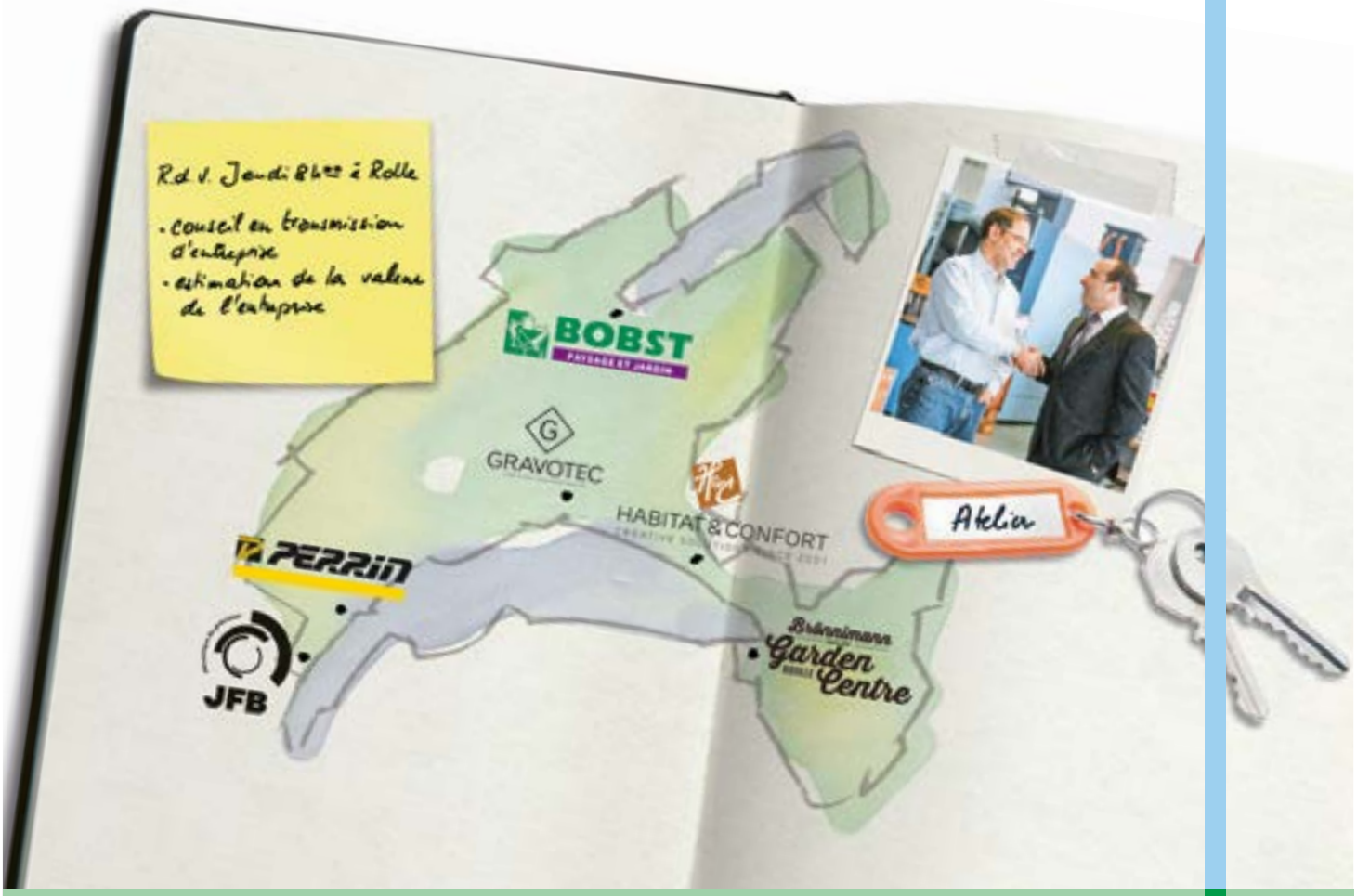
Je vais prendre un exemple chiffré. Prenons un projet dont le coût de construction est de Fr. 6 000 000.–. Imaginons un état locatif annuel (total des loyers sur l'année) de Fr. 253 800.– pour des logements à loyers modérés d'une coopérative d'habitation. Pour un investisseur privé, son état locatif annuel sera de Fr. 300 000.–, car celui-ci fixe ses loyers en fonction du marché.

Les banques sont tenues de suivre les exigences de la FINMA et de capitaliser l'état locatif annuel à un certain taux qui est le même peu importe l'investisseur. Ainsi, avec l'état locatif de Fr. 253 800.–, la valeur de l'immeuble sera estimée à 5 millions de francs par la banque, mais à 6 millions de francs pour l'investisseur de logements en marché libre. Le coût de construction reste à Fr. 6 000 000.– peu importe l'investisseur. Sur cette base, la banque va prêter 80% des 5 millions de francs à la Coopérative, soit 4 millions de francs, alors qu'elle va prêter 80% des 6 millions de francs du promoteur, soit 4,8 millions de francs. Donc la banque va prêter un montant plus élevé à l'investisseur privé qu'à la coopérative, car il a des loyers plus élevés.

L'avenir de votre entreprise vous importe?

A nous aussi!

Partenaire d'une entreprise vaudoise sur deux, la BCV finance chaque année des dizaines de repreneurs.



BCV

Ça crée des liens

www.bcv.ch/transmission

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 coopérative devra donc obtenir 33,3% de fonds propres, étant donné que la banque ne lui fera un prêt que de Fr. 4 000 000.–. La coopérative va regarder comment et auprès de qui elle peut trouver ces Fr. 2 000 000.– de fonds propres, car il y a de fortes chances qu'elle n'en dispose pas. Même en faisant activer tous les moyens de financement existants, la coopérative risque bien d'être «recalée» par les banques, qui ne lui octroieront pas le prêt en arguant qu'elle n'a pas assez de fonds propres. L'investisseur privé, au contraire, recevra son crédit hypothécaire de la banque, parce qu'il paiera ses fonds propres avec les liquidités dont il dispose.

Quelle est votre conclusion?

Alors que la coopérative d'habitation construit à prix coûtant et peut ainsi proposer des logements à loyers abordables, l'investisseur privé va construire de manière pas forcément beaucoup plus luxueuse et ensuite louer ses appartements cher, voire très cher, car ce qu'il veut avant tout, c'est du rendement! La FINMA, en demandant aux banques d'appliquer les mêmes exigences aux coopératives d'habitation qu'aux sociétés immobilières privées, favorise les logements chers des investisseurs privés au détriment des logements à loyers abordables des coopératives d'habitation. Ma conclusion est double: avec le système actuel, d'une part, ceux qui s'efforcent de construire moins cher sont pénalisés, et d'autre part, je suis très inquiet pour les petites coopératives d'habitation. Comment vont-elles faire? A moins d'une modification rapide de la réglementation que la FINMA fait appliquer aux banques, les petites et moyennes coopératives, ou les coopératives qui veulent se créer et débuter une construction, ne pourront bientôt plus construire de nouveaux immeubles! Pour moi, c'est évident!

Mais que faire alors?

Il faut répéter haut et fort que les coopératives construisent des immeubles d'excellente qualité et des logements à loyers abordables, dans une optique à long terme. Elles représentent la confiance des locataires en l'avenir. Personnellement, je me demande pourquoi les coopératives d'habitation avec leurs logements d'utilité publique (LUP) ne bénéficient pas d'un traitement spécial de la part de la FINMA! Nous devons le demander clairement à la FINMA. Nous devons donc maintenant agir sur le plan politique de manière urgente.

Par quel biais?

Quand on parle du niveau politique fédéral, on pense au Conseil national. Or, il faut bien constater que la majorité est à droite et défend plutôt le libéralisme économique en répétant que «c'est le marché qui régule la demande de logements» et qu'«il y a actuellement un taux de vacance assez fort» (sans, bien sûr, préciser pour quels types de logements!). Personnellement, je crois que le Parlement, aujourd'hui, n'a pas du tout une idée claire du marché immobilier et il ne veut surtout pas voir la réalité: les logements à loyers abordables que la classe moyenne cherche pour se loger, ce sont les coopératives d'habitation qui les construisent et non pas les promoteurs privés et les sociétés immobilières! A mon avis, il faut que la FINMA édicte un règlement à l'intention des banques pour qu'elles puissent déroger aux règles actuelles lorsqu'il s'agit d'octroyer un prêt à une coopérative d'habitation. Les coopératives doivent pouvoir bénéficier de règles spécifiques pour l'octroi des prêts bancaires en ce qui concerne les fonds propres. Pour y arriver, nous devons faire du lobbying au parlement à Berne, de manière beaucoup plus intense que jusqu'ici. Surtout aussi pour que les 250 millions de francs qu'octroie normalement la Confédération au fonds de roulement de la CCL soient vraiment bientôt votés par le Parlement!

Votre demande «politico-financière» vaut-elle pour les 6 cantons romands?

C'est principalement le canton de Vaud qui est concerné (car c'est le canton romand qui construit le plus de LUP par année, avec Genève), mais les autres le sont aussi. Sauf peut-être le canton de Genève, car la structure de financement est différente: seul 5% des fonds propres sont exigés, et les coopératives d'habitation bénéficient d'un cautionnement de l'Etat de Genève.

Revenons aux banques: appliquent-elles toutes strictement les directives de la FINMA?

Je suppose qu'elles appliquent la règlementation de la FINMA, qui est l'organisme de la Confédération qui contrôle leurs activités et leurs bilans. Mais chaque banque dispose tout de même d'une petite marge de manœuvre pour son calcul des taux et des fonds propres. Ainsi, quelques banques sont aujourd'hui bien présentes dans le marché des LUP des coopératives d'habitation et je m'en réjouis.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

La LAT: une réelle chance pour les communes et les coopératives d'habitation!

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été acceptée par le peuple suisse en 2013 par 63% des votants. Ce vote était un signal clair: les Suisses veulent le maintien d'espaces verts et surtout éviter le mitage incontrôlé du pays. Mais où en est-on aujourd'hui avec la LAT? Et quels sont les défis et opportunités pour les communes?

Habitation a rencontré M^me^ Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice d'EspaceSuisse (voir encadré) pour connaître sa vision de spécialiste de l'aménagement du territoire en Suisse, à l'heure où l'an prochain, en 2019, il y aura 50 ans que ce thème est discuté sur le plan fédéral dans notre pays!

Alors, quel bilan peut-on tirer aujourd'hui? Dans cette interview, M^me^ Christa Perregaux DuPasquier nous donne son appréciation de la situation.

Christa Perregaux DuPasquier

Les dispositions transitoires de la LAT et de son ordonnance d'application entrées en vigueur le 1^er^ mai 2014 sont au nombre de deux. La première concerne le Plan directeur cantonal (PDCn). De quoi s'agit-il?

Il n'existe pas de plan national qui concernerait l'ensemble de la Suisse. C'est au niveau cantonal que le développement de l'entier du territoire est pensé sur tous les thèmes ayant une incidence spatiale: l'urbanisation, les transports, la nature et les paysages, l'énergie, l'eau et l'agriculture. Suite à la révision, tous les cantons ont dû revoir leur plan directeur cantonal, à tout le moins le volet urbanisation. Les dispositions transitoires de la LAT exigent des cantons qu'ils aient accompli la révision de leur PDCn d'ici au 30 avril 2019, y compris l'approbation par le Conseil fédéral.

Que se passe-t-il si un canton n'a pas son PDCn approuvé le 30 avril 2019?

Un moratoire absolu s'appliquera alors: le canton en question ne pourra plus mettre de terrains en zone à bâtir, même s'il devait pouvoir compenser la nouvelle mise en zone par le retour à la zone agricole d'un autre terrain. Seuls six PDCn sont encore dans la phase de l'examen préalable par la Confédération, les autres cantons ont tous des plans directeurs cantonaux approuvés par le Conseil fédéral ou en cours d'approbation.

A quoi sert le PDCn au juste?

