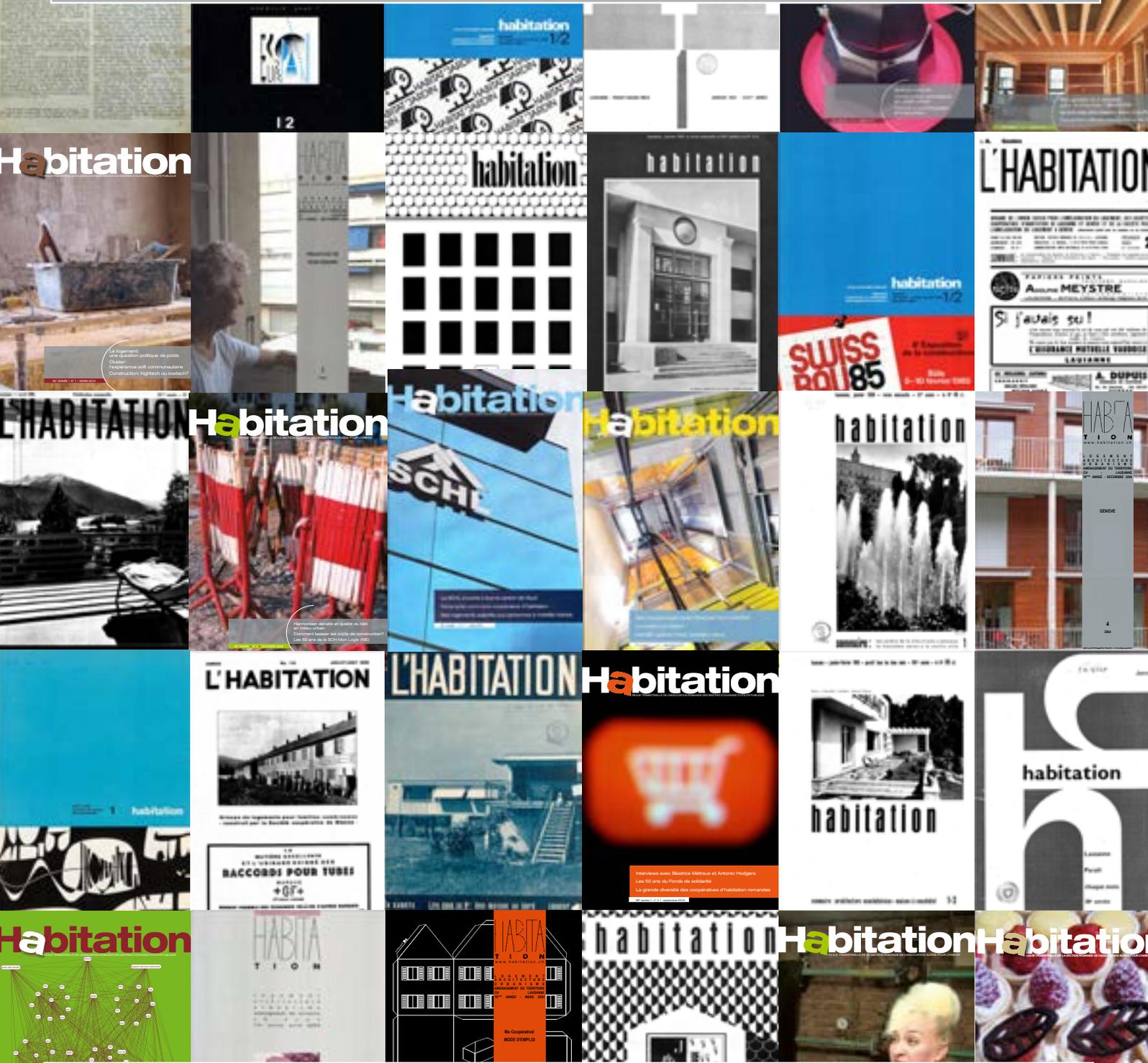


# habitation

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

JUIN 2020



1920-2020 ARMOP

NUMÉRO SPÉCIAL POUR LE 100<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE DE L'ARMOP

N° 2



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

**FAÇADES**

**TRAVAUX SPÉCIAUX**

**TRANSFORMATIONS INTÉRIEURES**

**DÉPOLLUTION**

**ÉTANCHÉITÉ**



**RESPECT DE LA  
PHILOSOPHIE DES  
COOPÉRATIVES  
D'HABITATION**



**THOT  
BERTEB**

Chères lectrices, chers lecteurs,

Peu de sociétés ou d'associations peuvent se targuer de faire partie du cercle restreint des centenaires. Notre association fondée le 28 février 1920 en fait partie, nous en sommes très fiers et reconnaissants vis-à-vis de nos prédécesseurs.

Jusqu'en 1995 nous portions le nom d'USAL (Union suisse pour l'amélioration du logement) qui traduisait nos préoccupations pour la qualité et la salubrité du logement qui étaient, en 1920, de mauvaise qualité. Puis très vite, dès les années 1930, notre activité s'est orientée vers la recherche de prêts avantageux pour nos membres. En 1930 la création du Fonds de roulement a été une étape décisive pour le développement de ce type d'activité. Puis ce fut la création, en 1956 de la Coopérative de cautionnement hypothécaire, du Fonds de solidarité en 1966 et de la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements) en 1990.

Lors de notre 75<sup>e</sup> anniversaire, nous avons changé de nom pour ASH (Association suisse pour l'habitat) et poursuivi nos activités orientées vers le conseil et la formation. Notre organe faïtier trouvant que le nom ASH ne mettait pas assez en avant la notion de coopérative a proposé, en 2013, le changement de nom en coopératives d'habitation Suisse. Cette appellation en français pouvant porter à confusion, eu égard aux nombreuses fondations, membres de notre association, nous avons décidé de nous appeler ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) A sa création, notre association a réuni une soixantaine de personnes, issues principalement des milieux politiques et architecturaux, soucieuses du développement du logement à un coût abordable et de l'amélioration sanitaire de l'habitat. Aujourd'hui nous regroupons envi-

ron 300 membres représentant plus de 26 000 logements. Nous sommes l'association régionale la plus importante de Suisse après celle de Zurich.

Pour notre 100<sup>e</sup> anniversaire nous avons décidé d'éditer un numéro spécial de la revue «Habitation», notre principal vecteur d'information, en faisant appel, en plus de notre équipe de rédaction habituelle, à des rédacteurs/trices extérieurs/es en leur demandant de traiter trois sujets soit: l'histoire de notre association, le développement sociétal et du logement de 1920 à nos jours ainsi que de l'avenir et du développement de notre association.

L'avenir de notre association est tout tracé car il manque des logements à loyer abordable dans toutes les agglomérations. Pour créer ces logements il faut des maîtres d'ouvrage d'utilité publique prêts à s'investir. Et nous serons là pour les aider à se constituer, se gérer et accéder aux aides financières.

Alors allons de l'avant avec confiance pour les cent prochaines années.

**Bernard Virchaux, président ARMOUP**

En raison des restrictions imposées et des précautions sanitaires utiles à respecter pour se protéger au mieux contre les effets délétères du Covid-19, la Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) a décidé de reporter son assemblée générale ordinaire du 14 mai 2020 au **jeudi 5 novembre 2020 à 14 h 30, dans les locaux du secrétariat de l'ARMOUP, route des Plaines-du-Loup 32, 1018 Lausanne. Détails de l'ordre du jour statutaire en temps utile sous [habitation.ch/actualite](http://habitation.ch/actualite).**



## IMPRESSUM

La revue **Habitation** (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse **Editeur:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, [socomhas@habitation.ch](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), [habitation.ch](http://habitation.ch) **Conception de ce numéro spécial pour le centenaire de l'ARMOUP:** Bernard Virchaux, Pascal Magnin, Georges Baehler, Christian Müller, Philippe Meyer, Martine Gueissaz, Elinora Krebs, Fabienne Abetel **Graphisme, préresse et impression:** media f sa, Fribourg avec la collaboration de Asphalt Design **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre **Tirage augmenté:** 20 000 exemplaires, dont 4404 exemplaires vendus certifiés REMP **Abonnements:** [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch) ou téléphone 021 648 39 00 **Couverture:** D'après une idée de la commission 100<sup>e</sup> ARMOUP

## 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)  
**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**



## ARMOUP: UNE BELLE HISTOIRE

Des années 1920 à nos jours, découvrez un zeste d'histoire, une pincée d'anecdotes, une garniture de souvenirs. Infusez les informations et saupoudrez le tout d'une fine strate d'imagination.

9



## EN ROUTE POUR LE XXI<sup>e</sup> SIÈCLE

Pionnières, innovatrices et intégratives, les coopératives d'habitation sont les mieux placées pour relever les défis du XXI<sup>e</sup> siècle: promouvoir le vivre-ensemble, prendre sous leurs ailes les petites coopératives plus progressives, repenser la mobilité et redonner vie au quartier.

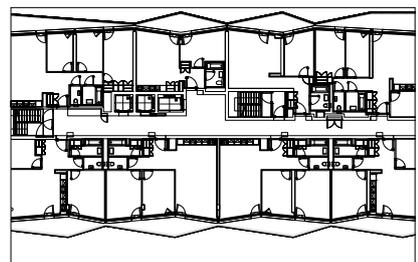
25



## DE L'UTILITÉ PUBLIQUE À LA COLLECTIVITÉ PRIVÉE

En ce début de troisième millénaire, un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) est typiquement une coopérative sans but lucratif qui offre des logements en location, souvent avec l'aide de l'Etat et a priori à l'ensemble de la population. Il n'en a pas toujours été ainsi.

31



## LES TOURS DE LOGEMENT SONT-ELLES DE RETOUR?

La construction de bâtiments élevés a donné lieu tout au long de la deuxième moitié du siècle dernier à une succession de débats et de controverses, que Bruno Marchand revisite pour nous dans une mise en scène diachronique, avec la revue «Habitation» comme toile de fond.

41

### ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 06 LA FORMATION CONTINUE: L'ÉLIXIR DU SUCCÈS
- 28 PORTRAIT DE LOUIS SCHELBERT
- 38 PORTRAIT DE FRANCIS MEYRAT
- 47 RECHERCHE SUR LE LOGEMENT POUR ABORDER LES DÉFIS MAJEURS
- 50 PORTRAIT DE ROGER DUBUIS
- 52 QUESTION SOCIÉTALE DU LOGEMENT POUR SENIORS
- 54 HISTOIRE DES POLITIQUES DU TROISIÈME ÂGE EN LIEN AVEC LE LOGEMENT DES SENIORS

- 58 GROS GRAND GRAS RABAIS
- 60 PORTRAIT D'ADRIEN RIZZETTO
- 62 ON NOUS DIT SÉDENTAIRES, MAIS NOUS SOMMES DES NOMADES
- 69 L'IDÉAL COOPÉRATIVISTE À TRAVERS QUELQUES GRANDES FIGURES
- 74 PORTRAIT DE BERNARD MEIZOZ
- 76 ARMOUP ET CCL
- 78 AIDES FINANCIÈRES POUR LES MOUP

# Partenaires 2020

 association romande  
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

L'ARMOUP

remercie vivement ses sponsors pour leur précieux  
soutien durant 2020, année de notre centenaire



1920-2020 ARMOUP



BANQUE  
ALTERNATIVE  
SUISSE

groupe 



PRINCIPAL



BOURGOZ  
PAYSAGES

Bank  
Banque  
Banca 

CLER



cofal



BCV



FERREIRA  
CARRELAGE



LOSINGER  
MARAZZI

PIZZERA  POLETTI



BANQUEMIGROS

OR

  
recy-services sa

aerovent.ch  
un souffle nouveau

Blanc  
NETTOYAGES & ENTRETIEN  
REVÊTEMENTS DE SOLS

 GETAZ  MIRUTON



**Miele**



## Nous pulvérisons des records : laver et sécher en parallèle en moins d'une heure

Les sèche-linge de la gamme Petits Géants pour immeubles locatifs n'ont plus rien à envier aux lave-linge en matière de courtes durées d'exécution des programmes. Le linge parfaitement séché peut être sorti au bout de 59 minutes seulement. Il est donc possible d'effectuer plus de cycles de lavage en une seule journée.

**Miele. Immer Besser.**



## LA FORMATION CONTINUE: L'ÉLIXIR DU SUCCÈS

Une formation continue permet de conjuguer les connaissances acquises dans le passé, de les appliquer au présent et surtout de les enrichir dans le futur. L'ARMOUP a mis au point des modules avec des formules qui stimulent le monde des coopératives d'utilité publique. Rencontre avec deux dames qui sont engagées en paroles et en action avec émotion et passion.

PROPOS RECUEILLIS PAR CHANTAL-ANNE JACOT

### Depuis quand la formation existe-t-elle à l'ARMOUP?

**Fabienne Abetel:** La mise en place de la formation s'est faite en 2012-2013 sur l'initiative de Francis-Michel Meyrat, alors président de l'Association suisse pour l'habitat (ASH) section romande. En fait, je connaissais l'univers des coopératives pour avoir été engagée dans les années 1990 par Bernard Meizoz, président de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL). De 1992 à 1997, j'ai dressé les procès-verbaux de la Fondation Pro Habitat Lausanne. J'ai été membre du comité de direction de la FPHL de 1998 à 2014 et suis

toujours membre du Conseil de fondation de la FPHL que j'ai rejoint en 1998 également. Aujourd'hui, je suis membre du comité de l'ARMOUP, présidente de sa commission des cours et responsable de la mise en place des diverses formations proposées par l'association. Parallèlement, à 50%, j'enseigne l'anglais au Gymnase Auguste Piccard à Lausanne.

**Danielle Nardone:** J'ai deux casquettes: je suis laborantine, engagée à 80% à Changins, à l'Agroscope, centre de compétence de la Confédération pour la recherche agronomique, et, depuis 2018, présidente de la Société coopérative d'habitations Le Chêne à Nyon. Il y a 18 ans, j'ai eu la chance que le comité me propose un logement subventionné dans un immeuble au



Former et être formée: le défi est relevé. Danielle Nardone, présidente de la Société coopérative d'habitation Le Chêne à Nyon et Fabienne Abetel, présidente de la Commission des cours de l'ARMOUP. © CAJ

chemin de Bourgogne, dans lequel je me suis installée avec mon fils. Heureuse de cette situation, je me suis dit que je pouvais rendre par reconnaissance un peu de ce que j'avais reçu. En 2009, j'ai ainsi postulé au poste de secrétaire qui se libérait au sein du comité de la coopérative. J'ai alors découvert que gérer une coopérative était complexe, d'où ma décision de m'inscrire aux cours de formation de l'ARMOUP. En 2018, forte de cette formation, j'ai été élue présidente.

#### Quelles formations propose l'ARMOUP?

**FA:** En 2102, M. Meyrat a pensé à un cours qui devait se clore par un certificat. Nous en avons lancé un comprenant initialement 6 modules d'une journée; il en comprend maintenant 8. Le but étant de préparer les participants à la direction et à la conduite d'organismes d'utilité publique actifs dans le domaine du logement ou à des responsabilités au sein des organes de telles sociétés. L'ARMOUP propose aussi divers cours de formation utiles dans la gestion au quotidien des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Tout le monde peut s'inscrire. Les membres de l'ARMOUP bénéficient de tarifs préférentiels.

**DN:** Je ne maîtrisais pas le monde des coopératives. J'avais des lacunes et je ressentais le besoin d'approfondir le sujet. Je me suis inscrite à tous les modules, à l'exception de la 2<sup>e</sup> partie du module comptabilité.

#### Quelle est votre satisfaction?

**FA:** Les cours sont donnés par des spécialistes qui ont beaucoup d'expérience. C'est important, car les participants doivent trouver les réponses à leurs besoins spécifiques pour être rassurés et avancer.

**DN:** Apprendre avec des personnes expertes qui m'ont mise en confiance. D'ailleurs, je les recontacte spontanément et n'ai pas peur de le faire! Ils sont à mon écoute. Les cours n'étaient pas évidents et concentrés. La formation était passionnante, même si au début j'étais dépassée par les abréviations, le vocabulaire et les nouvelles appellations. La cerise sur le gâteau? L'accueil réconfortant: les viennoiseries et le café énergisants! De quoi me motiver dès la première heure!

#### Qu'aimeriez-vous améliorer?

**FA:** Le module portant sur la comptabilité et la gestion financière. Nous l'avons remanié à plusieurs reprises, mais il ne nous donne pas entièrement satisfaction. La comptabilité, c'est un métier. Nous devons davantage axer par exemple sur



Un certificat bien mérité! DR

la lecture du bilan ou la manière de détecter les signes pour anticiper des problèmes financiers.

**DN:** Je suis d'accord avec Fabienne.

#### Votre devise? Votre motivation?

**FA:** «keep trying», continuer d'essayer sans relâche.

**DN:** Le comité, une équipe motivée qui relève les défis.

#### Votre couleur préférée du logo du 100<sup>e</sup> de l'ARMOUP?

**FA:** Le bleu canard, qui symbolise l'apaisement, la sérénité.

**DN:** Le rose qui me fait penser au nombre de femmes de plus en plus nombreuses dans les coopératives. ■



# La Maison Ouvrière

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE

souhaite plein succès à l'ARMOUP pour son second siècle, et se réjouit de poursuivre son activité avec elle, pour la promotion de l'habitat social.

Dernière réalisation achevée en 2019 :  
le projet des Falaises à Lausanne



© Alienor Llona Bonnard

La Maison Ouvrière compte actuellement 700 appartements, entre la société coopérative mère et ses six sociétés filles, créées pour développer divers projets à Lausanne et dans sa périphérie. Tous ces appartements sont subventionnés ou à loyers adaptés. Elle vient d'entreprendre un nouveau projet...

Longue vie donc à tous ceux qui croient en la pertinence de l'action des Maîtres d'Ouvrage d'utilité publique et de leur association, l'ARMOUP!

## UNE BELLE HISTOIRE

Le dossier qui suit raconte des épisodes, cite des passages, fait des clins d'œil à une association qui a pris son envol en sachant que tout le ciel lui serait nécessaire – qu'il soit azur, nuageux, brumeux, venteux ou lumineux – pour accomplir ses missions, pour développer et soutenir l'amélioration du logement, de l'habitat, des coopératives d'utilité publique et de leurs maîtres d'ouvrage.

Un cahier au cœur du magazine «Habitat» à lire quand on veut, quand on en a envie, en suivant la chronologie ou, au contraire, en puisant de ci de là une rubrique, un texte, une interview... en toute liberté, celle de choisir.

Des années 1920 à nos jours, découvrez un zeste d'histoire, une pincée d'anecdotes, une garniture de souvenirs. Infusez les informations et saupoudrez le tout d'une fine strate d'imagination.

Rencontrez des personnages, des présidents, des locataires, des concierges – et même une étudiante – qui ont une opinion à divulguer, un ressenti à transmettre, une envie de partager. Ce sont les acteurs d'une pièce inédite intitulée simplement «Une belle histoire».

---

PAR CHANTAL-ANNE JACOT

### **1920-1970: un demi-siècle... et quelle évolution!**

- De 1920 à 1939
- De 1939 à 1947
- 1944-1952: tour d'horizon sur les maisons
- Encadré 1: 7 présidents et 1 présidente
- Encadré 2: Les appellations de l'association
- Encadré 3: Aide-toi, le ciel t'aidera!

### **Des années 1960 à aujourd'hui: clins d'œil et grands coups d'œil**

- Le Logement salubre: Adriano Rizzetto témoigne
- Petites anecdotes – Adriano Rizzetto se souvient

### **Une rénovation complexe: Lausanne, La Borde (2011-2014)**

Christophe Bonnard raconte

### **4 questions, 4 réponses, 4 mots**

Philippe Diesbach partage son expérience

## 1920-1970: un demi-siècle... et quelle évolution!

### De 1920 à 1939

**Tout commence à Lausanne, le 28 février 1920, au Café du Musée. La Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement est constituée. Son rôle? Représenter les intérêts de l'USAL dans les cantons de Suisse où l'on parle la langue française. Ses objectifs? Réformer le logement aux points de vue économique, hygiénique et technique et faciliter par tous les moyens la construction de nouvelles habitations répondant aux besoins de la population. Arthur Freymond, municipal lausannois et président, ouvre la séance. Le ton est donné... et pour les cent prochaines années!**

Dès 1920, au fil des mois, réunions, assemblées et réflexions permettent aux membres d'avancer et de se poser les bonnes questions. Les principaux sujets touchent aussi bien les prêts hypothécaires qui pourraient se faire sans conditions que par exemple la nécessité d'améliorer les logements. D'autres interrogations émanent: A partir de combien de pièces un logement est-il considéré comme subventionné? Des appartements de plus de 4 pièces ne devraient-ils pas l'être? Avec quels genres d'association l'Etat traitera-t-il? Comment introduire des normes précises en matière de construction?

