

# Habitation

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



Pas de détente sur le marché du logement à loyer abordable  
BlueFactory – berceau d’une nouvelle politique du logement  
Coopératives d’habitation Suisse fête ses 100 ans

91<sup>e</sup> année | n° 2 | juin 2019



## CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

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

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

Chères lectrices, chers lecteurs,

Ces prochains temps, on va fêter et l'on fête déjà un peu partout en Suisse toute une belle brochette de centenaires. D'abord à Genève avec la SCHG (p. 39) et avec la fédération Coopératives d'habitation Suisse à Zurich, avec laquelle nous vous avons concocté un dossier complet, à la fois rétrospectif, mais aussi un brin prospectif (p. 23). Mais bientôt aussi à Lausanne, avec la SCHL en 2020, et en Suisse romande, avec l'ARMOUP qui fêtera également ses 100 ans en 2020. Bref... on célèbre à tour de bras et c'est tant mieux.

Mais il y a aussi des villes où les choses se mettent enfin en branle, comme à Fribourg, où un groupement de coopératives d'habitation est en train de naître (on y reviendra en principe dans un prochain numéro) et où une nouvelle génération de politicien/nes prennent gentiment le relais, pour tenter de poser la question du logement d'utilité publique dans les projections des développements urbains à venir – et ils sont nombreux dans l'agglomération du futur Grand Fribourg, à commencer par l'ancien site de Cardinal, aujourd'hui connu sous le label blueFactory (p. 22).

D'un bout à l'autre de ces centenaires, trois questions fondamentales ont toujours alimenté le débat coopératif et orienté l'engagement des MOUP – et continuent à le faire aujourd'hui: quelles sont leurs plus-values sur le marché immobilier et pour la société en général? Comment trouver de nouvelles sources de financement – afin de redresser la courbe des parts de marché immobilier détenues par les MOUP? Est-ce que les MOUP doivent construire pour toutes les catégories sociales de la population – et si oui, comment y parvenir?

Et c'est peut-être bien dans leur diversité que les MOUP peuvent puiser leur plus grande force et trouver les bonnes réponses aux questions posées plus haut. Une diversité directement issue des buts sociaux, économiques et environnementaux très variés que se donnent librement leurs membres coopérateurs (p. 18). Une diversité qui fait la richesse d'une association comme l'ARMOUP ([www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)) et de la fédération Coopératives d'habitation Suisse ([www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)), qui les rassemblent toutes sous le dénominateur commun du maître d'ouvrage d'utilité publique, qui construit du logement de qualité, loué à prix coûtant, donc à des loyers abordables... pour tout le monde.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

Patrick Cléménçon



*A Fribourg, le site de l'ancienne usine Cardinal est en transition, et abrite aujourd'hui sous le label blueFactory un ensemble de start-up, le smart living lab de l'EPFL, le NeighborHub, un restaurant qui s'appelle Les menteurs et plein d'autres occupations intermédiaires de bâtiments en friche. Une vie culturelle et scientifique bouillonnante, sur un site en pleine transformation, et où il est en principe prévu de construire également du logement – et la question qui se pose est: y trouvera-t-on aussi du logement d'utilité publique... ou pas?*

## 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](mailto:socomhas@habitation.ch) • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 079 617 74 92, [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch) • **Comité de rédaction:** Patrick Cléménçon, 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](mailto:abonnement@habitation.ch) • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre • **Tirage:** 6600 exemplaires, dont 3768 exemplaires vendus certifiés REMP • **Couverture:** la friche industrielle en transition blueFactory à Fribourg © PC 2019

## Régie publicitaire

Jean-Louis Emmenegger, tél. 078 784 34 56  
[jl.emmenegger@gmail.com](mailto:jl.emmenegger@gmail.com)

Données média: [habitation.ch/publicite](http://habitation.ch/publicite)

Abonnements: [habitation.ch/abonnement](http://habitation.ch/abonnement)  
ou tél. 021 648 39 00

Site internet: [www.habitation.ch](http://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**

08



### Sur le marché du logement à loyers abordables, il n'y a aucune détente

La SCHL concrétise avec un premier projet à Nyon sa volonté de se développer en dehors du Grand Lausanne. En interview, son directeur Ilhan Buechler évoque les particularités du marché vaudois, où la logique de la promotion du LUP demeure encore parfois mal comprise.

13



### La plus belle vue de la ville!

Avec Les Falaises, la SCILMO et la SILL créent 194 logements près du CHUV. L'ensemble se caractérise par une vue imprenable sur le centre de Lausanne et le Léman, et par de très hautes qualités énergétiques.

22



### BlueFactory – berceau d'une nouvelle politique du logement

Début 2018 le Grand Conseil fribourgeois a enterré le projet d'une loi cantonale sur le logement qui visait une véritable politique du logement. Le canton et la ville de Fribourg ont maintenant une chance de mener sur le site de blueFactory un projet qui pourrait servir d'exemple.

23



### Dossier spécial 100<sup>e</sup> anniversaire de la faïtière Coopératives d'habitation Suisse

16 pages pour se replonger dans les 100 ans de l'histoire de mouvement coopératif d'habitation et de son association faïtière à Zurich. Avec le bonjour du conseiller fédéral Guy Parmelin et de Louis Schelbert. Avec des infographies, des témoignages et une coopérative centenaire.

- 06 Agenda ARMOUP
- 07 SCOOP à Fribourg
- 18 Il était une fois sur les Plaines-du-Loup
- 39 100 ans de souvenirs (et autant de projets!)
- 42 Mise en œuvre compliquée d'un projet altruiste
- 45 Vive la production d'énergie citoyenne!
- 48 Les coopératives ont clairement un effet modérateur sur les prix
- 50 Formation ARMOUP
- 52 Les matériaux composites: solides, légers et modulables
- 55 Des matériaux naturels pour construire ou rénover
- 59 Le parcage comme facteur de coût dans le logement d'utilité publique



# Un plaisir pour tous les sens Electrolux Millennium

Fondée en 1919, Electrolux est synonyme de 100 ans d'esprit d'entreprise et d'innovation. Découvrez dès maintenant le design pour la Suisse avec des techniques révolutionnaires, des lignes élégantes et une attention toute particulière aux détails.

Plus sous [electrolux.ch](http://electrolux.ch)



100 YEARS OF  
1919  
-  
2019  
BETTER LIVING

# Manifestations Armoup

## 2019

**Mardi 4 juin 2019, à Lausanne de 9 h à 13 h**

Cours : analyse de la dette et financements

**Jeudi 27 juin 2019, à Yverdon-les-Bains à 17 h**

Assemblée générale

**Vendredi 20 septembre 2019, à Zurich**

100e anniversaire WBG Suisse, soirée officielle

**Mercredi 30 octobre 2019, à Lausanne**

Module 1 de la 4e session du cours à modules

**Fin octobre 2019 (jour à fixer)**

Sortie/visite d'une réalisation en Suisse romande

**Jeudi 7 novembre 2019, à Granges**

Journée du logement, organisée par l'Office fédéral du logement (OFL) - [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

**Mercredi 27 novembre 2019, à Lausanne**

Module 2 de la 4e session du cours à modules

**Consulter notre site : [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)**



association **romande**  
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



# SCOOP

**Le 14 mai 2019 à Fribourg, une douzaine de personnes représentant des coopératives d'habitation fribourgeoises ont décidé de créer un groupement des coopératives de l'agglomération fribourgeoise dans le courant de l'année.**

**La success story des coopératives d'habitation de Biemme pourrait servir de modèle.**

**Infos complètes sur <http://www.habitation.ch/actualites/>**



## «Sur le marché du logement à loyers abordables, il n’y a aucune détente»

**La SCHL concrétise avec un premier projet à Nyon sa volonté de se développer en dehors du Grand Lausanne. En interview, son directeur Ilhan Büchler évoque les particularités du marché vaudois, où la logique de la promotion du LUP demeure encore parfois mal comprise. La coopérative n’en continue pas moins à multiplier les constructions.**

### La SCHL va construire à Nyon. Peut-on parler d’une première extra-muros?

La coopérative est présente dans la couronne lausannoise, où elle cherche et trouve des opportunités depuis une bonne cinquantaine d’années. Nous terminons actuellement le projet Maillefer III au Mont-sur-Lausanne. Nous avons débuté une construction à Bussigny à la fin de l’année dernière. Je peux aussi citer une réalisation à Cheseaux, achevée en 2015. Mais même si nous avons d’autres projets prometteurs à proximité de Lausanne, je vous confirme notre volonté d’aller plus loin dans le canton de Vaud. Nous sommes en pourparlers à Orbe, et nous allons pouvoir réaliser 48 logements et 680 m<sup>2</sup> d’activité à Nyon, dans un quartier proche de l’hôpital. Nous sommes en phase d’avant-projet. Nous espérons pouvoir démarrer les travaux l’année prochaine, pour une livraison en 2022.

### Comment avez-vous obtenu ce terrain à Nyon?

C’est une opportunité d’acquérir qui s’est concrétisée, dans cette ville où nous réalisons déjà près de 250 logements sous mandat de Logement Social Romand (LSR). Un nouveau plan de quartier prévoyait une démolition-reconstruction pour une centaine de logements. Le propriétaire va réaliser la part de loyers libres, il nous a cédé une part de son terrain pour réaliser les LUP, ceci assorti d’un mandat pour gérer le relogement des occupants des 72 appartements actuels. Nous allons les informer, les rencontrer individuellement pour les aider à trouver la meilleure solution, dans les environs, ou au cours de l’opération qui se fera par étapes.

Lorsque je lis la presse, je vois qu’en pareilles circonstances, les propriétaires se contentent de résilier les baux, nous préférons cette démarche d’accompagnement. Elle a un prix, mais elle correspond à nos valeurs, à notre état d’esprit, et à notre proximité avec les habitants. Nous avons acquis une pratique, un savoir-faire en la matière.

### La plupart des coopératives dépendent de l’obtention de DDP pour construire. Acquérir un terrain est-ce une opération naturelle pour la SCHL?

Avec un DDP, le propriétaire foncier (superficiant) peut récupérer son bien avec l’immeuble au terme de la redevance. Pour une opération réellement pérenne, il est donc préférable d’acquérir le terrain. Comme nous avons des moyens financiers, il s’agit pour nous de la solution idéale. Mais aujourd’hui, dans la pratique, lorsque des privés vendent, les prix sont le plus souvent spéculatifs, avec des acteurs immobiliers, et surtout des caisses de pension, qui disposent de moyens considérables. Nous avons essayé

d’acquérir un terrain à Cheseaux, mais les prix atteignaient des niveaux incompatibles avec la réalisation de logements à loyers abordables. Cela peut fonctionner, comme à Nyon, dans des cas où nos compétences nous permettent d’assurer la prise en charge des anciens locataires, et donc de débloquer une situation.

### De plus en plus nombreuses, les communes découvrent l’instrument du DDP, qui leur permet de construire des logements tout en conservant la propriété du terrain. Dans ces opérations, la SCHL, forte de son expérience, de son savoir-faire et de ses moyens, ne se présente-t-elle pas en position de force?

Si les choses se présentaient ainsi, ce serait peut-être le cas! Pour une commune qui souhaite développer une part de logements à loyers abordables (LLA), nos loyers s’établissent entre 15 et 20% en dessous des plafonds fixés par le canton. Là où un privé aura plutôt tendance à appliquer les plafonds, notre pratique du loyer à prix coûtant nous permet d’être davantage en phase avec les moyens de la population. A Maillefer, le loyer d’un quatre pièces neuf (non subventionné) s’établit aux environs de 1750 francs (y compris les charges). Nous avons donc des arguments. Mais dans la réalité de l’obtention de DDP, cela ne nous a pas empêché de voir des projets nous échapper! Je n’imagine pas par ailleurs que nous puissions emporter tous les appels d’offres auxquels nous répondons, nous ne sommes pas l’empereur de Chine!



Ilhan Büchler, directeur de la SCHL. © Borcard/DR



Historique! La future première réalisation nyonnaise de la SCHL, actuellement en avant-projet. SCHL/DR

**Mais tout de même, à quoi attribuez-vous les difficultés d'une coopérative aussi solide que la vôtre dans des appels d'offres portant justement, ne serait-ce qu'en partie, sur des LUP?**

Il y a dix ans, une commune qui voulait réaliser un immeuble pouvait contacter directement une coopérative qu'elle considérait comme à même de concrétiser son projet. Le cas est devenu rarissime. Le principe dominant est désormais l'appel à investisseurs pour un projet de quartier, qui prévoit une part, disons, de 25% de LUP. Je développe cet exemple presque fictif qui va vous permettre de comprendre la situation. Dans ce dispositif, la commune attend des propositions sur le montant de la redevance – le «loyer» du DDP. La SCHL fait ses calculs, établit le prix de la redevance qui va lui permettre de réaliser des LLA, et fait une offre. Celle-ci peut porter uniquement pour la part de LLA à bâtir. Ou s'intégrer dans un partenariat avec un privé qui prend en charge la part de logements à loyers libres et de PPE. Ces deux dernières années, sur des projets portant sur 200 et 350 logements, d'autres investisseurs nous ont été préférés.

**En proposant des montants supérieurs pour la redevance?**

Les communes ne le disent pas... Mais sur les deux grands projets où nous avons été recalés, c'est ce que nous avons entendu et constaté. D'une manière générale, la position des communes est délicate. Les études montrent qu'elles veulent construire du LUP. Mais elles veulent aussi le produit de la redevance. En réaction, nous avons intensifié des actions de sensibilisation, pour leur expliquer que chaque franc supplémentaire qu'elles

attendent de la redevance va se répercuter sur les loyers. C'est une chance d'avoir la possibilité de créer des logements abordables pour les jeunes, des logements adaptés pour les aînés, mais cela exige un montant de redevance raisonnable et adapté pour arriver à des loyers abordables.

**La presse et le monde des coopératives se sont fait l'écho de cas de développement – par des privés – dans lesquels les loyers abordables promis ne le sont pas vraiment, et où les logements adaptés disparaissent en cours de projet...**

Je lis aussi le journal. Il est possible d'éviter cela. Notamment en établissant des conventions fermes entre les deux parties, qui permettent de clarifier les engagements réciproques, de fixer par exemple des plafonds de loyer, et la réalisation d'une salle de quartier, d'éviter que le propriétaire ne change de cap en cours de route... C'est un outil d'autant plus intéressant qu'un projet de construction prend du temps. Les municipaux peuvent se succéder, une convention permet de sécuriser le suivi. Mais déjà dans les termes des appels d'offres, les communes ont avantage à bien fixer les critères, à bien les définir. Sans cela, la définition d'un loyer abordable est très subjective!

**Le choix d'un MOUP n'est-il pas justement la garantie d'obtenir des loyers abordables?**

De notre point de vue, c'est bien entendu l'idéal. Privilégier un MOUP pour la réalisation des LUP est déjà l'option prise par la ville de Nyon, qui prévoit également un quota de 25% de LUP dans ses projets. Les MOUP jouent également un rôle très important dans le projet Métamor-



*Avec les 105 logements de Maillefer III, la SCHL va mettre un terme à un projet d'écoquartier apprécié par les habitants, et particulièrement riche en logements à loyers abordables (LLA). SCHL/DR*

phose de la ville de Lausanne. De nombreuses communes de la région fonctionnent déjà ainsi.

#### **La SCHL n'est donc pas à court de projets?**

Certainement pas! Nous allons livrer quelque 300 logements ces deux prochaines années – Maillefer III dès cet été, puis Ouchy, En Cojonex et Bussigny. Pour nous ou pour nos mandats de tiers comme LSR et la Fondation Pro-Habitat Lausanne, ce sont près de 500 autres qui vont suivre dans les cinq ans, à Nyon, à Métamorphose et au Pavement. Ce sont au contraire des années de forte activité.

#### **Comment évaluez-vous l'évolution du marché immobilier?**

La production de logement est actuellement très importante. Près de 6000 logements sont construits cette année dans le canton de Vaud, alors que la demande des ménages

se situe davantage autour des 3000. S'il n'a pas déjà été franchi au moment où je vous parle, le cap du 1,5% de vacance le sera bientôt. Ceci à l'échelle du canton, le cas de Lausanne demeurant très particulier. On pourrait donc s'attendre à une forme de détente, et même de baisse des loyers. Mais là où cette détente s'est déjà produite, en Valais et dans les cantons de Neuchâtel et Fribourg par exemple, on constate que les loyers ne baissent pas. Les propriétaires préfèrent offrir des mois de loyers, ou même laisser les appartements vides. Il faut relever que baisser les loyers induit une diminution de la valeur capitalisée de l'immeuble.

#### **Devez-vous donc envisager de bientôt freiner votre activité?**

Non, certainement pas. Car sur le marché du logement à loyer abordable, il n'y a aucune détente et le taux de vacance est toujours de 0%. La SCHL a gelé sa liste



d'attente passé le cap des 1600 inscriptions. Et notre cas est loin d'être isolé. Pire, le taux de LUP, qui s'établit à la hauteur de 4%, pointe à la baisse. Je rappelle que dans la région de Zurich il est d'environ 20%. Donc nous devons au contraire intensifier les efforts pour construire davantage. Il est très important de faire comprendre cela aux politiques. Quand j'ai débuté dans la vie active, il se disait souvent que lorsque la construction va, tout va. Mais aujourd'hui, même si le bâtiment va, cela ne va pas si bien que cela! Et il faut offrir davantage de logements à loyers abordables pour les nombreuses personnes de la classe moyenne qui peinent à joindre les deux bouts. La bonne nouvelle est que nous pourrions indirectement bénéficier d'une détente. Dans de telles circonstances, les prix baissent, ou en tout cas la spéculation diminue. Ce qui pourrait nous permettre d'acquérir des terrains.

#### **L'un dans l'autre, il faut donc souhaiter d'autres Maillefer!**

Ce projet s'achève cet été avec les 105 logements de Maillefer III. Nous avons un petit pincement au cœur, car ce développement a fait partie du quotidien de la SCHL pendant une quinzaine d'années. Nous y avons réalisé le premier écoquartier du canton avec 400 logements, soit plus de la moitié du quartier comprenant des aménagements d'espaces verts et de locaux communautaires. Une de nos grandes satisfactions est la qualité de la vie qui s'y est développée, portée par une association de quartier très active. Mais, pour en revenir à ce dont nous avons parlé précédemment, cela n'aurait pas été possible sans le sens civique des propriétaires, Monsieur et Madame Livio, qui ont eu la sagesse de nous confier ces terrains pour y réaliser des logements à loyers abordables.

**Propos recueillis par Vincent Borcard**

## **En 2018, 383\* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL**

\* Année précédente: 368

- All-in-costs inférieurs – à concurrence de 1.5% environ – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 15 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) Tél. 062 206 06 16

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



**Miele**

## Nous prenons soin à la fois de vos coûts d'exploitation et de l'environnement

Grâce à leur grande efficacité en termes de ressources, les Petits Géants pour immeubles locatifs ont des coûts d'exploitation très bas. Les lave-linge atteignent la classe d'efficacité énergétique A+++ et les sèche-linge, A++. Grâce à l'échangeur thermique sans entretien, la consommation d'énergie reste faible en permanence.

**Miele. Immer Besser.**



## «La plus belle vue de la ville!»

**Avec Les Falaises, la SCILMO et la SILL créent 194 logements près du CHUV. L'ensemble se caractérise par une vue imprenable sur le centre de Lausanne et le Léman, et par de très hautes qualités énergétiques. Abritant notamment une structure parascolaire, il va devenir un poumon du quartier.**

La Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) et la Société immobilière lausannoise pour le Logement SA (SILL) terminent leurs réalisations à l'avenue de la Sallaz, sur des terrains obtenus en DDP auprès de la Ville. Peu de Lausannoises et de Lausannois imaginaient que des solutions de logement puissent être trouvées sur cette arête qui domine le Vallon, où il y a encore quelques années, un terrain de pétanque et deux courts de tennis se trouvaient à l'étroit, à la verticale du vénérable réservoir d'eau potable. Trois immeubles pour un total de 194 logements y ont été bâtis, à proximité immédiate du CHUV et de son arrêt de métro. «Et nous avons la plus belle vue de la ville!», se réjouit Christophe Bonnard, président de la SCILMO, depuis la terrasse qui surplombe le Léman. Cette esplanade située à l'écart de la route était en voie d'herborisation début avril, elle sera librement accessible au public, avec un café-restaurant attenant. Nous confirmons l'effet «carte postale»!

Les trois constructions (R+8 et R+7) du projet Les Falaises donnent l'impression de sinuer le long de l'avenue de la Sallaz, leur mouvement s'apparentant aux mouvements des falaises sur lesquelles elles sont perchées. Ce printemps, la SCILMO terminait les aménagements du bâtiment C, placé le plus au nord, avec 71 logements subventionnés au programme, dont 16 appartements protégés, dont l'encadrement est assuré par la Fondation Mont-Calm. Les habitants de ces derniers pourront également disposer d'une salle commune avec espace cuisine et WC. Le rez-de-chaussée de 430 m<sup>2</sup> est attribué à un Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) – une structure parascolaire publique qui garantit l'intégration des nouveaux immeubles dans la vie du quartier.

Pour les typologies, «déjà établies dans les règles du concours d'architecte de 2012, les maîtres d'ouvrage privilégient les appartements de deux, trois et quatre pièces, la cuisine étant intégrée dans le séjour. A l'échelle de l'en-



*Les trois immeubles sont perchés sur une arête qui surplombe le Vallon, avec vue, au sud et à l'ouest, sur le Léman.  
©Alienor Llona Bonnard*



Des cannelures enrichissent le profil des façades et déterminent des variations de lumière. ©Alienor Llona Bonnard

semble, il n'y a pas de plus grands appartements», poursuit notre interlocuteur. Une particularité qui donne une idée assez claire des typologies les plus recherchées dans le chef-lieu vaudois. A la SCILMO, les prix s'échelonnent entre Fr. 946.– pour un deux pièces (49 m<sup>2</sup>) et Fr. 1756.– pour un logement de quatre pièces (96 m<sup>2</sup>), plus charges, mais avant abaissement de 24% pour les appartements subventionnés du bâtiment C.

Premier bâtiment à être mis en location, début avril, le B, réalisé par la SILL, compte 27 logements à loyers modérés (subventionnés) et 36 logements à loyers abordables. Soit moins que le C, un étage en moins explique cela. Le rez sera occupé par une crèche, également vecteur d'intégration dans le quartier. Ce bâtiment est construit sur le nouveau réservoir d'eau de la ville de Lausanne.