Le volet «urbanisation» du PDCn doit, suite à la LAT de 2014, dimensionner les zones à bâtir. Il doit démontrer comment et dans quelle mesure il entend limiter le mitage du territoire. Il doit aussi indiquer où existent des possibilités d'extension de la zone à bâtir et où il faudra procéder à des dézonages. Pour définir le potentiel des nouvelles zones à bâtir, le canton doit prendre en compte la croissance prévisionnelle de la population (taux haut, moyen, faible) selon les statistiques fournies par l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Et la disposition sur la «plus-value»?

Cette seconde disposition transitoire vient du fait qu'un terrain agricole qui vaut par exemple entre Fr. 3.– et Fr. 10.– le m^2 peut tout à coup valoir Fr. 300.– le m^2 (ou bien plus) s'il passe en zone à bâtir. Pour le propriétaire de ce terrain, c'est une sorte de gros «gain de loterie». Or, il n'a rien fait pour cela. En revanche, la commune devra équiper le terrain et financer le développement du quartier en infrastructures. Le principe de la compensation de la plus-value veut alors qu'une partie de ce gain (plus-value) soit prélevée auprès du propriétaire. Ce même principe de la compensation exige de la commune (ou du canton) d'indemniser le propriétaire à 100% lorsqu'un terrain à bâtir passe en zone agricole. Les cantons qui connaissent depuis les années 1980 déjà la possibilité de la compensation de la plus-value (principalement les cantons de Neuchâtel et Bâle-Ville) ont accumulé des rentrées financières fort appréciables lorsqu'il s'agit notamment d'indemniser ou encore de densifier avec qualité. Jusqu'au 30 avril 2019, chaque canton doit avoir adopté un système de compensation de la plus-value (au minimum de 20%), sinon un moratoire absolu sur les nouvelles zones à bâtir sera appliqué. Mais dans la plupart des cantons, tout est déjà sous toit. La Confédération devra encore se prononcer sur la question de savoir si les dispositions cantonales adoptées satisfont au droit fédéral.

Quel est le rôle de la commune dans tout ce processus?

En résumé, il y a deux méthodes possibles. Le canton de Vaud, par exemple, a décidé d'utiliser la méthode chiffrée et non dessinée. Il indique aux communes le nombre d'hectares en trop, par exemple, mais c'est la commune qui va décider des endroits qui seront concernés. La plupart de cantons dessinent dans leur PDCn la marge de manœuvre des communes. Ils indiquent précisément (à une rangée de maisons près) où des extensions de zones à bâtir peuvent être adoptées et où la commune devra dézoner. Quelle que soit la méthode adoptée, dans la pratique et pour les communes, l'exigence est rude. Des communes ayant pris les devants (même avant l'entrée en vigueur de la révision de la LAT) et ayant réellement réfléchi à un développement harmonieux et judicieux de leur territoire démontrent que ce changement de paradigme opéré par la révision de la LAT peut être un formidable déclencheur de qualité. La commune est amenée à développer son territoire vers l'intérieur et augmenter ainsi la valeur du cadre de vie.

Densité urbaine et urbanisation de qualité

Idéalement, à quoi ressemble un quartier densément bâti? Du point de vue de l'aménagement du territoire, il doit être le reflet d'une urbanisation de qualité.

EspaceSuisse a identifié dix aspects. Lorsqu'ils ont été pris en compte lors de la densification d'un quartier ou d'un site, ils sont garants d'une qualité élevée:

1. **Centre (ou lieu) identifiable,** animé (lieu de rencontre)
2. **Identité et histoire** perceptibles
3. **Espaces extérieurs, libres et verts** (par ex. places publiques et parcs)
4. **Espaces avec trafic modéré** (par ex. zones 30 ou zones de rencontre)
5. **Approvisionnement de proximité** (par ex. alimentation, pharmacie, etc.)
6. **Culture du bâti et esthétisme** palpables
7. **Mixité sociale** (jeunes et personnes âgées, personnes indigènes et étrangères)
8. **Mixité fonctionnelle** (habitat, travail, achats et loisirs)
9. **Espaces pauvres en immissions** (donc peu bruyants et peu pollués)
10. **Cheminements piétonniers et pistes cyclables** attrayants

(Source: «Zoom sur, Développement vers l'intérieur», Recueil 2016-2017, publication d'EspaceSuisse (autrefois VLP-ASPAN), 84 pages).

Selon vous, c'est donc un avantage pour les communes?

C'est une opportunité pour les communes de requalifier les différentes parties de leur territoire en fonction des visions qu'elles ont pour améliorer le bien-être de leurs habitants, avec des places de détente, des chemins pour la mobilité douce, des centres animés. Il est indéniable que l'autonomie des communes est restreinte dans ce sens qu'elles ne peuvent plus librement étendre leur zone à bâtir, mais sans cette exigence, il n'est pas possible de freiner le mitage du territoire et de répondre aux 63% des votants qui ont plébiscité une meilleure gestion des zones à bâtir. La population suisse a réalisé qu'il devenait urgent de renforcer la LAT, car l'expansion de ces dernières années a été très/trop forte. Les faits (notamment l'augmentation du trafic et de la population, l'augmentation des – petits – ménages, les changements dans l'économie) rendaient l'utilisation du sol (restreint par la force des choses) toujours plus complexe. Pour une commune, c'est sans aucun doute un exercice difficile. Si la commune considère que délimiter de nouvelles zones à bâtir était sa manière de faire de l'aménagement du territoire, elle doit déchanter. Le droit fédéral la limite pour cela dans son autonomie. Heureusement, de plus en plus de conseillers communaux réalisent le champ d'action exigeant, mais passionnant, d'un réel développement du territoire qui va bien au-delà de la question d'une mise en zone à bâtir. Des solutions et de bons exemples existent. Il faut de la volonté, c'est sûr.

Et pour les coopératives d'habitation?

Il y a un avantage aussi pour elles, car la LAT encourage le «développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti». Ceci signifie, par exemple, que des friches ferroviaires ou d'anciens sites industriels, ou d'autres terrains libres, doivent idéalement être réutilisés. Ces réutilisations peuvent être une opportunité pour développer un projet d'une coopérative d'habitation (avec un DDP par exemple). A noter que les immeubles désaffectés (anciennes usines par exemple) ont aussi un grand potentiel de «réactivation», avec l'aménagement de cafés, de salles de cours, de petits ateliers de bricolage ou de réparation de vélos, etc. L'important est d'avoir des idées et beaucoup de volonté!

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Exemple d'urbanisation réussi avec le réaménagement de la place du Marché à Renens

Plutôt que de parler des récriminations de certaines communes envers les difficultés d'application de la LAT et de la loi cantonale (dans certains cantons), de certaines opérations délicates d'échanges de parcelles entre zone agricole et zone à bâtir, ou encore d'accusations diverses, nous avons préféré mettre en lumière un exemple réussi d'urbanisation tout à fait dans l'esprit de la LAT. C'est un «développement vers l'intérieur»: la place du Marché à Renens.

Avoir pu réunir autour de la table les autorités communales de Renens, les deux grands distributeurs Migros et Coop, et les habitants (grâce à une démarche participative voulue par l'ancienne Syndique Marianne Huguenin), c'est déjà une belle réussite. Et d'avoir ainsi pu faire, in fine, cohabiter les piétons et les voitures de manière souple grâce à des niveaux différents, c'est une autre réussite.

Un nouvel espace public convivial

La troisième réussite, c'est que les habitants disposent maintenant d'une nouvelle place du Marché, sous la forme d'un vaste espace public protégé et convivial, que les Renanais occupent en toutes saisons, qu'ils soient enfants, jeunes, adultes ou seniors! C'est en quelque sorte l'ancienne place du village réhabilitée ou l'agora grecque remise au goût du XXIe siècle. Mais les alentours de la place n'ont pas été oubliés: des petits jardins ont été aménagés entre les immeubles existants, les rues avoisinantes

La nouvelle place du Marché: aérée et conviviale, pour tous les habitants, qui se la sont rapidement appropriée. Photo A. Beuret, EspaceSuisse

Ogilvy&Mather

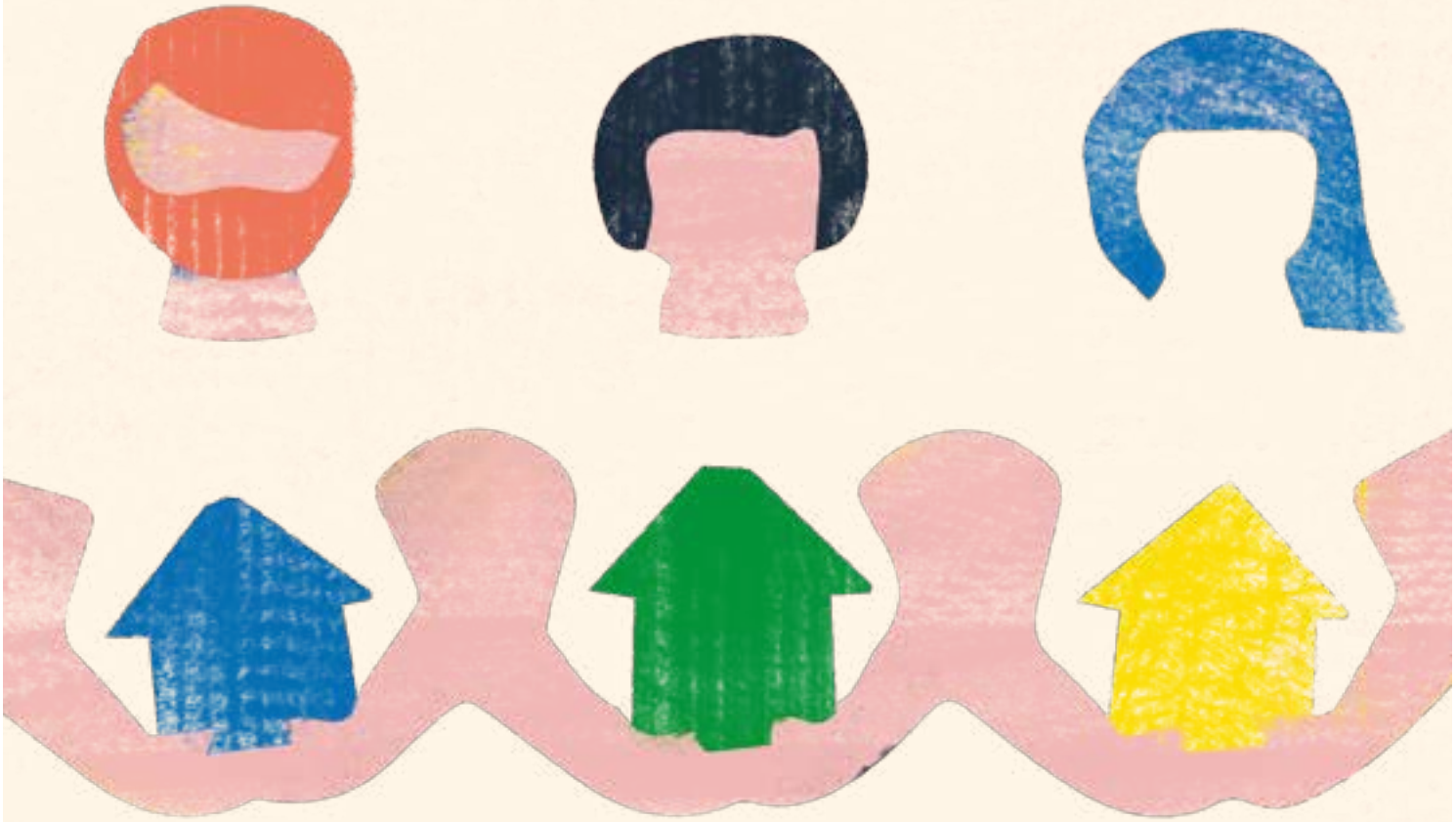
Le financement immobilier par la banque qui vous propose les fondations les plus solides.

En matière de coopératives d'habitation, notre maîtrise n'a d'égal que notre expertise bancaire. Qu'il s'agisse du financement d'une construction ou d'un prêt hypothécaire, grâce aux spécialistes de la Banque Migros, le financement de votre projet d'habitation est entre les meilleures mains. Pour en savoir plus, consultez banquemigros.ch/cooperatives-habitation.

BANQUEMIGROS

Elle fait toute la différence.