Le dimanche 7 juin 1926, les membres de la section invités par la Société coopérative d'habitation de Lausanne, ont pris part à la visite organisée à l'occasion de l'Assemblée générale de l'USAL des groupes

d'habitations de Prélaz, à l'avenue de Morges et du Pré-d'Ouchy à l'avenue de la Harpe, sans oublier par la suite celles des maisons types construites à La Sallaz par la Société coopérative de la maison familiale, sous les auspices de la section. L'intérêt naît. L'envie d'aller plus loin, d'améliorer, d'avancer est omniprésente.

### Juste pour avoir une idée

En 1926, Arthur Freymond, président, relevait lors de la séance du comité du 3 juillet, l'utilisation des fonds de roulement affectés aux maisons types, appelées aussi maisons ouvrières, et répartis comme suit:

La Chaux-de-Fonds, 20 000 francs; Lausanne, 10 000 francs; Saint-Imier 5000 francs; Fribourg 9000 francs et Genève 10 000 francs.

### Mieux comprendre

A l'été 1927, la Commission de salubrité de la Société pour l'amélioration du logement entame une enquête sur les logements des concierges à Genève pour connaître les éléments les plus défectueux au point de vue de l'hygiène, du confort minimum, etc. La Commission fait paraître dans les journaux quotidiens de Genève un avis informant le public d'une enquête et l'invitant à signaler tout renseignement ou adresse qui pourraient être utiles à ses investigations. Succès!

Deux groupements de concierges l'Association des concierges et le Syndicat des concierges répondent. Huit adresses de logements ont été communiquées, 106 visites ont été faites constituant «l'enquête principale». Ensuite, les 20 derniers et récents immeubles construits à Genève ont été visités et ont fait l'objet de l'Enquête moderne, nouvelle appellation qui lui est donnée.

### Une enquête, comment la mener?

La bonne fortune met sur le chemin de la Commission une étudiante de l'Ecole d'études sociales pour femmes, M<sup>lle</sup> D. Rittmeyer, qui écrivait une thèse sur le sujet. Pour chaque logement, M<sup>lle</sup> Rittmeyer remplit un formulaire qui compte 16 rubriques: 1. Etage 2. Nombre de pièces 3. Nombre d'habitants 4. Expo-

sition (espace devant la maison, espace sur lequel donnent les fenêtres, surface d'une cour, de la rue, hauteur des maisons voisines, insolation hiver et été, déclivité du terrain, intensité de la circulation, poussière...) 5. Grandeur des fenêtres 6. Grandeur des pièces 7. Accès du logement 8. Humidité 9. Moyens de chauffage 10. Alcôves 11. Cuisine 12. L'évier est-il muni d'un siphon pour éviter les odeurs désagréables? 13. Eau d'alimentation 14. Y a-t-il une fenêtre et un appareil de chasse d'eau aux WC? 15. Rapports entre salaire et loyer 16. Observations.

### (Triste) mélodie en sous-sol

Dans les données de l'enquête relevons que dans 26% des cas, les concierges se sont ouvertement plaints de leurs logements qui généralement se situent au sous-sol, les dimensions métriques des fenêtres étant illusoire. Il en ressort que la grande majorité se compose de deux pièces (66% à 70%), dont une cuisine, et 8% ne comprennent qu'une seule pièce, la cuisine. Le lit est alors placé dans un angle, séparé par un rideau; 19% ont des trois pièces, 7% des 4 pièces. Les familles de concierges sont composées en général de deux, voire trois personnes. Souvent l'accès aux habitations se fait par les caves, de façon particulièrement sombre. L'humidité est présente. L'aération est insuffisante par des positions défavorables (cours, fenêtres à ras du trottoir, ombre de maison ou d'arbres...), ce qui favorise l'éclosion de l'anémie chez les jeunes, du rachitisme chez les petits et de la tuberculose à tous les âges. Dans de nombreux cas, les WC présentent une disposition contraire à toute hygiène et toute commodité. L'accès au logement est souvent mal éclairé, ce qui rend dangereux un escalier étroit et provoque des accidents. En conclusion, à cette époque, la cause principale d'insalubrité dans ces logements est essentiellement le sous-sol, facteur d'humidité, de mauvaise aération et de danger.

### Après réflexion, quelles mesures entreprendre?

1. La construction de logements populaires en vue de l'évacuation des logements insalubres.



2. La désinfection progressive ou le retrait du permis d'habitation d'îlots d'immeubles anciens et malsains, éventuellement leur expropriation, en vue de leur démolition et leur reconstruction après remaniement parcellaire.
3. La suppression de toutes les causes d'insalubrité dans les immeubles susceptibles d'être améliorés.
4. Surtout l'éducation du public et de la jeunesse dans l'optique de leur donnera de saines habitudes de propreté.

#### Au feu! Un incendie! Comment y remédier?

On oublie parfois l'importance des dommages économiques causés par le feu. En dehors des exploitations de l'industrie et des métiers exposés aux incendies, ce sont principalement les lieux d'habitation qui courent le plus grand danger d'incendie. Il se trouve toujours une grande quantité de matières inflammables, entre autres sous la forme de combustibles. Dès cette époque, les constructions en fer sont pourvues d'enveloppes résistant à l'incandescence de sorte à les rendre moins susceptibles de déformations pouvant se produire par la grande chaleur en cas d'incendie. Les constructions en béton armé font preuve de beaucoup plus de résistance et on les recommande dans la plupart des cas en raison de la sécurité qu'elles présentent contre le feu. Au début de l'utilisation du courant électrique pour l'éclairage, beaucoup d'incendies ont été déclarés suite à des courts-circuits. Des installations de protection contre la foudre sont ainsi perfectionnées.

#### Une double crise

Assemblée générale du 21 septembre 1935: L'USAL traverse une double crise: une crise financière et une crise de construction. Le ralentissement de la construction est très sensible dans toutes les villes de Suisse romande, à Lausanne avant tout. On ne peut pas se désintéresser du problème du logement, même si celui-ci préoccupe d'une façon moins immédiate. Ce qui prend de son importance, c'est l'organisation de l'intérieur, d'où la concentration sur l'exposition au Salon des arts ménagers au Comptoir suisse intitulée «Le logement hier et aujourd'hui» présentant

10 pièces de logements. Une des curiosités innovantes qui suscita un vif intérêt: la cuisinière et le chauffe-eau à gaz pour une cuisine moderne. Cette exposition résonna comme un effort éducatif qui sembla atteindre son but.

#### En 1935 et aujourd'hui en 2020: nous poserions-nous les mêmes questions?

En 1935, une grande question se pose lors de cette assemblée générale: la Confédération ne pourrait-elle pas subventionner de nouveau les réparations apportées aux vieux immeubles comme en 1922-23? La société pourrait essayer d'obtenir des communes et de la Confédération des subventions permettant d'améliorer les

anciens logements, au lieu de toujours pousser l'augmentation des logements modernes. Les immeubles devraient être obligatoirement amortis en 100 ans et démolis à cette échéance.

En 1936, le secteur de la construction souffre, le chômage augmente. Le 26 septembre, la Banque nationale suisse (BNS) vit un cauchemar: elle doit dévaluer le franc. Rappelons-nous que la crise de Wall Street en octobre 1929 s'est petit à petit propagée en Europe et en Suisse qui, pourtant, avait su résister grâce notamment à l'afflux de capitaux étrangers (Allemagne, Autriche) qui avait stimulé notre monnaie helvétique. Une légère reprise se fera de 1937 à 1939.

#### De 1939 à 1947

1939: c'est la mobilisation, suivie de la Seconde Guerre mondiale durant laquelle la construction recule pour reprendre fortement dès 1945. La construction est alors comparable à un moteur de croissance évolutive.

Il est cependant à relever qu'entre 1943 et 1947, des quartiers nouveaux de logements sociaux furent créés essentiellement dans les grandes agglomérations telles que Wylergut à Berne, à Zurich-Schwamendingen ou Berne-Bümpliz.

Juillet 1947: La Chaux-de-Fonds: l'Association neuchâteloise du Coin-de-Terre, fondée en 1946, entame sa première réalisation: une étape de 10 maisons est commencée, suivie d'une 2<sup>e</sup>, puis d'une 3<sup>e</sup> pour être complètement terminée en mai 1949: 39 maisons utilisent 50 000 m<sup>2</sup> de terrain communal situé au sud de la

ville (10 minutes du centre). D'une part, chaque maison a sa façade principale soit plein sud, soit plein ouest, et, d'autre part est implantée de façon à être isolée le plus possible de sa voisine. L'ensoleillement n'est pas diminué et la pièce principale donne toujours sur la façade «neutre» de la maison voisine tout en ayant une vue dégagée. Le plan type de la maison est simple: 4 pièces principales, ensoleillées, cuisine avec hall habitable à proximité, salle de bains et local de WC, le tout sur un étage. Le sous-sol avec buanderie, séchoir, chaufferie et cave, comprend dans plusieurs maisons aussi un garage. Ce plan est le même pour les maisons de 6 pièces dont les deux pièces supplémentaires sont situées au premier étage, accessibles cette fois par un escalier normal.

#### 7 PRÉSIDENTS ET 1 PRÉSIDENTE:

- 1920-1935: Arthur Freymond, municipal puis syndic de la Ville de Lausanne
- 1935-1948: Frédéric Gilliard, architecte, Lausanne
- 1948-1971: Arthur Maret, syndic de la Ville de Lausanne, conseiller d'Etat
- 1971-1993: Bernard Vouga, architecte, Lausanne
- 1993-2002: Christine Layaz-Rochat, députée au Grand Conseil, présidente SCH Jordils-Moulins, Yverdon-les-Bains
- 2002-2006: Roger Dubuis, ingénieur EPFL, président Fondation PL Partenaire Logement, Sion
- 2006-2017: Francis-Michel Meyrat, directeur, FLPAL, Genève
- 2017-2020: Bernard Virchoux, architecte, ancien directeur SCHL, Lausanne

## 1944 à 1952: tour d'horizon sur les maisons

On parle souvent de «maison collective». Quelles sont ses caractéristiques? La réponse: un nombre plus ou moins grand de logements répartis en étages avec certains éléments communs: escaliers, ascenseurs, buanderie, etc. Petit tour d'horizon en Suisse, en Suède, aux USA et en France, histoire d'avoir une idée de ce qui fut créé à cette époque.

### Quels styles de maisons?

#### Maison à deux, trois ou quatre étages

Des bâtiments isolés, en rangées ou jumelées, de deux, trois ou quatre étages, sans ascenseur, permettant d'utiliser des matériaux traditionnels, des moellons ou des briques, exécutées sur terrain de prix moyen en banlieue (Exemple à Zurich, 1944-1946, Groupe Sonnengarten, 6 appartements de 3 chambres et cuisine).

#### ... à multiples étages

5 à 8 étages (Genève, Frontenex, 64 appartements de 4 à 6 pièces).

#### ... à galeries

Pour raison économique, afin de réduire le nombre des escaliers d'une rangée de maisons collectives, on crée des unités plus grandes en donnant accès aux logements par des galeries extérieures.

#### ... à couloir central

En doublant les maisons à galeries on obtient un couloir central le long duquel s'ouvrent les logements.

#### Les maisons-tours

La maison collective isolée, avec 10 à 15 étages, qui prend l'aspect d'une tour. (Bâle, 1950, 48 appartements de 3 ou 4 pièces)

#### Les maisons-radiales

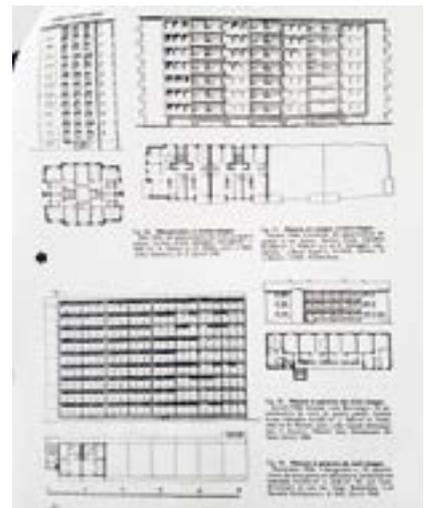
Le noyau central de l'immeuble réunit les ascenseurs et les escaliers d'où rayonnent trois ou quatre couloirs donnant accès aux logements. Le plan prend l'aspect d'une croix. Ce type d'immeubles a été construit aux USA: Chicago, 1928, (Edgewater Beach, 18 étages, 16 appartements) et en Suède (Stockholm, 1944-46, Cité de Groendal, 9 appartements de deux chambres et cuisines).

#### Les unités d'habitation

1945-1952: un ensemble d'environ 50 m de hauteur réunissant les services de ravitaillement et des services communs nombreux afin de faciliter le quotidien des locataires et le développement (Marseille, Le Corbusier, Cité radieuse ou plus familièrement «La Maison du fada» imaginée par «notre» né à La Chaux-de-Fonds, Charles-Édouard Jeanneret dit Le Corbusier, 337 appartements de 23 types différents séparés par des «rues intérieures»), avec un appartement type en duplex).

Aparté et clin d'œil: en juin 2013 le gymnase sur le toit de l'immeuble est reconverti en lieu d'exposition par le designer français Ora-ïto qui installe une fondation artistique le MaMo (Marseille Modulo). En 2016, le site est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Pour l'anecdote, lors de son inauguration en 1952, Le Corbusier dit: «Je vous ai donné un outil, c'est à vous de l'utiliser. Ce bâtiment doit permettre l'élaboration de villes nouvelles avec des espaces verts, une école, des lieux communs.»

Les logements de la Cité radieuse furent attribués à des familles à revenus modestes. Une philosophie qui a fait des adeptes depuis les années 1950... et qui poursuit son chemin avec les logements construits actuellement par des coopératives d'utilité publique.



#### AIDE-TOI, LE CIEL T'AIDERA!

1960: Réflexion de Marius Weiss, président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) en parlant de l'effort coopératif dans le secteur du logement: «Le vieux proverbe <Aide-toi, le ciel t'aidera>, qu'on y réfléchisse dans les milieux des locataires, et qu'on agisse – enfin! – avant qu'il ne soit trop tard. Maintenir le contrôle des loyers est une solution nécessaire à l'heure actuelle, mais une solution passive. Créer de nouveaux logements à loyers modérés est une solution active, la seule efficace, et la seule capable d'apporter un peu d'ordre dans le problème du logement et celui des loyers.»

Les dés sont jetés: aux enjeux quantitatifs viennent s'ajouter des enjeux qualitatifs. Il est devenu évident que la construction de logements par les coopératives d'utilité publique joue désormais un rôle primordial au cœur de la santé de notre vie économique et sociétale.

# La SCHG se réjouit d'accueillir l'Armoup dans le club des Centenaires



Construire et vivre ensemble,  
une jeunesse éternelle

Adresse postale | Siège, réception et administration  
Case postale 270 | Cité Vieusseux 1  
1211 Genève 28 | 1203 Genève  
[www.schg.ch](http://www.schg.ch)



**schg**  
Société Coopérative  
d'Habitation Genève

## Des années 1960 à aujourd'hui: clins d'œil et grands coups d'œil

### Le Logement salubre: Adriano Rizzetto témoin

**Adriano Rizzetto, qui fut, entre autres, directeur de la société Le Logement salubre à Lausanne, nous livre quelques clins d'œil en jetant de grands coups d'œil à l'histoire d'une coopérative d'utilité publique qui a participé à d'importants projets.**

### 1936, période économique difficile

Le manque d'emplois est préoccupant. Les autorités lausannoises décident d'engager des moyens pour atténuer les effets de la crise. Les professions du bâtiment, également fortement touchées, acceptent de collaborer et d'ouvrir une voie vers de nouveaux logements mieux conçus et plus rationnels à la portée des bourses les plus défavorisées.

### Du travail pour les chômeurs

Les préoccupations hygiénistes de la municipalité lausannoise soucieuse d'éliminer l'existence et la gravité de l'état des taudis. La rénovation d'un pâté de maisons insalubres à la Cheneau-de-Bourg 2 à 8 fut entamée. Le mandat a été attribué à la société coopérative Le Logement salubre créée à cet effet et dont les membres fondateurs furent Messieurs Arthur Maret, ancien syndic de Lausanne et ancien conseiller d'Etat du canton de Vaud et Pierre Graber, ancien conseiller fédéral, Marius Weiss, ancien municipal de Lausanne, entre autres. Une bonne nouvelle! Du travail fut ainsi procuré aux nombreux chômeurs de l'époque. Le défi était relevé: rendre salubres des logements insalubres.

### Un nouvel élan après la guerre

La Seconde Guerre mondiale rompit cet élan jusqu'en 1947 pour réaliser en 1948 les immeubles situés à la rue du Pavement 41 à 63, à Lausanne.

### Les années 1960-1970

Avec d'intéressantes réalisations à Lausanne qui vous parlent certainement encore aujourd'hui: 1964: rue des Crêtes 26-28 et Borde 45-47-49; 1965: chemin d'Entre-Bois 30-32-34; 1966: chemin d'Entre-Bois 11 et avenue de France 81-83-85; 1970: chemin de Praz-Séchaud 1 à 12.

### Une innovation: immeuble cylindrique, maisons mitoyennes et jardinets

1985: chemin de Boissonnet 32 à 46. Sous l'impulsion d'Adriano Rizzetto,

Le Logement salubre met à l'enquête un plan de quartier prévoyant notamment une cinquantaine de villas mitoyennes, avec de petits jardins, illustrant le concept d'habitat groupé. Elles étaient destinées à des familles de nationalité suisse et étrangère en possession d'un permis d'établissement C, B et F, domiciliées depuis au moins trois ans à Lausanne, et dont l'employeur était installé sur la commune de Lausanne et ceci en application de la loi sur le logement de 1975.

Ses dernières réalisations furent la construction d'un immeuble locatif à la route Aloïs-Fauquez 8 à 12, à la rue Saint Roch 9-11, au chemin Isabelle-de-Montolieu et la construction de deux lots d'immeubles et maisonnettes mitoyennes à Prélaz sur les anciens dépôts des TL. Enfin, les trois quarts du parc immobilier de Colosa ont été rénovés et terminés avant sa retraite.

Le message est clair. Plus de doute, la recherche de construction de meilleurs logements devient l'écho d'un nouveau mode de vie, tout en tenant compte des aspects matériels, physiques et sociaux.

### Adriano Rizzetto se souvient

**Quatre anecdotes qui retracent un brin d'histoire avec une pointe d'humour et de philosophie**

1. Colosa: une mise au concours surprenante

Au fil des décennies, l'appellation de la société Le Logement salubre méritait d'être revue et rafraîchie. Adriano Rizzetto lance au sein de son personnel un concours pour trouver une nouvelle dénomination. La récompense à celle ou celui qui suggérera une superbe trouvaille? Un dîner à l'Hôtel-de-Ville de Crissier, chez Girardet. Quelques propositions abondèrent, mais aucune suffisamment plaisante ne fut dénichée. Pas d'agape chez Girardet! In fine, Adriano Rizzetto permuta l'entité de la société Le Logement salubre en Coopérative Le Logement salubre: Colosa.

2. La mixité, un mot tendance?

Selon Adriano Rizzetto, dans un sens, ce mot n'a rien de nouveau. Il succède à l'appellation «mélange des gens», utilisée dans les années 1980, qui soulignait déjà à l'époque l'association entre les jeunes et les aînés, les uns ayant tout à apprendre par le biais de l'expérience des autres, simplement en communiquant, dans un esprit de solidarité.

3. On ne connaît plus personne

Dans les années 1990, l'apparition des grands complexes bétonnés et tristes n'a pas facilité la communication tant recherchée et indispensable au travers de la mixité. N'a-t-on pas souvent entendu: «On ne connaît plus personne». Heureusement, de plus en plus, les nouvelles réalisations se donnent les moyens de favoriser – dans le respect des éthiques, des cultures, des religions – les relations entre les humains, celles qui symbolisent l'enthousiasme la sagesse, la générosité, la force. Une mixité qui a du sens!

4. Nicod et Rizzetto: à chacun sa liberté  
A Lausanne, dans les années 1980, lors d'une manifestation à Beaulieu sur le thème de l'habitat et du logement, Bernard Nicod et Adriano Rizzetto faisaient partie des conférenciers. Dans le public, une dame pose la question suivante à Adriano Rizzetto: «N'enviez-vous pas Bernard Nicod de pouvoir gérer des résidences de luxe?» – «Non», répond Adriano Rizzetto, «je suis né sous une bonne étoile pour rendre service à des gens de condition modeste». Et l'auditrice d'enchaîner: «Et vous Bernard Nicod?» qui rétorque spontanément: «Ce que fait et entreprend M. Rizzetto dans le monde des coopératives d'utilité publique est très compliqué, mais j'envie la liberté totale qu'il a dans ses mandats de rénovation-construction, liberté octroyée par son Conseil d'administration. Quelle chance et quelle marque de confiance!»