Le A est partagé par les deux maîtres d'ouvrage selon un dispositif de PPE, où la SILL se retrouve majoritaire en termes de valeur locative, ceci en raison de son lot de 18 logements à loyer libre, légèrement moins abordables que les 18 appartements à loyers contrôlés de la SCILMO. «Cela n'aura pas d'influence sur le fonctionnement de la PPE, souligne Christophe Bonnard. Le règlement précise que les décisions doivent être prises à l'unanimité des deux propriétaires.» Cet immeuble offre les plus belles vues sur Lausanne et le Léman. Les emménagements sont prévus dès octobre 2019. Le café-restaurant et des bureaux occuperont le rez-de-chaussée.

En dessous, la pente – le projet ne doit pas son appellation de Falaises par hasard – détermine encore trois niveaux inférieurs, généreusement ensoleillés au sud et à l'ouest. La SCILMO gèrera 11 des 24 studios pour étudiants qui s'y nichent. Ces étages inférieurs abriteront également une boulangerie-pâtisserie, un fitness et la bibliothèque du CHUV (sur trois niveaux). La proximité d'une bibliothèque et d'un fitness apparaît comme un bel exemple de mixité, de complémentarité empreinte de philosophie antique – l'esprit et le corps, etc. Mais l'expérience rendant toujours plus sage, Christophe Bonnard déconseille de placer côte à côte des volumes dévolus à des occupations aussi typées: les nécessités de l'insonorisation très contraignante se sont matérialisées dans un mur mitoyen d'un mètre d'épaisseur...

Six étages, plus un rez, plus trois niveaux inférieurs font dix pour le bâtiment A, qui ne s'en contente pas. Les parkings des trois immeubles ont été creusés ici, soit trois étages pour 116 places, activités et visiteurs compris. Pour les appartements, une fois soustraits les logements pour étudiants – tous sans voiture, comme chacun le sait –, le ratio VSS appliqué accorde globalement une place pour deux appartements. Les baux pour ces places de parc, distincts, seront accordés à partir de juin. Selon la volonté de la ville, les familles doivent être privilégiées.

### Plus qu'une réalisation, un modèle

L'ensemble des Falaises est exemplaire à plus d'un titre. D'abord, on l'a vu, de par sa situation, et par le nombre de logements d'utilité publique créés à proximité immédiate du centre-ville et des transports en commun – l'arrêt voisin du métro M2 met la gare CFF à 9 minutes, les places de la Riponne et de la Palud à 5 minutes. Il incarne aussi la convergence possible entre LUP, MOUP et très hautes qualités énergétiques. Et, qui plus est, dans un projet de grande taille.

Sur ces considérations énergétiques, il faut d'abord rappeler qu'il s'agit des premiers «locatifs» de cette taille du canton (plus de 200 consommateurs distincts) à pratiquer l'auto consommation électrique. Celle qui sera produite par les 438 panneaux en toiture sera utilisée en priorité par les habitants, qui n'auront guère recours au réseau que pendant la nuit (lire aussi *Habitation* 2017 4, p. 34 – [www.habitation.ch/wp-content/uploads/2018/12/2017\\_4\\_journal.pdf](http://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2018/12/2017_4_journal.pdf)). La révolution verte voulue par la population et la Confédération passe par là.

Les bâtiments B et C sont labellisés Minergie P-Eco. «Cela n'a pas été possible pour le A. Principalement en raison des importantes surfaces dévolues aux activités – le fitness, la bibliothèque, le restaurant – en plus de logements. Mais cela ne change pas grand-chose à la performance énergétique, le bâtiment est Société à 2000 watts, plaide Christophe Bonnard, et non site à 2000 watts, car pour cela, il nous aurait fallu remplir de nombreuses conditions, par exemple rendre les toitures accessibles. Or elles sont déjà végétalisées, recouvertes de panneaux solaires. Cela devenait très compliqué, et nous y avons renoncé.»



# **BERTOLIT**

## **ENTREPRISE GÉNÉRALE DE RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DES ÉDIFICES**

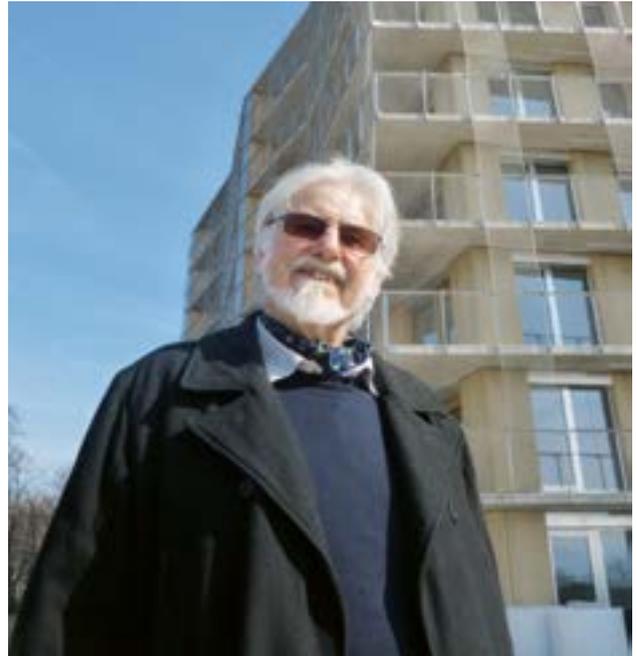
- Mise en sécurité des façades
- Traitement de la carbonation des bétons
- Inhibiteur de corrosion MFP
- Peinture anti-carbonation
- Isolation thermique
- Retrait des substances dangereuses
  - > Amiante
  - > PCB
  - > Plomb
- Etanchéité et revêtements résines
- Transformations intérieures

L'obtention de ces labels Minergie a influé sur les options de construction: Minergie ECO a déterminé l'abandon du béton au profit du bois pour les façades ouest. Une bonne gestion des ressources a même permis d'opter pour des cadres de fenêtres en mélèze – à l'exception des cadres extérieurs là où, faute de balcons, côté avenue de la Sallaz, elles sont trop soumises aux éléments. «Il est très agréable de pouvoir amener cette qualité de bois magnifique dans un immeuble subventionné», relève notre guide.

### Jeux de lumière en façade

Minergie P a eu un impact sur le concept d'isolation. «Nous avons prévu un crépi de façade. Mais un crépi sur une trentaine de centimètres d'isolants n'est pas une solution idéale. L'architecte – MPH Architectes – nous a donc orientés vers des moules préfabriqués en béton. Une entreprise en a développé spécialement pour notre projet. Ils ont réalisé des tests avec différents agrégats jusqu'à obtenir une teinte qui nous convienne. Les éléments ont été réalisés à l'horizontale sur une table vibrante qui garantit un matériau très compact. La qualité de finition est excellente.» Ce procédé permet de proposer autre chose que des surfaces extérieures planes. Ce sont ici des cannelures qui enrichissent le profil. Au passage du soleil, elles induisent un jeu de variations de lumière sur les surfaces extérieures. «Même avec une légère articulation, un grand bâtiment comme celui-ci peut présenter des façades trop monotones. Avec ce dispositif, nous avons quelque chose d'homogène qui donne une vie à la façade, et que je trouve absolument exceptionnel», s'enthousiasme Christophe Bonnard.

Les façades sont également caractérisées par de vastes ouvertures. Les fenêtres ont des gabarits de porte-fenêtre. Là encore, les éléments préfabriqués permettent une très grande précision. Les éléments des cadres de fenêtres viennent s'y glisser avec une étonnante facilité. La maniabilité du béton a aussi été utilisée pour adoucir



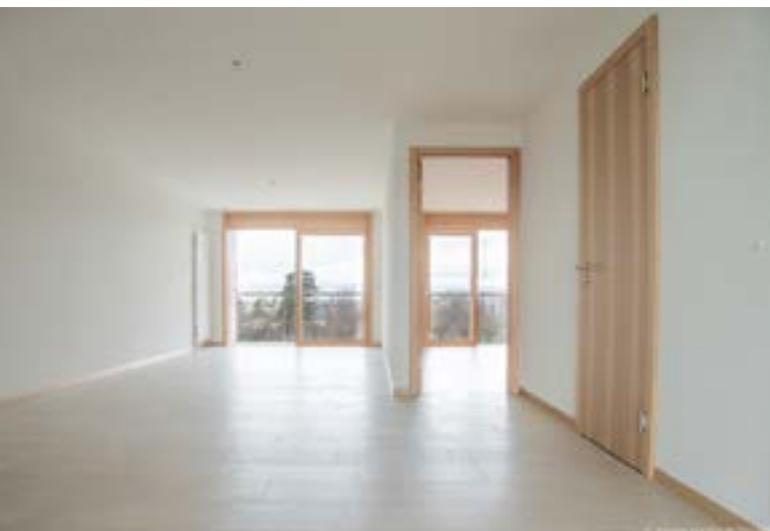
Christophe Bonnard (SCILMO) devant un immeuble (et ses filets métalliques). © Borcard

quelques droites. Par exemple sur les balcons ouest, qui suivent les bâtiments sur toute leur longueur. Leur largeur varie, donnant l'impression qu'ils cheminent, rappelant là encore les mouvements des falaises situées en contrebas.

### Triples vitrages sur mesure

Minergie P exige des triples vitrages, dont, depuis l'année dernière, un verre intérieur sécurisé. «Il s'agit du seul contrat qui nous a posé un problème. Nous avons élaboré les études avec un fabricant allemand réputé. Et il nous semblait vraisemblable qu'il obtiendrait ce marché. Mais son offre, si elle était financièrement favorable, imposait un délai de livraison d'un an, incompatible avec notre agenda de chantier. Nous avons donc opté pour la seule autre offre qui respectait intégralement le cahier des charges. Le travail effectué est d'excellente qualité, mais le montant a été supérieur à nos estimations, c'est le seul cas à l'échelle du projet. Rétrospectivement, nous réalisons que pour des verres peu ordinaires, pour une commande trop pointue pour nos prestataires habituels, nous aurions dû anticiper davantage. C'est un problème de développement de projet.» La réflexion est transmise aux maîtres d'ouvrage qu'un tel projet amène à envisager des matériaux ou des produits peu standards.

En parlant de pratique, il faut aussi évoquer celle des marchés publics. La SILL empruntant cette voie, la logique de projet aurait voulu que la SCILMO suive. «Je ne suis pas très pour», rétorque, avec une litote, Christophe Bonnard. «Pour les soumissions, nous avons l'habitude de procéder par invitations d'entreprises que nous connaissons. Ma conviction est que le critère de confiance et de fiabilité est inexistant dans les marchés publics. Nous ne



Les typologies privilégient les 2, 3 et 4 pièces.  
©Alienor Llona Bonnard

sommes pas pour autant dogmatiques, ni ne travaillons en circuit fermé. Pour Les Falaises, certains chantiers étaient trop importants pour quelques-uns de nos prestataires habituels, nous en avons donc pris d'autres, mais tout en conservant une relation directe, dont l'absence est toujours pénalisante. L'expérience de l'immeuble A, réalisé en commun avec la SILL, et donc en recourant aux marchés publics, m'a renforcé dans mes convictions.» Dans les faits, certaines entreprises ont travaillé sur les trois immeubles, dans d'autres cas la SCILMO a fait ses propres choix.

#### Capucines et falaises au balcon

L'œil du visiteur est également attiré par les balcons. Depuis les appartements, leur transparence permet d'apprécier encore davantage la vue – le Léman, mais surtout l'ouverture sur le Vallon. Cette transparence est en fait assez naturelle puisque ce sont des filets métalliques qui font office de parapets. Le choix du matériel peut surprendre, il est à saisir comme un clin d'œil au site – en contrebas, des filets, plus rustiques, recouvrent les affleurements de molasse et protègent la route des chutes de pierres et autres matériaux minéraux. Les habitants peuvent l'apprécier, de par la vue, la démarche intellectuelle, ou, craignant de ne pas s'habituer au vide, apprêter ces parapets à leur goût. «Nous offrons à chaque locataire un bac rempli de terre et un sachet de graines. Notamment des capucines, connues pour pousser vite!»

La main verte est une particularité de la SCILMO qui privilégie de longue date le jardinage autour de ses réalisations. Ainsi, aux Falaises, si l'esplanade en dur côté avenue de la Sallaz sera pour les jeux, l'espace situé à l'arrière du projet sera consacré aux potagers. «La ville met du terrain à disposition de l'association des habitants du quartier, pour mettre en place des jardins familiaux. En échange, notre coopérative contribue à la réhabilitation du petit édifice qui servira de lieu d'accueil et d'échange», conclut Christophe Bonnard. Il devrait aussi être possible de faire pousser des fleurs sur ces carreaux... > [www.falaises-lausanne.ch](http://www.falaises-lausanne.ch)

Vincent Borcard

# 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](http://schulthess.ch/qualite-suisse)

Swissmade

 **SCHULTHESS**

## Il était une fois sur les Plaines-du-Loup

**Un long parcours participatif et un plan financier ingénieux ont permis à la coopérative sociale d'habitants Le Bled de concevoir et bientôt réaliser un projet d'habitation d'une très grande mixité sociale et fonctionnelle. Mot-clé: mutualisation.**

La naissance de la coopérative sociale d'habitants Le Bled est intimement liée au projet de construction de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne. La Municipalité souhaitait en effet profiter de cet important projet de développement urbain, appelé Métamorphose, pour encourager le développement d'un nouveau modèle d'habitat coopératif, plus participatif, inspiré par les exemples existant à Zurich et en Allemagne. Pour ce faire, la ville de Lausanne a soutenu et organisé différentes rencontres et démarches participatives, et il s'est avéré que les citoyens y ont répondu favorablement et massivement. Pas seulement parce qu'il y avait pénurie de logements à loyers abordables (c'est hélas toujours le cas!), mais surtout parce que la population était très enthousiaste à l'idée de venir vivre dans un écoquartier, précise Elinora Krebs, en charge à l'époque du service du logement et des gérances et aujourd'hui vice-présidente du conseil d'administration du Bled.

Et c'est lors des Journées de l'écoquartier des 16-18 juin 2011, où la ville présentait son projet et manifestait sa volonté d'impliquer de futurs investisseurs, que l'idée de fonder une coopérative d'habitants pour participer au projet est née. La coopérative sociale d'habitants Le Bled a ensuite été fondée début 2015. Laurent Guidetti,

architecte de *Tribu architecture* qui accompagne le projet, insiste sur le qualificatif «sociale», car Le Bled tient beaucoup à se distinguer des coopératives d'habitants parfois perçues comme étant un peu prisonnières d'un entre-soi un tantinet bobo. «Dès le départ, l'idée du Bled était d'affirmer la volonté d'élargir le spectre des catégories d'habitants et des typologies le plus larges possibles.»

### La structure participative du Bled

Depuis mars 2017, un directeur opérationnel a été engagé pour piloter les activités complexes de la coopérative en la personne d'Yves Ferrari. Si l'on trouve également de grosses pointures dans le conseil d'administration, avec notamment Samuel Bendahan à la présidence et Elinora Krebs à la vice-présidence, pour ne citer qu'eux, Le Bled est bien une coopérative d'habitants ouverte à tout le monde. Les membres du Bled sont issus de toutes les classes sociales et les intéressés/es se mobilisent selon leur intérêt pour les projets de construction de la coopérative en fondant des sections, conçues en fait comme des unités de voisinage. Avec le projet de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne, la coopérative a donc fondé sa première section. Au sein de chaque section, les futurs habitants sont invités à participer non seulement à l'élabo-



Le projet du Bled. ©tribu architectes

ration du projet de construction de leur futur habitat, mais ils peuvent également s'impliquer directement dans la gestion et l'exploitation du projet une fois construit. Notamment dans la gestion des locaux communs qui font partie intégrante du projet architectural et social, comme par exemple la location des chambres d'amis, du Bled B&B (forme de logement de transition, avec des occupations allant de 2-3 jours à deux ans maximum) ou encore de la salle de spectacle prévue aux Plaines-du-Loup. Plusieurs groupes de travail ont d'ailleurs été constitués pour débattre et organiser ces questions d'exploitation et d'occupation vivante des lieux, afin que le dialogue entre habitants et substance bâtie ne soit pas un vain mot. Et que les diverses compétences naturelles des habitants trouvent un cadre d'expression adéquat et valorisant.

L'idée de décliner la coopérative en sections opérationnelles permet non seulement d'adapter très spécifiquement chaque projet aux conditions locales de construction et aux intérêts particuliers des participants dans l'élaboration de leur programme, mais également de préserver une certaine unité administrative centralisée qui permet d'offrir des services professionnels à ses membres et de garantir une présence forte de la coopérative, tant auprès de ses membres que du grand public ou des collectivités publiques. Du coup, Le Bled compte plusieurs types de membres: il y a ceux qui cotisent (Fr. 20.-/année) par idéalisme, ceux qui soutiennent la coopérative avec l'achat de parts sociales sans être membres d'une section et ceux qui s'engagent dans une section pour réaliser un projet et qui paient en plus des parts sociales pour leur logement. Tous ont une voix lors de l'assemblée générale de la coopérative.

### **Un ingénieux modèle financier fonde la mixité sociale et fonctionnelle**

Le Bled s'est vu attribuer en 2016 un lot de 10350 m<sup>2</sup> pour réaliser son projet. Une échelle juste suffisante pour offrir diverses catégories de logement, PPE comprise, tout en démultipliant des locaux communs et des espaces avec des utilisations qui se complètent et qui sont financés par l'ensemble du projet. «Nous avons tenu à offrir une part importante de locaux à usages communs, y compris une véritable salle de spectacles équipée, des commerces, des bureaux et autres. Au final, environ 17% du bâti leur sont dédiés», commente Elinora Krebs. Ce qui est étonnant, c'est que la grande diversité typologique et fonctionnelle qui définit l'immeuble a été élaborée à travers un subtil plan financier avant même que le moindre plan d'architecture n'ait été dessiné!

Le secret réside dans la mutualisation, qui permet de financer des locaux d'activités non rentables et de proposer une mixité sociale accrue, tout en restant dans le cadre de la production de logements à prix coûtant. Chacun participe à la mutualisation en fonction de ses moyens. Elle fonctionne sur le mode de la solidarité entre les habitants et les différentes catégories d'habitations: un logement régulé participera par exemple au pot commun avec un taux d'effort à la mutualisation de 5%, tandis qu'un logement en PPE y contribuera avec un taux de 20%. Les 13 logements en PPE paient ainsi plus que les 57 logements en régulé. Ce qui est remarquable, c'est que malgré ce taux d'effort à la



*Elinora Krebs et Laurent Guidetti. © PC2019*

mutualisation, un appartement vendu en PPE coûte moins cher que sur le marché libre, tout en bénéficiant des nombreux espaces communs répartis dans l'immeuble! Une manière plutôt élégante de garantir une grande mixité fonctionnelle, avec près de 700 m<sup>2</sup> de surfaces à usages multiples et communs qui sont ainsi autofinancés.

Si la ville de Lausanne tenait à préserver une mixité sociale au sein du quartier, on peut dire que Le Bled la pousse à l'extrême à l'échelle de son seul bâtiment. En plus de cette grande diversité, une mobilité d'usage est en outre garantie grâce à des catégories de charge foncière différentes selon le type de logement: elle est par exemple mixte pour les PPE, qui paient une rente initiale et une redevance annuelle, identique à celle d'une location. Un appartement en PPE peut donc très bien à terme redevenir un appartement en location, la coopérative se réservant en outre un droit de préemption en cas de vente, qui lui permet de racheter le logement à un prix coûtant fixé d'avance. Détail piquant: la vente des PPE a en outre permis de financer une part importante des crédits d'études du projet.

### **Des logements de toutes sortes**

L'immeuble compte en tout 77 logements de 1 à 5 pièces respectant le système d'évaluation des logements de l'OFL (SEL), dont 13 en PPE, 7 dont les parts sociales seront achetées par la ville de Lausanne et 50 régulés pour les membres du Bled. Dans la riche variété des typologies d'habitation, on trouve en plus un grand appartement: un cluster de 13 pièces pour 7 logements, WC compris ou à l'étage, avec kitchenette ou pas, avec des studios, des 2 pièces et des 3 pièces qui composent le cluster, qui peut en outre absorber (ou pas) une partie des logements du Bled B&B. Le montant des parts sociales demandées aux habitants varie selon le type de logement occupé et l'on retrouve là une fois encore le principe qui est au fondement de tout le projet: démultiplier autant que possible les typologies, les usages et les usagers de l'immeuble pour en vivifier le vivre-ensemble.

**Patrick Cléménçon**

Pour les curieux: Laurent Guidetti explique brièvement l'originalité du modèle financier du premier projet de construction du Bled dans une vidéo sur [habitation.ch/actualites](http://habitation.ch/actualites) > Le Plan financier du Bled au service de la mutualisation

Pour les gourmands: <https://lebled.ch>

## Il était une fois sur les Plaines-du-Loup:

### Le double témoignage d'Elinora Krebs

Lorsque la Municipalité de Lausanne avait annoncé la genèse du projet Métamorphose dans le cadre de son programme de la législature 2006-2011, Elinora Krebs était alors cheffe du service du logement et des gérances. Elle a profondément contribué à définir la nature et le développement de ce grand projet de développement urbain, qu'elle accompagnera jusqu'en 2015-2016, lors de l'appel d'offres aux investisseurs, dont une part de 25% de droits à bâtir était réservée à des coopératives d'habitants. Fin 2016, elle prend sa retraite, mais poursuit l'aventure de Métamorphose en s'engageant activement dans le projet d'une des coopératives d'habitants qu'elle a indirectement contribué à faire naître: Le Bled. Ayant été active des deux côtés du miroir, elle raconte aujourd'hui son expérience pour la revue *Habitation*.

«Dès le départ il était clair que cet écoquartier devait répondre aux aspirations environnementales et sociales les plus poussées afin d'être exemplaire et novateur sur l'ensemble des critères de développement durable. En tant que cheffe du service du logement et des gérances à cette époque, j'étais fortement impliquée dans le projet de l'écoquartier avec une forte conviction dans l'avenir de ce modèle d'habitat coopératif, qui pouvait à la fois assurer une offre de logements attractifs à loyers abordables, une mixité sociale et un mode de vie convivial pour développer le concept de «vivre ensemble». Pour atteindre ses objectifs, la Municipalité a souhaité encourager le développement d'un nouveau modèle d'habitat coopératif, plus participatif, inspiré par les exemples existant à Zurich et en Allemagne, répondant ainsi aux aspirations des habitants exprimées lors de différentes rencontres et démarches participatives initiées autour du projet Métamorphose.

#### Les risques avec les coopératives d'habitants

«Les risques étaient bien évidemment de taille. Du point de vue financier – comment ces nouvelles coopératives allaient pouvoir réunir les fonds propres nécessaires pour monter leurs projets? Du point de vue des ressources humaines – comment allaient-elles s'organiser pour mener leurs projets de front? Du point de vue du nombre de futurs habitants – allaient-elles réunir un nombre suffisant de coopérateurs acceptant de s'engager dans un projet de longue haleine exigeant une participation active de leur part dès le début?