Promouvoir
le bien habiter



LE RESPECT EN GUISE DE MOTEUR DU «BIEN HABITER»

Nous avons à cœur, en tant que Coopérative d'habitation, de placer nos sociétaires au centre de nos préoccupations. C'est en ayant en tête le respect de leurs besoins que nous travaillons au quotidien à leur proposer les meilleures conditions d'habitation. Cette notion de respect, nous l'appliquons également à tous nos partenaires ainsi qu'à l'entier de nos engagements.

Professionnels de la construction, nous bâtissons pour répondre à une demande de logements à loyer abordable*. Pour cela, nous nous appuyons sur notre forte capacité financière, qui nous permet de gérer toutes les étapes d'un projet, mais aussi sur notre grande rigueur budgétaire ainsi que notre refus de spéculer sur nos objets immobiliers.

Chez nous, le respect et le «bien habiter» vont de pair. Plus qu'un devoir, c'est un état d'esprit.

*Le loyer pour un logement de 3 pièces (77m^2) au Chemin de Maillefer 125 à 137 au Mont-sur-Lausanne s'élève par exemple à CHF 1'366.–

SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch

WGR

La place du Marché de Renens a fait l'objet d'un réaménagement complet. Désormais, elle invite à la détente et à la convivialité. Photo A. Beuret, EspaceSuisse

Qu'est-ce qu'EspaceSuisse?

L'association a été créée en 1943. Elle souhaitait mettre l'idée de l'aménagement du territoire à l'agenda de la politique fédérale. Elle a grandi parallèlement à la prise de conscience que le laisser-faire total en matière d'occupation du territoire habitable suisse ne devait pas être toléré, et qu'il fallait établir des règles. A l'occasion de ses 75 ans en juin 2018, VLP-ASPAN (Association suisse pour l'aménagement national) a modifié son nom en «EspaceSuisse».

Parmi ses membres, l'Association compte tous les cantons suisses, un grand nombre de communes, des bureaux d'urbanistes, des études d'avocats, etc. Les communes, si elles sont membres, peuvent demander des conseils auprès des spécialistes d'EspaceSuisse. La cotisation est de 11 centimes par habitant. «Je recommande vivement à chaque commune de devenir membre, car elle en retirera beaucoup d'avantages, et ce pour un coût modique» indique M^{me} Perregaux. **JLE**

Plus d'infos:

www.espacesuisse.ch

www.densipedia.ch (ce site internet contient plusieurs exemples de développement vers l'intérieur réussi)

ont été aménagées en rues piétonnes ou en zones de rencontres, des jeunes arbres ont été plantés, des bancs couverts offrent un espace à l'abri des intempéries, etc.

Comme l'écrit la revue *Zoom sur*, «la place du Marché constitue la pièce maîtresse de l'opération «cœur de Renens». Elle fait la démonstration qu'investir dans des espaces publics de qualité produit des effets bénéfiques tant sur l'espace extérieur lui-même que sur les bâtiments privés environnants. Avec cette cure de jouvence, la ville retrouve tout son charme et c'est toute la population qui en profite.»

Puisse cette démarche participative aux magnifiques résultats servir d'exemple pour d'autres places de villages ou de petites villes de Romandie!

JLE

(Source: «Zoom sur /Développement vers l'intérieur, Recueil 2016-2017», édité par EspaceSuisse (autrefois VLP-ASPAN), Berne)

L'hybride peut voir grand

Une réalisation bois-béton à Meyrin témoigne des qualités des solutions hybrides pour des immeubles de grande taille. Gros plan sur le chantier de la Codha et de Voisinage dans le quartier des Vergers. Et rencontre avec des professionnels engagés.

La Codha et Voisinage ont opté pour la construction hybride, pour leurs réalisations de l'écoquartier des Vergers, à Meyrin, qui abriteront quelque 190 logements, dès l'été 2019. Les deux longs immeubles en R+5 à R+8 – en fonction de la position dans le terrain – sont caractérisés par des façades et des attiques à ossature bois qui viennent s'insérer sur une structure – un squelette – de béton, suivant en cela la proposition de leurs architectes.

Le bureau lauréat du concours de ce projet, Bellmann architectes, est spécialisé dans la construction bois depuis sa création. Son premier grand projet remonte au milieu des années 90, avec un ensemble de 60 logements à Vevey, rue de Gilamont. «C'est à la fois un bon exemple, car il a contribué à (re)lancer le bois en Suisse. Et un moins bon puisque quelques années plus tard, un incendie l'avait fortement endommagé… Je précise qu'il a été reconstruit par nos soins avec davantage de bois qu'à l'origine», témoigne en deux temps Théo Bellmann, rencontré dans les locaux du bureau, dans le vieux Montreux (et près du quartier des… Planches.)

Dans le cadre du projet des Vergers, le bureau Bellmann s'est lancé dans le concours avec un ingénieur bois. Le concours a été jugé fin 2013. «La norme AEAI sur la protection incendie était alors en révision. Il n'était pas alors possible de construire une structure uniquement en bois, la limite était fixée à 6 étages». Cela a amené le candidat à travailler sur les solutions hybrides en voie de réalisation aujourd'hui.

Aujourd'hui encore, une construction en béton avec isolation périphérique demeure, sur le seul critère du prix, la plus intéressante, concède Théo Bellmann. «Mais la différence n'est pas énorme. Et les avantages de notre solution sont importants. Nos façades de 33 centimètres d'épaisseur sont plus minces d'une bonne dizaine de centimètres qu'un mur en béton et son isolation périphérique. La surface locative est donc plus importante. Ce qui est parlant pour un promoteur qui développe de la PPE. Mais aussi pour une coopérative. A l'échelle de grands immeubles comme ceux des Vergers, le gain doit approcher l'équivalent en surface d'un appartement. Les façades en bois vont également impacter positivement sur la qualité de l'air dans les logements. Et elles représentent un énorme atout pour l'obtention d'une certification Minergie ECO», détaille l'architecte.

Lors du concours, les concurrents devaient assortir leur projet d'un devis, ce qui n'est pas la règle. «Il arrive aujourd'hui que des maîtres d'ouvrage demandent deux variantes d'un projet. Une en bois, et une avec des matériaux traditionnels. Cela n'a pas été le cas aux Vergers, où nous avons convaincu la Codha et Voisinage des avantages et de la faisabilité technique et financière

La chaîne de production des éléments préfabriqués. Bellmann/DR

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**

CONÇUE LIVRÉE **POSÉE**

EN 10 JOURS !

VOTRE GARANTIE, NOTRE ENGAGEMENT.

SABAG Romandie, votre spécialiste de l'agencement de cuisines en Suisse romande.
Alliant savoir-faire et expertise, SABAG propose des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement, en s'appuyant sur des fournisseurs suisses et européens de premier ordre. De plus, nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!

SABAG Romandie SA
romandie@sabag.ch

SABAG

Nos succursales cuisines

1260 Nyon
Rte d'Oulteret 1
T +41 22 994 77 40

1203 Genève
Rue de Lyon 109-111
T +41 22 908 06 90

1006 Lausanne
Av. d'Ouchy 27
T +41 21 612 61 00

Les éléments sont installés un par un. Bellmann/DR

Sur le parking de l'entreprise Renggli, la façade d'un immeuble Codha-Voisinage prêt à partir. Bellmann/DR

de notre solution.» Comme partenaire, Bellmann architectes avait proposé l'entreprise Renggli – charpentier et entreprise générale. Celle-ci a finalement obtenu le mandat après avoir remporté l'appel d'offres lancé par les deux coopératives.

Une précision de broderie

Les éléments de façades à ossature bois, qui incorporent les fenêtres et l'isolation en laine de roche, ont été réalisés en usine. «La préfabrication permet une très grande précision – c'est pratiquement de la broderie. Une toute petite équipe de Renggli se déplace ensuite pour le montage. C'est comme un mécano. Le montage des façades et de l'attique des deux immeubles longs de 90 mètres a duré 20 semaines – sans compter le revêtement. A l'échelle d'un chantier de deux ans, le gain par rapport à la construction traditionnelle est sans doute de plusieurs mois.» Les éléments en bois ont ensuite été couverts d'un tissu et d'un revêtement ventilé en fibro-ciment.

Mais Bellmann architectes aime le bois (bis). «L'évolution de la norme sur-

Un élément monté. Bellmann/DR

Les éléments sont montés directement sur le squelette en béton de l'immeuble. Bellmann/DR

Les deux immeubles Codha-Voisinage et leurs attiques. Tout à gauche, après l'application du revêtement en fibro-ciment. Rouge de ce côté, gris-ivoire et jaune-champagne de l'autre. Bellmann/DR

venue en cours de développement du projet nous permettait d'envisager de réaliser une partie de la structure porteuse en bois. Nous avons passé pratiquement deux ans avec Renggli à trouver et à mettre au point des solutions à mettre en œuvre à partir du noyau central qui demeurait en béton.» Sans, au final, réussir à rallier les maîtres d'ouvrage. Ce qui constitue l'infime couche d'amertume assortie à ce projet de qualité et d'envergure. La difficulté du problème résidait notamment dans la transition entre éléments. Selon Théo Bellman, la solution proposée était plausible, et l'argument du léger surcoût n'aurait pas résisté à un engagement résolu en faveur de la construction en bois. N'en parlons plus. «L'attique que nous avons pu ajouter au plan initial est en revanche complètement en bois. Cette solution s'imposait, déjà en fonction de son impact sur la statique du bâtiment», se réjouit Théo Bellmann.

Une dynamique favorable

Privilégier le bois – et donc le plus souvent favoriser la construction hybride – est devenu bien davantage qu'une chimère pour les immeubles de grande taille. «Depuis 15 ans, les charpentiers ont réalisé que plus tôt ils intervenaient dans le projet, plus ils arrivent à trouver des solutions compatibles avec le budget, et plus ils avaient de chance de convaincre le maître d'ouvrage», note en préambule notre interlocuteur. Cette dynamique se lit aussi dans la mise en place de plateformes professionnelles. «Nous sommes pour notre part membre de l'association Architos, qui réunit Renggli et une dizaine de bureaux d'architectes et d'autres entreprises, tous actifs dans la construction durable.»

Ce mouvement bénéficie aussi désormais du soutien des pouvoirs publics, qui va déterminer la multiplication du recours au bois dans les projets. «Cela était déjà mentionné depuis quelques années dans les appels d'offres du canton de Vaud. Et c'est devenu incontournable. Des communes vont dans le même sens. J'ai aussi vu dans un concours, dans le Jura, que les candidats devaient se justifier si ils ne prévoyaient pas d'utiliser du bois.» Les immenses façades bois telles que celles de la Codha et de Voisinage devraient donc devenir moins exceptionnelles ces prochaines années.

Vincent Borcard

Communs et en hauteur

Les deux immeubles de la Codha et de Voisinage ne se distinguent pas seulement par les matériaux. Clairement identifiables depuis l'extérieur, huit salles communes – deux par longueur de façades – surprennent par leur spatialité hors norme, qui s'élèvent sur trois niveaux. Leur présence contribue à l'agrément des façades. Dont la régularité est déjà adoucie par la présence de l'attique. Ces espaces contribueront également à la luminosité des très longues «rues intérieures» que sont les couloirs qui traversent, longitudinalement, les constructions. **VB**

DURABLE, COLLABORATIF ET VIVANT, LE QUARTIER QUAI VERNETS REPRÉSENTE L'AVENIR DES VILLES ET DE L'HABITAT.

Situé en plein cœur de Genève, sur la rive gauche de l'Arve, Quai Vernets est un nouveau quartier qui verra le jour sur le site de la Caserne militaire des Vernets. Composé de 1'500 logements dont 2/3 d'utilité publique, de plus de 30'000 m^2 de surface d'activités et des espaces de vie extérieurs sur une surface de 25'000 m^2, Quai Vernets symbolise l'avenir des villes où la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle créent l'harmonie.

Le projet est porté par l'Équipe ENSEMBLE qui regroupe huit Investisseurs dont la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et trois coopératives genevoises, la CODHA, la CIGUË et la SCHG. Le pilotage du projet ainsi que sa conception-construction sont assurés par l'Entreprise Totale Losinger Marazzi. L'entreprise Pillet SA est chargée du pilotage du programme commun.