Envie de mieux connaître Adriano Rizzetto? Il se dévoile dans une interview en pages 60 du magazine «Habitation». La rédaction l'a rencontré pour dessiner les traits de sa personnalité et décrire sa mission auprès des coopératives d'utilité publique.

# L'expertise immobilière d'utilité publique

## Notre service votre soutien



- Conseils immobiliers
- Gestion de coopératives
- Développement de projets
- Pilotage de travaux



**Patrimob SA** | Av. de la Gare 29 | Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | [patrimob@patrimob.ch](mailto:patrimob@patrimob.ch)

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

## Une rénovation complexe, en présence des locataires: Lausanne, La Borde (2011-2014): Christophe Bonnard raconte

PAR CHRISTOPHE BONNARD

**Lorsque des immeubles à loyers modérés dépassent l'âge de 80 ans, leur conception originale n'est plus forcément adaptée à l'évolution du marché et aux besoins des locataires, et il convient d'analyser la meilleure façon de les rénover: reconstruction totale ou rénovation? De nombreux critères entrent en jeu: droit du sol, servitudes, économicité des travaux, degré d'amélioration de l'isolation, possibilités de surélévation par rapport à la structure porteuse de l'immeuble, nécessité de répondre aux nouvelles exigences en**

**cas de reconstruction (abri PC, parking, respect des alignements).**

Dans le cas des trois immeubles situés en haut de la rue de la Borde, n<sup>os</sup> 46-56, à Lausanne, la comparaison de plusieurs variantes de transformation/reconstruction a conduit à privilégier une surélévation, par la transformation des greniers, inutilisés par les locataires, en logements modernes avec de grands balcons, par une isolation périphérique complète (d'où la nécessité de démolir les petits balcons existants, puis de les remplacer par une structure métallique plus ample, non liée aux murs de l'immeuble), et par une réno-

vation complète des appartements, y compris les colonnes de chute.

Le fait de transformer trois immeubles, datant de 1928-1930, avec 6 entrées, avec 2 à 3 appartements sur 3 étages, soit au total 42 appartements, a permis d'organiser le travail en étapes, d'une part par immeuble, avec des interventions consécutives d'une durée de douze mois environ, et d'autre part par entrée, afin de limiter à 2-3 mois la durée des travaux de rénovation intérieure des appartements. Il a donc fallu, à l'avance, que la coopérative garde plusieurs appartements vides dans le cadre de ce projet, mais aussi dans des immeubles proches, pour reloger momentanément 6 à 9 locataires par étape.

**Les caractéristiques principales de ce projet remarquable sont les suivantes:**

- surélévation par une charpente modulaire en bois, posée sur un pont de nouvelles poutres, prenant appui sur les murs existants; les murs des attiques, en retrait des façades, offrent des pièces lumineuses et des terrasses généreuses dans les 12 nouveaux appartements.
- mise en place de toitures végétalisées sur les attiques, facilitant le contrôle des pluies d'orage (pas besoin de bassin de rétention) et améliorant aussi le confort des attiques
- remplacement d'un chauffage à gaz par immeuble par un raccordement unique au réseau de chauffage urbain, plus écologique
- isolation périphérique (conforme aux critères MOPEC), protégée par une structure en bois, avec des lattes extérieures de sapin prégrisailées, verticales, disposées de façon non régulière, pour animer les façades (les couleurs différentes des stores à lamelles, par immeuble, contribuent aussi à cette animation)
- installation d'un ascenseur par entrée, reliant la cave à l'attique (c'est la seule construction nouvelle qui a un peu réduit l'espace dans les anciens appartements; des rampes accédant aux sous-sols permettent ainsi aux handicapés de rejoindre les ascenseurs)



Les nouveaux balcons et le détail de la façade en lattes de sapin prégrisailées. © Alienor Llona Bonnard



# La banque qui bétonne vos financements.

Dans le domaine de l'immobilier, notre maîtrise n'a d'égal que notre expertise bancaire. Profitez de nos solutions de financement durable pour les coopératives d'habitation. Venez nous rendre visite sur [banquemigros.ch/cooperatives-habitation](https://banquemigros.ch/cooperatives-habitation).

**BANQUEMIGROS**

Comptez sur nous.



Le jardin potager au pied des trois immeubles. © Alienor Llona Bonnard



Un des trois immeubles originaux de la rue de la Borde, à Lausanne, construit en 1928 (photo prise en 2010).

– à la fin des travaux, l'espace vert entre les immeubles, utilisé pour installer une grue, a été aménagé en jardin potager, avec l'appui du Service des parcs et domaines de la ville. Deux places de jeu pour enfants et quelques places de parc ont aussi été aménagées.

Grâce à un suivi attentif des travaux, le devis initial a pratiquement été respecté. Ainsi, en tenant compte des loyers des 12 nouveaux logements, de la subvention cantonale et communale pour tous les appartements, des économies de chauffage (auparavant, les suppléments de

chauffage représentaient près de 40% des loyers initiaux!), il a été possible de minimiser l'augmentation des loyers, de sorte que la plupart des locataires ont pu rester dans leurs foyers, maintenant bien plus confortables.

Une dernière difficulté de ce chantier a été la nécessité de procéder à un désamiantage (la nouvelle loi venait d'entrer en vigueur au début de la transformation du premier immeuble!) C'est cette contrainte qui a impliqué des coûts supplémentaires et un léger retard dans le planning.

### LES APPELLATIONS DE L'ASSOCIATION

USAL – Union suisse pour l'amélioration du logement – de 1920 à 1992;  
ASH – Association suisse pour l'habitat – de 1993 à 2020;  
ARMOUP – Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique – dès 2013.  
Son siège et ses bureaux se sont toujours situés à Lausanne.

Ces travaux sont maintenant terminés depuis 6 ans, tant à la satisfaction des locataires que du maître de l'ouvrage, qui a dû en outre prendre la responsabilité de la conception sismique du projet (un peu limitée, vu la structure des planchers originaux en bois!). Ce projet a bénéficié d'un prix du magazine «Bilan».

#### Christophe Bonnard

Président de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière  
c/o PBBG Gérances et Gestions Immobilières SA  
rue Beau-Séjour 15  
1002 Lausanne

#### Architecte: AARC, Echallens

Direction des Travaux: PIKA Construction Sàrl, Lausanne  
Gérance: PBBG Gérances et Gestions immobilières SA, Lausanne

Philippe Diesbach: 4 questions, 4 réponses, 4 mots: motivation, évolution, innovation, vision

#### Vous impliquer dans la philosophie des coopératives d'utilité publique, c'était croire en quoi? Quelle a été votre motivation?

**Philippe Diesbach:** En évoluant dans le domaine de l'immobilier, j'ai développé un réseau solide, bien implanté dans le tissu économique romand, tissu que j'ai pu observer et suivre au fil des ans.

Ensuite, la philosophie des logements à prix coûtant et subventionnés m'a interpellé. J'ai très vite été sensibilisé et persuadé par l'importance des problématiques engendrées par les difficultés rencontrées au cœur de notre structure sociétale et de notre citoyenneté, également sur le plan économique.

En 1995, je reçois un appel d'un conseiller d'Etat qui me suggère de monter une

opération immobilière à la rue Cité-Derrière. Créer un projet lausannois, au cœur de la ville m'a plu. J'ai accepté. La Coopérative Cité Derrière a vu le jour.

Au fond, avec les années je réalise que je n'ai pas la fibre d'un promoteur, mais bien celle d'un constructeur. Je souhaite offrir des habitations aux loyers adaptés à nos besoins actuels.

#### Quelle évolution?

**Ph. D.:** Au cours des décennies, nous avons pris conscience des pénuries de logements, des loyers élevés...

Je fais un aparté avec un exemple qui prouve bien que les temps ont changé. Souvenez-vous, il y a 20 ans: une famille consacrait 20% de son revenu salarial au

loyer. Aujourd'hui, elle a passé à 30%-35%. Alors, pourquoi ne pas privilégier des constructions à prix abordables et offrir des loyers avantageux pour tous et accessibles à tous, 10% à 15% moins chers que sur le marché libre?

Un des objectifs: construire aussi bien que dans le marché libre tout en développant des idées pour offrir des loyers attractifs. Actuellement, on ne voit plus la différence entre les immeubles. Je pense à l'époque à l'altérité et le contraste qui existaient entre une maison ouvrière, une réalisation institutionnelle ou un immeuble en PPE. La qualité de construction est – et doit être – identique.

Nos coopératives d'utilité publique sont des actrices, qui ont pour rôle de réaliser

des quartiers de référence proposant une alchimie entre des logements à prix coûtant, étudiantins, protégés, subventionnés, et en offrant une mixité sociale et culturelle pouvant accueillir âges et activités confondus. Les valeurs ajoutées de ce type de projets sont nombreuses. Nous proposons aux communes de construire des logements à prix coûtant sur des terrains en droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de septante à nonante ans. Les avantages? La commune conserve son patrimoine, permet à un tiers de construire un immeuble dans un but précis, a un rendement sur la mise à disposition du terrain, ne supporte aucun risque. Durant la durée du DDP, elle bénéficie d'une plus-value importante de la valeur de son bien-fonds, soit de son terrain. De plus, n'oublions pas que le montant fixé du DDP influence les futurs loyers et finalement, la commune dispose de la recette du montant reçu grâce à la location du terrain.

#### L'innovation en matière d'habitat durable? Et d'énergie grise?

**Ph. D.:** Un des facteurs de l'évolution est en effet l'habitat durable qui a pris forme en offrant une signature: Minergie. Nous devons bâtir des immeubles aux normes précises en suivant le label Minergie® – ou similaire – pour garantir le confort et

l'efficacité énergétique ou le Minergie-P pour assurer les constructions à basse consommation ou encore le Minergie-A pour offrir une parfaite autonomie thermique. Selon les besoins, marions-les à des produits complémentaires ECO (santé et construction durable) et SQM (construction de haute qualité).

Quant à l'énergie grise, cette énergie cachée, est nécessaire et présente à divers niveaux que ce soit de la conception du matériau au moment de son extraction, du transport des matières premières, de leur transformation jusqu'à la fabrication du produit fini et ensuite de son utilisation et de son recyclage.

Dans cette évolution, je me permets d'ajouter et de définir une nouvelle forme de coopérative d'habitation, innovante, la coopérative d'habitants, qui regroupe des personnes souhaitant vivre autrement dans une coopérative participative. L'objectif étant de favoriser l'échange, la convivialité et la solidarité entre coopérateurs pour développer un sens partagé des responsabilités.

#### Nous traversons une pandémie due au COVID-19. Votre point de vue et votre vision?

**Ph. D.:** Une pandémie engendre des récessions, des difficultés financières, mais aussi permet de réfléchir objectivement dans l'apaisement, d'où l'indispensabilité

de revoir la constructibilité en considérant des normes qui, elles aussi, évoluent.

Nous amorçons une nouvelle étape qui pousse à une synergie complémentaire entre la personne qui conceptualise et celle qui utilise. A mon sens, la situation particulière que nous traversons est un mal pour un bien.

Avançons de manière complémentaire sur ces deux terrains, celui de l'utilisateur et celui du concepteur. Conceptualiser c'est bien, considérer l'utilisateur c'est d'autant mieux.

Dernière réflexion: dans l'attente d'une stabilisation de la conjoncture épidémiologique et du redressement progressif économique, ne devrions-nous pas repenser simplement «les choses» pour sortir tous grandis de la situation extraordinaire et complexe que nous traversons? ■

#### Coopérative Cité Derrière

Avenue de la Gare 29, case postale 1180  
1001 Lausanne

Tél.: +41 (0)21 613 08 70

Mail: [citederriere@patrimob.ch](mailto:citederriere@patrimob.ch)

Internet: [www.citederriere.ch](http://www.citederriere.ch)

#### Sources pour le dossier

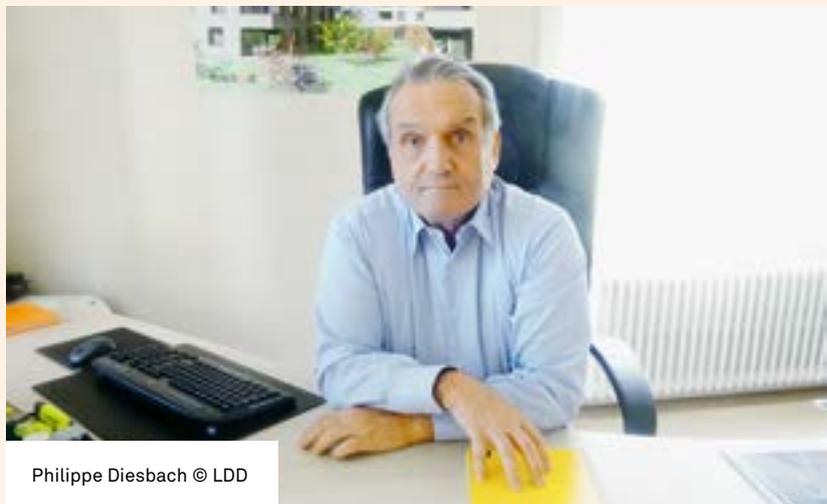
##### «Une belle histoire»:

- rapports d'activité et archives de l'USAL, de l'ASH et de l'ARMOUP
- magazine «Habitation» – archives

#### PHILIPPE DIESBACH, PRÉSIDENT COOPÉRATIVE CITÉ DERRIÈRE:

Philippe Diesbach a créé sa première coopérative en 1995, la Coopérative Cité Derrière. Afin de se spécialiser dans divers domaines, il a fondé ensuite la Coopérative Les Etudiantines qui se consacre à des logements étudiantins puis la Coopérative PrimaVesta qui se destine aux logements protégés.

En 2009, il fonde Patrimob SA, société responsable de la gestion de diverses coopératives d'habitation ainsi que d'une fondation. Aujourd'hui, composée d'une équipe de spécialistes et de personnes engagées pour le bien de la communauté, Patrimob SA œuvre dans le but de proposer des logements à loyers modérés, libres à prix coûtant, voire parfois protégés. Elle propose également des conseils en matière de création et gestion de coopératives d'habitation.



Philippe Diesbach © LDD



© Codha - ork.ch

## LE GCHG SOUHAITE À L'ARMOUP UNE EXCELLENTE ANNÉE DE JUBILÉ!

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) qui fête cette année ses 20 ans, souhaite un joyeux anniversaire à son « grand frère » l'ARMOUP pour son jubilé!

Nous nous réjouissons de poursuivre, au cours des prochaines années, notre collaboration et la défense de nos buts communs: le développement des logements bon marché et l'habitat coopératif. En ces temps mouvementés, il est d'autant plus évident que l'augmentation des logements abordables, mais également la qualité de l'habitat, relèvent de l'intérêt public. Notre détermination à poursuivre nos actions dans ce sens s'en trouve renforcée et valorisée.

## Coopératives d'habitation Suisse félicite l'ARMOUP pour son 100<sup>e</sup> anniversaire!

*Avec nos sincères remerciements pour votre engagement pour l'habitat d'utilité publique.*

*Pour un habitat équitable et social.*



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



Le début d'une belle histoire: Arthur Freymond, Municipal lausannois et président ouvre la séance le 28 février. Le ton est donné... et pour les 100 prochaines années.



## 1920

La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) et la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL) ont accompagné l'ARMOUP au fil des ans. Un mouvement s'est créé entre autres avec la participation de Camille Martin, architecte à Genève, qui s'est ensuite investi dans la Revue Habitation (1928).

## 1964



Certificat – Exposition nationale Suisse – Marque de reconnaissance certifiant que l'USAL, de par sa participation, a contribué au succès de l'Exposition nationale suisse dans l'esprit et le respect de la devise: «Pour la Suisse de demain: croire et créer».

## 1966

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

## 1974

**4 octobre:** Introduction de la LCAP – loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logement.

## 2005

Réforme ASH Suisse – incidences au niveau de la Section romande: cette réforme a permis de définir les tâches de l'association faïtière entre ses différents organes et ses différentes sections. La charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique est issue de cette réforme.



PAR CHANTAL-ANNE JACOT  
PHOTOS RÉMY GINDROZ

## 1921

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

## 1928

Création du magazine Habitation



## 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.

## 1975

**1<sup>er</sup> janvier**  
Constitution de l'Office Fédéral du Logement (OFL).

## 1993

l'USAL devient ASH:

## 2003

**21 mars:**  
LOG – loi sur le logement (remplaçant la LCAP).



SVW ASH ASA

Association Suisse pour l'Habitat  
Section romande

## 2007

Sortie organisée pour les membres de la Section romande à Lyon/France



## 2013

ASH devient ARMOUP



## 2020





# CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

La durabilité est pour Steiner l'un des critères majeurs pour le développement et la réalisation de projets immobiliers. Pour créer des solutions répondant aux besoins de la génération actuelle, sans désavantager les générations futures, chaque détail compte. A Genève, nous avons développé et réalisé l'ensemble résidentiel «Les Genêts», dont le concept énergétique s'inscrit pleinement dans une optique de développement durable. Près de la moitié des appartements de ce complexe moderne sont en coopérative d'habitation.

## EN ROUTE POUR LE XXI<sup>e</sup> SIÈCLE

Pionnières, innovatrices et intégratives, les coopératives d'habitation sont les mieux placées pour relever les défis du XXI<sup>e</sup> siècle: promouvoir le vivre-ensemble, prendre sous leurs ailes les petites coopératives plus progressives, repenser la mobilité et redonner vie au quartier.

MURIEL THALMANN

De tout temps, les coopératives d'habitation se sont démarquées par leurs fortes capacités d'adaptation. Fondées pour loger à bon marché les familles d'ouvriers qui vivaient dans de très mauvaises conditions d'hygiène, elles ont évolué et pris leur essor, se transformant en créatrices de logements à loyer abordable afin de lutter contre la pénurie de logements; elles se caractérisent aujourd'hui par leur capacité à mettre sur le marché des logements de qualité et respectueux des normes énergétiques, qui consomment en moyenne moins de surface habitable et favorisent la mixité sociale. Pour affronter le XXI<sup>e</sup> siècle, il leur faudra répondre aux nouvelles aspirations sociétales tout en participant de manière décisive au modelage de leur environnement immédiat et à la vie du quartier.

Une nouvelle génération de coopératives participatives est ainsi en train d'émerger, qui partagent ces nouvelles ambitions: créer un cadre de vie de qualité, s'ancrer dans un quartier où il fait bon vivre, abriter des sociétaires-citoyens qui aspirent à travailler non loin de leur domicile, à rencontrer leurs voisins et voisins dans les espaces de jeux, à prendre soin des aînés, à jardiner, à organiser des fêtes de quartier ou échanger leurs compétences et leurs expériences.

### Accorder plus de place au vivre-ensemble

Aujourd'hui les ménages se font, se défont et se recomposent: la part des ménages «solo» augmente – un ménage sur trois est constitué d'une seule personne en Suisse – alors que la part des familles nucléaires traditionnelles, autrefois majoritaires, ne représente plus qu'un ménage sur quatre. Quant aux nouveaux retraités, ils sont en bien meilleure forme qu'au



Les potagers urbains aux pieds des immeubles favorisent les rencontres et la convivialité. /DR

XX<sup>e</sup> siècle: ils restent donc autonomes plus longtemps et sont de plus en plus intéressés à prendre place au sein d'une communauté de voisinage relativement active, offrant différentes opportunités d'échanges, et recherchent ainsi une alternative aux institutions spécialisées. Enfin, ils sont de plus en plus nombreux, ces salariés ou indépendants qui travaillent à temps partiel (les 80% et 90% font école) ou qui affichent plusieurs cordes à leur arc, menant de front diverses activités professionnelles, cumulant des emplois ou des mandats très diversifiés. Ce nouveau type de nomades est à la recherche d'une place de travail dans un espace de «coworking» ou dans leur appartement. Nous avons donc de jeunes couples, des familles arc-en-ciel ou monoparentales, des jeunes retraités et des seniors encore pleins de verveur qui aspirent à vivre partiellement en colocation, à partager des repas, des soirées et plus si entente, tout en gardant la possibilité de moduler

leur participation et de définir leur implication dans la vie collective. L'intégration sociale revient donc au-devant de la scène dans notre société marquée par le vieillissement et la solitude.