«Lors des 3 jours de l'écoquartier qui se sont déroulés en juin 2011 et par la suite lors des autres manifestations organisées autour du projet, la participation et les réponses de ces coopératives en voie de constitution étaient toujours positives, enthousiastes et crédibles.

Au retour des offres des investisseurs en 2016, le quota de 25% de coopératives d'habitants, ayant déposé une offre solide financièrement et intéressante programmatiquement, a pu être atteint et j'ai été soulagée et ravie de ce succès!

#### La concrétisation

«En 2017, suite à mon départ à la retraite, j'ai quitté la direction du service alors que le projet de l'écoquartier allait entrer dans sa phase de concrétisation. Pour rester en contact de ce magnifique projet, j'ai voulu m'engager bénévolement dans l'une ou l'autre des coopératives d'habitants ayant obtenu des droits à bâtir. Je me suis intéressée au projet de la coopérative Le Bled particulièrement ambitieux, qui réunit à mon avis un très grand nombre d'aspects novateurs exigeants: la mixité et la mutualisation des activités offertes aux habitants, la mixité typologique des logements, la richesse des espaces communs intérieurs et extérieurs, l'implication des coopérateurs – futurs habitants – dans différentes démarches participatives thématiques. La maîtrise du financement et la rigueur de la gestion financière de la coopérative m'ont aussi attirée. J'ai alors proposé ma candidature pour devenir membre du conseil d'administration et l'assemblée générale l'a acceptée.

«Depuis 2017, je siège au CA du Bled où je suis particulièrement attentive au respect des principes sociaux énoncés par la coopérative dans l'offre qu'elle a déposée dans le cadre du concours d'investisseurs, soit la mixité logement et activités lucratives et non lucratives, le financement mutualisé des activités non lucratives, la mixité typologique des logements: PPE, locatif, cluster, la participation des futurs habitants au projet et à son exploitation, la mise en place des espaces de rencontre et d'échanges conviviaux tant intérieurs qu'extérieurs.

«Comme membre du conseil d'administration je suis de près le développement de ces idées dans le cadre du projet sur le lot accordé dans la pièce urbaine E. Et je constate avec grande satisfaction que toutes les idées novatrices, annoncées au début du projet, taxées parfois d'irréalistes, se réalisent aujourd'hui avec Le Bled et d'autres coopératives d'habitants, pour devenir des projets concrets respectant les principes de la société à 2000 watts, un mode de vie convivial à des coûts de constructions maîtrisés, tout en offrant une très belle qualité architecturale!»

Elinora Krebs/PC



# UNE RÉNOVATION DE FENÊTRES RELAXANTE ET EFFICACE



La fenêtre RF1 est montée de l'intérieur, de manière étanche et en respectant la structure existante: la maçonnerie reste indemne, aucuns travaux ne sont nécessaires. Elle a obtenu l'étiquette A, qui correspond à la meilleure classe énergétique.

## RF1 – LA FENÊTRE DE RÉNOVATION LA PLUS VENDUE EN SUISSE

Breveté et innovant, le système à cadre interchangeable RF1 permet une rénovation rapide, propre et en toute simplicité. C'est donc la solution idéale pour les bâtiments habités, quelles que soient la saison, la météo, la taille et la complexité du projet. Durant tout le projet, l'équipe 4B conçoit des solutions spécifiques, coordonne les processus et assure un suivi fiable. Les rénovations au budget et au calendrier serrés se déroulent de manière efficace et relaxante, du premier entretien de conseil jusqu'au montage des fenêtres:

[4-b.ch/rénovation](https://4-b.ch/rénovation)



Salles d'exposition, conseil personnalisé, gestion de projet, montage et SAV sur 10 sites près de chez vous: Adliswil | Baden-Dättwil | Berne | Coire | Crissier | Dietlikon | Genève-Meyrin | Hochdorf | Pratteln | Saint-Gall

## BlueFactory – berceau d’une nouvelle politique du logement

**Début 2018 le Grand Conseil fribourgeois a enterré le projet d’une loi cantonale sur le logement qui visait une véritable politique du logement. En conséquence le développement durable et innovant de nouvelles formes de logements n’a pas avancé. Le canton et la ville de Fribourg ont maintenant une chance de mener sur le site de blueFactory un projet qui pourrait servir d’exemple.**

Notre mode d’habitat a une grande influence sur notre bien-être. Si la maison individuelle au vert est encore un rêve pour beaucoup de Suisses, d’autres aspirent à de nouvelles formes d’habitat qui répondent aux besoins des ménages du XXI<sup>e</sup> siècle. De plus, la surconsommation du sol et le mitage du territoire, avec toutes leurs conséquences négatives, nous obligent à trouver de nouvelles formes de vie: écologiquement exemplaires, socialement innovantes et financièrement intéressantes, aussi pour les bas revenus. La réduction de l’espace habité par personne sans sacrifier – ou même en augmentant – la qualité de vie est une question d’avenir à laquelle il est urgent de s’attaquer. Des quartiers qui favorisent la mobilité douce, qui mettent à disposition suffisamment d’espaces verts et publics et qui encouragent les échanges sociaux doivent être conçus aujourd’hui. De même, les conditions-cadres nécessaires doivent être mises en place sans tarder.

Même sans les bases légales pour une vraie politique du logement, les pouvoirs publics peuvent en effet jouer un rôle clé en offrant des conditions-cadres appropriées. Le canton de Fribourg a fait un premier pas avec le Forum fribourgeois du logement ou l’Observatoire cantonal du logement et de l’immobilier – une association d’acteurs privés et publics. Mais cela est cependant loin d’être suffisant.

Le canton et la commune devraient intervenir avec détermination pour faciliter la planification et la conception de logements attrayants pour l’avenir. Mais jusqu’à présent, Fribourg a fait preuve de peu de volonté de développer une politique du logement novatrice. Même sur le site de blueFactory où canton et ville sont copropriétaires, ils hésitent à promouvoir des modèles qui ont pourtant déjà fait leurs preuves ailleurs en Suisse. Sur le site de blueFactory, qui est un terrain d’expérimentation rêvé, ils auraient la possibilité de promouvoir le développement de nouveaux modèles d’habitat. En collaboration avec des partenaires tels que des fondations ou des coopératives à but non lucratif capables et intéressées à développer des idées et des projets d’habitat innovants, un projet ayant valeur d’exemple pourrait être réalisé.

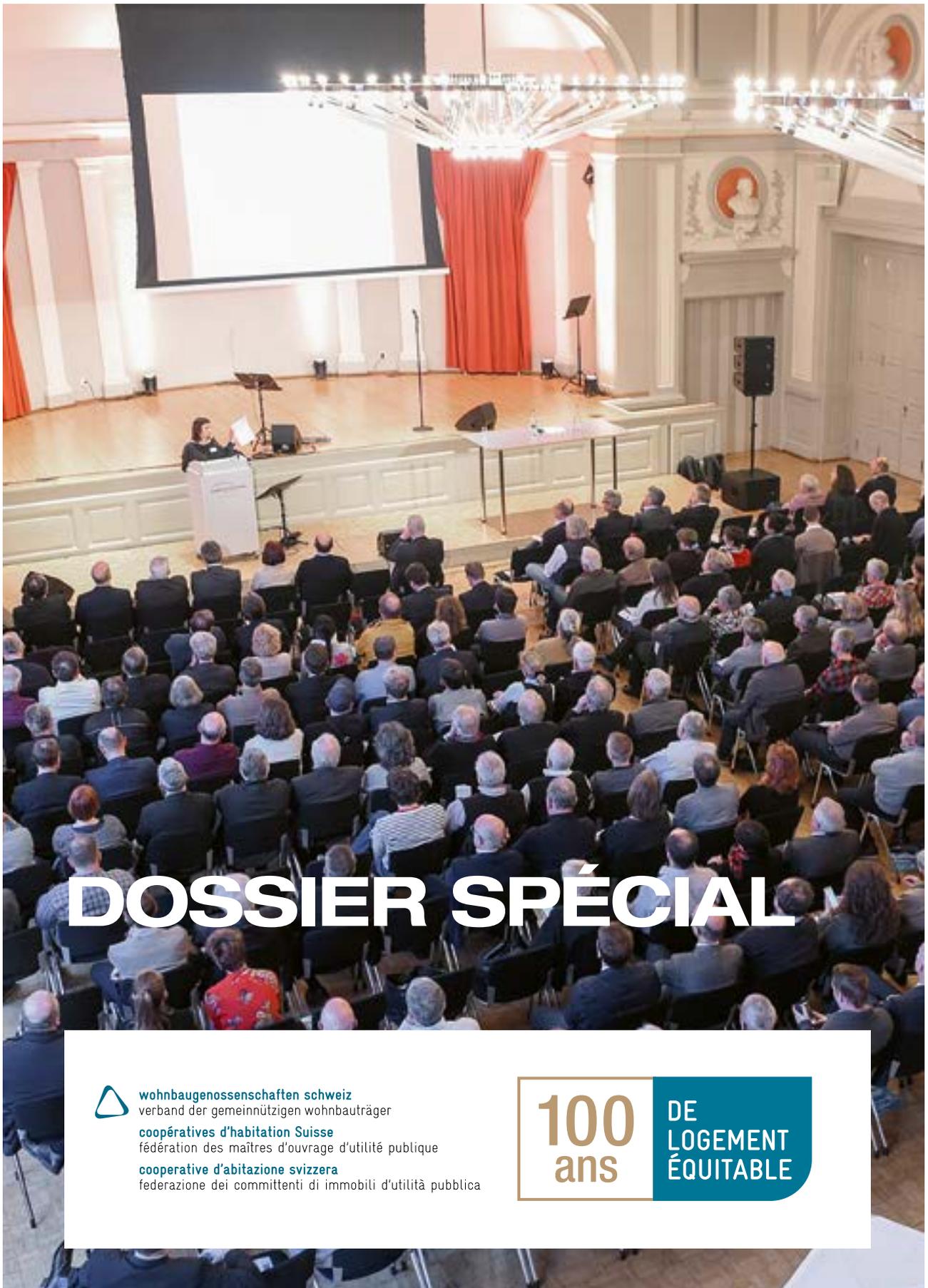
Le manque de volonté politique se confirme aussi dans les réponses aux questions que Les Verts ont déposé au Grand Conseil et au Conseil général afin de savoir si une partie des logements serait, ou pouvait être, constituée de logements d’utilité publique. Plus précisément, Les Verts ont suggéré que les investisseurs privés qui s’engagent à construire des logements sans but lucratif bénéficient de conditions préférentielles, par exemple d’un droit de superficie avec des modalités financières garantissant la



faisabilité de projets de logements innovants et accessibles. Le Conseil d’Etat et le Conseil communal sont toutefois d’avis que cela entraînerait des pertes financières. Il sera donc intéressant de savoir comment ce manque à gagner serait quantifié et quel serait son impact sur le capital-actions. Ces questions complémentaires ont donc été déposées récemment.

Les démarches pour accueillir sur le site de blueFactory le Smart Living Lab et le NeighborHub sont encourageantes et ont posé les bases pour envisager l’innovation dans le domaine de l’habitat. Maintenant il faut être plus ambitieux et voir plus loin. L’innovation ne doit pas rester un «prototype». Les cantons de Vaud, Genève, Zurich et Bâle, entre autres, ainsi que différentes villes ont montré qu’un canton et une commune peuvent s’engager avec un cadre juridique et des moyens financiers. De nombreux projets en Suisse – comme l’Equilibre à Genève ou Mehr als wohnen à Zurich – montrent que les craintes des autorités fribourgeoises sont infondées. Une politique du logement novatrice, en plus de projeter une image positive, offre des opportunités à court et à long terme pour toute la société. L’offre en habitats innovants est un facteur clé pour une région. BlueFactory est une occasion à ne pas manquer pour Fribourg. Elle permettrait au canton et à la ville de se réorienter et de se positionner sur le marché comme promoteur d’une politique de logement qui concrétise l’habitat du futur et l’innovation.

**Mirjam Ballmer**  
députée verte au Grand Conseil fribourgeois



# DOSSIER SPÉCIAL



**wohnbaugenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
**coopératives d'habitation Suisse**  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
**cooperative d'abitazione svizzera**  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

**100**  
ans

**DE**  
**LOGEMENT**  
**ÉQUITABLE**

## «Merci pour la bonne collaboration!»



*Le conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), dont dépend notamment l'Office fédéral du logement (OFL).*

L'habitat nous concerne tous. En tant que «ministre du Logement», je suis heureux qu'il y ait suffisamment de logements disponibles pour notre population. La majorité des gens en sont satisfaits. Mais je sais aussi qu'il y a des personnes qui ont de la difficulté à trouver un appartement à loyer abordable et répondant à leurs besoins sur le marché. C'est là qu'interviennent les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Il y a plus d'un siècle, les premières organisations d'entraide s'étaient chargées de construire et d'entretenir avec soin des logements financièrement viables pour les familles et les personnes à revenus modestes.

Cette «mission» a porté ses fruits. Aujourd'hui, Coopératives d'habitation Suisse compte plus de 1200 membres en Suisse. Le logement d'utilité publique est resté une niche sur le marché immobilier. Elle offre toutefois une valeur ajoutée dont profitent non seulement les habitants, mais la société dans son ensemble. Je pense ici à la contribution à la mixité sociale dans les villes et au logement des personnes âgées; ou encore à la volonté d'innover et d'expérimenter dans la construction de logements d'utilité publique, qui donne des impulsions pour de nouveaux développements dans tout le secteur du logement.

La promotion des activités des associations et organisations de logement d'utilité publique est inscrite depuis plus de 45 ans dans la Constitution fédérale. Ce que l'on sait moins, c'est que la coopération de la Confédération avec les coopératives d'habitation suisses remonte à bien plus loin. En 1921 déjà, la Confédération avait mis à disposition de la toute jeune association faîtière un «Fonds de construction» de 200 000 francs. La première pierre du Fonds de Roulement avait ainsi été posée, un fonds que la Confédération a entre-temps continué à alimenter au moyen de crédits. Des prêts peuvent ainsi être accordés, ce qui représente une aide importante au démarrage et au financement des projets pour de nombreuses coopératives d'habitation.

La gestion des fonds fiduciaires par les deux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique est une situation gagnant-gagnant pour toutes les parties concernées: le Gouvernement fédéral touche des intérêts et est déchargé des tâches administratives; les maîtres d'ouvrage d'utilité publique bénéficient quant à eux d'un accès au financement à bas taux et les associations faîtières peuvent offrir des conseils compétents et une formation continue à leurs membres.

Coopératives d'habitation Suisse, comme d'autres groupes d'intérêt, est en outre impliquée dans les débats sur la politique du logement et contribue à trouver des solutions viables aux problèmes du marché du logement. Je tiens à la remercier pour cela et pour ses nombreuses années de bonne coopération. Mes félicitations au jubilaire s'accompagnent de l'espoir que ses membres continueront à œuvrer en faveur de l'offre de logements pour toutes les couches de la population dans les décennies à venir et contribueront ainsi au maintien d'un bon cadre de vie suisse.

## PLUS D'ISOLANTS NATURELS EN BOIS 100% SUISSE

GUTEX ajoute l'isolation à fibres de bois par insufflation GUTEX Thermofibre à son portefeuille de produits en bois 100% suisse. Les panneaux isolants GUTEX DW et DW+ comme les panneaux isolants souples en fibres de bois GUTEX Thermoflex répondent aux exigences de qualité suisses pour une isolation naturelle en bois 100% suisse – qualité récemment confirmée par la Haute école spécialisée Bernoise (Haute école suisse du Bois) avec une attestation d'audite.

Implantée en Forêt-Noire, GUTEX produit des isolants en bois depuis plus de 87 ans. L'entreprise familiale propose un très large éventail d'isolants écologiques et performants pour la Suisse voisine, l'un de ses principaux marchés cibles. Ses solutions isolantes avancées pour le toit, la façade et l'intérieur s'appuient sur des composants parfaitement coordonnés et sont complétées par des applications détaillées intelligentes comme l'Implo, un système complet de raccord de fenêtre résistant au vent et à la pluie battante.

### Qualité en bois 100% suisse

Avec GUTEX Thermofibre, l'entreprise élargit son offre d'isolants naturels en bois de pin et d'épicéa 100% suisse. De même, les panneaux isolants GUTEX DW et DW+ comme les panneaux isolants souples en fibres de bois GUTEX Thermoflex répondent déjà aux exigences de qualité suisses.

- › Les fibres de bois en vrac, souples et de format variable de GUTEX Thermofibre s'adaptent parfaitement aux cavités à isoler, quelle que soit leur forme géométrique.
- › Les panneaux isolants GUTEX DW et DW+ ont fait leurs preuves pour l'isolation en fibres de bois des toits et des façades ventilées. Ils se caractérisent par une grande résistance à la compression, une surface robuste et un assemblage à rainure-crête stable. Grâce à sa densité plus élevée, la variante du panneau isolant DW+ offre une sécurité accrue, que ce soit pour une isolation sur des chevrons ou pour une façade ventilée.



*Pour un son traditionnel – Une isolation sensationnelle*

- › Pour l'isolation entre chevrons et entre ossature, le panneau souple en fibres de bois GUTEX Thermoflex convient parfaitement. Son coefficient de conductivité thermique de 0,036 W/mK selon SIA est extrêmement faible.

### Origine du bois certifiée

Dans le cadre d'une procédure de vérification, l'entreprise GUTEX a elle-même donné la mission à la Haute école spécialisée Bernoise (Haute école suisse du Bois) de vérifier, chaque année en Suisse, que la production GUTEX utilisait bien 100% de bois suisse. Par cette attestation, la BFH de Berne certifie l'application de cette règle et l'utilisation avérée de bois exclusivement suisse.

L'entreprise familiale implantée en Forêt-Noire est la seule du secteur à produire des isolants écologiques en bois 100% suisse selon un procédé à sec innovant, ce qui lui permet de proposer des produits d'une qualité optimale. Les isolants GUTEX séduisent donc par leur qualité durable, leur performance énergétique et le climat ambiant sain qu'ils instaurent.



 **GUTEX**<sup>®</sup>  
NATURELLEMENT EN BOIS

GUTEX Holzfaserplattenwerk

Gutenberg 5 | D-79761 Waldshut-Tiengen

Tél. : + 49 7741/6099-0 | [www.gutex.ch](http://www.gutex.ch) | [info@gutex.ch](mailto:info@gutex.ch)

*La sensation  
d'avoir pris la  
bonne décision. C'est ça  
l'effet GUTEX.*



**L'EFFET  
GUTEX**

## «Nous allons vers un sursaut»

**La fédération Coopératives d'habitation Suisse s'est engagée depuis 100 ans dans le logement d'utilité publique de qualité et à loyers abordables. Son président actuel, Louis Schelbert, en mesure toute la portée et dépeint les futurs défis de la branche.**



La fédération Coopératives d'habitation Suisse s'est engagée depuis 100 ans dans le logement d'utilité publique de qualité et à loyers abordables. Son président actuel, Louis Schelbert, en mesure toute la portée et dépeint les futurs défis de la branche.

**Vous présidez Coopératives d'habitation Suisse depuis une dizaine d'années. Quelle fut votre principale motivation?**

Il y a beaucoup de personnes en Suisse qui dépendent d'un logement bon marché. Le fait que je puisse aider à atteindre cet objectif est toujours une forte motivation. D'autant plus que je suis moi-même issu d'un milieu modeste et que je sais à quel point la question du logement est importante.

**La fédération est maintenant centenaire. Quelles ont été ses principales réalisations?**

Depuis sa création, l'association s'est attachée à créer un espace de vie de qualité, non spéculatif et donc bon marché à long terme. Elle s'est battue à plusieurs reprises pour des conditions-cadres et des possibilités de financement favorables et a soutenu les coopératives dans leurs tâches en leur fournissant des conseils, des réseaux, des informations et une formation continue. Cependant, le service le plus important a été fourni par les coopératives d'habitation elles-mêmes – ce sont elles qui ont fourni un espace de vie abordable et qui ont développé une véritable culture de voisinage. C'est une grande réussite!

**Les coopératives d'habitation sont très appréciées. Mais leur part de marché a diminué depuis les années 70 pour descendre en dessous des 5%. Qu'est-ce qui ne va pas?**

Pendant le boom, on avait l'impression que tout allait bien, même sur le marché immobilier. Après l'entrée en vigueur de la loi sur l'aide au logement et à l'immobilier (LOG) en 1975, de nombreux nouveaux bâtiments ont été construits dont les loyers initiaux ont été réduits. Cela a conduit à un certain relâchement de nombreuses coopératives, qui se sont contentées de gérer des bâtiments existants et se sont abstenues de toute expansion active. On ne peut pas en blâmer les responsables de l'époque, mais les conséquences se font sentir encore aujourd'hui.

**Ça bouge un peu plus ces dernières années. Pourquoi?**

Un grand nombre de maisons coopératives datent des années 1950 et 1960. La question s'est posée de

savoir si elles devaient être rénovées ou remplacées. De nombreuses coopératives ont décidé de renouveler leur parc et de mieux utiliser les terrains, c'est-à-dire d'y construire beaucoup plus d'appartements. L'augmentation massive des loyers au cours des dernières années nous a fait prendre conscience qu'il est urgent d'agir. Cela se reflète également dans de nombreux référendums gagnés dans les cantons et les communes comme Lucerne, Zurich, Bâle ou Berne, qui exigent la promotion de la construction de logements sociaux. Cela aura un effet au cours des prochaines années, et nous allons probablement connaître un sursaut important.

**A propos de sursaut: quels sont les objectifs de la faïtière?**

La croissance de la branche est importante. Nous voulons augmenter considérablement notre part de marché. Mais même si les coopératives de construction recommencent à se développer, ce n'est pas suffisant, car les investisseurs privés construisent beaucoup plus. Nous devons nous engager davantage. Il y a beaucoup d'argent dans les coopératives d'habitation qui pourrait être mieux employé. L'association s'efforce de remettre ce capital en circulation dans des projets. Par exemple, en formant des coopératives de coopératives, comme il en existe depuis peu à Bâle, Berne, Zurich et en Suisse orientale. Elles servent de moteurs et ont réalisé leurs premiers projets d'envergure avec succès. Nous veillons également à ce que les coopératives existantes utilisent plus souvent leurs fonds pour réaliser de nouveaux projets et nous soutenons la création de nouvelles coopératives. De plus, nous devons nous assurer d'obtenir des capitaux supplémentaires de l'extérieur.