Une Équipe de tous horizons qui s'est fixée comme objectif d'imaginer un quartier du futur pour tous.

QUAI VERNETS

1'500 LOGEMENTS EN PLEIN CŒUR DE GENÈVE

DURABLE: Concevoir et construire de manière durable est l'engagement pris par l'Équipe ENSEMBLE qui s'est engagée à intégrer – ce dès la phase de conception – les labels et certifications environnementaux les plus exigeants. Entre autres, les labels «Site 2000 watts» et «Minergie-ECO» pour les logements, et aussi «Nature en Ville» et «Nature et Economie» pour les aménagements extérieurs, sont d'ores et déjà prévus. Réduire l'impact de ce projet sur son environnement est fondamental dans la philosophie des porteurs de Quai Vernets. En outre, 100% de l'énergie consommée sera renouvelable. Le quartier sera généreusement pourvu en espaces verts où les habitants pourront se ressourcer, faire des rencontres, cultiver des jardins potagers communautaires. Des lieux de jeux pour les enfants seront également créés. La durabilité est un pilier central du concept mobilité du quartier avec 3'000 places de stationnement pour les vélos, des arrêts des transports publics proches et une centrale de mobilité qui permettra de louer des vélos ou réparer son cycle personnel.

VIVANT ET COLLABORATIF : A Quai Vernets, l'animation du quartier est encouragée par une offre culturelle riche, ainsi que par une politique de mutualisation et de partage des espaces. Plusieurs acteurs de l'économie solidaire, de la mobilité douce et aussi de services à la communauté et aux générations ont déjà fait part de leur grand intérêt pour s'y implanter. En outre, Quai Vernets sera un quartier digital! Pour faciliter les contacts humains, une application de quartier privée, qui offre des fonctions de communication et d'échange, de partage des ressources ainsi qu'une place de marché locale virtuelle, sera intégrée dans le projet afin de permettre la création d'une communauté vivante et solidaire. Pour que la créativité de cette communauté puisse s'exprimer dans le réel, la modularité des espaces communs fera partie de l'ADN de Quai Vernets. Expositions éphémères, évènements, créations artistiques et encore bien d'autres idées pourront s'exprimer dans ces lieux aménagés par les habitants et pour les habitants.

QUAI-VERNETS.CH

LOSINGER MARAZZI

Naissance d'un quartier certifié «Site 2000 watts»

Un nouveau quartier d'habitations, de bureaux et de commerces a pris forme sur un ancien site industriel à Zurich Manegg. Trois coopératives d'habitaiton y ont construit près de 230 logements, sous l'égide d'une entreprise totale… avec des expériences plus ou moins mitigées.

Disons-le d'emblée: les coopératives d'habitation auraient pu construire beaucoup plus de logements à Greencity, puisque trois mois avant la remise des bâtiments, les 235 appartements avaient tous été loués, laissant sur le carreau la grande majorité des 1200 demandeurs. Et pourtant, rien ne laissait a priori présager d'un tel succès sur une ancienne friche industrielle, plombée par l'ancienne papeterie Sihl et entourée d'une boucle de l'autoroute A3 d'un côté, et de l'autre par un chemin de fer et une route très fréquentée.

La pression politique fait merveille

Mais les temps changent. Des habitations denses remplacent les anciennes industries et les villes favorisent la tendance, parce qu'elles y voient une réponse possible à la forte croissance démographique, susceptible de préserver un tant soit peu la nature. Et le Manegg se prêtait parfaitement au jeu. L'environnement du quartier, avec la zone de loisirs du long de la Sihl et le versant boisé de l'Üetliberg compensent la rareté des espaces verts au sein du quartier. Un quartier disposant d'ailleurs d'excellentes liaisons de transports publics, avec un arrêt de la ligne de train aux abords directs du quartier et qui vous transporte en dix minutes à la gare centrale de Zurich.

Il aura toutefois fallu de nombreuses années avant que le nouveau quartier ne s'éveille, notamment à cause du plan directeur de quartier conçu par l'entrepreneur total Losinger Marazzi, qui ne prévoyait initialement aucune place à des logements à loyers abordables. Et ce n'est finalement que sous la pression du Conseil municipal et compte tenu de la précarité de l'offre en logements à loyers abordables à Zurich, que l'entrepreneur total a fini par céder un tiers de la construction des futurs appartements à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Les négociations menées par un groupe d'intérêt «neues wohnen zürich», une organisation mise en place par l'association régionale des coopératives d'habitation de Zurich, ont certainement aussi contribué à infléchir la vision de l'entrepreneur total en faveur des MOUP.

Greencity est dans une boucle de l'autoroute A3, dans le quartier de Manegg. Les trois immeubles des MOUP (en vert dans le plan) sont déjà achevés.

Le plus grand chantier de Zurich

La partie réservée aux MOUP a été répartie entre trois coopératives d'habitation et une fondation municipale. Losinger Marazzi a vendu le terrain à bâtir à condition de réaliser les projets. Le coût étant de 247 francs le mètre carré de surface habitable, le loyer net d'un appartement de 4 pièces et demi avoisine les 2000 francs par mois. Un plan de développement urbain conçu par les bureaux Diener & Diener, Meili Peter et Adolf Krischanitz a déterminé la structure du bâti. Un concours a été organisé spécialement pour les trois coopératives, chaque bâtiment étant conçu par un architecte différent. Les travaux ont débuté en automne 2015 avec les MOUP. Le projet s'appelle dès lors Greencity et c'est le premier quartier certifié Site 2000 watts de Suisse (voir encadré «Durabilité certifiée»). Dès juillet 2017, les premiers locataires de la coopérative ont pu emménager et en octobre déjà, les 235 appartements étaient occupés. L'offre des quatre MOUP diffère à bien des égards.

Singles, grandes familles et communautés d'habitation

La **Wogeno Zürich** a réalisé son plus grand projet à ce jour à Greencity. Ici aussi, elle jouera le rôle d'une organisation faîtière pour une communauté de maisons autonomes. Elle possède la plus grande partie de l'immeuble A1, un bâtiment spectaculaire en forme de navire en raison de son emplacement entre la ligne de chemin de fer et la route. Wogeno offre ici 58 appartements d'1,5 pièce à 6.5 pièces, ces dernières s'adressant en particulier à des communautés d'habitation en colocation. L'immeuble A1 se distingue notamment par sa rue aux étages, un large couloir qui traverse l'ensemble du bâtiment au troisième étage. «Les niches aménageables, les salles de loisirs, les chambres d'hôtes et une salle commune sont reliées entre elles comme un collier de perles», explique Tom Hegi, chef de projet de Wogeno. De là, on peut accéder à la terrasse de 550 mètres carrés sur le toit, qui se prête à divers usages.

La **Coopérative Hofgarten (Geho)** a participé au projet Greencity parce qu'elle est propriétaire de l'établissement Sihlgarten situé à proximité immédiate du nouveau quartier… et parce qu'elle était convaincue par le concept de société à 2000 watts: «Nous avions vraiment envie de participer au développement d'un projet phare durable d'une telle ampleur», explique Milena Ragaz, présidente de la Geho. C'était aussi une super occasion de collaborer avec d'autres MOUP et de bénéficier de l'expérience des autres. La Geho est propriétaire de l'immeuble B3 sud, avec 44 appartements sur la Spinnereiplatz, et son projet a remporté le Lapin d'Or 2018 de la revue *Hochparterre* pour son concept de cour résidentielle. Quatre appartements par étage sont regroupés autour d'une cour intérieure et sont reliés par une coursive, de sorte que les contacts de voisinage s'établissent automatiquement. La Geho propose principalement des appartements familiaux, mais répond également au thème «vivre et travailler» avec quatre studios. De plus, la coopérative possède 24 appartements dans l'immeuble A1, plus exposé, où elle offre à la fois de petits appartements et de grandes unités pour des communautés en colocation, ce qui lui permet de toucher un nouveau public cible.

LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

Siège social :
Rue Centrale 5
1003 Lausanne
www.logement-ideal.ch

Société coopérative spécialisée
dans l'immobilier à loyer abordable

La **Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ**) a construit 85 logements dans le bâtiment B4 sud en forme de U. Il se caractérise par sa grande cour et les terrasses communes au septième étage, qui abritent également les buanderies. Les principales implantations de la GBMZ sont situées dans le Kreis 4 au centre-ville et la plupart d'entre elles disposent de trois pièces. «Ils sont toujours très demandés», explique Felix Bosshard, président de la GBMZ. Cependant, ils ne conviennent guère aux familles nombreuses. Avec ses nouveaux projets de construction, la GBMZ souhaitait donc créer des appartements familiaux contemporains – comme dans l'immeuble Greencity, où l'appartement classique de 4,5 pièces est le type le plus courant. La cour avec le terrain de jeux et la connexion avec la forêt est idéale pour les enfants, et une crèche a emménagé au rez-de-chaussée.

Avec 20 logements dans l'immeuble B4 sud, la **Fondation Logements pour familles nombreuses** dispose de la plus petite part dédiée aux MOUP. Elle a des règles strictes: un appartement n'est donné aux familles que si elles ont au moins trois enfants. La demande pour de tels logements est si forte que la Fondation n'a pas hésité à participer à Greencity. «La liste d'attente compte 380 familles, la période d'attente est de cinq à sept ans», explique Sylvia Keller, directrice de la fondation. La majeure partie de l'offre Greencity se compose donc de 5,5 pièces, douze appartements sont subventionnés et sont donc réservés à des personnes à revenus particulièrement faibles.

Presque tout a été loué en un week-end

La collaboration des quatre MOUP concernés portait en particulier sur la gestion des locaux commerciaux des rez-de-chaussée. Comme ils ne sont pas tous aussi attrayants les uns que les autres selon leur situation, les MOUP ont décidé de partager les coûts et les risques. La location a mieux marché que prévu, seuls deux locaux sont encore libres. La location d'appartements a également été gérée ensemble. Les appartements témoins n'étaient disponibles qu'en novembre 2016, un bon semestre avant l'emménagement. Les quatre MOUP ont organisé un week-end de portes ouvertes… qui a remporté un succès fulgurant avec pas moins de 1500 personnes intéressées.

Une grande partie des logements a ainsi pu être attribuée, sans même avoir besoin de les proposer en location sur des portails en ligne. Les intéressés/es pouvaient postuler directement lors de la visite sur le site web dédié, même auprès de plusieurs MOUP. L'un des critères n'était pas seulement l'appartement et le prix, mais aussi les différents règlements d'occupation. La Geho impose par exemple des règles plus strictes que les deux autres coopératives. Avant la signature du contrat, tous les MOUP ont eu des entretiens individuels avec les locataires potentiels, leur expliquant le règlement intérieur et les particularités du projet Greencity.

Vif intérêt pour la participation

Les petits appartements étaient particulièrement demandés, les plus grands genre 6,5 pièces ont moins facilement

(suite du texte en page 31)

Construire avec une entreprise totale – des expériences mitigées

Le président de la GBMZ ne mâche pas ses mots: «Nous ne travaillerons plus avec un entrepreneur total (ET) pour un prochain projet», déclare Felix Bosshard. Dans le cas de Greencity, les maîtres d'ouvrage n'avaient pas le choix, car la société Losinger Marazzi AG a été désignée comme vendeur du terrain pour l'exécution. Les trois coopératives et la fondation ont chacune négocié leur propre contrat d'ET avec un prix fixe. Le contrat a donc été attribué aux sous-traitants par l'entrepreneur total, qui avait avantage à utiliser les mêmes équipements et matériaux pour l'ensemble du site. Toute personne qui s'en écartait devait supporter les coûts supplémentaires ou, si nécessaire, les réduire. Par exemple, la GBMZ a choisi des machines à laver plus robustes, mais n'a pas utilisé de box à pneus dans le parking souterrain.