### Etre mobile, autrement

Autre phénomène: la conception de la mobilité évolue avec le déclin du règne de la voiture et la multiplication des modes de transport alternatif; les jeunes se déplacent à vélo et les personnes d'âge mûr optent désormais pour le vélo électrique ce qui leur permet de circuler de manière plus durable sur de courts trajets. S'y ajoute le fait que l'automobile est en train de perdre sa fonction de marqueur social: ils sont de plus en plus nombreux ces jeunes et moins jeunes qui n'aspirent plus à posséder une voiture et adhèrent à l'autopartage. Il convient donc de repenser les garages et les locaux à vélo, notamment en abandonnant ces crochets, qui exigent une force surhumaine pour sus-

prendre un vélo, et en installant des portes coulissantes. Il est temps de concevoir des garages à vélos modernes, conviviaux et pratiques et de repenser la place accordée à la voiture.

### Un développement urbain durable

Le temps consacré au travail va diminuer au profit du temps «mignon» dévolu au jardinage, au bricolage, à la vie sociale, au bénévolat, aux engagements sociaux et/ou politiques. Les consommateurs/trices deviennent des consomm-acteurs/trices et veulent agir de manière écoresponsable. L'ouverture d'épiceries-restaurants de quartier, offrant des produits en vrac et/ou de la restauration permet d'acheter sur place et de ramener la vie dans le quartier. Il convient de s'adapter aux nouveaux enjeux de l'habitat et de prendre en compte les habitants et le voisinage en construisant des structures économiques, sociales et écologiques à l'échelle du quartier: points de vente de produits locaux, potagers urbains ou encore mise à disposition d'espaces bon marché pour des artisans et des artistes, centre de soins, dispositif de soins à domicile, etc.

### Une participation à la carte

Comment redonner de la voix aux sociétaires sans toutefois imposer des journées de corvées ou la gestion de l'entier de la coopérative? Les modes de vie contemporains ne sont plus nécessairement compatibles avec l'obligation de participer à toutes les réunions et/ou activités de son groupe d'immeubles. Les locataires-sociétaires veulent s'impliquer, tout en choisissant le moment et leur degré de participation, en fonction de leurs aspirations et de leur étape de vie: avec des enfants en bas âge, avec une activité professionnelle très prenante, au chômage ou suite à une réduction du temps de travail ou à une préretraite par exemple. Développer différents projets à l'échelle du quartier, mettre sur pied des ateliers, organiser des activités, ouvrir un magasin, etc., ces activités permettent d'ajuster la participation des uns et des autres. La mise à disposition de salles communes facilite la mise en commun de projets alors que la constitution de groupes de travail permet de gérer les affaires à une petite échelle, par exemple



Repenser la mobilité c'est aussi offrir de vrais parkings à vélos et abandonner le schéma du local à vélos qui est dépassé. /DR

les espaces communs, le réaménagement des espaces verts, l'organisation d'événements. On pourrait aussi imaginer que les coopératives «traditionnelles» introduisent un budget participatif à disposition des différents groupes d'immeubles qui pourraient déposer un projet, à faire valider par le Conseil d'administration. Et pour mettre le tout en musique? Engager un concierge social favorisant le développement du vivre-ensemble ou un coach de quartier qui fait le lien entre l'administration et la population tout en désamorçant les conflits.

### Changer d'échelle et intensifier la solidarité entre coopératives d'habitation

La taille du groupe d'immeubles est un paramètre important; en effet, seule la réalisation de projets importants permettra d'influencer la structure économique de son «bout de ville». Pour innover à l'échelle des quartiers, les coopératives doivent pouvoir compter sur une équipe de professionnels, capables de porter un projet de grande taille et disposant d'un réseau dans le milieu administratif et politique ainsi que d'une bonne réputation dans l'immobilier. Les coopératives innovantes ont besoin de l'aide des grandes coopératives, implantées depuis de nombreuses années sur le marché et qui disposent d'une bonne assise financière. A elles de soutenir les projets ambitieux, participatifs, en fondant par exemple une

coopérative de coopératives, comme Mehr als Wohnen à Zurich, qui a pu disposer d'importants fonds provenant des coopératives traditionnelles.

Une coopérative «traditionnelle» pourrait aussi décider de prendre sous son aile un collectif de sociétaires (jeunes et moins jeunes) désireux de développer un projet plus participatif, tout en bénéficiant de son expérience, de son professionnalisme, de son réseau et de sa solidité financière. Cette coopération pourrait aussi jouer un rôle important dans la lutte contre la gentrification. Un collectif de sociétaires ou une petite coopérative pourrait s'investir dans la rénovation à prix coûtant de vieux bâtiments protégés qui n'intéressent ni les promoteurs, ni les grandes coopératives. L'aide du fonds de solidarité permettrait de conserver le charme d'un quartier sans augmenter drastiquement les loyers. L'innovation et la solidarité sont constitutifs de l'ADN des coopératives d'habitation. Pionnières dans la production de logements à loyer modérés et de qualité, elles sont les mieux placées pour s'adapter aux nouveaux modes de vie et valeurs et devenir les bâtisseuses du XXI<sup>e</sup> siècle en réinventant les formes du logement et du vivre-ensemble, à l'échelle du quartier. ■

Source: «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud», Luca Pattaroni (EPFL) et Vanessa Marmy (SCL), Etat de Vaud, octobre 2016

## Les cuisines métalliques suisses de Forster étaient la seule réponse

Mais au fait, c'était quoi la question?

En tant que coopérative d'habitation, notre priorité lors de l'achat de cuisines – que ce soit pour des nouveaux immeubles ou des rénovation – est de trouver des solutions durables. Nous ne considérons que des fournisseurs suisses. Et nous veillons à ce que les produits, autant que possible, soient aussi de fabriqués en Suisse.

Nous privilégions des produits qui sont fabriqués avec du matériel recyclé et qui peuvent eux aussi être recyclés plus tard. Il est bien sûr aussi important que ces produits aient une durée de vie aussi longue que possible. Ceci signifie pour nous que le fournisseur doit nous garantir qu'il disposera des pièces de rechange pendant de nombreuses années une fois que l'installation est faite.

Naturellement, nous portons une grande attention à la satisfaction de nos locataires-coopérateurs. Les équipements ne doivent pas absorber de particules ou ni les odeurs, ils doivent résister aux produits de nettoyage courants, les surfaces planes supérieures doivent être de couleur vraie et faciles à nettoyer. Ainsi, nos logements peuvent aussi être proposés aux personnes allergiques, en toute bonne conscience.

Enfin, nous attendons une fabrication simple, bien conçue et qui, dans chaque cas, peut proposer une utilisation optimale de l'espace disponible. La solution doit être aussi robuste que possible et l'entretien doit être très facile. Grâce à ces conditions, nous pouvons baisser nos coûts d'exploitation et nos locataires apprécient la qualité supérieure ainsi choisie.

La question était :

**«Qui peut nous livrer une cuisine qui satisfait à nos exigences élevées ?»**

La réponse de Forster Cuisines métalliques est la seule qui nous ait convaincus.



## LOUIS SCHELBERT: UN COOPÉRATEUR MOTIVÉ ET ENGAGÉ

Lucernois, élu du parti des Verts au Conseil national en 2006, Louis Schelbert a toujours favorisé les coopératives d'habitation, d'abord dans son canton, puis comme parlementaire à Berne. Mais c'est surtout en sa qualité de président de la faîtière coopératives d'habitation Suisse depuis 2008 qu'il a vraiment contribué au développement de l'habitat coopératif.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Louis Schelbert habite depuis sa naissance dans une coopérative d'habitation, la Allgemeine Baugenossenschaft Luzern»(ABL), la plus grande et la plus dynamique du canton de Lucerne. Il est très vite convaincu de ce qu'elles peuvent apporter, car elles proposent des logements à des prix bon marché pour tous, permettent de lutter contre la spéculation foncière et partagent une responsabilité sociale. «De plus, ajoute Louis Schelbert d'un ton convaincant, elles favorisent aussi le vivre-ensemble. Des constructions durables, des logements avec une surface modeste et des systèmes d'économies d'énergie les placent au 1<sup>er</sup> rang d'une écologie globale.» Pour lui, s'engager pour développer de tels objectifs devient vite une évidence, qui se renforce par ses nombreuses activités sociales, éducatives et politiques, sur le plan local et cantonal, puis suisse. La flamme était allumée et elle ne s'éteindra jamais!

### Un engagement comme président

En 2008, Louis Schelbert franchit un nouveau pas important dans son engagement pour les coopératives d'habitation: il est élu à la présidence de la faîtière coopératives d'habitation Suisse. Il explique avec sérieux sa motivation à se porter candidat à cette importante fonction: «En Suisse, beaucoup de personnes ne peuvent payer qu'un loyer modeste pour se loger. Les aider pour qu'elles trouvent un tel logement a toujours été une forte motivation pour moi. Surtout que je viens d'un milieu modeste et que je sais à quel point la question du logement est essentielle.»

### Nombreux défis de 2008 à 2020

Durant sa présidence de la faîtière suisse, Louis Schelbert a dû relever de nombreux défis. Selon lui, depuis des années, hélas, la part des coopératives d'habitation dans le total des logements construits régresse. Ceci est en partie dû à des résistances politiques, mais il y a aussi le manque de prise de conscience, au sein des coopératives d'habitation, de leur réelle importance. Sous sa houlette et grâce à sa persévérance, la faîtière suisse a modifié son mode de fonctionnement pour être plus efficace, mais la mobilisation de toute la base doit être poursuivie. «D'ailleurs, ajoute Louis Schelbert, l'ARMOUP en Suisse romande est sur le bon chemin et la forte croissance du nombre de membres et de logements est remarquable, et j'en félicite les responsables!»



Louis Schelbert lors de l'AG ARMOUP de juin 2019. © PC2019

### Elu au Conseil national

En 2006, M. Schelbert franchit une nouvelle étape: il est élu au Conseil national. Son implication dans de nombreuses commissions sont appréciées par les parlementaires de tous les partis politiques. Selon lui, la perception des coopératives d'habitation est positive et leurs prestations sont reconnues. La nouvelle majorité au parlement issue des élections de l'automne 2019 devrait améliorer les conditions pour le développement des logements d'utilité publique. «Mais sans des efforts accrus pour convaincre les parlementaires, nous ne pourrions pas avoir le succès que nous attendons» souligne Louis Schelbert. Cette année, la faîtière coopératives d'habitation Suisse va d'ailleurs poursuivre son travail d'information et de soutien aux parlementaires.

### Optimiste pour l'avenir

Travailleur motivé et doté d'un fort esprit constructif et conciliant, Louis Schelbert reste convaincu que «les coopératives d'habitation sont les seules à pouvoir offrir des logements de grande qualité à des prix corrects et que les locataires de la classe moyenne peuvent se payer». Il fait confiance aux avantages que les coopératives d'habitation peuvent proposer aux habitants de notre pays, et il reste 100% convaincu que l'avenir leur appartient. «Je suis très positif, mais nous devons tous ensemble continuer de fournir de gros efforts.» A son successeur (il espère que ce sera une femme) à la faîtière suisse, il souhaite «plein de succès et de réussites». Et il souligne encore que c'est avec le comité central, appuyé par toutes les associations régionales, qu'il ou elle pourra mettre en place la nouvelle stratégie de coopératives d'habitation Suisse. ■

**Logacop** est une société coopérative d'utilité publique, créée en 1967, qui vise notamment à mettre sur le marché des locaux et des logements à loyers abordables, subventionnés ou non.

Les nombreuses années d'expérience de la société ont permis et permettent encore de proposer des appartements dont les loyers sont de 10 à 15 % inférieurs à ceux du marché.

Pour parvenir à ses fins, **Logacop recherche des terrains** et bénéficie parfois de l'aide des communes lorsque celles-ci mettent à sa disposition des parcelles en **droit de superficie**.

Ce faisant, les collectivités publiques profitent d'une bonne rentabilité au travers de ce droit tout en favorisant la mise sur le marché de logements à prix coûtant.



Quartier «La Croisée», Renens

Chemin de Beauregard, Yverdon



Membre Armoup

association romande des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique

**logacop**

Société coopérative immobilière  
contact@logacop.ch

T : 021 643 10 43 - www.logacop.ch

# Des solutions individuelles pour un chauffage et une climatisation écologiques et économiques

**Pour des quartiers résidentiels de tous types:** des solutions énergétiques issues de ressources locales. Site de référence: Chemin des Saules à Nyon.  
[ewz.ch/solutionsenergetiques.ch](http://ewz.ch/solutionsenergetiques.ch)

**1<sup>re</sup>**  
place

Fournisseur  
d'énergie durable  
en Suisse

Office fédéral de l'énergie  
Étude 2018, secteur chaleur

# DE L'UTILITÉ PUBLIQUE À LA COLLECTIVITÉ PRIVÉE

En ce début de troisième millénaire, un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) est typiquement une coopérative sans but lucratif qui offre des logements en location, souvent avec l'aide de l'Etat et a priori à l'ensemble de la population. Il n'en a pas toujours été ainsi.

PHILIPPE FAVARGER

Au XIX<sup>e</sup> siècle, la maîtrise d'ouvrage d'utilité publique est le fait d'organismes qui construisent des logements salubres pour les «pauvres» et les ouvriers. A Genève, le premier immeuble de logements sociaux est construit dans les années 1850 à l'initiative de la Société genevoise d'utilité publique. Les MOUP sont généralement des sociétés anonymes, fondées par des «bourgeois éclairés». C'est le cas notamment de l'Association coopérative immobilière, créée à Genève en 1867. «Nous possédons à Genève une Société dite coopérative immobilière. Elle n'a de coopératif que le nom [...]. C'est une société anonyme composée de philanthropes» (William Viollier, cité par Lescaze et al., 1994). Ces philanthropes se contentaient de rendements «raisonnables», mais leur activité n'était pas vraiment dépourvue de but lucratif. Les MOUP pratiquaient souvent la location-vente. Leur objectif était également politico-social (il s'agissait d'éviter les mouvements sociaux et de faire en sorte que les ouvriers soient en bonne santé pour travailler...). Mais l'intervention de l'Etat n'était par principe pas souhaitée.

Le XX<sup>e</sup> siècle a donc vu un grand chambardement dans le logement d'utilité publique: le développement des coopératives d'habitation sans but lucratif (de la société de capitaux à la société de personnes), l'élargissement du cercle des décideurs (du bourgeois éclairé au locataire-coopérateur) et de celui des bénéficiaires (du logement salubre au logement économique), le changement de paradigme politique (de la paix sociale à la participation démocratique) ainsi que la généralisation de la location et l'apparition de l'intervention des pouvoirs publics. Deux éléments font l'objet des lignes qui suivent,

le but lucratif des MOUP et les destinataires de leurs logements.

## Le lucre

Depuis la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) de 1974, la notion de maître d'ouvrage d'utilité publique repose sur un seul principe, l'absence de but lucratif. L'ordonnance relative à la LCAP renvoie simplement à la notion d'activité d'utilité publique telle que définie dans la loi fédérale sur les droits de timbre de 1973. Celle-ci exonère les organismes qui visent à procurer des habitations à loyer modéré, pour autant qu'il ne versent ni dividendes supérieurs à 6%, ni tantièmes, et qu'un éventuel bénéfice de liquidation soit affecté à des buts semblables. La «nouvelle» loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) de 2003 a profondément modifié les mécanismes d'aide au logement, mais l'ordonnance y relative reprend la même notion d'utilité publique, en précisant simplement que le capital social doit être remboursé à sa valeur nominale en cas de dissolution de la société.

Aujourd'hui, un rendement de 6%, c'est «plus que beaucoup». En tout cas beaucoup plus que les rendements obtenus par les MOUP à but lucratif au XIX<sup>e</sup> siècle (entre 3% et 5%)! Ironie de l'histoire, le niveau actuel des taux d'intérêt attire à nouveau les organismes à but lucratif. Mais quelle est la bonne limite pour la rémunération du capital?

Ceux qui avancent de l'argent pour la construction de logements bon marché devraient au moins pouvoir récupérer leur capital indexé à l'inflation, de sorte qu'ils ne soient pas perdants en termes de pouvoir d'achat<sup>1</sup>. Pourrait s'y ajouter une certaine prime de risque (il y a parfois des coopératives qui ont fait faillite...).

En moyenne historique, le taux hypothécaire a été de l'ordre de 2% en termes réels. C'est la rémunération que les prêteurs ont obtenue en sus de l'inflation. On pourrait s'en inspirer et, par analogie avec le droit du bail, accepter une prime de risque d'un demi-point de pourcent. Pour être sans but lucratif selon cette logique, le taux maximum du dividende ne devrait pas dépasser la somme du taux d'inflation et d'une prime de 2,5%.

## Le loyer

Beaucoup pensent que l'absence de but lucratif implique des loyers couvrant les coûts. Or, c'est non seulement faux, mais en plus impossible à pratiquer.

C'est faux parce qu'une coopérative a le droit de faire des bénéfices. La limite du «sans but lucratif» s'applique à la distribution des bénéfices aux sociétaires, pas aux bénéficiaires eux-mêmes. D'ailleurs, une coopérative doit faire des bénéfices (avant amortissement comptable) pour pouvoir rembourser ses dettes. Une coopérative qui construit avec 5% de fonds propres doit même faire des bénéfices largement supérieurs à 6% de son capital social.

Malgré de nombreuses tentatives, les MOUP n'ont jamais réussi à définir clairement ce qu'est un loyer couvrant les coûts. Et pour cause. Le loyer couvrant les coûts est impossible à déterminer car il faudrait pouvoir déterminer un coût mensuel pour fixer le loyer. Celui-ci doit couvrir les charges d'exploitation et, surtout, le coût d'usage du capital (terrain

**Achetez de la terre,  
on n'en fait plus.**

Mark Twain



© PC 2019

et construction). Pour les charges d'exploitation, pas de problèmes, ce sont directement des coûts périodiques. En revanche, on ne sait pas comment répartir dans le temps le coût du terrain et du bâtiment.

Le coût du bâtiment, c'est d'abord le coût des matériaux, de la main d'œuvre et des machines. A terme, ce coût doit être amorti puisque le bâtiment est périssable. Mais sur combien d'années? Personne ne peut le dire (cela dépend notamment de la stratégie de maintenance du bâtiment). Et l'amortissement n'est pas la seule charge. Il faut aussi payer des intérêts, et cas échéant des dividendes, à ceux qui avancent l'argent pour payer la construction.

Déterminer le coût des fonds étrangers est trivial à première vue. Ce sont les intérêts payés à la banque. Mais c'est une illusion d'optique. Pourquoi les locataires devraient-ils être soumis aux aléas conjoncturels du marché hypothécaire? Ne devrait-on pas, du moins dans un système coopératif, mettre en œuvre une solidarité entre les locataires dans le temps, ceux bénéficiant de taux d'intérêt bas épargnant pour ceux qui souffriront

de taux d'intérêt élevés? Le problème est que personne ne sait comment vont évoluer les taux d'intérêt et, par conséquent, quelle réserve il conviendrait de constituer pour amortir une probable hausse future. Le coût des fonds propres pose moins de problèmes. Dans les (nombreuses) coopératives qui ne rémunèrent pas les parts sociales et qui les remboursent à leur valeur nominale, le coût des fonds propres est nul (c'est le sociétaire qui subventionne l'habitant). Si les parts sociales sont rémunérées au taux d'inflation additionné d'une prime, la répartition du coût dans le temps est équitable.

#### La rente foncière

Et le coût du terrain? D'abord, un terrain n'a pas besoin d'être amorti, car il n'est a priori pas périssable. De plus, un terrain a un prix mais il n'a pas de coût. Personne n'a payé des matériaux et la main d'œuvre qui ont été nécessaires pour fabriquer la Terre... Mais il faut quand même payer le successeur de celui qui s'est approprié le terrain au cours de l'histoire. Un MOUP qui obtient un terrain en droit de superficie doit payer une rente, qui est directement un coût périodique, couvert par

le loyer. De plus, les rentes de superficie étant généralement indexées à l'inflation, la répartition du coût est équitable dans le temps. Mais si le terrain a été acheté, il a dû être financé et le problème de répartition du coût du capital dans le temps se pose comme pour le bâtiment. En définitive, le loyer couvrant les coûts est une chimère. Dans la réalité, les MOUP font des bénéfices leur permettant de rembourser leurs dettes, tant sur le terrain que sur le bâtiment. Ainsi, le terrain peut devenir gratuit à terme pour les usagers. Ce sont les premières générations d'habitants qui l'auront payé. C'est d'ailleurs ce qui permet aux MOUP de pratiquer des loyers inférieurs à ceux du marché<sup>2</sup>. Mais pourquoi certains usagers devraient-ils être exonérés de la rente foncière?