### **Les aides financières existantes ne suffisent donc pas?**

Non... la fédération gère une grande partie des 500 millions du Fonds de roulement, qui fait des prêts remboursables à taux avantageux aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle gère en outre la Fondation Fonds de solidarité lancée en 1966, dont le fonds est alimenté par les dons de ses membres, mais sa capacité est plutôt modeste. Et depuis 2009, il y a encore la fondation Solinvest, qui est également née à l'initiative de la faïtière, mais dont les moyens sont également relativement modestes. Il existe encore un quatrième outil de financement: la centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Ces quatre instruments financiers soutiennent la construction annuelle de 1500 à 2000 logements. Mais avec 2000 logements d'utilité publique par année, on peut tout juste maintenir la part de marché de 5%. Si l'on veut plus, il faut trouver de nouvelles sources de financement. Et c'est ce dont se préoccupe actuellement la fédération.

### **Quel rôle joue la politique pour la branche?**

Actuellement, l'augmentation de 250 millions de francs du FdR est à l'ordre du jour politique. Elle est nécessaire pour que les prêts puissent continuer à être accordés dans le cadre actuel. Il y a de bonnes chances que l'affaire soit bientôt réglée. L'initiative populaire «Plus de logements abordables» ouvrira également la voie pour l'avenir. Elle exige que 10% de tous les nouveaux logements construits soient d'utilité publique. Pour ce faire, le Gouvernement fédéral et les entreprises proches du Gouvernement fédéral, telles que les CFF, devraient donner la préférence aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique lors de la vente de

terrains ou de propriétés. A cet effet, les cantons et les communes disposent d'un droit de préemption pour les ventes de terrains, qu'ils peuvent utiliser au profit d'organisations à but non lucratif. Ce sont des leviers importants qui pourraient avoir un impact majeur.

### **Quelles évolutions sociétales vont préoccuper la branche à l'avenir?**

Les formes de vie sont de plus en plus diversifiées et évoluent rapidement. Il est donc nécessaire de construire de manière aussi flexible que possible pour que les plus grands appartements puissent être transformés ultérieurement en appartements plus petits avec un minimum d'effort, ou vice versa. Les bâtiments sont souvent bien situés et par ailleurs très innovants. Je pense par exemple aux logements en clusters ou à d'autres modèles de logement communautaire. Un autre sujet majeur est le développement de la population. Il y a de plus en plus de personnes âgées qui ne veulent pas vivre dans une maison de retraite. Cela nécessite un soutien et un logement sans obstacle, et cela impacte également le vivre-ensemble. De nouveaux modèles de cohabitation doivent également être imaginés par les coopératives d'habitation. La rénovation énergétique des bâtiments pose un autre défi majeur, car les sources d'énergies fossiles n'ont plus d'avenir.

### **Et comment la fédération va-t-elle se développer elle-même?**

Nous souhaitons renforcer notre travail de relations publiques et notre engagement politique, en particulier dans le domaine de l'aide au logement. Aujourd'hui, le Gouvernement fédéral ne joue qu'un rôle marginal à cet égard. Même la plupart des cantons ne font rien – seuls sept d'entre

eux offrent des soutiens dignes de ce nom. Cela doit changer. L'article 108 de la Constitution fédérale oblige les élus à tenir compte des intérêts des familles, des personnes âgées, des nécessiteux et des handicapés dans la promotion du logement. Cela doit enfin se réaliser! La fédération veut aussi stimuler l'esprit coopératif. Nous ne pouvons le faire qu'en dialoguant et en collaborant avec l'ensemble de la branche. Nous avons donc initié un processus stratégique dans lequel nous discutons de notre avenir avec les coopératives d'habitation et développons des stratégies. Nous aimerions profiter de l'élan de l'année anniversaire pour transformer à nouveau le mouvement coopératif en un mouvement fort. Nous sommes en plein milieu du processus, la recette miracle n'existe pas. Mais je me réjouis de poursuivre dans cette voie commune.

**Liza Papazoglou**

# Chronologie

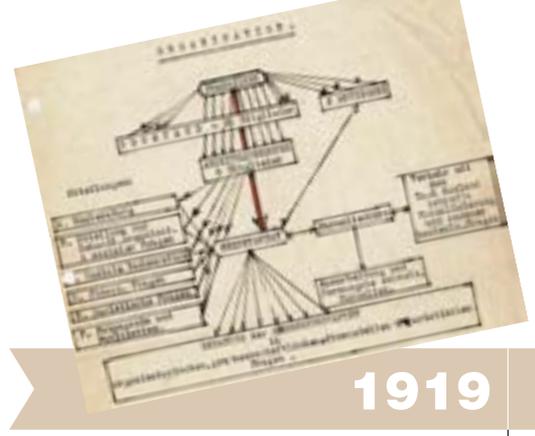
**Texte:** Liza Papazoglou

Fait partie des coopératives cautionnées par la Société coopérative de cautionnement hypothécaire: WAK à Elgg (ZH).



Création d'un secrétariat à Zurich, avec secrétaire général, rédacteur et à temps partiel.

Création de la Fondation Fonds de solidarité, alimentée par des dons des membres de la faïtière, et qui octroie des prêts remboursables pour des projets coopératifs.



1919

Fondation du Schweizerischer Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus le 20 septembre à Olten, suivie de près par la première section à Zurich. Les initiants sont avant tout des représentants des collectivités publiques, des architectes et des politiciens. 57 coopératives y adhèrent dès la première année.

1956

Participation à la création de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH), qui réduit le coût de financement de constructions de logements d'utilité publique.

1964



Les Ailes à Genève ont été parmi les premières coopératives à bénéficier du Fonds de solidarité.

1966

1968

Publications de la faïtière, stoppées après 3 éditions. Depuis, les publications sont restées épisodiques.



Cofondateur de la Centrale d'émission (CCL), qui lève des emprunts sur le marché des capitaux pour octroyer des prêts à taux avantageux pour la réalisation des projets des coopératives d'habitation.

Action Menschen helfen Menschen wohnen pour les 75 ans de la faïtière. Collecte de fonds pour soutenir des projets de construction de logements au Sri Lanka, à Madagascar (photo), au Mozambique et au Paraguay.

1990

1991

Création des services de conseil généraux et juridiques.

1994



2002

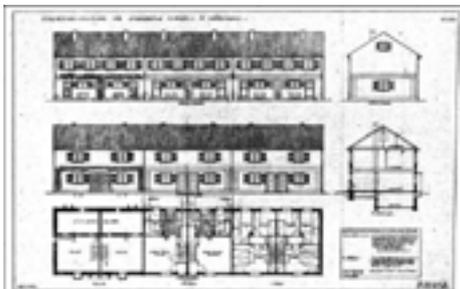
Lignes directrices de la faïtière et charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, selon les principes de base de la non-spéculation, la solidarité, la durabilité, la participation des membres et l'ouverture à tout le monde.



Documents, statuts types, normes et maisons types. Départ d'une longue tradition de congrès, de délibérations, d'expositions et de visites sur le thème de la construction. Fondation d'autres sections dans les régions.

La revue *Wohnen*, bilingue à ses débuts, est fondée en 1926. Dès 1928, la Suisse romande crée sa propre revue *L'Habitation*.

**1920**



**1921**

Fonds de construction (Fonds de roulement) de la Confédération, doté de 200 000 francs, pour la construction de logements pour les «ménages modestes», géré par la faïtière.

**1926**



**1949**

Premier secrétaire permanent à mi-temps.

Exposition très remarquée dans le Helmhaus Zurich sur la construction de logements d'utilité publique pour les 50 ans de la faïtière.

Le secrétariat s'agrandit après avoir déménagé dans le pavillon de la cour intérieure. Création d'un poste pour la gestion des fonds et mise en place progressive des cours de formation.

**1969**



**1975**

Première augmentation du Fonds de roulement après plus de 50 ans, à 2 millions de francs. Le contexte: création de l'Office fédéral du logement (OFL) et nouvelles dispositions légales, pour lesquelles la faïtière s'est fortement engagée.

**1986/87**



La faïtière lance le Forum du logement d'utilité publique à Lucerne, en tant que grand événement annuel de la branche.



**2008**

Création de la Fondation Solinvest en tant que nouvel instrument de financement des projets des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

**2009**



**2013/14**

Renforcement du travail de relations publiques et de lobbying avec la création des postes de communication et de documentation politique. Renforcement de la branche par des instances collectives (coopératives de coopératives).

**2017**

Plateforme en ligne pour la sensibilisation des jeunes ([www.genossenschaften-machenschule.ch](http://www.genossenschaften-machenschule.ch)).

**2019**

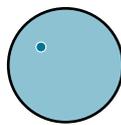
La fédération regroupe neuf associations régionales et une section, avec en tout 1203 membres et 154 662 logements.

# Diversifié – et extensible

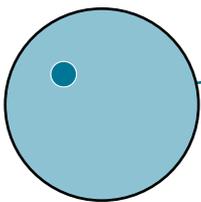
**Texte:** Liza Papazoglou

**La grande majorité des coopératives d'habitation de Suisse sont membres d'une association régionale de Coopératives d'habitation Suisse. Elles regroupent plus de 80% des 185 000 logements d'utilité publique. Leur dénominateur commun: construire du logement de qualité, loué à prix coûtant. Ces maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) mériteraient d'être bien plus nombreux qu'aujourd'hui.**

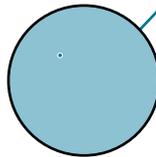
Argovie	1968	2018
depuis 1961		
Logements	1600	4513
Membres	19	53



Nord-ouest	1926	2018
depuis 1926		
(première section 1920)		
Logements	1450	15076
Membres	14	193

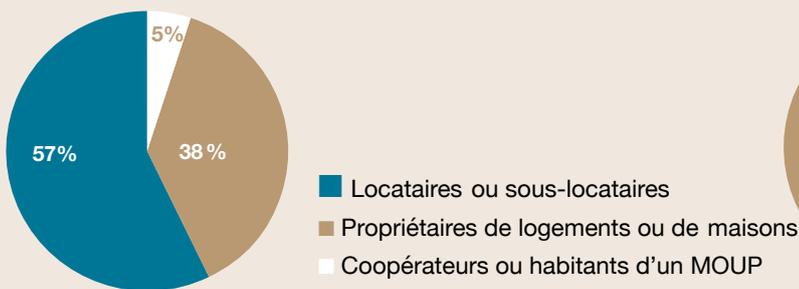


Romandie	1950	2018
depuis 1920		
Logements	3382	25441
Membres	24	231

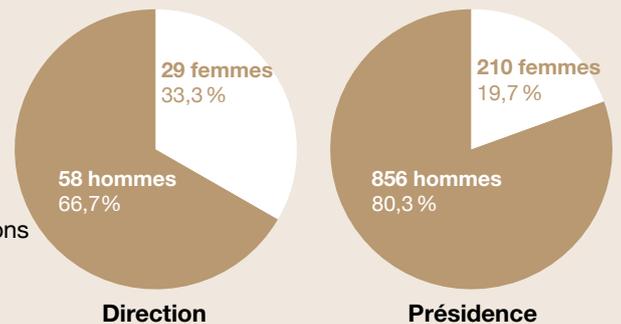


Berne-Soleure	1930	2018
depuis 1920		
Logements	615	19883
Membres	7	181

## Parts de marché

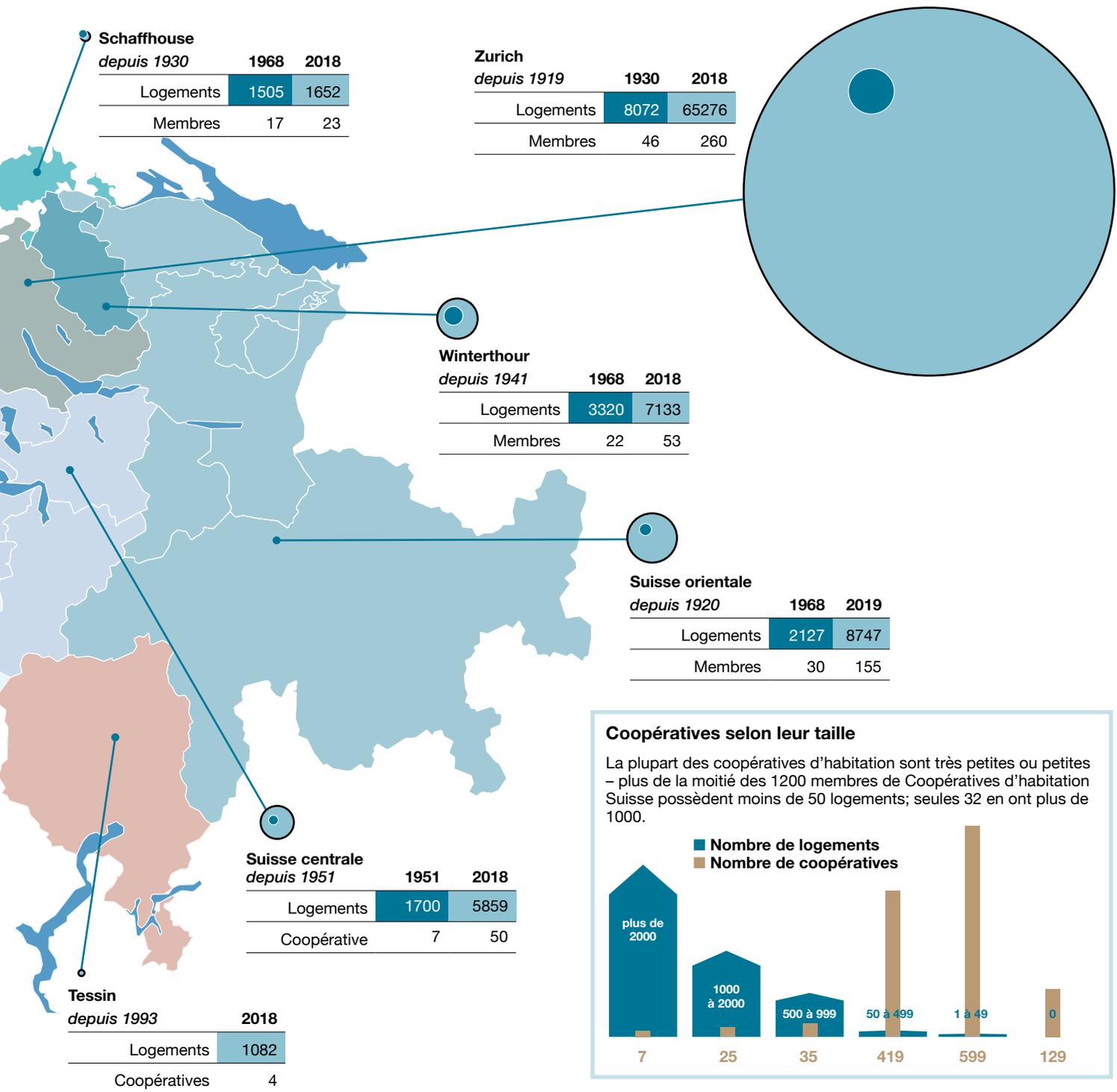


## Parts de femmes dirigeant une coopérative en 2018



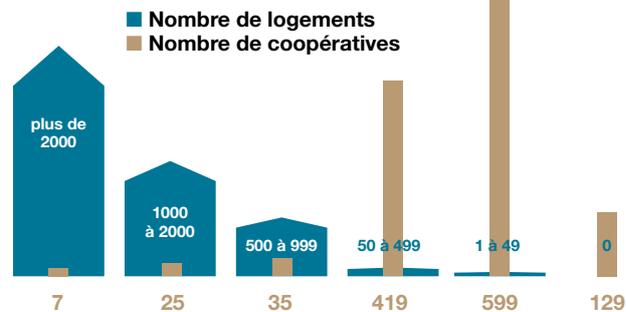
La part de marché des MOUP (logements communaux compris) est de 5% en moyenne en Suisse. Les différences régionales sont importantes – le taux est plus élevé dans les villes, Zurich en tête avec 25%.

La part des femmes actives dans les coopératives d'habitation augmente depuis quelques années. Elles occupent aujourd'hui un tiers des postes de direction et un cinquième des postes de présidence.

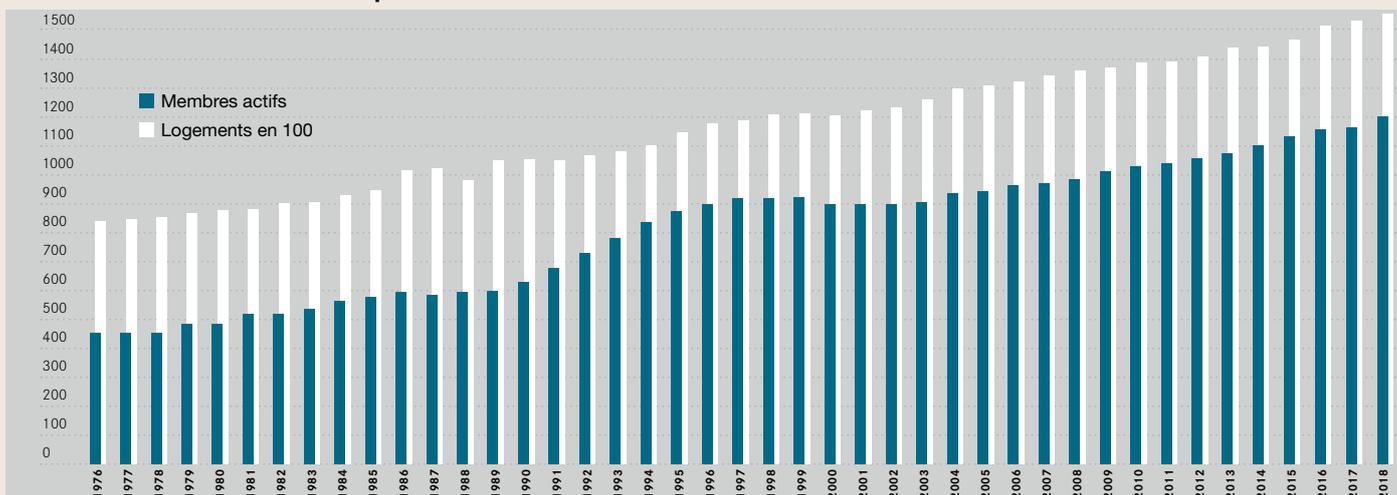


### Coopératives selon leur taille

La plupart des coopératives d'habitation sont très petites ou petites – plus de la moitié des 1200 membres de Coopératives d'habitation Suisse possèdent moins de 50 logements; seules 32 en ont plus de 1000.



### Les membres de Coopératives d'habitation Suisse de 1976 à 2018



## Les incontournables des coopératives d'habitation

**Qu'il s'agisse d'objectifs nobles tels qu'un mode de vie sain et abordable, une bonne coexistence ou de vulgaire argent, Coopératives d'habitation Suisse s'occupe de nombreux sujets. Voici ce qui a motivé l'ensemble de la branche au cours des cent dernières années – et qui continuera probablement de le faire au cours des cent prochaines années.**

### L'argent

Le financement des projets de coopératives d'habitation est l'une des principales préoccupations de l'association faîtière. Parce que souvent, surtout lorsque le manque de logements abordables est important, les coûts de construction, les prix des terrains et les taux d'intérêt sont particulièrement élevés, ce qui rend la construction de logements abordables presque impossible pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Cette situation était particulièrement aiguë lorsque l'association a été fondée en 1919. L'explosion des prix de la construction pendant la Première Guerre mondiale et l'arrêt de l'activité de construction ont provoqué une énorme pénurie de logements. C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral a mis en place plusieurs programmes d'aide à la construction de logements et a accordé, en collaboration avec les cantons et les communes, des subventions plus importantes. Les particuliers en profitent, mais de nombreuses coopératives d'habitation sont créées à cette époque.

En 1921, à la demande de l'association faîtière, le Conseil fédéral lui accorde une contribution de 200 000 francs pour la construction de «maisons expérimentales» – le fonds de construction ou Fonds de roulement (FdR) est né. L'objectif était de développer des maisons types bon marché qui répondraient aux besoins des couches les plus démunies de la population. Désormais, l'association gère l'allocation de ces fonds aux coopératives; les prêts remboursés seront réinvestis dans d'autres projets.

Toutefois, seul un petit nombre de projets de construction pouvaient être soutenus chaque année par le fonds, qui était en plus doté pour une période limitée à l'époque. En 1924, le pro-

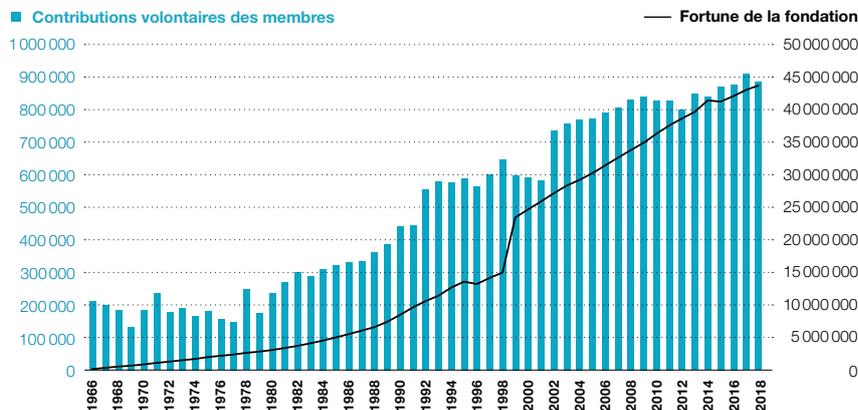
gramme de subventions de la Confédération ayant également été interrompu, l'association s'est prononcée à plusieurs reprises en faveur d'une augmentation du FdR, mais sans succès. Il ne fut donc pas toujours possible d'allouer des prêts, parce que le montant total du fonds est immobilisé dans des projets. Pendant et après la Seconde Guerre mondiale, ainsi qu'en 1958, d'autres trains de mesures visant à promouvoir la construction de logements ont été introduits, dont les coopératives d'habitation ont également profité. Toutefois, les programmes d'aide sont à nouveau limités dans le temps et les appels en faveur d'une augmentation substantielle du fonds ne sont toujours pas entendus.

### Autoassistance en matière de financement

L'association recherche donc une aide financière sur la base de l'auto-assistance. En 1956, à son instigation, diverses coopératives d'habitation et des banques ont créé la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). En cautionnant des prêts hypothécaires, elle aide les MOUP à obtenir des hypothèques plus élevées à des conditions plus favorables. En 1966,

l'association lance le Fonds de solidarité, qui est alimenté par les contributions volontaires de ses membres. La réponse est si forte que les premiers prêts à faible taux d'intérêt peuvent être accordés la même année déjà. Aujourd'hui, le Fonds de solidarité est bien établi et offre une aide bienvenue au démarrage de projets, en particulier des jeunes coopératives. En 1990, il a été rejoint par la Centrale d'émission pour MOUP (CCL), qui lève des capitaux favorables directement sur le marché grâce à des obligations garanties par la Confédération, et en 2008, la Fondation Solinvest complète le tableau.