Mais les problèmes étaient en fait ailleurs: «Selon nous, l'ET a choisi des entreprises avec un personnel moins qualifié», explique Felix Bosshard. Ils sont même venus de l'étranger, et ce dans le cadre d'un projet qui s'engage en faveur du développement durable. Certains avaient fait faillite pendant les travaux de construction et ont dû être remplacés à court terme. Conséquence: «La qualité de l'exécution ne correspond pas dans de nombreux domaines à nos standards habituels.» Par rapport au nouveau lotissement de Klee, où la GBMZ avait effectué l'exécution de manière conventionnelle, de nombreux défauts ont été constatés. La Wogeno a connu des expériences similaires. A bien des égards, elle trouve aussi que l'exécution laisse à désirer et que les défauts pullulent.

«Nous n'avons pas trouvé que c'était si négatif que cela», déclare Boris Deister, directeur général de Geho. Le nombre de déficiences était limité. Un représentant légal a été engagé très tôt et un contrat avec une description détaillée du bâtiment a été conclu avec l'entreprise totale. «Plus vous définissez tôt, moins il y aura de problèmes plus tard», explique Boris Deister. Afin d'imposer ses exigences et de négocier à égalité avec l'entreprise totale, il est important d'avoir des experts dans la commission de construction et d'autres comités du maître d'ouvrage. **RL**

L'immeuble A1 s'étend le long de la voie ferrée. Il impressionne par ses parties communes: le large couloir polyvalent et la terrasse de 500 mètres carrés. L'offre d'appartements s'étend du petit appartement à l'appartement en colocation.
Photos: Lukas Walpen

Durabilité certifiée

Losinger Marazzi AG construit au total 13 bâtiments sur le site de huit hectares de l'ancienne papeterie Sihl à Zurich Manegg. Les huit immeubles d'habitation abritent environ 730 appartements en location et en propriété, tandis que trois autres immeubles offrent environ 55 000 mètres carrés d'espace de bureaux. Les rez-de-chaussées surélevés seront utilisés à des fins commerciales, ce qui donnera un supplément de vie au nouveau quartier. Il y aura aussi un hôtel de 170 chambres et une école pour 250 enfants.

Au total, Greencity va accueillir 2000 résidents et 3000 emplois. Un bon tiers, soit 235 appartements, appartient à des MOUP. Ce sont les premiers logements à avoir été occupés dès juin 2017. Trois autres bâtiments, dont la filature, seul monument industriel préservé, suivront à partir de l'été 2018. La ville de Zurich offrira la clé de voûte du quartier en construisant une école d'ici 2023.

Greencity est le premier quartier en Suisse à être certifié comme Site 2000 watts par l'Association Cité de l'énergie et l'Office fédéral de l'énergie, et a obtenu en janvier 2018 sa troisième recertification. L'approvisionnement en énergie provenant de sources renouvelables à cent pour cent a été déterminant à cet égard. Des installations photovoltaïques ont été installées sur tous les toits, de sorte que 23% de l'électricité est produite localement. Un contrat a été conclu avec la compagnie d'électricité de la ville de Zurich pour la production d'énergie et de chaleur. Les maîtres d'ouvrage ont également pu participer directement aux installations photovoltaïques et recevoir en retour de l'électricité à prix réduit.

Au cœur du système se trouvent trois pompes à chaleur à ammoniac d'une puissance de 1200 kilowatts chacune. La principale source de chaleur vient de la nappe phréatique. Les autres besoins sont couverts par un réservoir de stockage souterrain de 140 sondes d'une profondeur de 120 mètres. La norme de construction Minergie-P-Eco et le concept de mobilité, qui met l'accent sur les transports publics et les parkings réduits, sont d'autres facteurs de la certification Site 2000 watts. Les résidents de Greencity s'engagent à respecter diverses mesures dans le cadre d'un contrat de location, comme par exemple l'achat d'électricité verte. Ils peuvent utiliser une application pour se tenir au courant de leur consommation d'énergie. **RL**

> www.greencity.ch >
www.greencity-genossenschaften.ch

L'immeuble B3S est destiné principalement aux familles. La cour intérieure commune est remarquable. A chaque étage, un balcon circulaire fait le tour de la cour et sert de terrasse privée, ainsi que pour les réunions. Photos: Lukas Walpen

SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.

Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 170 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: **schulthess.ch/qualite-suisse**

Swissmade

SCHULTHESS

FIXIT®
Schweiz. Suisse. Svizzera.

Nouvelle qualité

Fixit 770 Ribage chaux blanche-ciment

- Application plus facile et plus rapide
- Plus long délai de mise en œuvre
- Consommation plus faible
- Structure homogène et belle finition
- Ouvert à la diffusion
- Ambiance agréable

classification eco 1 eco-bau

minéral.
rapide.
naturel.

Une entreprise du groupe **FIXIT** GRUPPE

FIXIT.CH

100 YEARS ICONIC BATHROOM SOLUTIONS

KALDEWEI

Washbasin **SILENIO**

kaldewei.ch

L'immeuble B4S est aussi destiné au familles – plus d'une centaine d'enfants y vivent. La grande cour intérieure du bâtiment en forme de U et la terrasse commune au septième étage offrent de belles possibilités de rencontres. Photos: Lukas Walpen

trouvé preneurs. Anita Schlegel, directrice de Wogeno, explique qu'il s'agit d'un reflet de la société: «Il y a simplement plus de personnes qui vivent seules.» Et peut-être qu'ils veulent vivre dans une communauté comme les maisons Wogeno. Pour que l'auto administration et la communauté fonctionnent, les résidents sont accompagnés par Wogeno; cela signifie fonder une association d'immeuble et participer aux différents groupes de travail.

Anita Schlegel et Tom Hegi sont plus que satisfaits des résultats obtenus jusqu'à présent: bien que l'effort pour le processus de participation soit important, huit assemblées plénières ont déjà été organisées. Des groupes de travail ont déjà pris en charge la location de chambres d'hôtes et de salles communes, et ont même créé leur propre plateforme web. GBMZ et Geho notent également que les nouveaux locataires ont très envie de participer. Les représentants des locataires s'étaient déjà formés dans le cadre d'une commission de règlement ou d'une initiative de groupe de contact.

La question de la voiture privée n'a pas non plus fait de grosses vagues. Les immeubles de Greencity n'offrent qu'un nombre limité de places de stationnement. Dans l'immeuble B3S, il y a environ 19 places de parc pour 44 appartements. Wogeno ne dispose que de 18 places de parc pour ses 58 appartements, et était donc le seul MOUP à devoir présenter un concept de mobilité. Certains locataires s'engagent à ne pas garder leur voiture et l'offre et la demande de places de stationnement se sont équilibrées. Greencity reflète donc la tendance à ce que de plus en plus de gens abandonnent la voiture en milieu urbain, explique Anita Schlegel. Et Felix Bosshard le sait: «Si vous possédez deux voitures, vous ne faites probablement pas partie de notre public cible de toute façon.»

Densité percue comme facteur positif

Comment les quatre MOUP voient-ils le futur développement de Greencity? Risque-t-on de voir émerger une ville dortoir de plus à la périphérie de la ville? Pas vraiment. Tout le monde semble s'accorder pour dire que le quartier est et restera vivant. L'une des raisons est la taille du projet. D'autres grands lotissements sont en outre prévus à proximité immédiate du quartier, avec la participation entre autres de deux MOUP: BEP et Logis Suisse SA. L'ensemble de la zone de développement de Manegg s'étendra alors sur 20 hectares le long de la rivière Sihl.

La densité de la nouvelle zone de développement est considérée comme un autre facteur positif, car cela permet une offre commerciale attrayante avec des magasins et des restaurants à usage quotidien. Milena Ragaz explique que les coopératives sont les premiers maîtres d'ouvrage du nouveau quartier à faire preuve de sens des responsabilités à cet égard, en accordant par exemple des conditions de location très favorables aux boulangers. Boris Deister, directeur général de Geho, observe les progrès au quotidien, puisque la coopérative a installé son bureau à Greencity: «Quand je regarde la Maneggplatz le soir, je suis étonné par toutes les activités qui y règnent – et beaucoup reste à venir. Le potentiel est énorme.»

Richard Liechti (*Wohnen* mai 2018)
Adaptation PC

Contactez-nous
022 322 89 55
www.atba.ch/energie

atba
architecture
+ énergie

Travaux en cours ?
Besoin d'aide pour votre projet ?
Nous pouvons vous conseiller

→ Optimisation énergétique
→ Thermique du bâtiment
→ Matériaux sains
→ Confort & Santé
→ Détails de construction
→ Demande d'autorisation
→ Planification/chantier

FLPAI
Fondation des
Logements pour Personnes
Agées ou Isolées

Pour tout renseignement:
www.flpai-geneve.ch
info@flpai.ch
022 949 51 34

A Genève, la FLPAI met à la disposition de tous les seniors, vivant seuls ou à deux, des logements confortables et à loyer abordable, y compris des logements avec encadrement social.

modèle Duplex

«Je fais confiance aux produits de Keller Spiegelschränke AG, car ils sont fabriqués en Suisse et ils offrent une qualité exceptionnelle.»

Flavio Crainich, architecte
Atlantis AG, Wallisellen

Keller Armoires de toilette
www.guten-morgen.ch
swiss

Partenaire:
wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Les tours de logements ont un avenir à Genève!

L'Office cantonal du logement et de la planification foncière a eu le grand plaisir d'organiser la 14e journée du logement à Genève le 29 novembre, dont le thème cette année était «habiter dans une tour».

A l'instar de nombreuses grandes villes sur tous les continents, Genève a pour ambition de construire de nouvelles tours d'habitation. Pour construire ces édifices, qui sont tendanciellement de plus en plus hauts, spectaculaires et singuliers, toutes les formes et tous les matériaux sont utilisés. Et les tours suscitent le débat: la plupart des citoyens ont une idée, parfois tranchée, sur ce que cela fait d'habiter dans une tour: ils dépeindront une vue magnifique, une forme de bien être et de mixité sociale ou au contraire de pauvreté, de ségrégation et de privatisation du panorama. C'est pourquoi la journée du logement a tenté d'objectiver le discours par l'apport d'exemples concrets et actuels et le retour d'expérience d'habitants.

Historiquement, pour pouvoir envisager de construire des tours, il aura fallu trois inventions survenues au cours de la seconde moitié du XIXe siècle: le système de poste pneumatique, le système d'élévateur avec sécurité en cas de rupture du câble tracteur et le téléphone, qui auront permis de s'affranchir de l'escalier pour franchir des hauteurs de plus en plus importantes, tant pour le déplacement des personnes que pour le transfert d'informations.

D'un point de vue urbanistique, l'implantation des tours fait débat. Certains préconisent de les envisager en grappes, comme dans les grandes villes américaines, d'autres comme des signes isolés ponctuant le paysage. Etant des édifices rassemblant un grand nombre de personnes, il convient sans doute de les situer à proximité immédiate de nœuds de transports collectifs, faute de quoi elles nécessitent l'implantation de parkings gigantesques. L'ombre portée créée par ces édifices doit être prise en considération. A Zurich, on considère qu'une tour ne doit pas causer plus de deux heures d'ombre à son voisinage. Actuellement, il est question de porter cette durée à trois heures, afin de permettre une densification supérieure et partant du constat que, réchauffement climatique oblige, l'ombre n'est plus nécessairement considérée comme un effet néfaste. Néanmoins, on pourrait considérer préférable d'implanter des tours au sud de secteurs qui seraient peu affectés par cette ombre portée, comme des rivières, des autoroutes ou de larges bandes de voies ferroviaires.

Une habitante de l'une des deux tours du Lignon depuis plus de trente ans a fait part de son expérience positive: on s'habitue très bien à vivre en hauteur, avec une terrasse, en bénéficiant d'une vue imprenable! La tour fonctionne comme un petit village, où les habitants se côtoient, notamment dans les coursives prévues tous les 4 étages. Les seuls inconvénients pour les habitants sont d'ordre technique et pratique: le fait de ne bénéficier que d'un ascenseur par allée limite la facilité d'accès et a un impact fort en cas de panne.

Le défi qui est posé aux constructeurs des futurs tours d'habitation genevoises est double: il consiste d'une part à faire bénéficier les habitants des avancées technologiques modernes, permettant notamment de garantir en tout temps l'accessibilité au bâtiment, une bonne isolation phonique et une consommation énergétique maîtrisée, et d'autre part il s'agit de garantir le bien-être des habitants par la qualité de l'espace à habiter et la liberté d'usage offerte.