Si le terrain est remis en droit de superficie par une collectivité publique, la rente sert à couvrir une partie des dépenses de cette collectivité. En 1861, Léon Walras écrivait que la rente foncière devrait être la ressource unique pour les dépenses de l'Etat. «Un système d'impôt [...], pour que la répartition des charges soit assise le plus équitablement possible [...] doit être celui de l'impôt sur le revenu des





- Appareils électroménagers toutes marques
- Vente et réparation
- Intervention dans les 24 heures
- MARCO DA SILVA – votre conseiller technique

**DEPUIS 1962**



**HOOVERNEZ**  
ÉLECTROMÉNAGER

Tél. : 022 343 62 52 | Fax: 022 342 52 00  
Rue des Noirettes 32, 1227 Carouge



## RÉFÉRENCES

Allais Maurice: «Pour l'indexation», Paris, Clément-Juglar, 1990.

Lescaze Bernard, David Hiler et Frei Anita: «La Société coopérative d'habitation Genève & l'histoire du logement social à Genève», Genève, Société Coopérative d'habitation Genève, 1994.  
«L'Habitation», n° 7/8, Zurich, juillet/août 1928.

Pattaroni Luca et Marmy Vanessa: «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud», Etat de Vaud, 2016.  
Walras Léon: «De l'impôt dans le Canton de Vaud, Lausanne», Imprimerie de Louis Vincent, 1861.

terres» (ce qui «équivalait à l'appropriation des terres» par l'Etat). Walras n'était pourtant pas socialiste et encore moins communiste. Professeur d'économie politique à l'Université de Lausanne, il est le père de la concurrence parfaite et de l'équilibre général, qui domine encore aujourd'hui la théorie économique du marché. Mais il a observé que le seul impôt qui n'a pas d'incidence négative sur l'économie est l'impôt sur la rente foncière.

Un peu plus proche de nous, le chrétien social William Viollier écrivait en 1893 dans le premier «Bulletin de la Société pour l'amélioration du logement» que l'Etat devrait s'approprier la plus-value foncière résultant du développement des villes. La Société (genevoise) pour l'amélioration du logement venait d'être fondée. En 1920, elle rejoint l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL), qui crée à cette occasion une section romande (dont nous fêtons justement le centenaire<sup>3</sup>). Viollier était contre la nationalisation du sol et la construction de logements par l'Etat, mais il considérait que l'initiative privée avait besoin de l'aide de l'Etat pour résoudre la question du «logement à bon marché» (et donc que l'Etat avait besoin de ressources pour cela).

### L'utilité publique privée

Lorsqu'une coopérative possède un terrain, elle peut à terme renoncer à la rente foncière afin de pratiquer des loyers les plus bas possible. Elle peut aussi en affecter tout ou partie à des actions sociales ou écologiques, aider certains ménages à payer leur loyer, financer des

espaces communs ou des mesures d'économie d'énergie, réaliser de nouveaux projets, etc. Les coopératives qui disposent d'un terrain en droit de superficie à des conditions avantageuses peuvent également agir. D'ailleurs, de nombreux MOUP le font. Mais dans cette espèce de collectivisation privée de la rente foncière, le danger est que, sans contraintes, les sociétaires se contentent de satisfaire leurs propres besoins.

Au XX<sup>e</sup> siècle, les MOUP ont gagné le coopératif mais beaucoup ont perdu un peu de leur utilité publique. En 1928, dans l'un des premiers numéros de la revue «L'Habitation», la rédaction écrivait: «une action efficace en matière de logement doit avoir les objectifs suivants: 1) Produire [...] des logements salubres [...] dont le prix reste à la portée des personnes à revenus modestes. 2) Réserver ces logements aux familles nombreuses et à celles qui ont des ressources insuffisantes.» Aujourd'hui, la salubrité n'est plus un sujet, les familles nombreuses presque plus, et la mixité est à la mode. De nombreux MOUP contribuent au renforcement de la mixité sociale, à l'élargissement de la participation citoyenne, à l'innovation typologique, à la réalisation de l'ambition écologique, ce qui est fort louable. Mais pour être reconnu d'utilité publique par la Confédération, un maître d'ouvrage devrait à minima attribuer une partie de ses logements à des ménages à bas revenus. L'aide au logement fait partie du rôle des collectivités publiques, elle devrait également être assumée par les collectivités privées qui en ont (potentiellement) les moyens. ■

<sup>1</sup> «l'indexation [...] des créances et des dettes permettrait [...] de protéger les épargnants et les emprunteurs [...] contre toute spoliation» (Maurice Allais, 1990).

<sup>2</sup> Le coût de construction, le coût des fonds étrangers et les charges d'exploitation sont semblables pour un propriétaire à but lucratif et pour un propriétaire sans but lucratif. La grande différence, c'est le terrain.

<sup>3</sup> L'USAL devient par la suite l'Association suisse pour l'habitat (ASH), puis coopératives d'habitation Suisse, dont l'ARMOUP est aujourd'hui la section romande.

## LA PASSION DU DÉTAIL

V-ZUG se présente sous un nouveau jour



Les appareils électroménagers **V-ZUG** brillent par leur modernité, leur qualité et leur fiabilité. Tout est une question de détails. Un éclat étincelant avec SteamFinish, un réfrigérateur flexible avec MonoFridge, une double possibilité de séchage avec DualDry: ce sont les détails qui font toute la différence, du développement du produit à son utilisation chez le client, en passant par sa production.

La nouvelle campagne publicitaire de **V-ZUG** illustre ces atouts exceptionnels à travers différentes mises en scène modernes. Les nouvelles activités publicitaires sont diffusées à la TV, dans la presse écrite et sur différents canaux en ligne.

Avec la réorientation des activités publicitaires et l'idée maîtresse «La passion du détail», **V-ZUG** emprunte de nouvelles voies dans la communication: «Pour la première fois, nous dévoilons qui nous sommes réellement, ce qui nous distingue et révélons la passion du détail sous toutes ses formes. Nous mettons l'accent sur notre site de production à Zoug. Nous montrons comment le produit est fabriqué et comment il fait le bonheur de ses utilisateurs» explique Alessandro Macchieraldo, chef de vente de **V-ZUG** pour la Suisse romande.

**V-ZUG**: les détails, la qualité et l'authenticité

Chez **V-ZUG**, ce sont les détails qui font toute la différence. Dotés d'un sens aigu du détail, les collaborateurs de **V-ZUG** font preuve d'une grande motivation, à Zoug et dans toute la Suisse, pour fabriquer des appareils électroménagers offrant un niveau de perfection incomparable. Ce degré d'excellence distingue **V-ZUG** en tant que marque vraiment 100% suisse. Le travail quotidien de tous les collaborateurs de **V-ZUG** est guidé par la passion du détail. Celle-ci constitue l'idée maîtresse des campagnes publicitaires actuelles et futures de **V-ZUG**, en Suisse et sur les marchés internationaux.

### La perfection chez vous

Les lave-vaisselles, les réfrigérateurs et les sèche-linges: le film publicitaire de **V-ZUG** montre, en quelques secondes, comment la passion du détail à Zoug, sur le site de production de **V-ZUG**, permet d'enthousiasmer les utilisateurs chez eux en leur offrant des produits d'exception.

La production à Zoug? Oui, vous avez bien lu: **V-ZUG** développe et produit une grande partie de sa gamme au cœur de la Suisse, sur le site de Zoug. Les nouveaux spots TV dévoilent les coulisses et révèlent différents détails propres à la production: proximité, authenticité et modernité.

**Découvrez toutes les nouveautés présentées ici en consultant:** [www.vzug.com/ch/fr/home](http://www.vzug.com/ch/fr/home) et [www.vzug.com/ch/fr/details-make-the-difference](http://www.vzug.com/ch/fr/details-make-the-difference)

### A l'écoute du marché

«**V-ZUG** est en permanence à l'écoute non seulement des demandes de ses clients et de ses partenaires du secteur de l'immobilier, mais aussi de celles des propriétaires, des investisseurs et des tendances sociétales. Les clients et utilisateurs des équipements de **V-ZUG** sont régulièrement sollicités pour pouvoir effectuer des améliorations techniques» indique Alessandro Macchieraldo, Chef de vente pour la Suisse romande, qui précise: «Avec **V-ZUG** comme partenaire pour tous vos projets immobiliers, vous avez la garantie d'avoir une société suisse qui peut vous proposer des solutions «sur mesure», de qualité et durables répondant ainsi à vos besoins spécifiques et éléments prérequis, quels qu'ils soient».



**Coopératives d'habitation:****Cuisines et buanderies: V-ZUG répond à vos exigences spécifiques!**

V-ZUG a intégré la tendance du vieillissement de la population dans sa stratégie du développement de son offre. Ainsi, V-ZUG peut proposer des solutions de cuisines et de buanderies collectives adaptées à tous les segments du marché immobilier et à tous types de logements, comme par exemples les logements à loyers modérés, protégés ou subventionnés, de même que sécurisés. Pour les Coopératives d'habitation et Fondations de logements d'utilité publique qui souhaitent réaliser des projets immobiliers à connotation sociale, notamment pour les personnes à revenu modeste ou à mobilité réduite, V-ZUG est le partenaire le plus compétent en Suisse. Son expérience en la matière est la garantie de pouvoir bénéficier de conseils professionnels les plus avisés.

**Cuisines pour les logements protégés**

«Nous proposons des solutions qui correspondent spécialement aux logements protégés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite» indiquent les conseillers et les conseillères de V-ZUG en Suisse romande. L'entreprise suisse a en effet conservé des appareils équipés de boutons, en lieu et place d'écrans tactiles. Pour ces utilisateurs en particulier, les boutons sont plus grands et les chiffres plus visibles. Certains modèles de four ont une minuterie à qui l'on donne la durée et le moment souhaité pour la fin de la cuisson et ensuite tout se fait automatiquement. Quant aux vitrocéramiques, équipés de thermostats, ils ont une sécurité en cas de surchauffe, en cas d'oubli par exemple.

S'agissant des fours, «nos modèles peuvent être installés aussi bien en bas (par exemple pour les personnes en chaises roulantes) que plus haut, à la hauteur du plan de travail», nous indique V-ZUG. Toutes ces consignes et recommandations ont été soigneusement identifiées et communiquées par des utilisateurs représentatifs, et prises en considération dans le développement de ces solutions.

**Un service après-vente exemplaire**

Le service après-vente de V-ZUG compte 450 collaborateurs en Suisse, qui interviennent très rapidement dès qu'un client les contacte. «Nous considérons le client de V-ZUG comme un partenaire, qu'il soit privé ou professionnel: à ce titre, il a droit à notre entière disponibilité, au meilleur service et à notre considération» souligne M. Macchieraldo. La disponibilité de V-ZUG est donc totale pour les propriétaires des plus de cinq millions d'appareils V-ZUG installés à ce jour en Suisse. «Il faut savoir que V-ZUG est le fabricant suisse le plus novateur dans la branche de l'électroménager. L'installation des appareils et des équipements est assurée par des cuisinistes et des revendeurs spécialisés agréés et parfaitement compétents» indique M. Macchieraldo. Pour chaque projet, V-ZUG est à même de proposer une solution sur mesure!

Contactez-nous et venez nous trouver dans l'un de nos quatre ZUGORAMA en Suisse romande: Genève, Crissier, Bienne ou Réchy (VS)  
[https://www.vzug.com/ch/fr/exhibitioncenters\\_ch](https://www.vzug.com/ch/fr/exhibitioncenters_ch)

**LES FORGES À LA CHAUX-DE-FONDS**

Cette belle réalisation de deux immeubles d'habitation collective d'utilité publique (voir dans ce présent numéro) est le résultat de la parfaite collaboration entre deux coopératives d'habitation: la Coopérative d'habitation CORAD (Coopérative d'habitations libérale-radical) et la Fondation Rencontre. Elle illustre bien ce que V-ZUG entend par «partenariat», car les deux maîtres d'œuvre ont d'emblée souhaité installer des équipements électroménagers modernes, durables, de qualité et de fabrication suisse.

V-ZUG a proposé une solution d'équipements électroménagers de cuisines et de buanderies collectives qui a entièrement répondu aux exigences écologiques et ergonomiques posées par les deux institutions pour leurs deux immeubles (qui sont labellisés Minergie P et satisfont à la norme SIA 500). L'immeuble de la Fondation Rencontre compte 50 appartements protégés (de 2, 2,5 et 3,5 pièces) et celui de la CORAD compte 33 appartements (de 2, 3,5, 4,5 et 5,5 pièces). Au total, ce sont donc 88 nouveaux logements qui viennent compléter l'offre immobilière à La Chaux-de-Fonds.

V-ZUG est très honoré d'avoir remporté l'adjudication pour les équipements de cuisines et de buanderies collectives de ces deux immeubles. Les Forges est une référence en Suisse romande. Elle est à la disposition de toute autre Coopérative d'habitation ou de Fondation d'utilité publique souhaitant réaliser un projet de construction immobilier similaire. Ce dernier offre la possibilité d'analyser les différents critères et paramètres requis, de répondre aux exigences élevées et de proposer des solutions sur mesure.

## FRANCIS MEYRAT: UN JURASSIEN COMPÉTENT ET DONNEUR D'IMPULSIONS

Qui n'a pas parlé un jour avec Francis Meyrat? Pendant des décennies, avec ses multiples fonctions, il était de toutes les assemblées, réunions et comités, partageant son expérience, donnant des conseils et lançant de nouveaux services pour les dirigeants de coopératives d'habitation. Tenace? Certes, mais innovateur aussi!

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

C'est du côté de Genève que Francis Meyrat plante ses premières graines, motivé par René Gay, alors directeur de la SCH Genève et président des coopératives d'habitation suisses. «Il m'a proposé de m'occuper de la revue <Habitation>, de ses finances et de son contenu, qui s'adressait surtout aux architectes. J'ai relevé le défi!». Les changements qu'il propose remettent alors la revue sur les rails. Déjà membre de l'ASH avec sa Fondation FLPAL à Genève, il entre au comité de la Socomhas, dont il deviendra le président, et rejoint ensuite le comité de l'ASH romande. Il conseille avec succès plusieurs coopératives en difficulté à Genève, et entre alors au comité de la faïtière suisse. Puis il est élu président de l'ASH romande pour succéder à Roger Dubuis, qui devient le secrétaire général de l'ASH romande. La nouvelle équipe, complétée par l'arrivée de Pascal Magnin en remplacement de Roger Dubuis, rassure, développe, et devient un important interlocuteur pour l'habitat coopératif en Romandie.

### Engagement au niveau suisse

Son dynamisme, Francis Meyrat allait aussi pouvoir l'exercer au sein du comité de l'association faïtière des coopératives d'habitation suisses. «J'ai toujours pensé que les Romands, plutôt que de critiquer, devaient entrer dans les instances au niveau suisse, pour se faire connaître et défendre leurs intérêts.» Joignant le geste à la parole, il est entré au comité du Fonds de roulement, puis au conseil de la Fondation Solinvest,

et en a profité pour élargir ses connaissances en matière financière, économique et juridique (droit du bail).

Malgré ses activités au niveau suisse, Francis Meyrat n'en oublie pas moins son ASH romande, dont il rajeunit les cadres en faisant appel à des spécialistes comme Georges Baehler, Christian Müller et Philippe Meyer. «L'un de mes buts a également été de changer l'étiquette politique des coopératives d'habitation romandes, pour les rendre <neutres> et ainsi pouvoir discuter aussi bien avec les banques que les communes», relève Francis Meyrat.

### Cours de formation et sponsors

Proposer des cours de formation a été un autre objectif de Francis Meyrat et de l'ASH. Très vite, cette initiative porte ses fruits, et les différents modules de cours sont suivis par de nombreuses personnes des comités de coopératives d'habitation: l'offre a donc répondu à la demande. Le succès est d'ailleurs encore bien présent aujourd'hui avec les cours que l'ARMOUP continue d'organiser chaque année.

Un autre objectif était de mieux faire connaître les coopératives d'habitation, de manière générale. Il a été atteint grâce à deux autres initiatives lancées par Francis Meyrat et son comité: la recherche de sponsors et la mise sur pied chaque année d'une Journée des collectivités publiques afin de renforcer les liens avec les communes et les services cantonaux. «J'ai eu le plaisir d'animer les deux premières journées, et maintenant celui de voir que ces journées continuent d'être organisées avec succès!». Durant cette période, le nombre de membres et de logements réalisés a sensiblement augmenté. C'est avec le sentiment de s'être fortement investi pour le développement des coopératives d'habitation en Romandie que Francis Meyrat cède en 2017 sa place de président de l'ARMOUP (le nouveau nom de l'ASH romande) à Bernard Virchaux, pour se consacrer à sa nouvelle fonction de maire de Rossemaison (Jura).

### La retraite, oui mais active!

Mais Francis Meyrat n'est pas quelqu'un qui prend sa retraite pour partir au soleil du Sud. Son activité, il entend la continuer aussi longtemps qu'il pourra apporter ses connaissances aux coopératives d'habitation qui le sollicitent à Genève ou dans le Jura où il habite depuis 2005. Il reste encore très actif, notamment en présidant deux coopératives d'habitation à Genève et dans le Jura, et en tant que vice-président de la FLPAL à Genève. ■



Francis Meyrat /DR

# Activités 2020



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

### Communiqué du Président

En raison de la pandémie de coronavirus que nous vivons actuellement, nous avons décidé de suspendre toutes nos activités prévues jusqu'à fin juin.

Nous les reprogrammerons en fonction des décisions des autorités et de la disponibilité des différents intervenants et des salles.

Comme cette épidémie crée une peur tout à fait justifiée, nous ne pensons reprendre nos activités qu'après les vacances d'été. Nous espérons pouvoir organiser cette année encore notre assemblée générale et la soirée de gala pour fêter le jubilé de notre 100<sup>e</sup> anniversaire, avec l'idée de respecter l'année de fondation de notre association.

### Les manifestations suivantes sont reportées :

**Formation continue** : modules n° 3 du 18 mars, n° 4 du 29 avril, n° 5 du 27 mai et n° 6 du 17 juin. Les finances d'inscription seront remboursées sur demande; ces différents modules sont simplement reportés, au plus tard au printemps prochain.

**Sortie-visite** du quartier des Falaises à Lausanne prévue le 27 mars.

**Journée romande des collectivités publiques pour le logement** à Yverdon, le 5 mai.

**Journée du 18 juin 2020 : Assemblée Générale et soirée de gala du 100<sup>e</sup> anniversaire de notre association** au musée Olympique à Lausanne.

Les mandats au sein des organes de notre association sont maintenus jusqu'au déroulement de notre assemblée générale, qui fera l'objet d'une convocation officielle en temps opportun.

### A ce jour, les activités suivantes sont maintenues :

Mercredi 20 octobre et mercredi 27 novembre **formation continue**, modules sur les financements et la gestion financière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Mercredi 11 novembre à Granges, **journée du logement OFL**.

Vendredi 20 novembre, **sortie-visite**, programme à définir.

Nous espérons que vous n'avez pas souffert de l'épidémie et nous aurons le plaisir de vous retrouver en pleine forme après l'été. Pour nous contacter, nous vous remercions de nous adresser vos demandes et messages uniquement par courriel, à l'adresse : [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch)

Avec nos cordiales salutations  
Bernard Virchaux, Président

Rte des Plaines-du-Loup 32 | Case postale 227 | CH-1000 Lausanne 22  
Tél. +41 (0)21 648 39 00 | [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch) | [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch)

## LES TRAVAUX, UN ENFER PLUTÔT SYMPATHIQUE

**Interview à 3 : Georges BAEHLER(GB),  
Président de la Coopérative SCH LE JET  
D'EAU, Frédéric GROS (FG) dirigeant  
BERTOLIT SA et journaliste (J).**

Réfection façades  
Genève Petit-Saconnex

**J : BERTOLIT SA vous êtes un acteur très présent sur le marché Romand de la rénovation de l'enveloppe des édifices, Pouvez-vous décrire BERTOLIT SA en quelques chiffres ?**

**FG :** BERTOLIT SA œuvre depuis 1963 dans la rénovation extérieure et intérieure du Patrimoine Bâti.

Nous fêterons bientôt les 60 ans de l'entreprise, environ **80 collaborateurs** formés et fidèles répartis dans **5 Divisions** :

- Façade,
- Transformation Intérieure,
- Travaux Spéciaux,
- Étanchéité,
- Dépollution.

**J : Quels sont vos leitmotiv ?**

**FG :** Être et rester l'Entreprise leader sur le marché Romand de la rénovation de l'enveloppe des édifices en Entreprise Générale.

**J : Entreprise Générale, ces mots font peur et ont fait récemment la une de la presse à scandale. Comment vous placez-vous dans ce contexte ?**

**F :** Rien à voir avec les Entreprises Générales classiques, environ 80 % de la prestation est réalisée avec notre main d'œuvre, dans le respect absolu des conventions collectives nationales et cantonales, seules les prestations techniques sont sous-traitées, et à des entreprises respectueuses des règlements.