Et le Fonds de roulement? Quelque chose a enfin bougé en 1975, après plus de cinquante ans d'engagement tenace de l'association. Dans le contexte des nouvelles dispositions légales et de la création de l'Office fédéral du logement (OFL), le FdR est porté à 2 millions de francs pour la première fois depuis 1921. Dès 1976, à la demande de la faîtière, la Confédération a doublé ce montant en raison de la forte demande. Par la suite, d'autres augmentations substantielles ont eu lieu, de sorte qu'à son apogée, plus de 2000 logements ont été subventionnés chaque année. Une grande



Plus de 26 millions ont été versés volontairement par les membres de coopératives d'habitation Suisse depuis 1966.

partie de l'argent est toutefois affectée aujourd'hui à des prêts en cours et les fonds ne sont pas suffisants pour augmenter ou même seulement maintenir la part de marché des MOUP à long terme. Ce n'est qu'en cette année anniversaire que le Parlement a récemment approuvé une nouvelle augmentation du FdR. Coopératives d'habitation Suisse cherche d'arche-pieds d'autres pistes de financement.

### Qui peut y habiter?

La question de savoir qui devrait vivre dans des coopératives est aussi vieille que Coopératives d'habitation Suisse. Dès son origine, l'association faitière a laissé les coopératives régler la question comme elles l'entendaient, soit dans leurs statuts, soit avec des prescriptions d'occupation. Les rares coopératives d'habitation en Suisse à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle étaient essentiellement des projets d'entraide de la classe moyenne progressiste. Dès 1910, de nombreuses coopératives d'habitation de cheminots ont été fondées, parce qu'elles avaient besoin d'espaces habitables à proximité des gares en construction. En règle générale, ces appartements étaient réservés aux employés des chemins de fer et à leurs familles, ainsi qu'à tous les autres employés des entreprises proches du Gouvernement fédéral – une pratique qui est restée stable pendant des décennies.

Pendant et après la Première Guerre mondiale, des ouvriers et des cercles professionnels toujours plus larges se sont regroupés pour constituer des coopératives d'habitation afin de répondre à la grande pénurie de logements. Ils voulaient fournir des logements abordables, dignes et sains aux familles ouvrières, qui vivaient souvent dans des conditions misérables. L'organisation faitière s'était intéressée de près pour déterminer comment construire à la fois efficacement et bien. Les résultats sont visibles dans les appartements et les maisons mitoyennes des «colonies», petites et optimisées jusqu'au dernier recoin. Cependant, il ne s'agit pas seulement d'économiser des coûts, mais aussi de rendre impossible la sous-location généralisée, mais mora-

lement désapprouvée, des chambres. Les familles avec plusieurs enfants, dont bon nombre avaient un passeport suisse, emménageaient ainsi dans des maisonnettes de trois ou quatre pièces.

La construction coopérative s'est longtemps concentrée sur les familles; des exemples tels que la coopérative d'habitation des femmes actives fondée à Zurich en 1926 sont tout à fait exceptionnels. Ce n'est que dans les années 50 que d'autres groupes cibles ont été de plus en plus visés. Les tours modernes disposaient désormais de petits appartements pour les couples – mariés, bien sûr – et des coopératives pour les personnes âgées faisaient leur apparition. Mai 68 et, plus tard, le mouvement de la jeunesse des années 80 ont également laissé leur empreinte, avec des projets autogérés qui ont attiré une nouvelle catégorie d'habitants.

### Plus d'enfants et de seniors

Aujourd'hui, l'éventail des habitants est tout aussi diversifié que sur le reste du marché du logement. Les MOUP suivent les principes de la Charte de 2003, qui vise à assurer une bonne mixité et l'intégration de toutes les couches de la population. Les statistiques recueillies depuis 1970 montrent que l'autorégulation fonctionne. A l'époque, les coopératives comptaient un nombre disproportionné d'enfants et d'adolescents, ainsi que d'adultes âgés de 40 à 59 ans. Les habitants avaient un niveau d'instruction relativement faible et la proportion d'étrangers était très faible (4%). L'étude la plus récente de 2017 montre qu'aujourd'hui encore, les MOUP logent plus d'enfants et plus de personnes âgées que le marché libre. Ils ont également la proportion la plus élevée de personnes ayant un faible niveau d'éducation. Les personnes issues de l'immigration ne sont désormais plus sous-représentées, leur part est la même que dans le logement locatif et beaucoup plus élevée que dans le secteur de la propriété privée.

Selon une étude réalisée en 2012, plus de deux tiers de tous les logements d'utilité publique – 80% dans les grandes villes – sont soumis à des prescriptions d'occupation le plus souvent volontaires. Les limites de

revenus et de fortune s'appliquent à 21% des logements d'utilité publique. Plus de deux tiers des MOUP interrogés louent leurs appartements à bas prix principalement à des ménages à faibles revenus. Bref: les coopératives d'habitation sont ouvertes à toutes et à tous et assument volontairement leur responsabilité sociale.

### Les hauts et les bas de la construction

Pensez-vous que deux tiers de tous les nouveaux logements du marché immobilier puissent être construits par les coopératives d'habitation? Cela semble inimaginable. Mais il y a des phases historiques exceptionnelles où la pénurie de logements est si importante que les coopératives connaissent un véritable boom grâce à une forte volonté politique et à des programmes de subventions publiques. C'était particulièrement impressionnant durant la première vague de constructions de logements en coopératives dans les années 1920. A Zurich par exemple, près de 70% de tous les appartements neufs ont été construits par des coopératives entre 1921 et 1925, et 52% à Winterthur.

Après un déclin marqué dans le secteur de la construction dans les années 30, la deuxième grande vague de construction a suivi pendant et après la Seconde Guerre mondiale. Une situation causée par une grave pénurie de logements et par le désir de réduire le fardeau du loyer pour les pauvres. Entre 1940 et 1950, le nombre de coopératives d'habitation a quadruplé pour atteindre le millier et, en 1949, année record, elles ont construit plus de 40% de tous les nouveaux logements en Suisse!

Néanmoins, seulement 14% environ du parc total de logements à but non lucratif de la Suisse (y compris les logements pour les communes et les fondations) datent de la période allant jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Plus de la moitié des quelque 185 000 logements d'utilité publique construits à ce jour l'ont été entre 1946 et 1980. En particulier dans les années 50-60, les coopératives se sont développées à grande échelle, augmentant temporairement leur part de marché à près de 8%. Les villes et

les agglomérations en furent les principales bénéficiaires. Il y a deux raisons principales à cette orientation au-delà des limites de la ville: d'une part, les terrains à bâtir dans les villes deviennent rares et donc chers. D'autre part, les subventions au logement dans les années 60-70 ont à nouveau diminué dans les villes et ont parfois même été complètement supprimées.

### Différences régionales

Vers la fin du XX<sup>e</sup> siècle, les MOUP se sont contentés de gérer leurs parcs immobiliers, la construction et la vie coopérative n'ayant repris des couleurs que dans les années 90. Entre 2001 et 2016, 12% de logements d'utilité publique seront construits sur le marché immobilier. Beaucoup de nouvelles petites coopératives sont fondées pour compléter le modèle familial prédominant par des formes de vie axées sur la communauté. De plus, après le tournant du millénaire, une véritable vague de renouveau s'amorce: les logements anciens sont remplacés par de nouveaux logements. Par suite de la densification, un

plus grand nombre d'appartements sont créés sur un même terrain.

Le rôle important des coopératives d'habitation est resté pratiquement inchangé dans les zones urbaines de Suisse au fil du temps, en particulier dans le canton et la ville de Zurich. Près de la moitié de tous les logements coopératifs en Suisse se trouvent dans le canton de Zurich. Dans beaucoup d'autres zones rurales, les MOUP sont plutôt rares – à l'exception des projets pour les personnes âgées, où les municipalités participent souvent activement à la création de coopératives d'habitation. On remarque également de grandes différences régionales au cours des phases de développement. Dans la ville de Bienne par exemple, les quatre cinquièmes de tous les logements d'utilité publique ont été construits dans les années 50-60.

### Röstigraben et Polentaberg

La section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement USAL-SR a été fondée le 28 février 1920 au Café du Musée de Lausanne par une soixantaine de per-

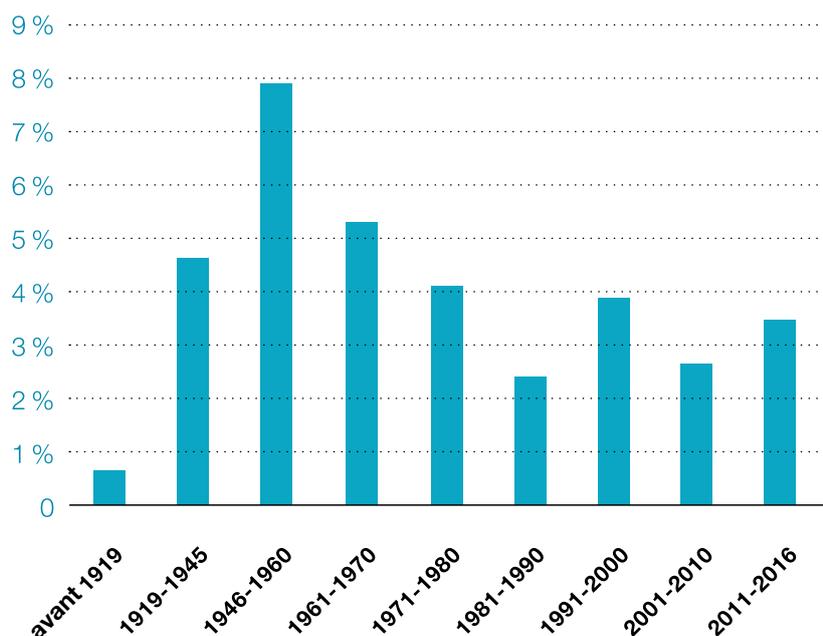
sonnes ayant répondu à l'appel d'un comité d'initiative, comme l'atteste le livre des PV, soigneusement consignés à la main. Dans les années 40-50, la section romande de l'USAL semblait très combative, menant des démarches auprès des autorités fédérales en matière de subventions, en collaboration avec l'Union syndicale suisse, pour demander la création, sur le plan fédéral, d'une commission permanente du logement. L'USAL-SR défendait bec et ongles les spécificités romandes, pas toujours suffisamment représentées à son goût par l'USAL faïtière.

Et avec succès, puisqu'elle a obtenu plusieurs séances directement avec le conseiller fédéral Kobelt «pour exposer les problèmes romands, au sujet des subventions à la construction qui, selon le régime de l'époque, prenaient fin le 31 décembre 1947.» Les Romands bataillaient pour obtenir 22 millions sur les 100 millions prévus dans une proposition de base légale sur la protection de la famille, mais on ne sait pas s'ils les ont finalement obtenus. On voit par contre qu'à l'époque, des accès directs aux Conseillers fédéraux permettaient de contourner un tantinet le Röstigraben. C'est devenu beaucoup plus difficile aujourd'hui, nos sept sages étant dûment protégés par une armada de porte-parole et autres responsables média.

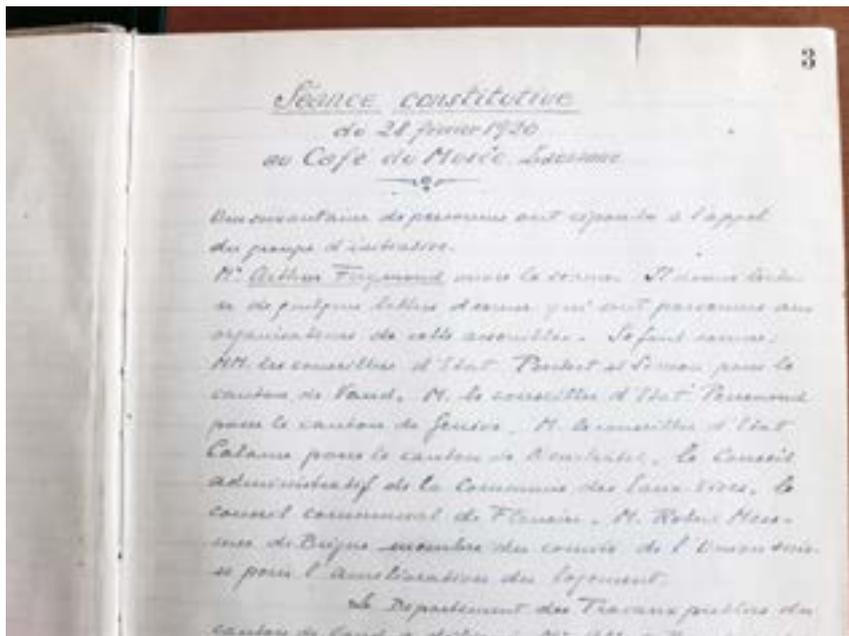
Mais la face cachée du Röstigraben, enfouie dans les non-dits, s'est pleinement dévoilée dans toute sa splendeur et sa rage à deux reprises: lors des changements de nom de l'association. Passer de l'USAL à l'ASH en 1993 a été ressenti en Suisse romande comme le témoignage de la mainmise des Alémaniques sur les romands. Rebelotte quand on est passé de l'ASH à Coopératives d'habitation Suisse (CHS) en 2013! Et pour bien montrer leur mécontentement, les Romands se sont vengés en donnant à leur association régionale un nom à dormir debout: l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).

Donc, si le Röstigraben peut encore être franchi, les obstacles au Polentaberg semblent beaucoup plus grands. Ce n'est donc qu'en 1993 qu'une section d'association distincte a été créée

## ■ Parts de marché immobilier des logements d'utilité publique



Source: calculs sur la base des chiffres de l'OFS, 2016. Les parts de marché immobilier des MOUP varie au cours du temps. (Les chiffres de l'OFS sont sous-évalués, mais indiquent bien les tendances générales.)



PV de la séance constitutive de l'USAL-SR.

au Tessin. Cependant, avec seulement quatre coopératives membres pour 231 appartements, elle n'a pas été en mesure de faire grand-chose. Bien que l'une des coopératives se développe régulièrement pour atteindre plus de 1000 appartements, le modèle à but non lucratif reste une curiosité de l'autre côté des Alpes. La section tombe dans un sommeil profond et est presque complètement oubliée. En 2017, la section est relancée avec un nouvel élan et une nouvelle présidente engagée, qui reprend les activités et informe le public, les municipalités et les politiciens sur un large front des avantages de la construction de coopératives. Les efforts pourraient bientôt porter leurs fruits: si tout se passe comme prévu, une nouvelle coopérative pourrait bientôt voir le jour dans le Mendrisiotto.

### Le moteur de l'innovation

Qu'il s'agisse de questions structurelles et techniques, de valeurs communes, de modèles de financement, d'écologie ou de modes de vie, les coopératives d'habitation ont été d'emblée d'importants porteurs d'innovations dans tous les domaines de la construction et du logement. Souvent nés d'une nécessité, les MOUP répondent de manière créative à des problèmes de logements urgents,

créant de nouvelles normes bien au-delà de leur propre cercle.

Dans les années 20, lorsque de nombreuses coopératives ont été fondées, l'association faitière s'est occupée intensivement des questions de construction et d'urbanisme. Grâce aux nouveaux matériaux et techniques, à la standardisation et à la normalisation, la construction devient rapide, sérielle et économique, et des espaces extérieurs sains et de qualité sont également aménagés. On cogite sur les plans d'étage, on bricole de meilleurs cadres de fenêtres et on planifie des zones d'habitation à l'échelle de quartiers fonctionnels. On construit des maisons types permettant aux familles à bas revenus de bénéficier d'un certain confort dans un minimum d'espace. Les coopératives se distinguent également dans la construction d'immeubles locatifs. Les salles de bains, par exemple, deviennent la norme en peu de temps – une véritable révolution à l'époque.

### Questions sociétales

Plus tard encore, les coopératives d'habitation et leurs architectes ont été parmi les pionniers de l'innovation dans la construction de logements. Bon nombre d'entre eux étaient également concernés par les questions sociales. Dès les années 50, l'associa-

tion s'est penchée sur le thème du logement pour personnes âgées et a cherché de nouvelles solutions. Avec un certain retard, mais avec d'autant plus d'emphase, les bouleversements qui ont suivi le mouvement de mai 68 ont atteint le secteur des MOUP. Dès les années 80, des coopératives en grande partie autonomes ont été créées dans différentes villes. La durabilité, qui est en soi une valeur coopérative fondamentale, est davantage mise en avant et comprise de manière plus large – outre la préservation structurelle et la viabilité financière, la vision globale de la société devient plus importante.

Dès l'an 2000, l'accent est mis sur la participation, les modèles de logement communautaire et de logement multigénérationnels, les aspects écologiques et le partage de l'espace et des ressources. Les coopératives collaborent également au développement de projets novateurs à grande échelle. Elles font partie des pionniers dans la construction de lotissements sans voitures et économes en énergie. Elles font également sensation avec les grands appartements et les regroupements d'appartements, les maisons multigénérationnelles ou les lotissements qui, comme à leurs débuts, sont conçus comme de véritables quartiers de vie, de culture, de commerce, de gastronomie et d'habitat.

Les premiers projets, principalement zurichois, ont un large impact; non seulement ils attirent l'attention internationale, mais ils inspirent aussi les coopératives existantes et encouragent la création de nouvelles coopératives dans d'autres villes et communes. Plusieurs projets innovants de grande échelle sont déjà en construction ou en projet. L'innovation a encore de beaux jours devant elle grâce aux MOUP.

## Un centenaire déterminé

**«La SCHG reste toujours en mouvement. Elle a toujours été animée par la volonté de construire», atteste son président Jean-Marc Siegrist. «Et s'il y a un message à faire passer à l'occasion des festivités du 100<sup>e</sup> anniversaire, c'est que nous travaillons pour que d'autres puissent fêter le 200<sup>e</sup>!»**

La coopérative comptabilise aujourd'hui près de 2000 logements répartis dans plus de 80 immeubles. Un chantier en cours symbolise le passage du premier au deuxième centenaire de la plus grande coopérative genevoise: celui de la restructuration du centre névralgique de Vieuxseux-Villars-Franchises, où 260 logements bâtis à partir des années 30 doivent progressivement être remplacés par 550 logements de bien meilleure qualité, et avec de nombreux équipements. La Cité Vieuxseux dessinée par Maurice Braillard, en laquelle les historiens de l'architecture sociale en Suisse reconnaissent une pionnière de «l'habitation minimum», va donc céder la place à un complexe plus aérien, sélectionné à l'issue d'un concours d'architecture international. La fin de la circulation et du stationnement des voitures en surface va aussi permettre la création d'espaces extérieurs de grande qualité.

Ce site a déjà vécu, dans les années 60, une première étape de reconstruction, marquée par l'em-

preinte d'autres géants de l'architecture à Genève, les frères Honegger. Et ceci toujours avec le même objectif de loger les classes populaires (et les classes moyennes). Dès les origines, une culture SCHG s'est imposée dans ces quartiers où tout le monde se connaissait, se connaît. Jean-Marc Siegrist: «Cette culture interne demeure chez les coopérateurs de longue date, surtout à Vieuxseux. Nous avons observé le signe intéressant d'une recrudescence à l'occasion de notre dernière assemblée générale. 470 personnes se sont déplacées, soit 20% de plus que d'habitude.» Ce sentiment d'appartenance est cultivé notamment par l'accès privilégié au logement, accordé aux enfants de sociétaires. A Genève, on est SCHG de génération en génération.

### Fille de la crise

En 2019, la situation du logement à Genève est encore et toujours marquée par un manque cruel d'appartements à loyers modérés. Au point qu'il



*La maisonnette ouvrière individuelle, testée dans les années 20, et toujours en exploitation. DR*

est difficile pour certains d'imaginer qu'une situation plus dégradée prévalait en 1919! A la sortie de la Première Guerre mondiale, l'inflation galopait dans le sillage du chômage et les salaires stagnaient. L'intervention de l'Etat, freinée par l'idéologie libérale, était réclamée par la gauche, mais aussi par les partis d'obédience chrétienne. Des quartiers anciens du centre de Genève, naguère voués au logement, étaient transformés pour abriter des commerces et des appartements de luxe. C'est dans cet environnement que la SCHG s'est constituée, le 27 juin 1919. 614 sociétaires souscrivaient plus de 800 parts sociales. Les initiants étaient motivés par le modèle de la cité-jardin sur lequel vont se focaliser les premiers projets. Elle devait offrir à l'ouvrier et à l'employé la «dignité d'un logement certes modeste, mais indépendant».

Les sources font aussi remonter les origines de la Société coopérative d'habitation Genève à une démarche du syndicaliste Charles Burklin auprès



*Une des premières réalisations de la SCHG, dans les années 20, au chemin des Sports. DR*



Une réalisation des années 2010, l'immeuble de l'avenue de Joli-Mont (63 appartements). DR

de l'urbaniste Camille Martin, et de l'organisation par un cordonnier d'une rencontre entre un agent immobilier et un groupe d'ouvriers et de petits patrons. Dans tous les cas, la SCHG est portée par des initiatives nées aux confins de la philanthropie et du socialisme.

En 1921, la première opération aboutit, dans la cité-jardin d'Aïre, à la création de 52 appartements où les logements contigus se sont imposés au détriment des maisonnettes individuelles. Malgré l'obtention de l'aide fédérale, le financement avait été problématique. Les souscripteurs étaient moins nombreux qu'espéré. La SCHG, forte d'appuis politiques, réussit à se faire exempter de quelques taxes, et à bénéficier des faveurs de services municipaux et de facilités lors des travaux d'infrastructures – eau, gaz, électricité, égouts. Les subsides à fonds perdus du canton et de la Confédération avaient été relevés pour l'occasion de 25 à 30%... Dès les origines, construire du logement coopératif à

Genève est un sport de combat, qui demande davantage que de la force. Un vaste numéro de *Wohnen* ne suffirait pas pour cataloguer les contrariétés, les difficultés et les crises auxquelles la SCHG a survécu au cours de ses premières décennies d'existence\*. Et pourtant, à l'exception d'un temps d'arrêt au cours des années 1950, elle n'a jamais cessé de construire, et de reconstruire en ville de Genève, longtemps dans des quartiers du centre proches de la route d'Aïre ou de la route de Meyrin. Son premier projet sur la rive gauche du Rhône, à Carouge, ne remonte qu'au milieu des années 2000.

Le bilan récent de la SCHG permet de découvrir des immeubles à très hautes performances énergétiques, qui se déclinent avec des appartements en duplex (au Grand-Saconnex), des façades spectaculaires (Mervelet), des expériences typologiques, telle la possibilité offerte aux coopérateurs de louer une pièce indépendante supplémentaire, soit pour

un membre de la famille, soit pour une activité professionnelle (chemin des Sports 74-80). L'année dernière, la SCHG a inauguré une première série de logements pour étudiants (Vieux-seux 23-27). Divers projets en cours doivent lui permettre de créer quelque 500 nouveaux logements ces prochaines années. Outre Papillon, le plus ambitieux voit la coopérative participer au projet Quai des Vernets (1600 logements, site 2000 watts) au bord de l'Arve.