La tour Opale à Chêne-Bourg, actuellement en construction, a pour objectif de répondre à ces défis. Elle est composée de commerces au rez-de-chaussée, de 5 étages de bureaux, et de 14 étages de logements comportant 91 appartements spacieux, bien éclairés, traversants, qui offrent, en ville et à proximité d'une gare, les qualités et le caractère d'une villa. Tous les logements disposent de jardins d'hiver et de balcons, qui prolongent l'espace intérieur. Les pièces principales s'ouvrent sur ces espaces par de grandes baies vitrées coulissantes du sol au plafond. Le jardin d'hiver, totalement ouvert en été, peut être fermé l'hiver, pour créer des conditions climatiques protégées des conditions extérieures, en particulier du vent pour les logements situés dans les étages les plus hauts.

Alors oui, la qualité des espaces et du bâti sont des éléments indispensables pour garantir la réussite à long terme des tours d'habitation. Elles ont assurément un avenir à Genève, comme ailleurs, si le bien être des habitants et la prise en considération du «vivre ensemble» sont les préalables à tout nouveau projet.

Marie-Christine Dulon, directrice générale
République et canton de Genève
Département du territoire (DT)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Les Ailes prennent de la hauteur

La coopérative genevoise a terminé un immeuble de 42 mètres à l'entrée du quartier des Vergers, à Meyrin. Cette réalisation concrétise des envies de mixité sociale, économique et générationnelle. Et rappelle, s'il en était besoin, la maîtrise des Ailes dans les projets «costauds».

Les Ailes ont désormais une tour avec vue: un bâtiment de R+11 de 85 appartements Minergie A et P faisant face au Jura, dans le quartier des Vergers, à Meyrin. Si, à l'automne, l'inauguration officielle attendait encore une finalisation des aménagements extérieurs, les emménagements allaient bon train depuis le début de l'été. Pour la coopérative, ce bâtiment offre une visibilité qui dit bien la dynamique du moment. Les Ailes comptent aujourd'hui parmi les coopératives genevoises les plus actives dans la construction de logements d'utilité publique.

«Nous ne pensions pas être amenés à construire une tour lorsque nous avons répondu à l'appel à candidatures lancé par Meyrin pour le quartier des Vergers», rappelle Wilfried Schmidt, architecte délégué du maître d'ouvrage et membre du comité de direction. «Mais passée une fraction de seconde de surprise, nous avons accueilli cette proposition avec enthousiasme. Cette tour est située idéalement dans une position stratégique à l'entrée du nouveau quartier, à son extrémité ouest. La perspective de la réaliser était un vrai challenge!» L'immeuble répondant à l'appellation de C3 sur les plans des urbanistes est l'une des trois tours du quartier – qui compte une trentaine de constructions. C'est la Ville de Meyrin qui a «suggéré» à la coopérative de s'atteler à ce projet d'altitude, un honneur attribué en priorité à des entités aux reins solides!

A l'origine, la coopérative avait mis en avant son désir de privilégier la mixité générationnelle, sociale et économique. «C'est, je crois, la volonté affichée de favoriser cette triple mixité qui a plu à la commune», remarque Wilfried Schmidt. Cela se traduit aujourd'hui dans un programme qui décline différentes catégories de logements à loyers libres (ZDLOC), subventionnés (LUP, HLM, HM) ou pour personnes (un peu) âgées ou à mobilité réduite – ou IEPA pour Immeuble avec encadrement pour personnes âgés selon la définition genevoise. Les Ailes entendaient aussi, tout comme la ville de Meyrin, développer des activités, et proposer autre chose au nouveau quartier que du logement. Là encore, la parole et le projet ont été suivis d'actes, avec deux étages dévolus à des activités médicales ou paramédicales – de la pédiatrie à la podologie et la réflexologie en passant par un cabinet de psychologues. «Une de nos grandes satisfactions, souligne Christian Müller, directeur des Ailes, est de vérifier que les éléments de notre programme ont tous pu être réalisés.»

Et même davantage. S'exprimant depuis un appartement du 9e étage ensoleillé et au bénéfice d'une vue magnifique, Christian Müller oublie alors qu'en 2015, il craignait pour les loyers. Confronté à différents surcoûts, il évoquait alors la possibilité de devoir demander au canton un déplafonnement – soit une autorisation pour élever les maxima autorisés par la loi. Mais l'ADN coopératif et la gestion rigoureuse des Ailes ont permis de faire tourner les plans financiers sans en passer par là.

Et même davantage (bis)! L'emménagement, en septembre, d'une enseigne VOI (liée à un grand distributeur) dans le rez-de-chaussée inférieur de la tour, a suivi une demande formulée par la ville après le lancement du projet. L'objectif est de favoriser l'établissement d'un supermarché pour contribuer à l'attractivité de ce quartier qui comptera, d'ici 2020, quelque 1250 logements.

Des ailes et des balcons

Les Ailes peuvent aussi s'enorgueillir des qualités esthétiques de la

Le bâtiment en R+11 de 85 appartements est haut de 42 mètres. Borcard/DR

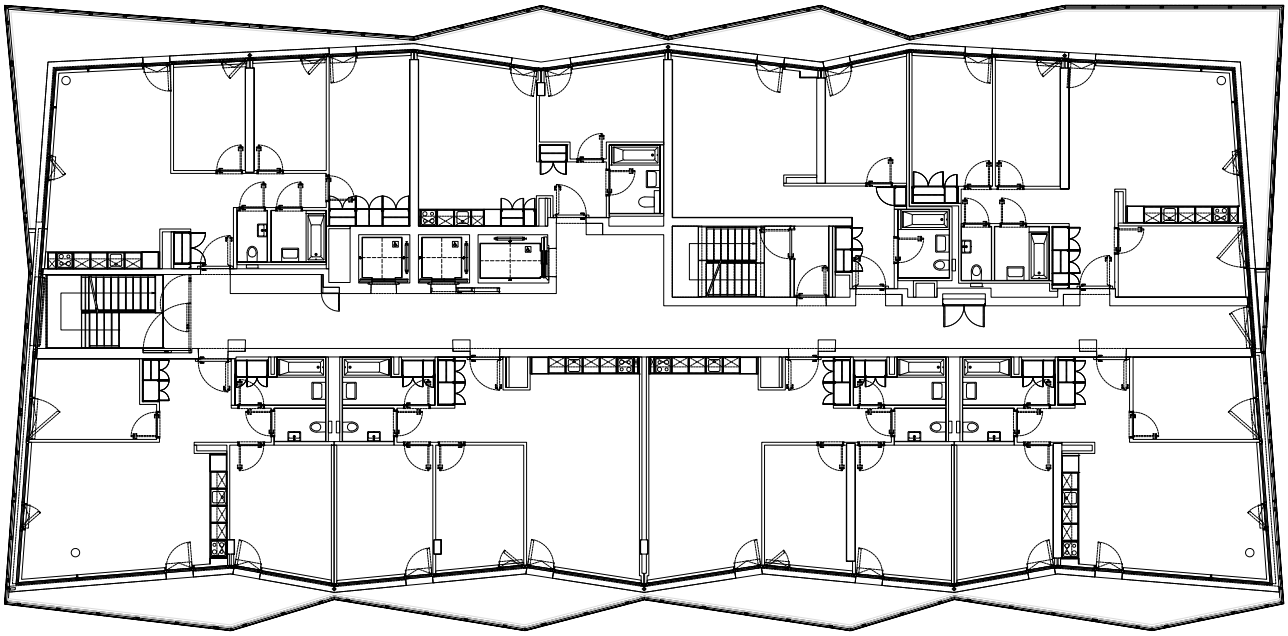
réalisation. Le béton et le verre dominent. Tout comme les balcons, qui se présentent comme autant de petites ailes. Leurs déformations affinent également les pignons sud et nord, et assurent différents couverts d'entrées. La complexité du programme se lit dans les façades. L'usage des cabinets médicaux, des IEPA et des appartements favorise une animation qui doit tout à une bonne programmation. «Les deux niveaux du bas privilégient les baies vitrées. Au dessus, les IEPA d'une part, les ZDLOC, les LUP et les HM de l'autre, présentent des typologies différentes, ce qui impacte sur les façades», explique Frédéric Crausaz, directeur des travaux du bureau Aeby Perneger & Associés. Le nombre de logements par étage varie: 11 appartements par étage pour les IEPA, 8 en dessus. En revanche, il est impossible de l'extérieur de différencier les LUP des HM ou des ZDLOC. Pas plus que de l'intérieur d'ailleurs. Matériaux et finitions sont rigoureusement identiques. Seules varient les aides cantonales au logement. «Et la bourse de la coopérative!», pointe Wilfried Schmidt.

Concevoir ce mille-feuille – comme le caractérise volontiers l'équipe des Ailes – et notamment sa statique, n'a en revanche pas été simple. Mais rien n'est jamais simple. Par exemple, l'intégration des IEPA a été freinée par les services cantonaux chargés d'encourager leur construction! A l'époque du développement du projet, la Direction générale de la santé (DGS) approuvait les immeubles comptant un minimum de 40 logements IEPA. La tour C3 n'en compte qu'une moitié. «Avec le soutien de la ville de Meyrin, nous avons dû nous battre pour finalement faire accepter le principe plus souple d'une quarantaine de IEPA répartis dans plusieurs constructions voisines – notamment dans les immeubles de la Fondation Nouveau Meyrin. Tous bénéficient de nos infrastructures, en l'occurrence de notre salle commune,» détaille Christian Müller.

La construction en hauteur a aussi un prix. Certes, il y a tour et tour. La C3 a peu en commun avec les 205 mètres de la tour Roche à Bâle, ou même avec les 91 mètres de la tour 1 du Lignon, deuxième plus haut immeuble

Frédéric Crausaz, directeur des travaux du bureau Aeby Perneger & Associés, Christian Müller, directeur des Ailes et Wilfried Schmidt, architecte délégué du maître d'ouvrage et membre du comité de direction (de g. à dr). Borcard/DR

La forme des balcons contribue à la qualité visuelle de l'ensemble. Borcard/DR



Plan du 5e étage (logements) Aeby-Perneger & Associés SA/DR

résidentiel de Suisse. Mais tout immeuble qui dépasse 30 mètres, soit la taille de la plus haute échelle de pompiers, est soumis à des attentions particulières. Les parois doivent résister plus longtemps au feu, les matériaux isolants se doivent d'être incombustibles, etc. Toutes choses matières à surcoûts. Le témoignage de ces exigences se découvre dans les espaces de distribution. Le bâtiment compte deux cages d'escaliers, l'une en surpression, l'autre se fermant automatiquement en cas d'alarme incendie. «On observe déjà que les habitants les ont adoptées. En particulier celle située à l'extrémité du bâtiment», intervient Christian Müller. L'exigence cesse d'être un problème dès qu'elle séduit les usagers et dès lors qu'elle est intelligemment interprétée.

Ruelles intérieures

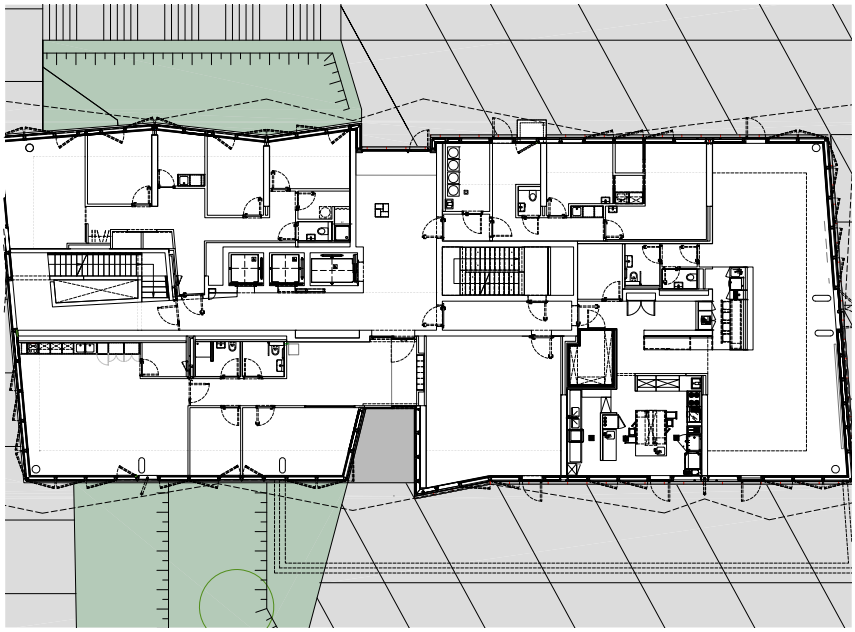
De même, la profondeur de 19 mètres du bâtiment, en rendant difficile les typologies traversantes, a favorisé des couloirs de distribution généreux, où sont même proposées des banquettes de béton: c'est la ruelle intérieure qui favorise les contacts entre voisins, qui se retrouve ici à tous les étages. La profondeur des appartements atteint tout de même huit mètres. Architectes et maîtres d'ouvrage leur ont offert un supplément de luminosité en imposant

«La conseillère de la CCL a été une ‹coach› très disponible et précise»

Martine Tiercy, conseillère d'administration
SCH de la Valsainte, Vevey

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



Plan du rez-de-chaussée supérieur (activités) Aeby-Perneger & Associés SA/DR

une hauteur sous plafond de 2,53 mètres – contre un minimum cantonal de 2,40.