Cela nous permet d'assurer sans dérogations la qualité du travail, le respect des délais et du budget, et de fournir une exceptionnelle garantie de 10 ans.

**J : Posons maintenant quelques questions au Président de la Coopérative SCH LE JET D'EAU, Georges BAEHLER. Pourquoi avez-vous choisi BERTOLIT SA Entreprise Générale pour effectuer la rénovation de l'enveloppe d'un de vos bâtiments ?**

**GB :** A vrai dire, nous n'étions pas convaincus que le recours à une Entreprise Générale était la bonne solution.

La qualité de l'étude de la procédure technique par les 3 ingénieurs de l'Entreprise, l'exécution de grands échantillons in situ du mode opératoire proposé, les références par centaines, les visites de chantiers terminés ou en cours, ainsi qu'un budget forfaitaire compétitif ont fini par nous convaincre.

**J : Et le résultat en fin d'exercice ?**

**GB :** Entièrement satisfait, et je parle au nom de mon Comité. Qualité, précision d'exécution, planning d'interventions anticipés des mois à l'avance et respecté à la lettre. Bienveillance des collaborateurs sur le terrain à l'égard des occupants du site, relation avec un personnel dirigeant précis et fiable, tout a été parfait d'un bout à l'autre.

**J : Concernant les sempiternels désagréments du budget et des délais.**

**GB :** Cela ira très vite, respecté à la lettre avec en plus un sens aigu de la considération de l'être humain.

Ce dernier point est très important dans le cadre d'une coopérative.

**J : A entendre Georges BAEHLER, tout semble avoir été parfait dans votre prestation, dans un monde où la qualité se perd, où tout doit aller très vite, M. GROS, comment faites-vous pour vous en sortir ?**

**FG :** C'est très simple. L'étude approfondie de l'affaire à l'amont et la réalisation quasi-totale par notre main d'œuvre spécialisée (nous n'avons aucun turn-over de main d'œuvre ni de cadres chez BERTOLIT SA) nous permet d'avoir une organisation optimale, pas de perte de temps, de coordination douteuse, de dégradation par des entreprises tiers.

À une époque où les prix dans la construction sont très bas, et les salaires des maçons qualifiés en haut de l'échelle, nous sommes satisfaits de nos résultats, et la satisfaction de nos clients est la meilleure récompense.

Recette simple et efficace.

**J : Garantie de 10 ans sur vos travaux, ce n'est pas risqué ?**

**FG :** Pas du tout. Nous n'avons jamais eu à actionner cette garantie, nos exécutions se font avec des compagnons formés, impliqués et motivés selon des procédures parfaitement maîtrisées.

**J : Plus précisément, quelle est l'étendue de vos prestations ?**

**FG :** Entreprise Générale de rénovation de l'enveloppe des édifices, cela veut dire que nous nous occupons de l'intégralité de l'enveloppe mais aussi de l'intérieur des locaux :

- Peinture
- Rénovation intérieure
- Parapets en serrurerie, vitrées
- Assainissement des façades en bétons, maçonnerie crépie et des pierres naturelles
- Retrait des substances dangereuses
- Joints et joints de pontage
- Stores et fenêtres
- Étanchéité et revêtements de sols de balcons
- Étanchéité de toitures et terrasses
- Assainissement des sous-sols et des parties enterrées
- Valorisation du Patrimoine Bâti chaque fois que faire se peut

# LES TOURS DE LOGEMENTS SONT-ELLES DE RETOUR?

BRUNO MARCHAND, PROFESSEUR EPFL

«Les Ailes prennent de la hauteur.»<sup>1</sup> L'enthousiasme de la coopérative Les Ailes pour la réalisation d'une tour dans le quartier des Vergers à Meyrin est de mise, et l'exploit de taille. Rien de plus naturel, me diriez-vous, pour cette société qui, déjà dans les années 1960, avait fait construire l'un des premiers bâtiments entièrement préfabriqués par les architectes François Maurice et Louis Parmelin, avec l'appui logistique de l'usine Igeco. Si cela peut laisser penser que les tours sont de retour en Suisse romande, l'adhésion à une telle forme d'habitat ne va pourtant pas de soi. En effet, comme nous allons le voir dans ce court essai, la construction de bâtiments élevés a donné lieu tout au long de la deuxième moitié du siècle dernier à une succession de débats et de controverses, que j'aimerais décliner ici en plusieurs actes, dans une mise en scène diachronique, avec la revue «Habitation» comme toile de fond.

## Acte 1: L'immédiat second après-guerre, le temps des inquiétudes

Construire verticalement ou horizontalement? Dans le contexte de l'immédiat second après-guerre, cette question peut sembler anachronique. En effet, Walter Gropius, architecte du Bauhaus, n'avait-il pas apporté quelques années auparavant la preuve du rendement supérieur des constructions en hauteur en regard de celles plutôt horizontales ou de hauteur intermédiaire<sup>2</sup>? Pourtant, en Suisse, à la fin des années 1940, la même question resurgit, induite par la construction éminente de tours de logements dans la périphérie de certaines villes alémaniques, dont Bâle, où Arnold Gfeller et Hans Mähly en ont édifié trois entre 1949 et 1951. Disposées légèrement en quinconce pour améliorer leur vis-à-vis, ces tours de treize étages sont implantées en bordure d'un parc et à proximité d'un échangeur routier. Construites en maçonnerie traditionnelle, leur traitement architectural pêche par une certaine massivité ce qui, alliée à une hauteur jugée excessive, a déclenché une vive émotion auprès du public et des milieux concernés.

Le fait que ces tours aient été construites pour le compte d'une société coopérative d'habitation – Entenweid – a aussi donné lieu à des réactions. En effet, comment l'idéal coopératif de la cité-jardin pouvait-il bien s'identifier avec ces constructions élevées? Les polémiques suscitées furent intenses. Rapportées par la presse quotidienne et spécialisée, notamment par la revue «Habitation», elles furent exacerbées par l'opinion contrastée de deux générations d'architectes: d'un côté, ceux qui, à l'instar de Hans Bernoulli, dénonçaient le caractère spéculatif et inhumain de ces réalisations; de l'autre, une

nouvelle génération d'architectes, représentée par Werner Moser, qui se voulait réaliste et prenait position en faveur de ces constructions hautes, tout en affichant une certaine prudence par rapport à leur généralisation<sup>3</sup>.

On peut aisément comprendre les réserves émises par Hans Bernoulli. Pour celui-ci, la maison contiguë avec un jardin attenant demeure le modèle idéal d'habitat. En revanche, une «tour n'est pas un foyer: c'est un immeuble de rapport poussé à l'extrême; sa raison d'exister, c'est le calcul»<sup>4</sup>. Selon ce prisme de vue, vivre dans un bâtiment élevé n'est pas une véritable alternative. Mais dans les années 1940, les temps sont autres: tous les regards se tournent maintenant vers certaines réalisations scandinaves – dont les fameuses Punkthäuser<sup>5</sup> –, diffusées en Suisse, surtout par Alfred Roth, rédacteur en chef de la revue «(Das)Werk»<sup>6</sup>. Édifiés avec l'appui des autorités publiques, ces immeubles en hauteur représentent une avancée considérable en termes de logement social et humaniste. Les tours d'Arnold Gfeller et Hans Mähly, évoquées plus haut, sont en effet fortement inspirées de celles réalisées à Stockholm par Sven Backström et Leif Reinius, en 1943-1945, dans le quartier de Danviksklippan.

L'influence de l'empirisme scandinave va être encore plus manifeste lors de la réalisation, par l'architecte municipal zurichois Albert Heinrich Steiner, d'un ensemble à volumétrie variée au Letzigraben (1954-1955). Cette opération est dominée par deux tours en étoile à trois branches de onze étages qui s'inspirent des caractéristiques typologiques des immeubles détachés du quartier Akterspegel (1944-1946) construits, toujours à Stockholm, par Backström et Reinius. La solution provient de l'idée d'associer l'édification de tours à d'autres formes d'habitat, à l'instar d'une unité d'habitation organique – telle que Julius Maurizio, architecte cantonal de Bâle, l'a définie<sup>7</sup> – constituée de constructions de divers types, formant un tout dans un espace bien délimité. En effet, au Letzigraben, les formes articulées et variées des bâtiments définissent des espaces extérieurs différenciés partiellement clos et aux pourtours affirmés, en rupture avec le modèle Zeilenbau, et les espaces fluides et isotropes de la modernité de l'entre-deux-guerres.

## Acte 2: les années 1960, le temps des certitudes

Durant les années 1960, l'édification de tours se généralise en Suisse. A l'organicisme et empirisme scandinave se substitue maintenant un rationalisme conquérant qui investit les moyens de production industriels tels que la préfabrication, la stan-

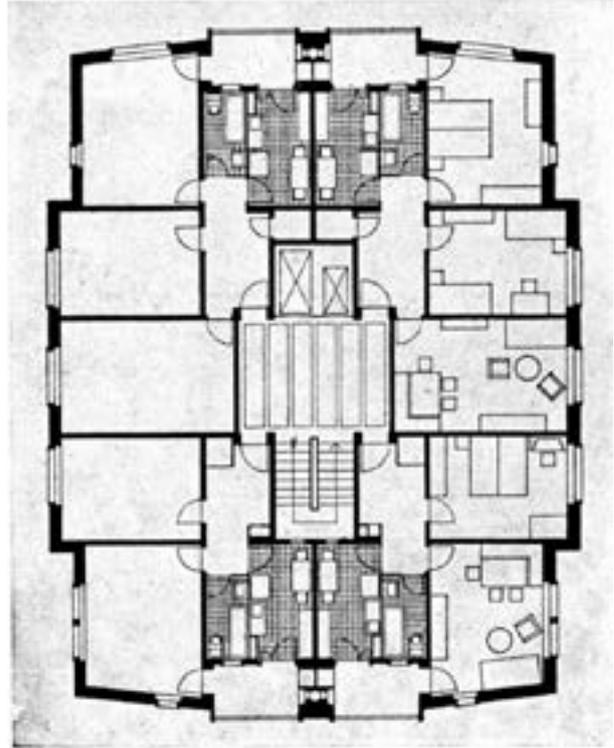


Arnold Gfeller et Hans Mähly, tours de logements à Bâle, 1949-1951, page 8 de la revue «Habitation» n° 2, 1951.

andardisation et la normalisation des éléments de construction. Par ailleurs, les références ont évolué: dans le champ de mire des architectes se placent désormais les prestigieux modèles internationaux, des Unités d'habitation corbuséennes aux tours américaines de métal et de verre de Ludwig Mies van der Rohe. En 1962, Jean-Pierre Vouga, architecte cantonal, estime que dorénavant, chaque ville veut avoir sa propre «maison-tour»<sup>8</sup>, dénonçant par là une forme de compétition qui anticipe en partie la quête actuelle, un peu frénétique, d'édifier «la tour la plus haute». Cette même année, «Habitation» publie ainsi les plans et les photographies de plusieurs tours, illustrées comme une série de «portraits» sans un quelconque commentaire, ce qui atteste aussi d'une dérive du discours vers une posture essentiellement esthétique<sup>9</sup>. Cette dimension picturale et représentative des tours serait-elle légitime? On peut tout au moins la comprendre si on considère que, sous l'angle des modes de vie, cette forme d'habitat ne semble plus poser problème aux membres des coopératives. En effet, les résultats d'une enquête de la Société suisse d'utilité publique – menée par Hanni Zahner, assistante sociale à Zurich, sur un échantillon d'habitants de tours en Suisse – sont très positifs, la plupart des interviewés ayant «témoigné d'une véritable sensation de bien-être»<sup>10</sup>.

Dans les années 1960, le niveau de satisfaction des personnes résidant dans ce type de bâtiment est donc très élevé, ce qui est en soi rassurant; car pour les politiques – à l'instar des membres du Conseil d'Etat vaudois –, leur édification est

Plan exécuté, échelle 1:300.



dorénavant une fatalité, induite par l'attrait des villes et la rareté des terrains constructibles<sup>11</sup>. Contrairement à la mouvance des années antérieures, les positions semblent maintenant figées: les tours sont envisagées comme des objets esthétiques dans le paysage, supports de bien-être et de confort, «la solution» aux problèmes d'occupation du sol. Or, il n'est pas sans intérêt de constater qu'au même moment, des critiques émergent: on estime en effet que les tours ne sont pas adéquates pour les familles, qui seraient apparemment mieux logées dans des bâtiments bas, plus près du sol. Des objections se lèvent également à propos de l'ampleur des ombres portées et de la perte d'ensoleillement sur le voisinage que cela provoque. Le discours «pétrifié» sur les tours aurait-il tendance à se fissurer?

### Acte 3: les années 1970-1980, «la mort annoncée des tours»

La décennie suivante est marquée par le premier choc pétrolier de 1973 et par la crise énergétique qui s'ensuit, deux phénomènes qui vont avoir des effets poignants sur le marché de la construction. Dans ce contexte de récession, l'édification de tours n'est pas (plus) conseillée, car jugée peu économique. Les dernières réalisations qui s'achèvent, tant au centre de Lausanne que dans des lieux suburbains proches des sorties de l'autoroute, ont été planifiées dans les années 1960 et portent encore les signes d'une modernité tardive, qui n'est plus dans l'air du temps.

En effet, durant la décennie 1970, on assiste à un retour aux vertus de la ville traditionnelle et à la remise en cause des dogmes du mouvement moderne. En tant que forme urbaine et architecturale, la tour va pratiquement être bannie du discours architectural, et «Habitation» n'en fait absolument plus mention. Sous l'égide des études sociologiques, l'intérêt des milieux coopératifs et des architectes s'oriente maintenant vers les expériences d'habitat groupé et la participation de l'usager. Les meilleures réalisations du genre véhiculent le mythe du village et de l'esprit communautaire, à l'opposé des valeurs progressistes de la modernité. Enfin, les problématiques émergentes concernent plutôt l'adéquation de l'architecture aux nouvelles politiques énergétiques et la question lancinante de la rénovation d'un patrimoine historique toujours plus étendu. En parallèle, le discours sur les tours tenu par les spécialistes se durcit. Au mutisme des rédacteurs des revues suisses, qui dénoncent tout au plus l'inhumanité des grands ensembles, on peut opposer les mots percutants de certains critiques français, comme Bernard Huet, rédacteur en chef de «L'Architecture d'aujourd'hui», qui affirme à ce propos et sans ambages que «le gratte-ciel moderne est devenu un objet irrationnel anti-économique et absurde que la crise linguistique a totalement vidé de sa substance signifiante. D'abord, support du signe publicitaire, il s'est transformé en signe vide par excellence de l'espace moderne euclidien, isotrope, homogène. Sa mort est proche [...]»<sup>12</sup>.

**Acte 4: des années 1980 à nos jours, le retour en force des tours**

Il est certain que les gratte-ciel (ou les tours) ne sont pas morts, contrairement aux prévisions de Bernard Huet. Depuis le milieu des années 1990, nous assistons en effet, en Europe et ailleurs, à une recrudescence importante de projets de ce genre, suite à une période où le terme «tour» était devenu presque tabou et où l'édification à la verticale avait été bannie du cartable des architectes, au profit d'un retour aux règles d'édification de la ville traditionnelle et basse.

Si la construction de tours est généralement stimulante, voire fascinante pour les architectes, la population, en revanche, ne lui réserve souvent qu'un accueil empreint de méfiance. En Suisse romande, prenons par exemple l'emblématique tour Taoua qui, imaginée par le bureau lausannois Pont 12 et comprise dans le projet de réaménagement du Palais de Beaulieu, a été refusée en votation en 2014. Parfois, le contraire s'est aussi produit: tel est le cas de la «forêt verticale» projetée par Stefano Boeri à Chavannes-près-Renens qui, toujours en 2014, a fait l'objet d'une acceptation populaire. D'autres tours vont aussi se dresser à Malley, contribuant ainsi à renforcer ce lieu d'échange multimodal et cette nouvelle centralité située aux portes de Lausanne.

Ceci étant, c'est à Genève que, semble-t-il, «les tours de logements ont un avenir»<sup>13</sup>, comme en témoigne la tour Les Ailes,

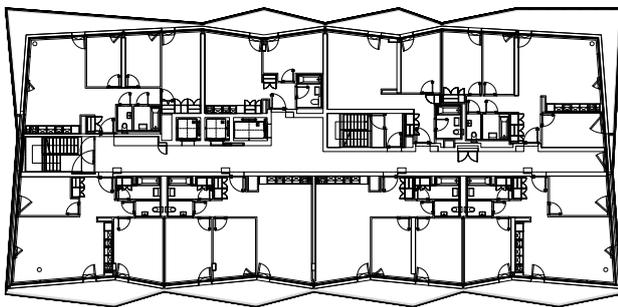


Etage courant, Zurich-Schwamendingen. (1 : 300.)

Jos Schütz, C. Rathgeb, Max Steiger, Tours à Zurich-Schwamendingen, page 22 de la revue «Habitation» n° 6, 1962.



Aeby Perneger & Associés, tour de logements dans le nouvel écoquartier des Vergers (2013-2018) à Meyrin.



conçue et réalisée entre 2013 et 2018 par le bureau carougeois Aeby Perneger & Associés dans le nouvel écoquartier des Vergers à Meyrin. Cependant, la question des modes de vie se pose aujourd'hui de manière très différente que durant les décennies précédentes: les habitants sont avant tout des urbains, ayant des habitudes métropolitaines qui n'ont plus grand-chose à voir avec celles des cités-jardins du début du siècle dernier. Pour ces habitants, l'exploitation de la verticalité par la superposition d'activités différenciées engendre une autre valeur que l'on pourrait intituler «la densité de vie» – perceptible dans la qualité et l'intensité des échanges sociaux et les différentes mixités (générationnelle, sociale et économique). Cette valeur est inhérente à ces constructions hautes dans la mesure où elles sont conçues comme des lieux d'accueil, comme des «villes à la verticale», un terme peut-être un peu abusif mais non dénué de poésie. ■

<sup>1</sup> Vincent Borcard, «Les Ailes prennent de la hauteur», «Habitation», n° 4, 2018, pp. 34-37.

<sup>2</sup> Walter Gropius, «Construction horizontale, verticale ou de hauteur intermédiaire?» in idem, «Architecture et société», Editions du Linteau, Paris, 1995, pp. 85-108. Publié pour la première fois dans le recueil des CIAM, Verlag Englert und Schlosser, Francfort-sur-le-Main, 1931. Durant les années de l'entre-deux-guerres, on va attribuer à l'immeuble haut des qualités intrinsèques qui lui confèrent une sorte d'efficacité et de rationalité maximales: simplicité de la forme, économie de la construction par la sérialité et la répétition, intégration optimale des équipements, disposition des espaces domestiques adaptée à la course du soleil, et enfin, une emprise minimale du sol.

<sup>3</sup> Werner Moser, «Das vielgeschossige Mietshaus im neuen städtischen Wohnquartier», «(Das) Werk», n° 1, 1949, pp. 3-9.

<sup>4</sup> Hans Bernoulli, «Des tours comme maisons d'habitation», «Habitation», n° 7, 1951, pp. 9-10.

<sup>5</sup> Bernhard Siepen, «Maisons en rangées ou maisons-tours: deux types d'habitations en Suède», «Habitation», n° 6, 1952, pp. 9-11. On appelle ces immeubles élevés les Punkthäuser, car ils «sont accessibles d'un seul point de la cage d'escalier, et parce que chaque bâtiment est isolé».

<sup>6</sup> Alfred Roth, «Punkthäuser Danviksklippan, Stockholm» et «Sternhäuser-Siedlung Akterspegel, Stockholm», «(Das) Werk», n° 1, 1949, pp. 10-13 et pp. 19-22.

<sup>7</sup> Julius Maurizio, «Der Siedlungsbau in der Schweiz», Les Editions d'Architecture, Erlenbach-Zurich, 1952, p. 40.

<sup>8</sup> Jean-Pierre Vouga, «Les maisons-tours et leur aspect social», «Habitation», n° 6, 1962, p. 23.

<sup>9</sup> «Les maisons-tours en Suisse», «Habitation», n° 6, 1962, pp. 20-22.

<sup>10</sup> Hanni Zahner, «L'habitat dans les immeubles-tours», «Habitation», n° 6, 1963, p. 19.

<sup>11</sup> «Une prise de position du Conseil d'Etat vaudois sur les immeubles élevés», «Habitation», n° 6, 1963, pp. 21-22.

<sup>12</sup> Bernard Huet, «Vie et mort des gratte-ciel», «L'Architecture d'aujourd'hui», n° 178, 1975, p. 1.

<sup>13</sup> Marie-Christine Dulon, «Les tours ont un avenir à Genève», «Habitation», n° 4, 2018, p. 33.