Au moment d'entamer son deuxième siècle d'histoire, la SCHG ne s'interdit pas grand-chose. Enfin, presque rien. Jean-Marc Siegrist: «Comme les projets mixtes qui prévoient également de la PPE se présentent désormais régulièrement, nous avons évoqué, en comité, l'opportunité de réaliser nous-mêmes des logements de PPE à prix coûtant. La discussion a été brève: ce n'est pas notre mission!»

**Vincent Borcard**

# PROGRAMME DES MANIFESTATIONS

## **27 juin 2019, 18h, Yverdon-les-Bains**

### **Ecologie et énergie: Les pionniers d'hier, sont-ils les pionniers de demain?**

A l'issue de l'AG ARMOUP, soirée d'échange en collaboration avec Armoup. Invité: Roger Nordmann, Conseiller National... Intervention par Roger Nordmann et présentation du film «Pour un mode d'habitat durable». Ensuite discussion et apéritif.

## **20 septembre 2019, 10h30-21h, Zurich, Stage One**

### **Congrès et fête du centenaire**

La célébration du grand anniversaire est le point culminant de l'année anniversaire de coopératives d'habitation Suisse et Coopératives d'habitation Zurich. Allocution de bienvenue du conseiller fédéral Guy Parmelin, conférenciers éminents, cérémonie de remise des prix du concours anniversaire, musique et dîner de gala.

**10.30 – 16.00 heures:** congrès du centenaire de coopératives d'habitation Zurich

**16.00 – env. 21.00 heures:** fête du centenaire de coopératives d'habitation Suisse

### **Programme complet:**

<https://www.wbg-100jahre.ch/fr/agenda/>

### **Tout sur le 100<sup>e</sup> coopératives d'habitation Suisse:**

<https://www.wbg-100jahre.ch/fr/>



**wohnbaugenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
**coopératives d'habitation Suisse**  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
**cooperative d'abitazione svizzera**  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

**100**  
ans

**DE  
LOGEMENT  
DE QUALITÉ**

## 100 ans de souvenirs (et autant de projets!)

**La Société coopérative d'Habitation Genève (SCHG) célèbre son premier siècle. Le point fort des festivités aura pour cadre le site historique de Vieusseux, le samedi 29 juin. Albert Knechtli, ancien président, administrateur depuis près de 50 ans, expose le programme de cette journée et détaille les cadeaux.**



*Albert Knechtli, responsable de l'organisation du centenaire. Accessoirement petit-neveu d'un des pères fondateurs. © Borcard/DR*

C'est en 1919, en réaction à la crise du logement, qu'un groupe d'ouvriers, de syndicalistes, de promoteurs et de philanthropes fondent la SCHG. C'était le 27 juin, dans un café de la rue Bergalone. L'idée a si bien fait son chemin que la SCHG représente aujourd'hui quelque 80 immeubles et 2000 sociétaires; bien plus qu'hier, bien moins que demain.

La SCHG fête donc cette année son centenaire avec quelques mots et de nombreux habitants. Les quelques mots sont ceux qui résument l'action de la coopérative en 2019 et depuis un siècle: «Construire et vivre ensemble, un état d'esprit». Les 2000 habitants sont les membres de la coopérative susceptibles de participer à cette journée qui s'annonce magnifique et avec leur famille et leurs proches, l'affluence pourrait être encore plus grande. Pour certains anniversaires, il est préférable de voir grand. Quoi de plus normal? Plaçant toujours le sociétaire au centre de sa réflexion, la coopérative, qui porte haut à Genève les idéaux de partage

ainsi que de solidarité et vouée à l'extension et à l'entretien de son parc de logements, ne pouvait que célébrer l'événement avec l'ensemble de ses sociétaires. L'occasion de raviver aussi les grands moments et des petites histoires.

Un homme a été nommé pour former une équipe chargée d'organiser et de coordonner les festivités. Albert Knechtli est aujourd'hui membre du conseil d'administration. Il a été président, il est administrateur depuis pas loin d'un demi-siècle. Son père a été administrateur, son grand-oncle a été... un des pères fondateurs de la SCHG, Charles Bürklin! avec l'autre grande figure des premières années l'urbaniste et architecte Camille Martin. «Sur ce point, je n'ai pas beaucoup de mérite!», s'excuse en riant Albert Knechtli. «Mais oui, Charles Bürklin était mon grand-oncle. Il était encore à la présidence quand mon père était administrateur. Quand j'étais jeune, j'étais tout à fait conscient de sa fonction, il était davantage qu'un parent. Mais je ne l'ai pas côtoyé dans les ins-

tances de la coopérative que j'ai rejointes en 1967.» L'anecdote, peu banale, pourrait cependant en appeler d'autres, tant la SCHG a favorisé des lignées et des faisceaux d'amitiés durables. La transmission de cette histoire en cette année anniversaire sera servie et privilégiée par la diffusion d'un livre, d'un film et d'une exposition photos.

### Le livre

Titre *Vieusseux Mémoire d'une Cité*, ce livre regorge d'anecdotes. Son auteur Gilbert Dumont est arrivé à Vieusseux en 1932, à l'âge de 2 ans, et y est resté une vingtaine d'années avant d'émigrer, tout là-bas, dans le canton de Vaud. «Il a toujours conservé des liens avec nous, témoigne Albert Knechtli. Lors d'une réunion, il y a trois ans, il m'avait parlé de son envie de consigner ses souvenirs. Lorsqu'il m'a présenté son manuscrit, j'en ai fait part à notre président Jean-Marc Siegrist. Nous avons tout de suite convenu de la qualité de ce riche témoignage de l'esprit des coopérateurs.» Distribué l'automne dernier à l'ensemble des sociétaires, il évoque dans le désordre les petits commerces du quartier, les leçons de tricot, les légendaires parties de «coïus», la révolte des jeunes pour l'obtention d'un terrain de football, la période de la Guerre 39-45 qui fut un peu, dans les quartiers helvètes, celle de Monsieur Wahlen... et son plan de subsistance. Au fil des pages se révèle ainsi la petite histoire. Sans faire mine d'y toucher, l'auteur réussit remarquablement à transmettre aussi toutes les émotions qui lui sont associées.

### Le film

La grande histoire de la SCHG avait déjà été magistralement servie par Anita Frei, David Hiler et Bernard Lescaze, dans un livre préparé à l'occasion du 75<sup>e</sup> anniversaire. L'ouvrage de ces



*Le sac à pique-nique offert aux participants à la Fête champêtre. Il ne sera pas vide! SCHG/DR*



*L'objet des 100 ans. Décapsuleur d'un côté, clé USB chargée d'un film consacré à la coopérative de l'autre. SCHG/DR*

trois historiens, *La Société Coopérative d'Habitation Genève & l'Histoire du logement social à Genève (XIX et XX<sup>e</sup> siècles)*, fait autorité sur les thèmes mentionnés dans son titre. Et c'est tout naturellement qu'Albert Knechtli s'est adressé aux auteurs pour qu'ils deviennent... acteurs du film! «Nous leur avons notamment demandé de revenir sur l'aventure qu'a représenté l'écriture de ce livre. C'est un film de montage. Les sociétaires, le président, le vice-président, les deux directeurs et des collaborateurs s'expriment également sur 5 thématiques.» Pour une projection en plein air dans la nuit de 29 juin? Non, la SCHG est résolument installée dans le XXI<sup>e</sup> siècle. Ainsi l'œuvre est dupliquée sur des clés USB qui seront distribuées aux participants de la fête. L'opération – film et clés USB – est entièrement financée par un de

nos partenaires, un point qui rappelle qu'une coopérative qui sait durer ne mène jamais seule ses projets.

Ultime précision: Cette clé USB, à connexion standard d'un côté, fait office de décapsuleur de l'autre. Pourquoi un décapsuleur et non une pince à linge, en clin d'œil à la légendaire buanderie de Vieusseux? La réponse demeure un secret d'administrateur expérimenté!

### **L'exposition de photos**

Ces dernières années, la SCHG a entrepris un important travail sur ses archives, notamment photographiques, et sur sa communication en général. «Dans le cadre du projet de reconstruction «Papillon» en cours à Vieusseux, nous publions tous les mois un clip vidéo sur l'évolution des travaux. Les images sont diffusées via Econcierges, un réseau d'écrans placés à Vieusseux, dans des endroits de passage et géré par l'administration. Actuellement, la SCHG conduit à l'élargissement du dispositif Econcierges à l'ensemble de ses sites qui s'y prêtent – salles communes, entrées d'immeubles – et diffuse, en complément d'informations générales, des images d'archives commentées. Le site internet [www.schg.ch](http://www.schg.ch) a aussi ouvert une section dédiée à son histoire.

### **Le programme de LA FÊTE du 29 juin**

Il est faux d'affirmer que trop d'histoire peut fatiguer. Mais pour les plus jeunes qui ont patiemment lu ce qui précède et pour les remercier de leur attention, précisons d'emblée que, oui, le 29 juin à Vieusseux il y aura notamment de l'accrobranche, un carrousel et des glaces offertes. Et aussi un trampoline, un Mikado géant, de la peinture sur visage, des concerts, un atelier hip-hop...

Soucieuse de la cohésion entre ses différents sites (rappelons que cette journée et cette soirée (et plus, peut-être) de fête sont ouvertes à tous les sociétaires), la SCHG organisera le 29 juin un système de navettes depuis les sites de Carouge, d'Onex, du Grand-Saconnex et du chemin des Sports, à destination de Vieusseux, où une tente de 60 mètres sera dressée à proximité de l'école. La journée commencera par une Fête champêtre, dès

10h et jusqu'à 18 heures et se poursuivra par une soirée de gala, dès 19 heures. Un bulletin d'inscription a été envoyé à l'ensemble des membres. Mais au moment où ce magazine est distribué, il est sans doute trop tard! Que les retardataires n'hésitent pas à interpeller le secrétariat de la SCHG! On rappellera simplement que les inscrits à la fête champêtre se feront remettre, à l'accueil, un costaud panier pique-nique (où se trouvera notamment la clé USB-décapsuleur) et pourront bénéficier de la large palette d'animations et de stands.

Le repas de la soirée de gala sera assorti d'un spectacle de l'humoriste Laurent Nicolet, notamment consacré à la SCHG, sa vie, son œuvre, son histoire, ses valeurs. La deuxième partie de soirée se fera en musique, avec l'orchestre Time Machine qui reprend les tubes pop de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Comme quoi Albert Knechtli est de toutes les époques.

**Vincent Borcard**

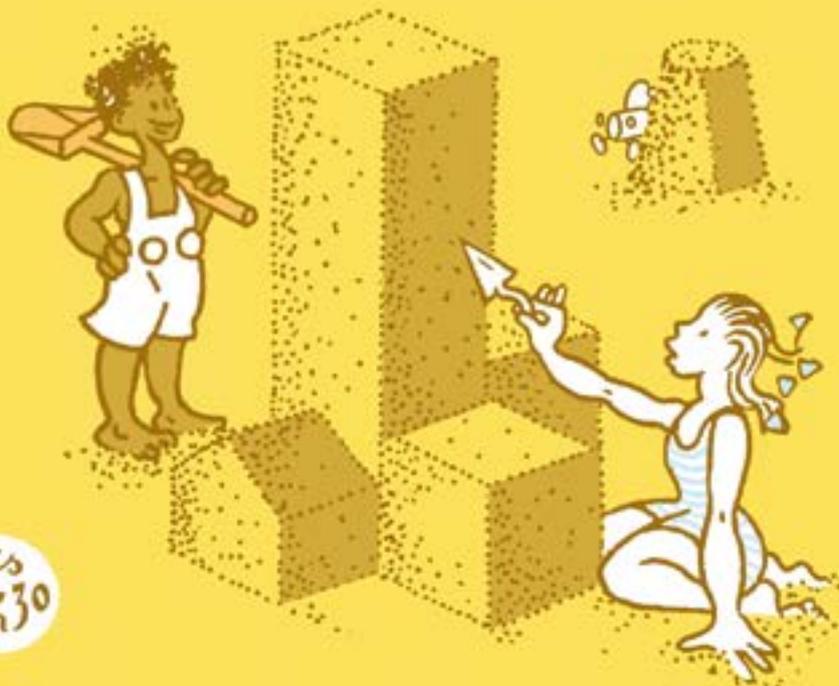
construire  
et vivre  
ensemble à la

SCHG

100 ANS

LE 29 JUIN 2019 A LA CITÉ VIEUSSEUX

c'est la fête!



DE LA MUSIQUE ET DES ARTISTES DE RUE DANS TOUS LES COINS

## Mise en œuvre compliquée d'un projet altruiste

**Voici une fable... ou plutôt une saga. La longue et tortueuse histoire d'une épicurienne qui hérite d'un petit coin de paradis et qui veut le mettre à l'abri de toute spéculation immobilière. Contre vents et marées. Avec, au final, l'appui d'une coopérative d'habitation.**

Hériter d'un terrain à deux encablures au-dessus du port de Pully, avec vue imprenable sur le Léman, c'est, à priori, un vrai cadeau du ciel. Mais si vous essayez d'y bâtir trois petits immeubles de 7 logements chacun, loués à prix coûtant pour des seniors de la classe moyenne, ce sera un vrai cauchemar. Un vrai chemin de croix, comme en témoignent les 13 épais et lourds classeurs qui archivent soigneusement les péripéties quasi homériques d'un projet dont l'altruisme n'a d'égal que la discrétion de son initiatrice, qui souhaite rester anonyme.

Tout a commencé en 2007 par la création d'un groupe de travail formé d'amis retraités. Un premier projet de villas sur le terrain hérité a dû être abandonné. Trop cher à construire pour de la location, avec l'impossibilité, selon le règlement de la zone villas, de prévoir de petits logements. Il aurait fallu renoncer à y loger des seniors de la classe moyenne à prix coûtant abordable. Décision est prise alors d'opter pour un plan de quartier donnant la possibilité de construire 3 petits immeubles locatifs (avec studios, 2, 3 et 4 pièces) et c'est là que les ennuis commencent. Imaginez un peu: des locatifs dans un quartier de villas à Pully! Même avec des toitures plates et végétalisées, dans des gabarits à peine plus imposants que les villas alentour ça ne passe pas. Mais alors pas du tout! Le préavis municipal élaboré pour ce projet provoque une levée de boucliers.

«Soutenue par la commune, contrée par les voisins, puis par le canton de Vaud, la propriétaire du terrain pousse jusqu'au Tribunal fédéral, qui casse le jugement du canton, l'élaboration d'un plan de quartier étant considérée comme une compétence communale», résume Christophe Bonnard, président de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO).

Après plus de dix ans de lutte acharnée, la propriétaire obtient enfin son droit de construire exécutoire et fait don de son terrain à la SCILMO, parce qu'elle en connaît bien le président et qu'elle en apprécie les valeurs éthiques de production et de gestion de logements. Et en confiant en plus la concrétisation de son projet à la SCILMO, via la Société immobilière Le Jardin des Désertes, une SA créée sur mesure au sein des structures de la SCILMO, elle est désormais sûre que son projet se réalisera pour le bien commun. Hors PPE. En location. Pour des seniors.

### La SCILMO reprend le flambeau

Mais là encore, rien n'est simple. Il reste encore un certain nombre de complications à détricoter avant de pouvoir lancer le chantier. Et cela fait maintenant plus d'une année que Christophe Bonnard, qui préside aussi le conseil d'administration de la SI Le Jardin des Désertes SA, en découd tous azimuts. A commencer par la question de



Image de synthèse des 3 immeubles vus du bas, depuis l'avenue des Désertes. © Hofmann & Gailloud Architectes

la réunion des trois parcelles du terrain à bâtir, qui doivent n'en former plus qu'une seule pour répondre aux exigences du permis de construire. Une question purement technique du registre foncier, mais qui exige que les éventuelles servitudes liées à l'une ou l'autre des parcelles soient adaptées, avec l'approbation des différents fonds servants. Pas évident avec un voisinage qui s'est montré plutôt réticent par le passé. Mais pas impossible, quand on connaît Christophe Bonnard et sa grande maîtrise en matière de résiliation de servitudes ou de modification de leur assiette.

### Les poupées russes de Pully

Il le prouve par exemple en suggérant une solution très élégante et performante pour régler le problème d'une servitude de canalisation, qui doit être déplacée. Proposant de construire en remplacement de la canalisation une galerie technique en béton enfouie le long des murs extérieurs des futurs immeubles, tout le voisinage disposerait en principe d'une canalisation facile d'accès et d'entretien, sur laquelle de nouvelles canalisations pourraient même venir se brancher. Voilà comment on peut faire d'un obstacle d'intérêt privé une plus-value d'intérêt commun. Ne reste plus qu'à signer la nouvelle convention... Or tant que les servitudes ne sont pas réglées, on ne peut pas fusionner les parcelles, et tant que la fusion des parcelles n'est pas faite, on ne peut pas commencer la construction. C'est un peu comme des poupées russes... de Pully. D'autant qu'il faudra encore passer par l'étape des fouilles archéologiques du site avant de pouvoir lancer le chantier, des «restes» intéressants ayant été trouvés à proximité.

### Construction en 3 étapes

Parallèlement à cette longue mise en œuvre, l'architecte avance avec ses plans d'exécution; certaines demandes de soumission sont déjà parties. «Il ne reste donc plus qu'à convaincre les voisins que tout va bien se passer et à effectuer les expertises détaillées des immeubles proches, pour constater leur état et être sûr qu'il n'y aura pas de plaintes plus tard», précise Christophe Bonnard. Car non seulement il faut bien construire, mais en plus il faut s'assurer très précisément de l'état des villas voisines, dont certaines sont anciennes et susceptibles de subir des dégâts à cause des travaux.

Au vu de la configuration du terrain qui donne directement sur l'avenue des Désertes et de sa pente naturelle, un premier immeuble sera construit dans le haut de la parcelle, ce qui permettra de disposer du bas comme zone de chantier. Puis suivront l'immeuble intermédiaire et l'immeuble inférieur, ce dernier avec parking en sous-sol. Des travaux spéciaux d'ancrage devront être exécutés pour garantir la stabilité du terrain et des constructions.

### Des appartements, des ascenseurs et des caves à vin

Afin d'intégrer au mieux les trois immeubles dans le paysage, les toitures seront plates et en partie végétalisées; elles accueilleront également des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. L'une des toitures servira



Image de synthèse des 3 immeubles vus du haut, avec les toitures végétalisées et les panneaux solaires.  
© Hofmann & Gailloud Architectes

de terrasse. Les trois immeubles sont desservis par plusieurs cages d'escalier et des ascenseurs, permettant de passer en toute commodité d'un bâtiment à l'autre. De la verdure et un espace de jardinage sont prévus entre les immeubles. Aux 20 appartements privés s'ajoutent encore divers locaux communs pouvant également être loués comme, par exemple, pour en faire un atelier de peinture ou d'autres loisirs. Les immeubles seront généreusement vitrés, afin de bénéficier au maximum de la vue imprenable sur le Léman et les Alpes savoyardes. Les caves ont bénéficié d'une attention toute particulière et ont été modifiées de sorte qu'elles puissent servir de vraies caves à vins tempérées à souhait – tout particulièrement appréciées dans la région!

### Des logements à prix coûtant

«L'idée fondamentale de ce projet, et qui justifie le fait que la Maison Ouvrière en prenne la responsabilité, c'est que nous avons l'intention, conformément à nos statuts et aux vœux de l'ancienne propriétaire, de mettre ces logements à disposition à prix coûtant. Quand on a la chance de se voir offrir un terrain aussi bien situé, c'est un cadeau qui ne saurait se refuser. Nous sommes évidemment extrêmement reconnaissants à Madame la donatrice de son geste, et nous allons bien entendu l'associer au conseil d'administration de la SI Le Jardin des Désertes SA, de sorte qu'elle puisse continuer à participer au développement du projet», conclut Christophe Bonnard.

Avec des loyers à prix coûtant encore à peu près abordables et des immeubles non labellisés au standard Minergie, le projet n'a malheureusement pas pu bénéficier des aides du Fonds de roulement, ni du Fonds de solidarité de l'association Coopératives d'habitation Suisse. Les coûts de construction du Jardin des Désertes ne permettent certes pas d'en faire des logements d'utilité publique, mais les loyers devraient rester abordables pour la classe moyenne de seniors visée – et les immeubles échapper définitivement à toute forme de spéculation immobilière.

Patrick Cléménçon

**KALDEWEI**

# NEXSYS

LES SURFACES DE DOUCHE  
DE PLAIN-PIED RÉINVENTÉES

kaldewei.ch

**Nous sommes  
à notre place.  
Tout en haut.**

walder werber

Le leader sur le marché suisse loue les élévateurs les plus modernes et vous soutient dans la planification et l'exécution de votre chantier, en mettant à votre disposition 28 sites de location, 8 sites de service et 8 centres de formation en Suisse. [www.maltech.ch](http://www.maltech.ch)

**maltech**

Location • Service • Formation

## Vive la production d'énergie citoyenne!

**En Allemagne, un kWh sur deux est déjà produit soit par un paysan soit par une coopérative solaire citoyenne. En Suisse, on en est loin. Mais c'est en train de changer...**



Laurent Thévoz et Susana Jourdan. ©PC2019

Les prémices de la naissance de la coopérative OptimaSolar Fribourg ont eu lieu... à Lausanne, lors d'une soirée d'informations organisée par *LaRevueDurable* sur le thème de la production d'énergie citoyenne dans le cadre de la transition énergétique. Et c'est un Neuchâtelois dans le public qui a mentionné le nom d'OptimaSolar au cours des débats et qui a mis la puce à l'oreille des Fribourgeois qui étaient sur place. Et dès avril 2015, la coopérative OptimaSolar Fribourg a été fondée, avec l'appui de la coopérative mère de Soleure. «Plutôt que de réinventer la roue de notre côté et de risquer de s'épuiser avant même d'avoir pu installer le moindre mètre carré de panneaux solaires, nous avons préféré nous joindre à une structure déjà existante et bien organisée», explique Susana Jourdan, vice-présidente d'OptimaSolar Fribourg.

### Des débuts fulgurants

Ayant donc rejoint la Fédération des coopératives OptimaSolar et fondé leur propre coopérative de production citoyenne d'énergie solaire,

les Fribourgeois partent en quête de membres et de toitures à coloniser dans l'agglomération fribourgeoise et dans le reste du canton. Et non seulement ils trouvent une belle surface auprès des Services industriels de la Ville de Fribourg, sur le toit de l'entreprise SINEF SA, à Givisiez, mais les quelque 85 membres de l'époque réunissent en deux mois les 244 000 francs nécessaires pour financer l'installation de 1000 m<sup>2</sup> de panneaux solaires! Un engouement qui a dépassé toutes les espérances des fondateurs, qui ont donc rapidement

pu réaliser leur première opération d'installation de panneaux photovoltaïques.