Dans les étages, les typologies font la part belle aux logements de trois pièces (genevois, cuisine non comptabilisée). «Notre coopérative en comptait jusqu'alors assez peu. Nous avions davantage de 4 et de 5 pièces pour familles», développe Christian Müller. «Et nous en aurons d'autres dans le bâtiment en construction dans le quartier du Mervelet. C'est appréciable et nous permettra, à l'avenir, de pouvoir proposer une plus large palette de choix, lorsqu'une famille souhaite déménager dans un appartement plus grand – ou au contraire plus petit.»

Les loyers proposés s'échelonnent de 962 francs pour un 2 pièces, jusqu'à 3025 francs pour un 6 pièces. En arriver à des montants qui correspondent autant aux attentes de la population a demandé des sacrifices. «A l'origine, nous avions des projets d'espaces communs – ou plutôt d'ateliers – dans les étages, et de créer une terrasse sur le toit. Mais la complexité du programme nous en a empêché», glisse le directeur des Ailes. Et de mentionner par exemple les exigences de Minergie. Dans un immeuble d'aussi grande taille, les installations de ventilation prennent plus de place que dans un bâtiment de stature plus ordinaire. Or avec Minergie A et P, les panneaux solaires occupent toute la toiture. La nécessité du LUP domine dans les arbitrages. Et pour le reste, Les Ailes ont désormais une très belle carte de visite, haute de 42 mètres, à l'entrée de l'agglomération genevoise!

Vincent Borcard

FERREIRA
CARRELAGE
FERREIRA
Carrelage
Chemin de Bel-Orne 28
1008 Prilly
tél. 021 625 85 26
fax 021 625 85 27
info@ferreira-carrelage.ch

Envies d'autrement

La primo-coopérative Archipel est lancée dans un projet de construction dans le quartier Soret-Rod, en ville de Genève. Il doit se concrétiser par la réalisation de clusters, entre autre, pour une cinquantaine ou une soixantaine de personnes dans un immeuble en R+7. L'initiative enrichit déjà la réflexion sur l'habitat (soft) communautaire.

Archipel, l'une des primo-coopératives à avoir récemment émergé du terreau associatif genevois, planche sur un premier projet de construction, en collaboration avec la Société coopérative d'habitation de Genève (SCHG). Le terrain, attribué par le canton dans le secteur Soret-Rod, ne sera disponible que dans quatre ans. En attendant, un concours d'architecture sur invitation a déjà été lancé.

Archipel a la particularité de vouloir privilégier en ses murs la vie communautaire en construisant, entre autres, des clusters. Ces logements, qui se présentent comme de très grands appartements, se déclinent en plusieurs parties privées – qui peuvent inclure une salle de bains et une petite cuisine – et une partie commune – un très grand salon, une cuisine, une terrasse, etc. En Suisse romande, la Codha a été la première à s'engager dans cette voie, dans l'écoquartier de la Jonction… Où nous avons rencontrés Tamara Bomarito et Davide Prudente, deux membres fondateurs d'Archipel, pour évoquer leur propre approche de ce type d'habitat.

Tamara Bomarito: «Nous savons faire fonctionner des communautés». Borcard/DR

Tamara Bomarito partage donc à la Jonction avec deux camarades un immense living avec cuisine américaine. Chacune dispose en parallèle de ses propres espaces privatifs – chambre, salle de bains, kitchenette. Le tout est complété par une chambre d'amis commune. «L'avantage d'habiter ici est que cela va permettre de vérifier ce qui fonctionne et ce qui nous convient pour notre projet d'Archipel», avance-t-elle d'emblée. En question: ce qui doit être privé, ce qui n'a pas forcément besoin de l'être. Elle constate qu'après des années de partage de salle de bains dans les appartements pour étudiants de La Ciguë, elle apprécie d'avoir sa propre douche. En revanche, l'intérêt d'avoir une grande cuisine pour tous et une petite chacun chez soi mérite d'être discuté. En jeu, l'attribution la plus judicieuse possible des surfaces disponibles. Elle mentionne aussi des réflexions visant à rendre modulable les surfaces privées, et de rendre possible – pour faire court – la création d'une pièce supplémentaire.

Méta-espaces communs

Davide Prudente est logé dans un autre cluster de la Codha, qu'il partage avec une dizaine d'autres personnes. Il a participé cet été à la rédaction du cahier des charges pour le concours d'architecture du futur immeuble. «La difficulté est de traduire nos demandes et nos souhaits, tout en ne spécifiant aucune solution et en laissant un maximum de marge de manœuvre aux architectes», dit-il.

Comme caractéristique souhaitée des futures typologies, il mentionne la création de méta-espaces communs. «L'idée est d'offrir un grand espace supplémentaire chaque fois à 25-30 personnes – donc deux espaces à l'échelle de notre construction.» Il différencie cet espace d'une salle commune traditionnelle, occupée souvent par réservation. «J'ai une formule sans doute réductrice, mais disons que la salle commune n'appartient à personne – il faut tout remettre en ordre quand on la quitte –, alors que l'espace auquel je pense, plus libre, appartiendrait en tout temps à tout le monde.»

L'idée d'un tel espace a été nourri, il y a quelques années, par son expérience dans un immeuble de La Ciguë. Les gens se sont mis à traîner sur le palier entre les appartements, qui est est devenu un véritable espace de rencontres, où nous se sont nouées des relations. Cela a créé une dynamique sociale, des rapprochements et des discussions qui n'auraient sans doute jamais eu lieu sans cela. J'y étais d'autant plus sensible que j'étais délégué de l'immeuble, et donc entre autres responsable de favoriser la dynamique sociale de l'immeuble, ce qui n'était pas toujours facile!»

Le cluster d'Archipel est donc marqué par la volonté de privilégier la vie

communautaire, tout en conservant sa part d'intimité. C'est un équilibre pas toujours réussi, selon Davide Prudente. Il s'en est encore convaincu lors d'une visite de clusters à Zurich. «le grand couloir de l'immeuble sépare d'un côté les espaces privés et de l'autre, les pièces communes. J'ai l'impression que des clusters tels que ceux-ci sont conçus pour des gens qui ont peur d'être seuls, mais qui ont aussi peur d'être en groupe. Pour nous, au contraire, les lieux de rencontre sont le cœur de l'habitat.»

Le cluster, multiple dans ses origines et dans ses objectifs, n'a donc pas fini de nous étonner. Quant à l'ambivalence – je veux/je ne veux pas – qui peut prévaloir face à la vie communautaire, elle est confirmée par Tamara Bomarito: «Dans le processus d'attribution des clusters de la Codha, j'ai entendu des personnes a priori séduites mentionner des craintes que je considère comme irrationnelles. Mais ces personnes n'avaient sans doute jamais vécu en colocation. Je pense qu'aujourd'hui, vivre dans un cluster convient surtout à des personnes qui ont déjà une expérience de la vie communautaire.» Quant aux craintes de dérives, de bringues ou de guerres civiles, fussent-elles sociales et solidaires, elles ne la touchent pas. «Si Archipel a des compétences, c'est justement celles-ci: nous avons appris à La Ciguë à faire fonctionner des communautés. Si chacun respecte le règlement interne établi en commun, il n'y a pas de problème. J'ai vu des personnes aussi éloignées que possible, tant dans leur style de vie que dans leur culture, cohabiter et échanger tout à fait normalement.» «Cela marche avec des gens très différents, mais qui ont tous en commun une grosse envie de vivre avec d'autres personnes», ajoute Davide Prudente.

Génération Ciguë

C'est bien dans La Ciguë qu'il faut aller chercher les origines d'Archipel. «A la base du projet, nous sommes une petite dizaine, explique Tamara Bomarito. Tous issus de La Ciguë, mais n'ayant pas forcément vécu ensemble.» Cette coopérative favorise chez ses membres la responsabilisation et l'autogestion. Tamara Bomarito, ainsi que Davide Prudente et d'autres membres d'Archipel ont même été, un temps, membres du Conseil d'administration de la coopérative pour jeunes en formation. «Au fil des réunions et des soirées, nous avons souvent refait le monde, avant de franchir le pas et de fonder une nouvelle coopérative.»

La Ciguë n'est en effet pas compatible avec les projets à long terme: une fois ses études ou sa formation terminée, le coopérateur doit commencer à faire ses valises. «Mais l'expérience a l'immense mérite de faire découvrir ce mode de vie à des personnes qui ne l'auraient pas connue autrement», rappelle Davide Prudente L'idée d'une post-Ciguë était donc débattue depuis un certain temps. Elle s'est même déjà concrétisée dans l'association Ithaque, qui vise à obtenir des baux à moyen termes dans des logements promis à d'importants travaux ou à la destruction. Et aussi dans une coopérative Parallèles, fondée en 2015, qui vise des objectifs comparables. Archipel et ses envies de construire est issue de cette mouvance. Ils sont donc 25-30 membres de 25-40 ans, issus de ces deux nouvelles coopératives à vouloir concevoir des logements pour eux et pour celles et ceux qui partagent leurs valeurs. Avec le désir d'intégrer des familles.

Archipel compte en ses rangs des personnes issues d'expériences diverses dont un architecte, des architectes-paysagistes, des personnes travaillant dans la gestion de l'environnement et des urbanistes ainsi que des personnes ayant suivi la réalisation d'immeubles de La Ciguë.

Selon les prévisions, le projet Soret-Rod devrait permettre de loger entre 50 et 60 personnes. Toutes partantes pour un projet d'habitat qui ne conviendrait sans doute pas à tout le monde, mais qui doit cependant se développer ces prochaines années. Davide Prudente ne s'imagine guère ailleurs: «J'ai toujours développé de l'amitié et même de la tendresse pour les personnes avec qui j'ai vécu et avec lesquelles je n'avais parfois rien en commun. Lorsqu'on sort de chez soi, on se prépare à la manière d'un comédien qui monte sur scène. Mêmes nos amis ne voient que ce que l'on veut bien leur montrer. C'est différent en colocation. Chacune vit avec la sale gueule du matin des autres, et avec leurs éventuels sautes d'humeur. On apprend à prendre de la distance avec ce qui n'est pas important, et à aimer les autres aussi pour leur défauts.» Si la coopérative, c'est toujours un peu l'aventure, elle prend vite avec Archipel une tournure philosophique.

Vincent Borcard

Davide Prudente: «Nos lieux de rencontres seront au centre de l'habitat». Borcard/DR

L'exemplarité comme moteur d'innovations

Lors de la Journée séminaire des 23es Journées du logement de Granges, près de 200 invités ont eu le privilège d'assister à une série de présentations de projets de développements innovants de l'habitat, en voyageant à travers toute la Suisse, de Zermatt à Bienne en passant par la Riviera vaudoise.