## Fais comme au bled, demande à ton voisin!

La coopérative sociale d'habitants  
Le Bled propose un modèle de  
coopérative alternatif, pour répondre  
aux défis actuels du logement dans  
les régions urbaines.



© Tribu architecture

Adhérer au Bled, c'est s'offrir la chance  
de pouvoir participer aux projets du Bled!



[www.lebled.ch](http://www.lebled.ch)  
[info@lebled.ch](mailto:info@lebled.ch)  
021 566 12 83



POUR QUE LES JEUNES,  
LES FAMILLES ET LES AÎNÉS  
PUISSENT VIVRE DANS  
DES CONDITIONS ADAPTÉES  
À LEURS REVENUS.



**LOGEMENT IDÉAL**  
société coopérative

Société coopérative spécialisée  
dans l'immobilier à loyer abordable

Rue Centrale 5, 1003 Lausanne  
[www.logement-ideal.ch](http://www.logement-ideal.ch)



## L'isolation pour la Suisse.

ISOVER tient la Suisse au chaud, au frais et au sec. Les produits de qualité suisse sont fabriqués sur le site de production de Lucens (VD) depuis 1937.

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



**ISOVER**  
SAINT-GOBAIN



  
**BOURGOZ**  
P A Y S A G E S

[bourgoz.sarl@bourgoz.ch](mailto:bourgoz.sarl@bourgoz.ch)  
[www.bourgoz.ch](http://www.bourgoz.ch)

# RECHERCHE SUR LE LOGEMENT POUR ABORDER LES DÉFIS MAJEURS

Le programme de recherche 2020-2023 de l'Office fédéral du logement aborde une palette de problématiques et tient compte de mutations profondes auxquelles la société fait face. En améliorant les connaissances des développements du secteur du logement, il entend fournir des bases décisionnelles aux acteurs intéressés.

DORIS SFAR, OFL

La recherche sur le logement de la Confédération a pour vocation d'accroître la transparence du marché et apporter les bases nécessaires à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements. Pour ce faire, elle tient compte des perspectives du marché du logement. A l'heure actuelle, celles-ci sont difficiles à cerner car tributaires d'incertitudes liées à l'évolution des taux d'intérêt des hypothèques et du capital, ainsi qu'au comportement des investisseurs. Ce dernier aspect est difficile à anticiper à la lumière d'un contexte peu sûr et changeant et d'exigences croissantes en matière de protection de l'environnement et du paysage.

## Evolutions sociales dans le point de mire

De plus, notre société est soumise à une série de mutations profondes que la recherche sur le logement doit prendre en compte. Du côté de la demande, le vieillissement de la société est un élément primordial. Il faut s'attendre à une très forte hausse du nombre de ménages d'une et de deux personnes, en particulier de personnes très âgées, tributaires de logements sans obstacles, de réseaux sociaux fonctionnels et de services complémentaires à l'habitat. Les logements dans des zones urbaines bien desservies seront toujours plus recherchés. De l'autre côté, l'offre est soumise à des exigences croissantes et doit composer avec la hausse constante des prix du sol dans les villes, qui se traduit dans les prix de l'immobilier et des loyers proposés. La nécessaire densification impacte la structure du bâti existant et doit produire du logement pour davantage de ménages, et pas seulement pour les plus aisés. Les changements affectant le milieu bâti sont accueillis avec scepticisme par une

grande partie de la population craignant de perdre en qualité de vie.

Le changement climatique s'impose comme un nouveau paradigme du développement urbain. Ce phénomène risque de dégrader les conditions de vie, en particulier dans des zones densément peuplées. Les ajustements nécessaires vont sans doute renchérir sensiblement les coûts du logement, pour les ménages propriétaires et les foyers de locataires. Il en va de l'intérêt public de rendre ces processus d'adaptation aussi équitables que possible sur le plan social, afin que les mesures prises pour des considérations environnementales n'entraînent pas de restrictions excessives et ne favorisent pas une «éco-gentrification», se soldant par des mécanismes d'exclusion. En outre, le logement est toujours plus marqué par la numérisation et un degré de connectivité sans précédent. Les conséquences de cette évolution, ses avantages et ses risques sont controversés.

Ces tendances et défis touchent l'ensemble du territoire et tous les segments du marché, mais leurs effets peuvent varier considérablement selon les caractéristiques régionales ou locales. Les zones d'agglomération dynamiques, caractérisées par une forte activité de construction et une immigration élevée, contrastent avec des zones périphériques ou plus atones sur le plan économique, qui sont affectées par des phénomènes d'exode et de vieillissement de leur population. Ces déséquilibres, aussi à mettre sur le compte de la mobilité résidentielle, vont sans doute alimenter la spécialisation des territoires, y compris en matière de logement.

## Cinq priorités pour la recherche

Les facteurs d'influence évoqués, dont les effets restent incertains, exigent de

la recherche sur logement qu'elle reste ouverte aux nouveaux développements. Les priorités thématiques du programme de recherche 2020-2023 de l'OFL, au nombre de cinq, sont alignées sur les défis à long terme qui se dessinent pour la politique du logement.

Le thème 1 «Marché et conditions-cadre: observer, comprendre, évaluer» se propose d'examiner comment mieux concilier les préoccupations de nature économique et sociopolitique. Il s'agit notamment d'exploiter de nouvelles possibilités d'analyses au niveau régional et de tirer parti du croisement, désormais réalisable, entre données relatives au marché du logement et données fiscales.

Le thème 2 «Des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés» se préoccupe des ménages pour qui, compte tenu des nouvelles exigences en termes d'aménagement du territoire et d'environnement et vu la concurrence accrue que connaît le marché du logement dans les zones urbaines, l'accès à un logement abordable et adapté à leurs besoins demeure un défi majeur. Ce champ de recherche vise à étudier en quoi ces évolutions affectent leur situation de logement et comment des effets négatifs peuvent être évités ou atténués. Le thème 3 «Un parc de bâtiments et de logements adapté à l'évolution des besoins» met au centre de son attention les propriétaires de biens immobiliers existants. En ce qui concerne la modernisation des logements selon les exigences actuelles, il importe de mettre en exergue des mesures et des processus susceptibles de maintenir une offre économiquement viable. Il s'agit aussi d'approfondir les connaissances permettant de mieux exploiter des potentiels de densification, par exemple en développant des approches qui prennent en considération

## Recherche sur le logement 2020–2023

### Programme de recherche de l'Office fédéral du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
Office fédéral du logement OFL

Le document est disponible sur la page [www.bwo.admin.ch/recherche20-23](http://www.bwo.admin.ch/recherche20-23)

les parcelles adjacentes et s'appuient sur les intentions et intérêts des autres propriétaires.

Le thème 4 «Des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés» s'intéresse à l'interaction entre le marché du logement et le développement territorial. Il se focalise sur les collectivités publiques et cherche à sonder leurs marges de manœuvre pour faire face à des évolutions problématiques en lien avec le marché du logement, tels la déprise démographique, la péjoration de la qualité de vie ou encore à l'accentuation d'inégalités territoriales entre communes ou quartiers.

Enfin, le thème 5 «Une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié: expérimenter, mettre en œuvre, apprendre» cible des possibilités d'améliorations concrètes et vise à soutenir, évaluer et diffuser des approches exemplaires pour résoudre des problèmes qui se posent au niveau régional et local.

#### Contenu consolidé auprès des partenaires

Le programme de recherche 2020 – 2023 est le produit d'un processus en plusieurs étapes. Il a débuté en février 2019 par un sondage réalisé auprès de la Commission fédérale pour le logement (CFL) sur les

besoins en matière de recherche. Il a été suivi par un atelier avec des experts de nombreuses disciplines et organisations intéressées par la question du logement ainsi qu'une consultation informelle des services fédéraux opérant dans des domaines connexes. A partir de ce matériau, et en y intégrant les constats et orientations stratégiques de l'office, ont été formulés les cinq thèmes de recherche, avec les enjeux et les objectifs y liés. Ces éléments ont fait l'objet d'une consolidation auprès des offices fédéraux intéressés. Le programme de recherche a ensuite été adopté le 4 novembre 2019 par la Commission fédérale du logement (CFL). Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) en a fait de même le 25 novembre 2019, mettant ainsi un terme au processus d'élaboration.

#### Recherche appliquée

Conçu comme une déclaration d'intention pour les quatre prochaines années, le programme servira de base à des projets d'étude concrets qui seront réalisés en collaboration avec des bureaux de recherche ou des instituts de hautes écoles. Durant la phase de programme, des compléments et des modifications seront sans doute encore apportés en fonction d'éventuels changements sur le marché du logement, des moyens à disposition ou des questions et mandats parlementaires.

La recherche sur le logement de l'OFL fait partie de la recherche de l'administration publique fédérale. Depuis 1975, elle s'attache à identifier de manière précoce les évolutions et problèmes sociaux susceptibles de motiver une intervention de l'Etat, et à apporter des connaissances scientifiques. Elle privilégie les approches pratiques ainsi que des éléments de réponse concrets. Mais l'activité de recherche a aussi pour tâche d'évaluer le bien-fondé et l'efficacité des mesures prises par l'Etat. Ces buts généraux de la recherche sectorielle ancrés dans la loi fédérale sur la recherche sont complétés, dans le secteur du logement, par des objectifs concrets fixés par la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG). ■



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE  
POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT

www.coprolo.ch  
MEMBRE DU GCHG ET DE L'ARMOUP

**COPROLO** 1970-2020

**C'EST 50 ANS D'EXISTENCE  
ET DES COOPÉRATIVES D'HABITATION  
ÉTABLIES DANS LE CANTON DE GENÈVE:**

- BERNEX
- LUSERNA
- GRAND-PRÉ
- CROIX-DE-ROZON
- POUSSY
- POTERIE
- CRESSY
- SOUBEYRAN
- TROÈNES
- CAROUGE



FONDATION POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS  
STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

**FONDERIE FRIBOURG**



Apartis, the place to live !

[www.apartis.swiss](http://www.apartis.swiss)

**30**  
ans  
1989 - 2019

Automne 2020

petites colocations  
372 chambres - loyer : CHF 454 - CHF 509  
39 studios - loyer : CHF 672 - CHF 687

Rue de l'Hôpital 4 | 1700 Fribourg | T +41 26 300 73 13 | [apartis@unifr.ch](mailto:apartis@unifr.ch)

## ROGER DUBUIS: LE «VIVRE-ENSEMBLE» A TOUJOURS ÉTÉ SA PRIORITÉ

Le Valais est connu pour être un canton de propriétaires, mais cela ne l'a pas empêché de donner au mouvement des coopératives d'habitations romandes un «meneur de jeu dynamique» en la personne de Roger Dubuis. Personnalité attachante et très motivée, il a accompagné les nouvelles coopératives d'habitation de Romandie pendant plus de 20 ans.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

En Valais, la préoccupation au début des années 1950 n'était pas de se loger, mais de trouver un emploi. Dans ces années-là, de nombreux Valaisans ont émigré à Genève et dans le canton de Vaud. Les autres vivaient modestement dans leurs maisons, et le Valais est resté un canton où les propriétaires sont majoritaires. Après que les barrages furent construits, les industries s'implantèrent dans le canton et créèrent de nombreux emplois. La demande de logements augmenta, et dès les années 1970, la migration vers les centres urbains la renforça encore. De nombreux logements furent construits, mais leurs loyers restaient trop élevés pour la classe ouvrière.

### Un autre modèle de logements

Roger Dubuis observe cette offre si faible de logements de qualité et devient rapidement convaincu qu'il faut promouvoir «autre chose»: «Dès la fin de mes études, je me suis intéressé à un autre modèle de logements, celui dont le loyer ne serait plus basé sur la rentabilité mais sur les coûts réels. Finalement, c'est une rencontre avec le chef du service du logement du canton du Valais qui m'a convaincu que cette voie était la plus pertinente.» Un terrain s'étant libéré en ville de Sion, Roger Dubuis se lance dans cette aventure du logement coopératif, une aventure qui va le tenir en haleine... au-delà de 2020!

### Très fort engagement

Sa motivation pour développer les LUP va se renforcer en 1997 lorsqu'il entre au sein du comité de l'ASH romande. Il en deviendra le président en 2002. Un important travail l'attend, car c'est pendant ces années-là que la nouvelle loi fédérale sur le logement LOG 2003 fut discutée. «Nous devons convaincre les parlementaires du bien-fondé de cette loi, donc faire du lobbying actif. Finalement, la loi a été votée!» se souvient Roger Dubuis avec satisfaction. Puis, une autre «bataille» a été de contrer, au Parlement fédéral, une motion voulant purement et simplement supprimer toute forme de soutien de la Confédération à la construction de LUP: «C'est dans l'urgence que cette démarche fut neutralisée, grâce notamment à l'ASH et aux conseillers nationaux Claude Frey et John Depraz. Une période plutôt stressante!» sourit Roger Dubuis.

### Une vision humaine de la société

Pendant ces années, Roger Dubuis a eu le privilège de côtoyer des personnalités dotées d'une forte vision humaine de la



Roger Dubuis /DR

société: «Je pense à René Gay de la SCHG, Bernard Meizoz de la SCHL, Adrien Rizzetto de la SCH Colosa, Peter Gurtner de l'OFL et Pascal Couchepin, alors membre de notre comité suisse.» Ces contacts vont renforcer l'engagement de Roger Dubuis pour les LUP, et en 2011 il devient secrétaire général de l'ASH. Le travail de soutien proposé aux nouvelles coopératives d'habitation en voie de création a été intense: il fallait les aider sur plusieurs plans: approche pluridisciplinaire, recherche d'un terrain, montage du financement, signature d'un DDP (qui reste le seul moyen actuel de construire des LUP), etc.

Les belles rencontres n'ont pas manqué pour Roger Dubuis, qui relève que «ce qui me reste de ces années d'engagement, c'est la lumière des rencontres, la chaleur humaine, l'authenticité, bref l'être humain!» Il constate avec une grande satisfaction que l'ASH, pendant ces années de forte croissance économique, a su proposer une vraie plate-forme de compétences aux coopératives d'habitation, en concrétisant l'idée de mettre en commun les ressources. «Mais sur le terrain, ce sont des femmes et des hommes qui étaient unis pour un projet commun de «vivre-ensemble» ajoute Roger Dubuis.

### Encore aujourd'hui

Mais le Valaisan de Sion n'allait pas s'arrêter en si bon chemin. Dès 2010, il va s'occuper d'un autre type d'habitat: celui des personnes âgées, des seniors, des appartements protégés avec un service à la personne, et des EMS (établissements médicosociaux). On le sait, la population âgée ne fait que croître et ses besoins spécifiques aussi. Et les projections démographiques disent que la tendance va aller en s'accroissant à l'avenir. La priorité de Roger Dubuis est à la «mixité sociale, aux échanges intergénérationnels et au maintien de l'autonomie des seniors.» D'ailleurs, il planche sur un nouveau projet sur la Riviera vaudoise! ■

# Vous pensez qu'il est difficile de trouver un logement par ici?

## Nous aussi!

C'est pourquoi nous finançons 1 hypothèque sur 3 dans le canton.



[www.bcv.ch/impacts](http://www.bcv.ch/impacts)

175  **BCV**  
1845-2020  
Ça crée des liens



Créée en 1930 à Genève, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) a pour mission de proposer des appartements économiques adaptés aux seniors. Il y a 90 ans, la FLPAI jouait d'ailleurs un rôle pionnier en construisant la première cité pour personnes âgées de Suisse : Cité Vieillesse à Genève.

En lieu et place du dernier bâtiment de cette cité, la Fondation construit actuellement la Résidence Guy Bjorkman. Cet immeuble de 64 appartements avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) est entièrement conçu sans obstacle architectural. Il offrira une gérance sociale, un veilleur de nuit, des systèmes d'alarme accident, des espaces communs et des activités d'animation.

Forte de son esprit entrepreneurial, de ses valeurs humanistes et afin de répondre à une demande croissante, la FLPAI ajoutera en 2021-22 une sixième résidence à son parc immobilier : la Résidence de la Bourdonnette, chantier en cours à Vernier. La Fondation offrira alors au total plus de 500 appartements pour seniors, dont une majorité avec encadrement sur-mesure.

Plus d'information : [www.flpai-geneve.ch](http://www.flpai-geneve.ch)



Résidence Guy Bjorkman

## Habitat pour seniors : la FLPAI fête ses 90 ans de savoir-faire !



Résidence de la Bourdonnette

## QUESTION SOCIÉTALE DU LOGEMENT POUR SENIORS

Cet article dresse un portrait des politiques du logement adressées aux seniors dans l'après-guerre. Entre maintien à domicile, adaptation du foyer et séjour en hébergement collectif, les propositions s'adaptent à l'augmentation sans précédent de l'espérance de vie de la population au XX<sup>e</sup> siècle.



DR/ISTOCK

DOMINIQUE DIRLEWANGER

Au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la pauvreté et la misère des populations âgées occupent l'essentiel des réflexions politiques en Suisse. Après 1945, de vastes programmes de construction sont lancés, mais ils ne prennent pas en considération les besoins spécifiques de la vieillesse, pas plus que les évolutions de la composition familiale (jeune couple, foyer avec enfants, parents vieillissants). La grave crise du logement des années 1950 ne favorise guère l'élaboration de nouvelles solutions. Face à l'urgence, la modernisation et la rénovation des logements hérités de l'entre-deux-guerres représentent une première réponse. Cette amélioration du standard d'habitation va généraliser l'accès aux normes de «confort moderne», en particulier le raccordement systématique aux grands réseaux publics de distribution (eau, gaz et électricité). Dans les années 1960, les enquêtes sur les lieux de vie des personnes âgées se multiplient et marquent un moment char-

nière. Si l'inconfort dans les campagnes n'est mentionné que marginalement, la pénurie de logements et les loyers élevés se révèlent des obstacles majeurs à l'intégration du troisième âge dans les villes. Les propositions élaborées alors oscillent entre une conservation du lieu de vie et une adaptation vers un logement sécurisé. En 1966, le rapport Saxer sur la vieillesse en Suisse réunit une série de propositions en faveur d'une politique du logement spécifique aux personnes âgées. Première recommandation, la construction de logement foyer figurent des réalisations architecturales à mi-chemin entre l'habitat privé et l'hébergement institutionnel. Deuxième type d'intervention, le maintien à domicile illustre une ambition de conserver l'indépendance individuelle au cours du vieillissement. Troisième axe, les établissements collectifs de la vieillesse sont valorisés pour leur sécurité, mais ces institutions sont également perçues comme des lieux de relégation et de ségrégation. En identifiant les particularités des lieux de vie, ces politiques renforcent une

conception positive sur l'autonomie de la personne. En 1968, l'Association suisse pour l'habitat insiste dans un rapport: «La situation des personnes âgées et la satisfaction des besoins qui leur sont propres entraînent, en matière de logement, des exigences particulières. Leur âge, les difficultés de déplacement, l'importance des loisirs dont ils disposent, en font des individus dépendant plus que quiconque de leur habitation. Réciproquement, des conditions de logement adéquates permettront de sauvegarder leur dignité humaine, leur indépendance ainsi que leur intégration sociale.» (in: «Habitation», n° 12, 38, 1966, p. 17.) Afin d'assurer «dignité humaine», «indépendance» et «intégration sociale» à l'individu, l'accès à un logement adéquat représente un besoin fondamental du troisième âge. En conclusion, la question sociétale du logement pour seniors signale une évolution des représentations, concomitante aux évolutions culturelles et sociales. L'accroissement du nombre de divorces, l'allongement de la durée de la vie et les nouvelles aspirations individualistes influencent la taille des ménages qui tend à se réduire. Les ambitions résidentielles modifient en profondeur la demande sociale de logement. Par l'implantation de dispositifs locaux au plus près des individus, les interventions publiques en faveur du troisième âge reconnaissent que les nouvelles formes de logement ne doivent plus porter atteinte ni à la liberté, ni à l'initiative individuelle. Dans ce cadre, la notion de «qualité de vie» commence à s'imposer. Ces recommandations traduisent une représentation positive du vieillissement perçu en termes de temps de loisir et de l'accomplissement de soi. Ces politiques du troisième âge produisent un mode de gestion qui induit un nouveau modèle culturel de la vieillesse active. ■



# HISTOIRE DES POLITIQUES DU TROISIÈME ÂGE EN LIEN AVEC LE LOGEMENT DES SENIORS

Repère intime et enjeu social, le logement constitue la pierre angulaire des politiques du troisième âge. Cet article revient sur les jeux d'influence entre représentations de la vieillesse et évolution du lieu de vie. L'indépendance et la dignité de la personne constituent de nouveaux mots d'ordre.