Surfant sur cette belle première réussite, la coopérative se lance assez rapidement dans une deuxième opération, et rebelote! La souscription des parts sociales pour financer cette deuxième centrale solaire a abouti aussi rapidement que la première. Les travaux d'installation des panneaux solaires sur le toit du Centre d'intégration socioprofessionnelle (CIS) à la rue des Daillettes à Fribourg se sont terminés ce printemps. L'installation de 360 m<sup>2</sup> aura coûté 100 000 francs et produira 65 000 kWh par an.

### Les vertus de la transition énergétique participative

OptimaSolar Fribourg compte aujourd'hui environ 120 membres et dispose d'un capital d'environ 440 000 francs, qui a permis de financer les deux premières opérations et d'avoir un peu de réserve pour la prochaine. Et c'est important, car la coopérative s'autofinance dans sa totalité, sans le moindre crédit bancaire. Sept membres bénévoles composent le comité qui gère les affaires, à savoir chercher des toits et le capital pour y installer des panneaux solaires, trouver de nouveaux membres et sensibiliser la population aux enjeux de la transition énergétique et à la production d'énergie citoyenne. «On cherche en priorité des toits qui sont en main

### Une fédération au service de la production d'énergie citoyenne

La Fédération des coopératives OptimaSolar a été fondée le 27 novembre 2013 à Soleure, deux ans après la catastrophe nucléaire de Fukushima. La fédération regroupe actuellement 4 coopératives largement indépendantes: la plus grande et la plus ancienne à Soleure, une autre à Worblental, une autre à Fribourg et depuis début 2019, une quatrième sur la Côte lémanique près de Nyon. Toutes sont affiliées et soutenues par la centrale à Soleure.

d'entités publiques, avec des bâtiments ayant une forte autoconsommation», raconte Laurent Thévoz, secrétaire de la coopérative solaire.

Pour trouver des membres, les bénévoles de la coopérative arpentent les rues et tiennent des stands dans les marchés de la ville de Fribourg. Le site internet apporte également son lot de nouveaux membres. Le projet de production d'énergie citoyenne est très bien accueilli dans la population et toutes les couches de la société sont représentées, Alémaniques et Romands confondus. La bonne réceptivité du côté des coopérateurs a surpris: ils participent volontiers et ne se font pas trop prier pour prendre des parts sociales qui permettent de financer les projets. C'est un élément important du succès de la démarche: non seulement les coopérateurs ont pleine conscience qu'ils participent ainsi activement à la transition énergétique dans le sens du respect de l'environnement et d'une durabilité accrue de production d'énergie, mais en plus, ils ont la certitude que leur argent est placé en toute transparence dans des projets écologiques qui ont un impact dans la région où ils habitent – un facteur économique non négligeable, d'autant plus que leurs investissements sont rémunérés à un taux de 2%, tout bénéfice supplémentaire étant automatiquement réinvesti dans les projets de la coopérative.

### **Production citoyenne et capitaux locaux**

«Nous ne voulons pas nous contenter de juste installer des mètres carrés de panneaux solaires sur des toits, pour faire augmenter la part de l'énergie renouvelable dans le canton. Nous tenons beaucoup aussi à insuffler dans le public la notion de production d'énergie citoyenne», explique Susana Jourdan. Une part de valeur ajoutée importante, c'est d'impliquer le public dans le processus complexe de la production d'électricité, de l'aider à s'approprier ces ressources, de les utiliser à bon escient en toute connaissance de cause, et de créer véritablement une nouvelle culture de l'énergie dans le mouvement plus large de la transition énergétique.

Dans le même ordre d'idées, les propriétaires qui mettent leurs toits à disposition sont de véritables partenaires qui deviennent membres de la coopérative et participent ainsi à son développement. Ils ne se contentent pas de mettre une surface à disposition, mais ils consomment et paient le courant produit à un prix légèrement moins élevé – dans toute la mesure du possible – que l'offre la meilleur marché, tout en partageant et promouvant les mêmes valeurs sociales, environnementales et économiques que la coopérative.

### **Les toits intéressants sont limités et la concurrence est féroce**

Il est toutefois plus facile de trouver des membres que des toits. Depuis l'introduction début 2018 de la nouvelle loi sur l'énergie, les acteurs se sont multipliés et la concurrence pour des toits intéressants s'est accrue. Un bon toit, c'est un toit qui, en plus des conditions d'exposition au soleil, permet d'installer au moins 500 m<sup>2</sup> de panneaux solaires et qui coiffe un bâtiment dont l'autoconsommation d'électricité produite monte au moins à 30%. Et la concurrence le sait aussi. Alors pour s'en démarquer, OptimaSolar Fribourg apporte une plus-value en étant par exemple un des rares acteurs effectuant un bilan carbone de ses panneaux solaires, afin de prouver que ses installations sont meilleures que d'autres.

### **Les certificats de garantie d'origine**

L'électricité produite par OptimaSolar Fribourg est donc consommée en partie par le bâtiment qui porte les panneaux solaires; le reste est injecté dans le réseau de Groupe e. La coopérative n'a donc pas de contact avec le consommateur final, mais elle vend des certificats d'origine aux intéressés, certifiant qu'une certaine quantité de kWh d'énergie solaire labellisée OptimaSolar se promène dans le réseau de Groupe e. En achetant ces certificats, on favorise donc la production et la consommation locale d'énergie solaire, qui vient s'ajouter au mix de courant vendu sur les réseaux de distribution. Autrement dit, un kWh

garanti OptimaSolar remplace un kWh d'origine fossile ou nucléaire circulant dans le réseau local, et l'on contribue donc bien à favoriser la transition énergétique vers des énergies renouvelables. «En tant que coopérateur, vous participez à la production d'énergie solaire, et en tant qu'acheteur de certificat, vous participez à la consommation d'énergies renouvelables», précise Laurent Thévoz.

Toutes ces plus-values ont encore un coût, qui se répercute sur le prix de vente de courant électrique. Chez OptimaSolar, un certificat de 1000 kWh coûte actuellement 130 francs, ce qui est relativement élevé, mais qui permet de garantir la pérennité du développement de la coopérative. Avec la baisse des prix de production des panneaux solaires et l'augmentation du nombre de ses membres et des m<sup>2</sup> de panneaux solaires installés, il se pourrait bien que la coopérative adapte le tarif de ses certificats à la baisse.

**Patrick Cléménçon**

#### **Pour les curieux**

> [www.optimasolar-fr.ch](http://www.optimasolar-fr.ch)  
> [www.larevuedurable.com](http://www.larevuedurable.com)

# 1994-2019



# 25 ans d'utopie...!

*Du logement avec et pour les habitants*

[WWW.CODHA.CH](http://WWW.CODHA.CH)

## «Les coopératives ont clairement un effet modérateur sur les prix»

**Le marché immobilier suisse risque de perdre son bel équilibre. Les logements abordables sont bien trop rares. Professeur à l'EPF de Lausanne, Philippe Thalmann mène des recherches sur un large éventail de sujets liés à l'économie urbaine et environnementale. Interview.**

**Dans vos activités d'enseignement et de recherche, vous traitez, entre autres, du marché immobilier et du logement. L'augmentation des taux de vacance et la production élevée d'appartements suscitent actuellement des inquiétudes. Vont-elles se poursuivre à ce rythme?**

Si l'on regarde les statistiques – tant pour les logements en construction que pour les permis de construire –, rien ne permet de penser que quelque chose va bientôt changer. La pression des fonds de pension et d'autres investisseurs sur les investissements reste également élevée. En raison des taux d'intérêt actuellement très bas, la pression sur les bailleurs pour louer leurs appartements est beaucoup plus faible. Normalement, les frais de financement pèsent plus que l'entretien. Pour l'instant, cependant, ces frais sont nuls, et si vous avez beaucoup d'argent, vous paierez même des taux d'intérêt négatifs. L'investisseur peut se permettre d'attendre que la propriété soit entièrement louée. C'est l'une des raisons pour lesquelles encore plus d'appartements sont construits dans des endroits où le taux de vacance est élevé. Bref, tant que les taux d'intérêt n'augmentent pas, rien ne changera.

**Seules certaines régions sont touchées par les taux de vacance élevés. Les statistiques montrent toutefois que les loyers ont baissé de manière générale après de nombreuses années d'augmentation. Est-ce le début d'un renversement de tendance?**

Pour l'instant, cette baisse affecte les loyers de l'offre, qui réagissent le plus rapidement à la situation économique. Selon la loi sur les baux, les loyers existants auraient déjà dû baisser depuis longtemps. Toutefois, il ne s'agit pas d'un marché liquide au sens où un propriétaire ajuste les prix chaque mois. La situation est différente avec les logements qui arrivent sur le marché. Dans certaines régions de Suisse, les locataires ont désormais le choix, ils peuvent négocier et influencer les prix. C'est pourquoi les loyers de l'offre sont en baisse – et les loyers existants devraient suivre.

**Dans des villes comme Genève et Zurich, la demande est encore élevée. Mais il existe un écart important entre l'offre et les loyers existants. De nombreux locataires de long terme vivent également en ville à bas prix. Quelle est l'ampleur de la pénurie actuelle de logements dans les agglomérations urbaines?**

Il est difficile de répondre à cette question, car il n'y a pas un stock de personnes à la recherche d'un logement qui puisse être comparé à l'offre. Au contraire, la demande



Prof. Philippe Thalmann

réagit de manière très souple. Et les villes sont de nouveau attrayantes. S'il y a soudain plus d'appartements bon marché disponibles dans le centre de Lausanne ou de Zurich, cela attirera des gens venus de loin qui, autrement, devraient faire la navette vers la ville. Ainsi, plus le marché sera détendu, plus la demande augmentera. C'est pourquoi la demande excédentaire dans les villes ne disparaîtra pas si rapidement. Au contraire de la périphérie, où la demande peut chuter très rapidement.

**Que dit en fait le taux de vacance sur le marché du logement?**

J'ai comparé l'évolution des loyers de l'offre au taux de vacance. En termes purement statistiques, le marché immobilier suisse est stable avec un taux de vacance de 1,2%. Avec le taux de vacance actuel de 1,6 %, le marché semble équilibré au niveau suisse. Mais si nous regardons les marchés localement, des différences majeures apparaissent. Nous avons un degré élevé de mobilité dans les villes, qui se reflète dans le taux de rotation élevé des appartements en location. Cela signifie que les gens sont toujours à la recherche d'un logement, mais que les appartements arrivent aussi constamment sur le marché. Ainsi, dans un marché très liquide, on peut avoir un équilibre même quand il n'y a pratiquement pas d'appartements vides. Mais il y a autre chose d'important: nous

avons aussi demandé aux gens ce qu'ils pensaient de la situation du logement. L'enquête a montré que la sensibilisation à la pénurie de logements était particulièrement élevée là où de nombreuses personnes sont à la recherche d'un logement. D'un point de vue statistique, de nombreuses villes ne connaissent plus de pénurie de logements, mais les gens ressentent toujours la situation comme telle.

**Le taux hypothécaire est à son plus bas niveau depuis des années. Une augmentation rapide pourrait avoir des conséquences catastrophiques...**

Contrairement aux années 90, où nous avons déjà connu cette situation, de nombreux débiteurs hypothécaires ont aujourd'hui des contrats à taux d'intérêt fixes et à durée relativement longue. Tous ceux qui en bénéficient encore pendant cinq à dix ans n'ont donc pas de souci à se faire – et pourraient même augmenter leurs loyers en conformité avec le taux de référence. Mais pour tous les autres, qui ont calculé de manière serrée ou sur la base de taux d'intérêt à court terme comme le Libor, une hausse rapide rendrait les choses difficiles. Le taux d'intérêt de référence n'augmenterait pas suffisamment, parce qu'il est calculé sur la moyenne de toutes les hypothèques – y compris les hypothèques à long terme à taux fixe – et ne bouge donc que lentement. Et même s'il devait augmenter, les bailleurs ne pourraient peut-être pas augmenter les loyers à cause de la pléthore de logements.

**Les logements perdraient rapidement leur attractivité pour les investisseurs.**

La valeur des biens immobiliers se compose en principe des revenus futurs actualisés. S'il n'est pas possible d'augmenter rapidement le loyer d'un bien immobilier – parce que le taux de référence n'augmente pas assez rapidement ou parce que les taux de vacance sont élevés – et si le bien doit être actualisé à un taux d'intérêt plus élevé, le bien a une valeur moindre. Et puis les banques doivent vérifier leurs prêts. Le gage vaut-il encore assez pour l'encours de la dette hypothécaire? Dans le cas d'un ratio prêt/valeur élevé, ils exigeraient un amortissement anticipé.

**Et les locataires?**

Ils n'ont pas de souci à se faire, car ils sont relativement bien protégés par l'inertie du taux de référence.

**Les maîtres d'ouvrage tels que les coopératives, qui calculent leurs loyers à prix coûtant, peuvent offrir des prix nettement inférieurs. Toutefois, leur part de marché en Suisse est faible. Quel impact les coopératives d'habitation peuvent-elles avoir sur le marché immobilier?**

Dans les villes et les régions où les maîtres d'ouvrage d'utilité publique détiennent une part de marché de 20% et sont en mesure d'offrir régulièrement de nouveaux logements, ils ont clairement un effet modérateur sur les prix. Mais s'ils ne détiennent que quelques pourcent et que les appartements ne sont loués qu'aux membres existants, l'effet est minime. Il serait donc important

d'augmenter la part de marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, car un effet modérateur sur les prix serait le bienvenu.

**Le principal obstacle à la croissance des coopératives d'habitation semble être la rareté et la cherté des terrains à bâtir. Et dans les villes, les promoteurs de PPE peuvent payer des prix bien plus élevés.**

La question foncière est un gros problème – pour lequel il n'existe pas de solution simple. En principe, nous avons peu de parcelles libres en Suisse et nous souffrons d'un manque d'espace si nous voulons protéger nos paysages et nos terres agricoles. La demande excédentaire de terrains à bâtir sera donc toujours présente et beaucoup sont prêts à payer des prix élevés. Mais les propriétaires fonciers sont libres de ne pas nécessairement profiter de l'offre la plus élevée, et de vendre à un maître d'ouvrage d'utilité publique. Les coopératives d'habitation ont ainsi parfois accès à des terrains à bâtir attrayants.

**En plus de vos activités académiques, vous présidez depuis 2011 la Commission fédérale du logement (CFL). Fin 2019, vous allez devoir transmettre le flambeau. Quels sont les principaux problèmes auxquels politique du logement et recherche doivent s'attaquer ces prochaines années?**

La rénovation énergétique des bâtiments existants est certainement une priorité, parce que le taux de rénovation est bien trop faible en Suisse. En outre, il existe de nombreux problèmes régionaux: les vallées qui se dépeuplent ou la pénurie de logements dans les zones touristiques. La dimension sociale du logement continuera aussi à nous préoccuper, de même que la lutte contre la pauvreté ou l'intégration.

Version raccourcie de l'interview de Richard Liechti  
parue dans *Wohnen* d'avril 2019

# Cours Armoup

## FORMATION 2019-2020

2020

### Formation en 8 modules :

- 1 Mercredi 30 octobre 2019  
Caractéristiques et particularités  
des coopératives d'habitation et autres  
maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
Droit des coopératives - Lois fédérale et  
cantonales sur le logement
- 2 Mercredi 27 novembre 2019  
Fondation de la coopérative - statuts -  
organes - responsabilités  
Conciergerie - droit du travail - salaires  
Gouvernance d'entreprise

2019

- 3 Mercredi 18 mars 2020  
Achat, construction, rénovation d'un immeuble  
Mesures énergétiques liées au bâtiment  
Assurances
- 4 Mercredi 29 avril 2020  
Sécurité - mesures spécifiques et prévention  
Gestion et entretien du parc immobilier  
Gestion des locaux communs, communication,  
médiation  
Coopératives participatives - principes de  
fonctionnement et participation des habitants
- 5 Mercredi 27 mai 2020  
Droit du bail - spécificité de la LOG  
Les différents types de baux à loyer  
Décomptes de frais accessoires  
Décomptes de chauffage  
Informations sur les examens et modalités  
du travail personnel
- 6 Mercredi 17 juin 2020  
Droit de superficie - DDP  
Appartements Senior ou protégés  
Référé sociale  
Locataire-sociétaire & règlement de la  
coopérative
- 7 Mercredi 28 octobre 2020  
Financement - les fonds à disposition  
Etat locatif prévisionnel  
Aspects fiscaux
- 8 Mercredi 27 novembre 2020  
Outils financiers - tableau de bord  
et ratios de gestion  
Gestion financière - lecture des comptes  
Analyse et mesures à prendre

Financement  
Règlement de coopérative  
Rénovations Droit de bail  
Mesures énergétiques Gestion du parc  
Assurances Vie de la coopérative  
Etat locatif Appartements protégés  
Aides cantonales Chauffage  
Analyses Aspects fiscaux  
Constitution d'une coopérative  
Aides fédérales

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

Lieu :  
Lausanne  
Salle St-Exupéry  
Chemin de Messidor 5-7

Découvrez notre nouveau programme et  
conditions d'inscription sur notre site :

[www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)



Dates :

Module 1	Mercredi 30 octobre 2019
Module 2	Mercredi 27 novembre 2019
Module 3	Mercredi 18 mars 2020
Module 4	Mercredi 29 avril 2020
Module 5	Mercredi 27 mai 2020
Module 6	Mercredi 17 juin 2020
Module 7	Mercredi 28 octobre 2020
Module 8	Mercredi 27 novembre 2020

Conditions financières :

Tarifs membre :

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

Tarifs non-membre :

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

Réduction :

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

Non compris

Frais de repas et boissons



association **romande**  
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

## Les matériaux composites: solides, légers et modulables

**Les villes, quartiers, bâtiments, immeubles locatifs, logements et bureaux de demain se conçoivent aujourd'hui. Et c'est aussi le cas des nouveaux matériaux de construction, qui sont conçus et testés au CCLAB (Composite Construction Laboratory) de l'EPFL à Lausanne. Interview de son directeur, le Professeur Thomas Keller.**

**Expliquez-nous ce que vous entendez par «matériaux composites» sur lesquels portent vos recherches dans votre laboratoire à l'EPFL.**

Ce sont des matériaux «composés» de deux matières principales: d'une part, des fibres, et d'autre part, de la résine. Pour les fibres, on utilise principalement des fibres de verre, des fibres de carbone, et de plus en plus des fibres naturelles. Au cours du processus de fabrication, les fibres sont, par exemple, «tirées» par une forme et la résine y est injectée: le résultat est un «profilé» très dur et résistant. Il est facile de combiner différents types de fibres et de résines et, pour des éléments dits en «sandwich» (un autre type d'application), d'utiliser des matériaux pour le «noyau», comme des mousses ou du balsa.

**Ces fibres ont-elles des caractéristiques différentes?**

Les fibres de carbone sont les plus résistantes mais aussi les plus chères. On ne les utilise guère pour les bâtiments. Les fibres naturelles n'ont malheureusement pas encore une durabilité suffisante pour une durée de vie de

50 ans d'un bâtiment si elles sont exposées au climat extérieur. Les fibres de verre sont un bon compromis entre les propriétés mécaniques, de durabilité et du critère de coûts. Elles sont donc très intéressantes pour l'utilisation dans les bâtiments.

**L'utilisation de matériaux composites dans la construction est donc possible?**

Tout à fait, si on choisit correctement le type de fibres et de résine, et si on construit «correctement». Le bâtiment Eyecatcher à Bâle, par exemple, a été construit il y a 20 ans, et il se «comporte» toujours très bien!

**Et l'acier?**

Comparés à l'acier, les matériaux composites sont beaucoup plus légers, ils ont une meilleure durabilité (s'ils sont correctement appliqués) et ils sont beaucoup plus isolants (à base de fibre de verre). Concernant la résistance au feu, ils doivent aussi être protégés, comme l'acier. Dans certains cas, l'utilisation de matériaux composites peut donc être très intéressante.



*Le CCLAB de l'EPFL est équipé de machines pour effectuer des tests de résistance de barres en matériaux composites.*

**La technique «sandwich»**

Il est possible de créer des éléments de matériaux composites appelés «sandwich», car entre deux couches de matériau composite, on place une couche de mousse (jusqu'à 60 cm d'épaisseur). Cela permet de fabriquer des éléments de grande surface (fixés bout à bout ou côte à côte).

**Quels sont donc les «avantages» des matériaux composites?**

Grâce au faible «poids propre», on peut préfabriquer des grands éléments facilement transportables et que l'on peut rapidement monter sur le site. La possibilité de créer des formes complexes ou libres ouvre, de plus, des nouvelles perspectives pour l'architecture (construction de bâtiments). Si on utilise le principe du «sandwich», cela nous permet d'intégrer des fonctions dans un seul élément, c'est-à-dire combiner les fonctions de statique, de physique du bâtiment (isolation, étanchéité) et architecturales (forme complexe, intégration des zones translucides ou transparentes, choix de la texture).

**Les composites sont-ils aussi intéressants pour l'isolation?**

Oui, effectivement, car la conductivité thermique des fibres de verre et de la résine est déjà faible (comparé à l'acier ou au béton). Si on construit en «sandwich», on peut

choisir un noyau isolant en plus, et on peut donc concevoir des éléments porteurs et isolants qui satisfont sans problèmes aux exigences des différents standards énergétiques.

**Et s'agissant de l'étanchéité?**

L'étanchéité est quasiment intégrée dans le matériau lui-même, et elle est donc très bonne. C'est un avantage qui est très important, que nous pouvons valoriser dans certains projets sur lesquels nous travaillons actuellement.

**La mousse et la résine sont issues du pétrole, une énergie fossile!**

Tout à fait, mais à mon avis, le problème n'est pas tellement le pétrole, qui est en fait une ressource naturelle, mais le fait qu'on l'extrait pour le brûler. A mon avis, si on ne brûlait pas le pétrole, la discussion sur la durabilité des matériaux composites deviendrait obsolète, car les res-



Halle de fabrication de barres en matériaux composites. Pultrusion 1 / DR



# Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

SRF, Zurich  
Architecture: Penzel Valier

Protection anti-graffiti  
Protection du béton  
Desax-Cosmétique du béton  
Décoration du béton  
Nettoyage du béton

  
**DESAX**  
Belles surfaces en béton

DESAX AG  
Ernetschwilerstr. 25  
8737 Gommiswald  
T 055 285 30 85

DESAX AG  
Felsenastr. 17  
3004 Bern  
T 031 552 04 55

DESAX SA  
Ch. des Larges-Pièces 4  
1024 Ecublens  
T 021 635 95 55

sources seraient presque illimitées! En plus, de nombreuses études prouvent que l'utilisation de matériaux composites peut être avantageuse du point de vue du développement durable si on peut valoriser les avantages qui résultent du faible poids propre, par exemple: la forte réduction des émissions dues au transport, la construction rapide (avec réduction des interruptions et détours du trafic dans la construction des ponts par exemple), la faible maintenance qui est requise.