Sous le titre «Projets-modèles dans le domaine du logement: un Tour de Suisse», le séminaire des Journées du logement du 8 novembre dernier a présenté neuf projets soutenus par l'Office fédéral du logement (OFL). Chaque projet-modèle est comme un laboratoire permettant d'expérimenter des défis urbanistiques sous l'angle de l'innovation, en tentant d'apporter des solutions nouvelles à d'anciens problèmes, en explorant des procédures et des méthodes inédites. Ces diverses expériences, décentralisées dans toute la Suisse, tant en plaine qu'en montagne, ont été développées entre 2014 et 2018. Une sorte de synthèse des résultats a été présentée à Granges et a fait l'objet d'une publication commune entre l'OFL et l'Office fédéral du développement (ARE) sortie à la fin de l'été: «Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018: Créer une offre de logement suffisante et adaptée aux besoins» (voir article *Habitation* 3-2018, pages 24-25).

Ernst Hauri, directeur OFL. ©PC2018

Il est capital d'innover

Le «Tour de Suisse» était animé avec verve et humour par Doris Sfar (OFL) et Karin Salm (journaliste), et on comptait même une poignée de romands dans la salle du Parktheater de Granges (à vue de nez 10% du public). Après l'ouverture de la manifestation par Ernst Hauri, directeur de l'OFL, c'est Jude Schindelholz, OFL et auteur de l'article paru dans *Habitation* 3-2018, qui a entamé le voyage par un survol du projet global, avec un exposé clair et très convaincant, faisant en quelque sorte l'apologie des expériences menées dans le cadre des projets-modèles, louant au passage l'incitation à l'innovation portée par cette expérience. En avançant le fait que «le secteur du logement reste encore attaché à des modes de faire conventionnels en matière de planification, de construction, de conception spatiale et d'habitat» et que «l'offre n'est guère adaptée aux besoins spécifiques de certains ménages», il a souligné qu'il était «nécessaire d'explorer de nouvelles voies, de développer des projets novateurs, d'agir pour résoudre les problèmes existants et répondre aux enjeux futurs. En bref, il est capital d'innover.»

Les problèmes des régions touristiques

Les projets-modèles présentés couvrent un large spectre de défis autour du logement. Emil Kälin, secrétaire général de la Direction de l'économie publique du canton d'Uri, et Mario Fuchs, président de la commune de Täsch, ont montré comment les problèmes spécifiques des régions touristiques sont abordés dans la région du Gothard et dans le Mattertal supérieur (VS), pour mettre à disposition des habitants des logements abordables et en phase avec les attentes actuelles, pour freiner l'exode de la population et favoriser la mixité sociale.

Revalorisation urbaine grâce aux coopératives d'habitation

Florence Schmoll, responsable du Département de l'urbanisme de Bienne, et Fritz Freuler, pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de la ville, ont montré comment le potentiel des lotissements coopératifs biennois est mis à profit et revalorisé sur le plan architectural et urbanistique en vue d'un développement vers l'intérieur socialement supportable.

Revalorisation urbaine également, mais sur un plan purement écologique avec les différents systèmes de recyclage des eaux usées installés dans divers immeubles de la coopérative d'habitation Equilibre à Genève, dans un exposé «collaboratif» de Christophe Brunet et Olivier Krumm (voir aussi article *Habitation* 3-2017, pages 16-21).

Démographie et propriété à durée limitée

Kathrin Strunk, de l'Association suisse des propriétaires fonciers Suisse, a attiré l'attention sur les problèmes des propriétaires de villas vieillissants. «Dans le cadre d'un projet pilote mené par l'association, des propriétaires âgés devaient être sensibilisés de manière positive à la question de leur logement et incités à rechercher une solution adaptée. Les personnes composant le groupe cible devaient réfléchir activement à leur situation et l'envisager d'un point de vue positif pour vaincre les craintes que suscite l'avenir de leur bien immobilier. En complément, elles seraient renseignées concrètement en matière de planification et sur les aspects énergétiques pour combler d'éventuels déficits d'information.»

Un public de près de 200 personnes. ©PC2018

Yvonne Seiler-Zimmermann, IFZ-HSLU, a quant à elle présenté les conclusions d'une étude sur la possibilité pour les locataires de devenir propriétaires temporaires de leur habitat. Une piste que Fritz Freuler trouve plutôt vaine, arguant lors des échanges publics du jour, que les coopératives avaient depuis longtemps déjà trouvé une alternative à la propriété individuelle pure et dure dans le mode de propriété collective établie par les coopératives d'habitation – la fameuse troisième voie du logement, entre propriété et location.

Joies et peines de la coordination intercommunale

Le séminaire s'est achevé sur deux exemples de Suisse romande. Les membres de l'association des communes de la Riviera vaudoise ont cherché comment, au moyen d'une offre de logements appropriée, contrebalancer le vieillissement menaçant de la population et attirer de jeunes adultes et des familles – un projet aussi exemplaire que complexe, qui s'est hélas partiellement enlisé à cause du calendrier politique, changement de législature oblige… Last but not least, la Plateforme logement de l'Ouest lausannois, qui réunit huit communes, offre depuis plusieurs années déjà un lieu de réflexion et de collaboration en vue d'une stratégie commune pour un territoire qui connaît un fort développement. La visite de la plateforme (https: //ouest-lausannois.ch) vaut le détour, la richesse de son contenu témoigne de l'intensité des échanges intercommunaux, prometteurs, même s'ils sont difficiles à mettre en place… de quoi inspirer éventuellement d'autres villes romandes qui cherchent à développer leurs régions périphériques de manière concertée et cohérente au niveau régional.

L'un des enseignements principaux du programme «Projets-modèles» aura été de révéler le potentiel novateur de certaines solutions inhabituelles pour aborder des questions délicates de développement urbain, que des collectivités publiques ont osé développer grâce au soutien de la Confédération et à la visibilité donnée à leurs projets… et dont l'exemplarité pourrait bien à l'avenir lever des freins auprès de communes plus frileuses, qui n'osent innover que quand d'autres ont fait les premiers pas et prouvé que le jeu en valait la chandelle.

Galerie photos, présentations et handouts des intervenants sur: www.habitation.ch/actualites > «Projets-modèles dans le domaine du logement: un Tour de Suisse»

Patrick Clémençon

Concours du jubilé – nous recherchons les meilleurs projets

En 2019, coopératives d'habitation Suisse fête ses 100 ans d'existence. Durant l'année jubilaire, nous ne souhaitons pas seulement célébrer, mais également favoriser des projets déployant un effet tout au long de l'année. C'est pourquoi nous lançons le concours du jubilé intitulé «Un logement pour tous». Nous recherchons les meilleures idées et les meilleurs projets permettant d'améliorer la diversité, le vivre-ensemble et l'accès au logement en coopérative.

Sont par exemple recherchés:

– Des projets visant l'amélioration de l'accès au logement pour de larges couches de la population: des mesures sociales, financières, structurelles ou relevant de la communication sont envisageables. Par exemple une pratique de location adéquate, un soutien financier (par exemple par un fonds de solidarité interne) ou un engagement spécial en faveur d'accès sans obstacles.

– Projets pour la promotion du vivre-ensemble: il s'agit par exemple d'activités renforçant la vie communautaire, qui s'adressent de manière ciblée à divers groupes de population et d'âges et qui favorisent les occasions de contact. Une architecture particulière favorisant les rencontres ou des espaces communs spécialement innovants sont également envisageables. Des projets d'intégration de nouveaux membres de la coopérative ou un service d'information interne à l'attention des membres en situation difficile sont également possibles.

– Partenariats avec d'autres institutions: concrètement, nous recherchons des coopératives ou d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui ont mis en place une collaboration avec d'autres institutions et qui trouvent sous cette forme de nouvelles réponses aux questions de l'accès et de la diversité. Comme pour les deux points ci-dessus, l'éventail des mesures possibles est très large.

Avec le concours, nous voulons donner de la visibilité à la contribution qu'offre notre branche à ce sujet important pour la société, et nous entendons nous inspirer et nous motiver mutuellement. Le but du concours est d'attribuer des prix à des projets petits et grands, provenant de toute la Suisse.
Le concours s'adresse à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Coopératives d'habitation, fondations, associations ou sociétés anonymes d'utilité publique sont invités à participer. Peuvent également prendre part au concours d'autres acteurs et groupements de l'habitat d'utilité publique, par exemple des associations régionales ou des alliances de plusieurs maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Dans la catégorie «Partenariats», des organisations partenaires ainsi que des maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent concourir ensemble.
Les lauréats seront annoncés le 20 septembre 2019, lors de la célébration du jubilé de coopératives d'habitation Suisse. La date limite de participation au concours est fixée au 31 mars 2019. Soumettez votre projet, partagez vos expériences et vos idées avec d'autres et contribuez au développement de notre secteur!

Pour de plus amples informations:
https: //www.wbg-100jahre.ch/fr/projets/concours-du-jubile/

Quelles prestations attendez-vous de nous ?

En nous conformant aux statuts de notre association, nous pensons répondre à vos besoins et sollicitations à plusieurs titres et sur beaucoup de points.

Notre promotion de l'habitat d'utilité publique ainsi que la défense de vos intérêts dans les milieux politiques, économiques et le public en général sont efficaces au travers de l'organisation de séminaires et de colloques et par la voie de la revue habitation. D'ici la fin de l'année nous arriverons aux buts que nous nous étions fixés en 2018, soit un nouveau site internet interactif et la diffusion d'une newsletter à une large échelle auprès du monde politique également.

Par contre, nous nous posons des questions sur le soutien que nos membres attendent de nous afin de les aider dans leurs causes et pour la fourniture de prestations de service.

Nous avons régulièrement des demandes d'aide de coopératives pour des points particuliers mais nous cherchons à savoir quels sont les sujets dans les domaines de la formation et de l'information que nous devrions aborder.

Quelles sont vos attentes ?

- Promotion de l'habitat d'utilité publique
- Défense de vos intérêts dans les milieux politiques, économiques et tout public
- Séminaires, colloques, visites
- Formation continue, cours
- Information, revue HABITATION

OUI mais encore ? Quelles sont les attentes de nos membres envers leur Association et quel soutien attendez-vous en matière de prestations de service ? Une meilleure information, un sujet, une idée…?

Faites nous connaître vos besoins !

Et nous essayerons d'y répondre !

> pascal.magnin@armoup.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 professionnels **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

Manifestations Armoup

2019

Jeudi 24 janvier 2019, à Olten

100e anniversaire WBG - Kick-off meeting

Vendredi 22 mars 2019, à définir

Sortie et visite

Mardi 2 avril 2019, à Lausanne

Colloque traitant un sujet d'actualité

Mercredi 22 mai 2019, à Genève

Colloque traitant un sujet d'actualité

Samedi 22 juin 2019, à définir

Assemblée générale

Jeudi 12 septembre 2019, à Yvedon-les-Bains

4e Journée romande des collectivités

Vendredi 20 septembre 2019, à Zurich

100e anniversaire WBG, soirée officielle

Mardi 24 septembre 2019, à Fribourg

Colloque traitant un sujet d'actualité

Mercredi 2 octobre 2019, à Neuchâtel

Colloque traitant un sujet d'actualité

Vendredi 8 novembre 2019, à Granges

OFL Journée du logement

Mardi 12 novembre 2019, à définir

Sortie et visite

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Rte des Plaines-du-Loup 32 | CP 227
CH-1000 Lausanne 22
Téléphone +41 (0)21 648 39 00
www.armoup.ch | info@armoup.ch

L'ARMOUP

remercie vivement ses sponsors pour leur précieux soutien durant l'année 2018 et souhaite plein succès à ses partenaires dans leurs activités.

Notre association tient également à leur présenter ses meilleurs vœux de réussite pour 2019 et leur souhaite de belles Fêtes de fin d'année.

BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

Partenaire principal de l'ARMOUP

LOSINGER MARAZZI

SABAG

groupe E

BOURGOZ PAYSAGES

BERTOLIT
ENTREPRISE GÉNÉRALE DE RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DES BÂTIMENTS

FERREIRA CARRELAGE

Orllati

PIZZERA POLETTI

abl recy-services sa

cofal

ECHAMI LEMAN ECHAFAUDAGES

Blanc NETTOYAGES & ENTRETIEN REVÊTEMENTS DE SOLS

brauchli chauffage

GETAZ MIAUTON

aerovent.ch un souffle nouveau

association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

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