## La surélévation d'un immeuble est-elle possible avec des matériaux composites?

Oui, il s'agit là d'une application très intéressante. Car dans ces projets de surélévation (d'un ou de plusieurs étages), la structure doit être légère et modulable, deux caractéristiques des matériaux composites! Comme le facteur déterminant de la faisabilité d'une surélévation est la capacité de résistance du bâtiment, il faut une structure légère, comme les matériaux composites ou le bois. A mon avis, dans de tels cas, l'utilisation de matériaux composites est promise à un bel avenir.

## Existe-t-il des réalisations intéressantes faites avec des matériaux composites?

Oui, elles deviennent nombreuses. J'ai déjà mentionné le bâtiment Eyecatcher à Bâle, qui compte 5 étages. C'est toujours le plus haut bâtiment du monde de ce type, et il a été construit en 1998. Un autre exemple est un pont pour piétons à Pontresina, à 1800 mètres d'altitude. Il a été construit en 1997, dans un environnement difficile (froid, neige, pluie, soleil). Il a toujours montré de très bonnes performances de résistance. Vu son poids léger, il est facilement transportable ici dans notre laboratoire, où nous contrôlons son état tous les cinq ans environ. Un troisième exemple est la toiture de type «construction sandwich» du nouveau bâtiment d'entrée du Novartis Campus à Bâle, construit en 2006.

## Selon vous, quelles sont les perspectives des matériaux composites?

Je pense que les perspectives sont très prometteuses. Les matériaux composites ne vont pas remplacer les matériaux traditionnels comme l'acier, le béton ou le bois, mais ils ont certainement le potentiel de s'établir comme le 4<sup>e</sup> matériau, et ainsi trouver ses champs d'application. En plus, les meilleures réalisations sont souvent des constructions mixtes (hybrides) ou multi-matériaux (où l'on combine des matériaux en fonction de leurs performances). Dans ces cas, les matériaux composites peuvent offrir des perspectives très intéressantes du point de vue économique (coût) mais aussi pour les options architecturales, qui restent encore à explorer.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Voir aussi:

<http://www.habitation.ch/actualites/> > Association eco-bau

## Des matériaux naturels pour construire ou rénover

**Depuis quelques années, pour construire ou rénover, les matériaux naturels (ou écologiques) ont le vent en poupe. Leur choix dépend du type d'immeuble ou s'il s'agit de murs intérieurs ou extérieurs.**

*Habitation* a rencontré Luc Meige, directeur avec sa femme qui dirige l'entreprise MEIGE matériaux Sàrl, société qu'il a fondée pour promouvoir les matériaux naturels et les énergies renouvelables dans la construction. Voici un tour d'horizon général de la question.

### Le bois

Si l'on considère les matériaux naturels de construction (pour construire l'ossature d'une habitation), le bois est le matériau le plus écologique. «Actuellement, c'est le plus en vogue et le plus demandé! Il a un bilan carbone positif et permet aussi de construire en hauteur ou d'être associé au béton pour des immeubles hybrides, indique Luc Meige. Les surélévations en bois d'un étage sur le toit d'un immeuble sont maintenant chose courante, et elles donnent entière satisfaction aux maîtres d'ouvrage. Le bois a un seul défaut: il n'a pas d'inertie, il se réchauffe vite et se refroidit vite. Il protège donc assez mal du chaud en été, et il faudra vraiment le placer judicieusement. Enfin, le bois a d'excellentes propriétés acoustiques et d'isolation phonique.



*Bâtiment en pisé carpe, ECO 46, Lausanne, Atelier Carpe. Photo Terrabloc, architecte/DR*



*Le bois est un matériau naturel idéal pour la rénovation et les aménagements intérieurs (qualités de solidité et d'isolation phonique). Photo Samvaz SA/DR*

### Les matériaux écologiques

Les «matériaux écologiques» peuvent être regroupés en cinq catégories principales:

- peintures et lasures naturelles.
- crépis et enduits à la chaux (naturelle) ou à l'argile
- briques et enduits en terre crue, pisé
- isolation: chanvre, paille, herbe, laine, ouate de cellulose, fibre de bois
- sols intérieurs: bois, liège, terre cuite, pierre.

Les professionnels de la branche distinguent deux groupes de matériaux écologiques: ceux du 1<sup>er</sup> œuvre = gros œuvre (le «solide de la construction») et le 2<sup>e</sup> œuvre (tout ce qui concerne la finition).

Matériaux du gros œuvre (construction):

le bois, la brique, la paille, la terre.

Matériaux du 2<sup>e</sup> œuvre (finition):

les enduits de fonds, les enduits de recouvrement et de finition, les peintures et la décoration murale avec la chaux naturelle.

Si on utilise le béton pour les radiers (planchers), le bois permet de construire les murs extérieurs et intérieurs, et tous les aménagements intérieurs. De nombreux propriétaires ont décidé de bâtir leur villa selon le principe de la construction hybride bois + béton. On trouve aussi sur le marché le béton de chanvre et de chaux hydraulique, qui permet de réaliser des murs, des cloisons ou des dalles sur des structures en bois, et depuis peu l'éco-béton.

### La brique

Le second groupe de matériaux écologiques pour la construction est la brique, qui existe depuis plusieurs milliers d'années: l'homme, sur tous les continents, a développé ses propres techniques de fabrication de briques en prenant la terre se trouvant sous ses pieds et en la mélangeant avec de l'eau, puis en la laissant sécher au soleil. La brique d'argile ou en terre cuite est bien plus épaisse que la brique classique. Elle est cuite à

1200°C et a une grande inertie appréciée. Elle fournit une bonne isolation, en été (garde le frais à l'intérieur) comme en hiver (la chaleur reste à l'intérieur). «Ce matériau permet de réaliser des murs à la fois porteurs et isolants. La demande pour les briques est devenue forte depuis trois ans», relève Luc Meige.

La technique remise à jour récemment en Romandie (notamment par la société Terrabloc – [www.terrabloc.ch](http://www.terrabloc.ch)) est le bloc de terre compressée pour la construction de murs en maçonnerie écologique. La matière première est formée à 95% de déblais d'excavation terreux normalement destinés à la décharge.

### La paille

La paille compressée est le 3<sup>e</sup> groupe de matériaux écologiques, elle est issue de céréales cultivées localement. Elle peut être utilisée comme mur porteur jusqu'à 2 étages. Sa technique exige de travailler avec un archi-

tecte spécialisé. Bien que la tradition de la maison en paille soit très ancienne, elle suscite à nouveau un vif intérêt. Sa solidité est prouvée: dans les Grisons, de telles maisons en paille sont plus que centenaires! En Suisse, ces dernières années, on a construit quelques rares maisons en paille.

### La terre

Les maisons en terre crue existent en Australie, aux Etats-Unis. En Suisse, de telles maisons étaient assez répandues il y a 200-300 ans. Elles sont maintenant protégées au titre de patrimoine constructif. Il s'agit de briques faites avec de l'argile crue. Technique très écologique, elle permet d'éviter l'utilisation d'énergie pour la cuisson de la terre. La pierre naturelle est surtout utilisée lors de la rénovation de maisons anciennes ou de vieux murs.

Selon Luc Meige, «ces quatre groupes de matériaux de construction naturels peuvent se combiner entre eux. L'important est de réfléchir en



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

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

**MEIGE matériaux**  
1318 Pompaples

**021 866 60 32**  
[www.meige.ch](http://www.meige.ch)

amont du projet avec un architecte et un spécialiste de ces matériaux. Il faut connaître les propriétés intrinsèques de chaque matériau et tenir compte de l'endroit où la construction se dressera (orientation, exposition au soleil et au vent, pente du terrain, etc.)».

### Maisons et immeubles d'habitation

Une fois l'ossature de la maison construite, il faut penser à l'intérieur. Il s'agit de voir quel matériau naturel est le plus adéquat à mettre sur les parois et le sol (parquet de bois naturel ou dalles de pierre brute). «Cette réflexion vaut aussi bien pour une villa que pour un immeuble locatif qu'une coopérative d'habitation veut construire (quel que soit le nombre de logements)» commente M. Meige. Dans ce que l'on appelle le «second œuvre» (ce qui sera appliqué sur les murs), il faut distinguer deux catégories de produits naturels: les enduits et les peintures.



Chambre d'enfant dont les murs ont été revêtus de crépi de chaux ». ©Meige Matériaux/DR



Les façades de cette maison ont été revêtues d'une peinture extérieure naturelle très résistante». Photo Falu Vapen/DR

**Plus d'infos****Meige matériaux Sàrl**matériaux de construction naturels > [www.meige.ch](http://www.meige.ch)**Terrabloc**produits de construction en terre crue > [www.terrabloc.ch](http://www.terrabloc.ch)**La Maison Nature**le portail romand de l'habitat écologique et du jardin naturel; son objectif est de promouvoir l'écologie et les principes du développement durable dans le domaine de l'habitat individuel et collectif > [www.lamaisonnature.ch](http://www.lamaisonnature.ch)**Les enduits naturels**

Les enduits de fond à appliquer sur les murs peuvent être à base d'argile ou de chaux naturelle. Ceux-ci s'appliquent directement sur les murs en béton, en bois, en paille, etc. «Il est tout à fait possible de mettre du plâtre à un endroit, de la chaux à un autre et de la terre à un 3<sup>e</sup> endroit» explique Luc Meige. Mais sur le plan écologique, il faut savoir qu'en cuisant le plâtre et la chaux, on produit de grosses quantités de CO<sub>2</sub>. Ainsi, une tonne de ciment produit 300 kg de CO<sub>2</sub> (idem pour la chaux)! «La terre est vraiment plus écologique, et de beaucoup! Il n'y a pas de cuisson, et le confort est supérieur», résume Luc Meige.

S'agissant d'enduits de finition (la dernière couche que l'on met sur les murs), on peut appliquer des matériaux à base d'argile ou de chaux. Luc Meige de préciser: «Tout dépend du

type de surface (granuleuse ou lisse) que l'on veut. Toutes les couleurs et teintes sont actuellement disponibles sur le marché.»

**Les peintures naturelles**

Ces dernières années, la demande du public pour les peintures naturelles a fortement progressé, et on les trouve dans les centres de bricolage. Mais il faut être prudent, car malgré un label «éco», ces peintures (qui se diluent dans l'eau) sont à base de liants, acryliques ou polyuréthanes, issus de la pétrochimie. Ces peintures synthétiques sont encore très utilisées.

Dans les peintures naturelles sans produit issu de la pétrochimie, on distingue trois groupes: les peintures à base d'huile de lin, celles à base de chaux et celles à base de silicate. Les peintures (émulsions) à l'huile de lin sans solvant sont utilisées de préférence sur les boiseries intérieures. Elles sont sans solvant (donc sans produit issu de la pétrochimie). A l'extérieur, on mettra plutôt un mélange d'huiles végétales (lin, ricin, carthame) avec un solvant (térébenthine, essence de pin) ou d'huile de lin pure avec un solvant. Pour les peintures à base de chaux, on ajoutera un rétenteur d'eau (cellulose + amidon de plantes). On rappellera tout de même que la chaux est le premier matériau solide utilisé par l'humain pour son habitat!

Contrairement aux peintures à base de résine synthétique ou de silicones, les peintures aux silicates (silice de potassium) ne prennent pas par adhésion d'un liant organique, mais par silicification. Celle-ci a pour résultat un accrochage inséparable de la peinture

sur l'enduit, la pierre ou le béton, qui sont microporeux. La peinture de verre est intéressante pour les façades et très appréciée par ceux qui l'ont utilisée, notamment grâce à sa faible usure et à la longue durée de conservation de la teinte (25 ans).

**Matériaux d'isolation**

Concernant les matériaux d'isolation naturelle, il s'agit de panneaux ou de matières (pâtes) à appliquer sur les murs: laine de mouton, paille collée et compressée, ouate de cellulose, bottes de paille, panneaux de chanvre, fibres d'herbe, etc. Des panneaux de paille peuvent aussi être utilisés pour des façades (immeuble de Soubeyran, conception d'Atba architecture + énergie, Genève).

Et Luc Meige de conclure: «Selon moi, les matériaux naturels employés dans la construction ont le vent en poupe. Je vois que de plus en plus de personnes veulent intégrer ces matériaux naturels dans leurs projets immobiliers, petits ou grands. Et les architectes intéressés par ces matériaux sont également de plus en plus nombreux.»

Jean-Louis Emmenegger



**atba**  
architecture  
+ énergie

[www.atba.ch](http://www.atba.ch)  
immeuble soubeyran Genève  
panneaux pailles pour façades

crédit photo: julien grémaud

## Le parcage comme facteur de coût dans le logement d'utilité publique

**L'Office fédéral du logement a commandé une étude qui confronte les réglementations en matière de places de stationnement aux besoins effectifs des habitants de logements d'utilité publique.**

La part de ménages sans voiture augmente depuis quelques années, en particulier dans les villes, où plus d'un ménage sur deux renonce déjà à posséder une voiture.

En vertu des réglementations actuelles, les propriétaires qui réalisent des projets de transformation, d'extension ou de nouvelles constructions sont la plupart du temps tenus de construire un nombre donné de places de stationnement. Dans les faits, on constate que l'offre de places de stationnement accompagnant les logements correspond rarement à la demande, ce qui est regrettable à plusieurs titres. En effet, un nombre insuffisant de places de parc rend les objets locatifs impossibles à louer et conduit à des conflits dans la gestion des immeubles, alors qu'un nombre trop élevé de places de stationnement augmente inutilement les coûts de construction et conduit, directement ou indirectement, à des coûts de location élevés. Il est donc important d'exploiter les places de stationnement de manière optimale.

L'étude réalisée par le bureau Metron pour le compte de l'OFL se penche par conséquent sur le facteur de coûts que constituent les places de stationnement et traite les points suivants:

- calcul des coûts liés à la construction et à l'entretien des places de stationnement;
- classification des facteurs qui influencent la demande de places de parc;
- rapport entre l'offre et la demande de places de parc;

- détermination du potentiel d'économies grâce à une correspondance optimale entre offre et demande;
- aperçu de la marge de manœuvre disponible et recommandations aux acteurs concernés.

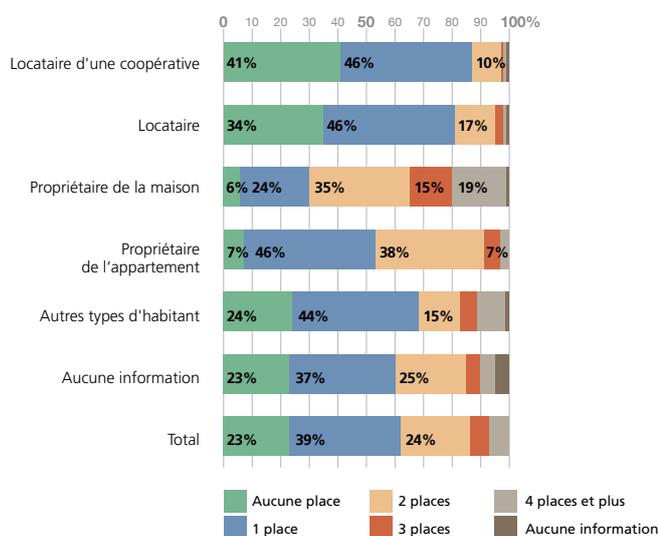
À cette fin, le rapport se base sur une analyse de la documentation existante et met ces résultats en perspective à l'aide de sept exemples très diversifiés de lotissements de coopératives. Les données quantitatives relatives aux exemples retenus ont été recueillies par le biais d'un sondage adressé aux coopératives, tandis que les données qualitatives proviennent d'entretiens avec les services de gérance des coopératives et de questionnaires à l'intention des habitants au sujet de leur situation de logement et de parking.

Une comparaison des coûts de construction, pour partie estimés par calcul en raison de données manquantes, avec les valeurs de référence fournis par Metron montre que les coûts de construction effectifs par place de stationnement dans les exemples étudiés sont généralement inférieurs aux valeurs moyennes de référence. La comparaison des valeurs de référence et les données relatives aux exemples ne permettent cependant pas de conclure à une répercussion intégrale des coûts sur les locataires, indépendamment de l'existence ou non de places vacantes.

Les facteurs influant sur la demande de places de parc ont été déterminés sur la base de l'enquête du Microrecensement mobilité et transports (MRMT) de l'Office fédéral de la statistique (OFS) et de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Les aspects suivants ressortent du rapport:

- développement vers l'intérieur: plus la densité de population et d'actifs est importante, plus le nombre de ménages sans voiture est élevé. En ce qui concerne les coopératives, cette proportion est même supérieure à la moyenne de l'ensemble des ménages suisses;
- tendances contradictoires quant à la mobilité des personnes âgées: si les personnes âgées font généralement moins usage de la voiture, il y a au sein de cette classe d'âge pour la première fois autant de femmes que d'hommes qui ont un permis de conduire. Il convient en outre de distinguer les seniors actifs avec une grande mobilité des personnes âgées moins mobiles;
- le partage plutôt que la propriété: la mobilité à la demande (Mobility as a Service, MaaS) gagne en importance, à la suite de quoi le nombre de détenteurs de véhicules devrait tendre à baisser, et les chaînes de transport multimodal à augmenter.

Les tendances qui se dégagent du MRMT se retrouvent, du moins en partie, dans les exemples étudiés. Les pro-



Nombre de places de stationnement pour voitures à domicile, selon le type d'habitant, en % (OFS, MRMT 2015)

préaires de voiture sont peu nombreux; la pratique d'une mobilité plus flexible (location de véhicules Mobility, utilisation d'un vélo classique ou électrique et transports publics) est même plus fréquente chez les personnes interrogées que selon les résultats du MRMT.

La classe d'âge des plus de 65 ans se caractérise, aussi bien dans les deux lotissements consacrés au groupe cible des personnes âgées que dans deux autres lotissements, par une proportion élevée de détenteurs de voitures. Les tendances contradictoires mentionnées plus haut sont ainsi confirmées dans les exemples étudiés.

Les directives en matière de planification varient d'un canton et d'une commune à l'autre. Quelques-unes des nouvelles directives permettent de prévoir moins de places de stationnement que ce qui est normalement prescrit, dans l'optique d'un habitat avec peu de voitures, voire sans voiture. Cette dérogation aux prescriptions doit en principe être justifiée par des concepts de mobilité.

Le nombre de places de stationnement construites ne correspond dans aucun des exemples étudiés exactement aux prescriptions. Il convient en outre de souligner qu'il est presque partout possible de stationner sur la voie publique.

L'analyse documentaire montre qu'il existe une grande différence d'adéquation de l'offre et de la demande de places de parc entre les régions urbaines et rurales. Dans les zones urbaines bien desservies, des places de stationnement sont souvent inoccupées: dans ces endroits, les maîtres d'ouvrage s'attachent à proposer une offre réduite pour éviter les vacances. Dans les zones rurales mal accessibles en transports publics, on observe le phénomène inverse.

L'analyse des données déjà disponibles tout comme l'examen des sept exemples concrets montrent qu'il n'est pas facile de chiffrer le potentiel d'économies. Un déséquilibre entre l'offre et la demande peut toutefois être significatif du point de vue économique. La construction d'un nombre de places de parc conforme aux besoins et pouvant, dans l'idéal, évoluer dans le temps pour s'adapter aux nouvelles réalités reste en tout cas judicieuse et peut contribuer à réduire les coûts.

Pour limiter l'impact du facteur de coûts que sont les places de stationnement et créer une offre correspondant aux besoins, il convient d'exploiter la marge de manœuvre à disposition et de s'assurer, avec le concours de toutes les personnes concernées, que les directives continuent d'être actualisées. Dans cette optique, les recommandations suivantes ont été émises aussi bien à l'intention des maîtres d'ouvrage qu'à celle des cantons et des communes, qui accordent les permis de construire.

#### **Recommandations à l'intention des maîtres d'ouvrage:**

- Utiliser les concepts de mobilité comme des instruments de planification pour obtenir un nombre de places de stationnement conforme aux besoins.
- Dans la mesure où l'agencement et le type de places de stationnement le permettent, construire des parkings à usage flexible (abris couverts, parking à étages en surface pour une utilisation importante), réfléchir aux usages ultérieurs, permettre des affectations multiples.

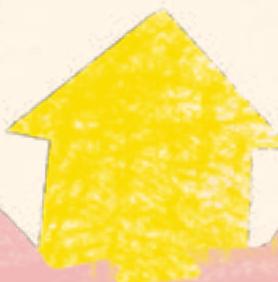
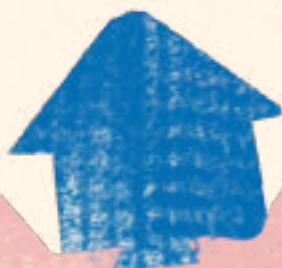
#### **Recommandations à l'intention des autorités publiques (cantons et communes):**

- Pesée méticuleuse des intérêts et des besoins de tous les acteurs concernés lors de l'élaboration des directives, prise en considération aussi bien de l'utilisation prévue, des éventuelles réaffectations et de l'échelonnement des constructions dans le temps que des critères liés à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.
- Il n'est pas judicieux d'élaborer des directives qui autorisent la construction de places de stationnement «en réserve», car les places de parc inoccupées pourront être louées à des tiers, entraînant ainsi une augmentation indésirable du trafic.
- Ne pas se focaliser uniquement sur le stationnement privé, mais le considérer dans le contexte plus large des espaces de stationnement publics et d'autres utilisations connexes.
- La recommandation de prévoir une place de parc pour trois logements pour personnes âgées issue de la directive «Habitat pour personnes âgées» doit être appliquée en fonction de la situation. Le besoin en places de stationnement varie fortement à l'intérieur de la classe d'âge des personnes âgées, il est donc indiqué de s'appuyer sur des facteurs supplémentaires pour estimer plus précisément les besoins de celles-ci.

L'étude «Le parcage comme facteur de coût dans le logement d'utilité publique» peut être consultée sur le site internet de l'OFL: [www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > L'OFL > Publications > Rapports de recherche.

**Patrick Brünisholz, OFL**

# 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<sup>2</sup>) 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](http://www.schl.ch)



**BANQUE  
ALTERNATIVE  
SUISSE**

**Réellement différente.**

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

Daniela Liengme, Architecte du bureau Daniela Liengme Architectes Sàrl, Carouge

Uli Amos, Représentante du maître d'ouvrage de la coopérative d'habitation EQUILIBRE, Confignon

Laura Mechkat, Architecte du bureau Baillif-Loponte & Associés SA, Carouge

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

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

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



[www.bas.ch](http://www.bas.ch)