DOMINIQUE DIRLEWANGER

Une transformation profonde de la prise en charge des populations âgées s'opère au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Depuis les années 1960, des enquêtes gérontologiques révèlent une ségrégation persistante de la vieillesse, en particulier vis-à-vis des lieux de vie. Résumé de façon misérabiliste, l'individu âgé expérimente une étrange géographie où l'accès à l'espace public ne correspond plus aux exigences de la vie active et où l'habitat privé renvoie à un monde de l'intime proche de l'isolement. Afin de dépasser la logique de l'assistance publique, les politiques du troisième âge défendent une intégration sociale des personnes âgées.

Tout d'abord préoccupées par la transition à la retraite qui constitue un moment clé de l'entrée dans la vieillesse, les politiques de la santé s'intéressent dans un second temps à l'identification des besoins spécifiques des populations âgées. Les questions d'hygiène se conjuguent ici avec les enjeux du voisinage et de l'accès aux aides à domicile. Cette attention particulière aux lieux de la vieillesse illustre une idéalisation ambivalente du vieillissement chez soi en pleine indépendance et autonomie, associée ensuite à une expérience d'une vieillesse digne en institution.

## Intégration de la vieillesse

En France, la publication d'une enquête globale sur la vieillesse en 1962, le rapport Laroque, constitue la première tentative de définition d'une action sociale cohérente et spécifique en faveur des personnes âgées. En Suisse, la publication du rapport Saxer en 1966 joue un rôle similaire. Baptisés du nom des présidents des commissions, ces deux rapports fournissent l'armature des politiques de la vieillesse.

Commandés par les autorités, ces rapports signalent une revalorisation dans la prise en charge de la vieillesse, conséquence d'un accroissement de la population âgée. Ces politiques de santé publique misent sur une intégration sociale à partir du mode de vie. Le rapport Laroque résume ce point en introduction: «L'accent doit être mis, en priorité, sur la nécessité d'intégrer les personnes âgées dans la société, tout en leur fournissant les moyens de continuer, le plus longtemps possible, à mener une vie indépendante par la construction de logements adaptés, par la généralisation de l'aide ménagère à domicile, par la création des services sociaux de toute nature qui leur sont nécessaires, par l'organisation de leur occupation et de leurs loisirs.» Au lieu d'isoler la vieillesse, quatre vecteurs d'intégration sociale sont proposés: logement, aide à domicile, services sociaux et activités de loisirs. Avec le concept de «troisième âge», les experts assurent un nouveau statut aux retraités âgés.

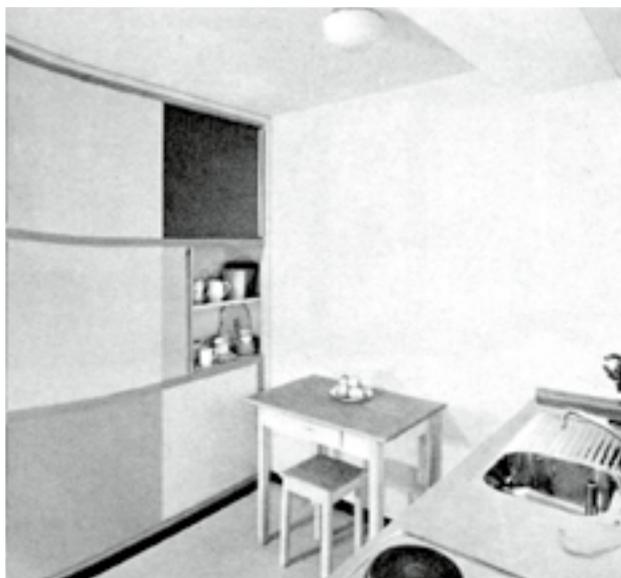
## Hébergement familial ou collectif

Dans la prise en charge de la vieillesse, les proches sont prioritairement sollicités. La cohabitation familiale reste importante jusqu'aux années 1960, mais les difficul-

tés de logement font de plus en plus obstacle à la présence des grands-parents dans le foyer. En France, 15% des personnes âgées de plus de 65 ans cohabitent dans leur famille en 1962, alors qu'elles ne sont plus que 5% à le faire au recensement de 1999. Que ce soit le refus des parents âgés de représenter une charge ou les nouvelles aspirations individualistes des jeunes mariés, les causes d'abandon de ce modèle traditionnel sont nombreuses. Cette évolution des mœurs nécessite dès lors d'élaborer de nouveaux modes d'habitation. Forme intermédiaire entre le logement indépendant et l'hébergement collectif, les cités-vieillesse proposent un appartement qui donne accès à des services en commun (chauffage, vide-ordures, salle de séjour, bains). Les habitants bénéficient d'une sécurité collective et de l'autonomie individuelle dans la tenue de leur ménage. Réalisées en premier lieu à Genève au cours des années 1930, des constructions similaires essaient dans tous les cantons. Plébiscitées par le rapport Saxer qui recommande la réalisation de tels logements dans toute localité de plus de 5000 habitants, ces réalisations se développent largement en Suisse, pour atteindre 79 cités (4000 logements) en 1964, 164 cités (6200 logements) en 1973.

## Cités pour personnes âgées en Suisse présentées dans la revue «Habitation»

Date	Lieu	Nom	Logements
1932	Genève	Cité des Franchises	165
1946	Berne	Cité Stöckacker	38
1957	Bâle	Cité Luzernerring	126
1958	Zurich	Cité Felsenrain	181
1959	Lausanne	Cité Val Paisible	153
1960	Berne	Cité Egelmoos	46



Cité du grand âge Val Paisible à Lausanne, avec un appartement 1 pièce, une cuisine et les deux immeubles de la première étape, en 1959.  
Source: revue «Habitation», vol. 31, 12, 1959.

«Habitation», un article de 1966 reconnaît que l'espace urbain représente un milieu défavorable: «Les citadins d'aujourd'hui bénéficient d'une alimentation plus riche. De plus, ils se dépensent moins physiquement ce qui entraîne une tendance généralisée à l'obésité. Enfin, le travail à un rythme imposé, l'agitation, le bruit, l'inquiétude et la tension constante favorisent chez beaucoup l'irritabilité, l'anxiété, la fatigue nerveuse, les troubles du sommeil. [...] Nous assistons donc à l'éclosion de toute une pathologie nouvelle: apparition de plus en plus précoce de certaines maladies dégénératives qui sont des phénomènes de vieillissement prématuré.» (in: «Habitation», n° 9, 38, 1966, p. 62) Cette hostilité de la ville à l'égard de la vieillesse nourrit de nombreux lieux communs. Avec la formule «dans les villages on vit plus heureux qu'en ville», un imaginaire de la vie agricole se construit sur l'idéalisation du vieillissement rural opposé à l'hospitalisation du grand âge en milieu urbain. Antithèse de la vieillesse verte dans les campagnes, les représentations des hospices, des maisons de retraite et autres lieux médicalisés de la vieillesse accentuent le contraste sombre d'une personne âgée dépendante et recluse.

#### Peur du mourir

Hérités des institutions de l'Ancien Régime, les établissements collectifs pour vieillards sont désignés en France comme en

A côté de ces formes innovantes de logement, les rapports sur la vieillesse relèvent la persistance de la cohabitation familiale au sein des campagnes. Le rapport Saxer encense le modèle de solidarité intergénérationnelle du «Stöckli», annexe de la ferme où se retirent les parents après avoir cédé l'exploitation à leurs descendants. Utilisé dans le canton de Berne «depuis des générations», ce modèle constitue une source d'inspiration pour les architectes. Cette revalorisation du «milieu rural» s'articule à la fois sur le maintien de la cohabitation familiale, sur

l'opportunité d'accompagner une activité professionnelle et sociale, sans oublier le calme et la détente associés au rythme de la vie campagnarde. Si les coopératives d'habitation n'intègrent pas explicitement la question de l'âge avant les années 1980-1990 en Suisse alémanique, les projets récents de cohabitation intergénérationnelle s'appuient toujours sur l'idée du «Stöckli» dont la tradition est encore très vivante.

Ces représentations de la vieillesse illustrent une conception négative du vieillissement en ville. Dans la revue



Asile et cité pour la vieillesse Egelmoos à Berne: l'asile et ses six étages, et les logements de 1-2 chambres; la salle de séjour, et la cuisine et salle à manger. Source: revue «Habitation», vol. 32, 1, 1960.



Suisse sous les termes génériques «d'hospice» ou «d'hôpital général». Première forme d'assistance aux personnes âgées indigentes, l'hôpital général n'est pas spécifique aux vieillards, car il héberge également des orphelins, des enfants abandonnés, des infirmes ou des incurables. Avec l'industrialisation et l'urbanisation au XIX<sup>e</sup> siècle, l'hospitalisation des pauvres sert autant à encadrer «la question sociale» qu'à soigner des malades. Comme le résume la sociologue Anne-Marie Guillemard, «l'image repoussoir diffusée par l'hospice d'une vieillesse déchuée et abandonnée, parce qu'imprévoyante, apparaît comme un des instruments de l'entreprise intense de moralisation de la classe ouvrière». En Suisse, il n'existe pas d'enquête à l'échelle nationale sur les homes pour personnes âgées, car la santé publique est du ressort de l'administration cantonale. Selon une estimation, le nombre de lits se raréfie avec l'accroissement de la population des plus de 65 ans, même si le nombre de homes pour personnes âgées est multiplié par trois entre 1964 et 1973.

Afin de suppléer la présence au milieu hospitalier, de nouvelles institutions se destinent à l'hébergement des personnes âgées. En 1967, le nom d'établissement médico-social (EMS) est adopté par le Plan hospitalier vaudois. Prémices de la «grande médicalisation de la vieillesse» des années 1980, le développement des EMS permet de désencombrer les hôpitaux, en complément des sections de jour

et autres cures de moyens séjours prodigués dans des hôpitaux périphériques qui organisent une médecine légère, souvent axée sur la gériatrie. La relégation des personnes âgées dans des structures médicalisées met à jour l'abandon de la cohabitation familiale. Les progrès réalisés ici ou là ne suffisent pas à effacer la mauvaise réputation des lieux d'hébergement collectif de la vieillesse.

L'admission dans une maison de retraite a des effets décisifs sur l'espérance de vie des personnes âgées qui est inférieure à quatre ans quel que soit l'âge au moment de l'admission. Leitmotiv des sujets médiatiques, l'aspect superficiel des relations sociales nouées parmi les pensionnaires est dénoncé. Réduits à l'état de «légumes» qui attendent passivement la mort, les pensionnaires des hospices cristallisent une image de la vieillesse misérable. Antichambre de la mort, l'hospice reste fondamentalement associé à l'image du «mouroir».

### Maintien à domicile

Panacée des politiques de santé publique depuis soixante ans, le maintien à domicile est plébiscité par les rapports sur la vieillesse. Cette politique sociale innove en imaginant une action sur les modes de vie, afin de responsabiliser les personnes âgées et de limiter l'hébergement en collectivité. Cette action sociale regroupe un ensemble hétéroclite de services sociaux depuis l'aide ménagère jusqu'aux soins infirmiers (repas à domicile, coiffure, pédicure, visites régulières à domicile, assistance juridique et administrative, bibliothèques, organisation des loisirs).

Dans le champ gérontologique, le sociologue allemand Rudolf Tartler étudie, en 1961, la désorientation du sujet âgé à la suite de son isolement social, ce qui le conduit à défendre vigoureusement les avantages des aides à domicile. Les retraités n'ont plus ni le dynamisme ni les ressources suffisantes pour transformer et équiper leur ancien logement. Le main-

tien à domicile s'inscrit dans un contexte où le manque de moyens alloués aux politiques de la vieillesse implique de chercher des solutions économiques.

En Suisse, le premier service d'aide à domicile pour personnes âgées est introduit par le biais d'assistantes sociales rattachées à l'hôpital de Zurich en 1954. Selon une étude de la Fondation Pour la Vieillesse, cinquante-deux services d'aides à domicile existent en 1965. A la fin de la décennie 1980, une étude vaudoise montre que 25 à 30% des placements en institutions sont évités par des mesures d'aide à domicile. Face aux problèmes du logement et au manque de structures d'hébergements collectifs, le «maintien à domicile» devient, en trois décennies, la réponse des autorités à la ségrégation des populations âgées.

### Conclusion

En quelques décennies, une nouvelle sensibilité émerge quant à l'indépendance et à la dignité des personnes âgées. La transformation des hospices en maisons de retraite se justifie par la volonté de ne plus mélanger personnes valides et grabataires. Dans ce contexte, les dénonciations fracassantes contre les mouiroirs et les abandons de personnes âgées font obstacle à l'émergence d'une autre conception de l'hôpital, même si des expériences de complémentarité sont envisagées entre hospitalisation et maintien à domicile. L'hébergement en maison de retraite est destiné avant tout aux grands vieillards, ce qui se limite entre 5% et 8% de la population des plus de 65 ans. Cette proportion se renforce jusqu'au début des années 1990, mais l'immense majorité des personnes âgées vit dans un ménage privé au milieu des années 1980 en Suisse. A la suite de la généralisation et de l'amélioration des retraites, associées au déploiement des aides à domicile et des politiques d'autonomie de la personne âgée, l'âge d'admission en institution recule et la durée de séjour diminue. La dignité de la personne âgée devient la préoccupation majeure des politiques de la vieillesse. ■

# GROS GRA RAB

pour toutes les coopératives d'habitation qui souhaitent  
à tous leurs locataires ou propriétaires

Plus vous vous abonnez, plus l'impact est grand

Plus d'infos: +42 71 22 22 22

[abonnement@cooperativeshabitation.be](mailto:abonnement@cooperativeshabitation.be)

# AND GRAS BAIS

aient offrir un abonnement de la revue Habitation  
esque à un tarif préférentiel.

le prix de l'abonnement baisse!

41 21 648 39 00

[info@habitation.ch](mailto:info@habitation.ch)

## LA MISSION D'ADRIANO RIZZETTO: DÉPASSER LES ATTENTES

Passionné, engagé, fonceur, rien n'a jamais arrêté Adriano Rizzetto, un homme hors du commun, qui s'est investi avec détermination dans les coopératives d'utilité publique. Pas de répit, que des défis relevés sans hésiter!



Adriano Rizzetto. © Jean-Pierre Fonjallaz

CHANTAL-ANNE JACOT

Adriano Rizzetto entame sa carrière à Lausanne en 1960 dans la gérance privée de Michel Céresole qui administrait essentiellement les immeubles de la Bâloise Assurances. A l'époque, un apprenti avait la chance de pouvoir choisir son employeur. Adriano Rizzetto prend le train en marche. Le directeur, Jean-Pierre Ehinger, lui inculque la notion de l'écoute à développer constamment auprès des locataires pour qu'ils soient heureux, pour les entourer, les accompagner, leur donner l'exemple. L'écoute: il ne s'en lassera jamais. «C'est en écoutant les autres que j'ai appris à parler» dit-il.

Il est engagé en tant qu'employé de commerce par Marius Weiss, président de la Coopérative d'habitation Lausanne et son directeur Roland Panchaud. A une condition, que le jeune homme d'origine italienne, se naturalise. «J'en étais enchanté. J'avais envie de faire mon service militaire et de rendre ce que l'on m'avait donné.» Adriano Rizzetto réalise un rêve, puisqu'il peut ainsi poursuivre son souhait de se rapprocher des locataires. Vivre ensemble pour vivre mieux. Cette vraie mission lui donnera l'opportunité de dépasser ses attentes. Désormais, un mot l'inspire au quotidien, «coopératif»: travailler dans l'intérêt social.

### La voie est tracée

Adriano Rizzetto peaufine sa formation en suivant deux années de cours en gestion financière à l'Université du soir de Lausanne. Il note avec une pointe d'humour: «J'aurais pu devenir agent d'affaires, mais réclamer de l'argent, cela ne me disait rien.»

### Evolution rime avec innovation

Adriano Rizzetto apprend à tout faire et passe dans chaque service, veut connaître chaque corps de métier. A 6 heures, il est au bureau, gère ses dossiers pour être disponible auprès des concierges, des maîtres d'état et des collaborateurs à la première heure. Il reconnaît avoir voulu la plupart du temps tout diriger, être un peu possessif, mais néanmoins présent et attentif. Il fait un clin d'œil à Charles de Gaulle qui répétait souvent: «J'écoute tout le monde et en fin de compte c'est moi qui décide.»

### Tout est dit

Evolution, innovation, comment? En modernisant les appartements, en leur donnant un confort indispensable, en apportant des nouveautés comme par exemple il y a plus de 30 ans en agaçant chaque appartement subventionné avec un lave-vaisselle; en créant des jardinets au pied des immeubles pour faciliter la communication et la solidarité et, dans un même esprit, en aménageant des places de jeux pour les enfants.

### La réalité se nourrit, se partage, s'accomplit

Il sera successivement fondé de pouvoir à la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) sous la présidence de Bernard Meizoz, conseiller national, puis il sera directeur de la coopérative Le Logement salubre (Colosa). De 2003 à 2014, il a été membre du Comité de la Fondation Pro Habitat Lausanne et actuellement, membre d'honneur de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP). Nous vous l'annonçons: Adriano Rizzetto est un passionné qui dépasse toutes les attentes, les siennes et celles des autres, que ce soit au sein de sa famille – il est marié depuis 1966 – en pratiquant ses activités favorites – judo, ski, foot, tennis et randonnées en haute montagne – en jouant des airs de jazz au saxo, en dynamisant les coopératives d'habitation, en considérant chaque épisode de la vie comme une mission. La conclusion, seul Adriano Rizzetto peut l'énoncer: «après toutes ces années passées dans les coopératives d'habitation, je reste infiniment persuadé de l'utilité et de l'importance de l'ARMOUP qui a, au surplus, un écho très favorable auprès de notre gouvernement». Le présent est clair, le futur nous le dira. ■



Une offre de l'Académie de la mobilité du TCS, [www.carvelo2go.ch](http://www.carvelo2go.ch), 058 827 34 14, [info@carvelo2go.ch](mailto:info@carvelo2go.ch)

«Pour une hypothèque à long terme, nous allons certainement examiner à nouveau l'offre de la CCL.»

Tony Nüscherer, directeur financier Coopérative Kalkbreite

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

**KALDEWEI**

MEISTERSTÜCK CLASSIC DUO OVAL

kaldewei.ch

## ON NOUS DIT SÉDENTAIRES, MAIS NOUS SOMMES DES NOMADES

STÉPHANE CUENNET

### De 1917 aux années 1950

#### La montagne

En à peine un siècle, les conditions résidentielles de la population suisse ont connu une évolution fulgurante. Il est désormais normal d'habiter un logement salubre disposant d'un nombre suffisant de pièces agréablement chauffées. Dans le même temps, la Suisse s'est fortement urbanisée et la surface habitable par personne a beaucoup augmenté. Pourtant, au-delà des tendances lourdes et des statistiques, chaque foyer et chaque individu ont leur propre itinéraire. Voici – en quatre tableaux, deux interludes et un envoi – le parcours de mes familles... Une illustration très partielle et subjective de l'histoire du logement en Suisse au cours des cent dernières années. Que ressent une toute jeune femme qui voit partir en fumée son logement et la plus grande partie du village où elle a toujours vécu? Marie Célestine Gaspoz a quinze ans lorsque Euseigne s'embrase. Le 21 décembre 1917, dans la matinée, c'est tout d'abord une grange qui prend feu. L'automne a été sec, la neige n'est pas encore là, l'eau manque. Et pour une raison ou pour une autre, la pompe à incendie ne fonctionne pas.

Il faut imaginer un village du val d'Hérens, ses maisons de pierre et de mélèze bien sec éloignées les unes des autres de quelques mètres, ses ruelles, sa chapelle, sa place centrale avec sa fontaine...



Certaines parties d'Euseigne reconstruites après l'incendie permettent de s'imaginer à quoi ressemblait le village qui a brûlé en 1917.



Le hameau de La Crettaz, perché au-dessus du village d'Euseigne, avec en arrière-plan la Dent-Blanche, sommet emblématique du val d'Hérens.

Le feu s'étend rapidement. Les pompiers des communes voisines sont appelés à la rescousse, mais à leur arrivée, toute la partie d'Euseigne située en dessous de la route est la proie des flammes. Le bilan est terrible: une centaine d'habitations, granges, écuries et greniers ont brûlé, une demi-douzaine de bâtiments ont été sauvés. On recense près de deux cents sans-abri.

Ma grand-mère Célestine ne m'a jamais raconté l'incendie d'Euseigne. Je n'en ai entendu parler qu'après sa mort en 1991. Les Valaisans de la montagne n'évoquent guère leurs malheurs, ils n'ont pas l'habitude de se plaindre. Ou peut-être n'ai-je jamais entretenu de liens assez étroits avec cette dame âgée dont j'étais – si je compte bien – le vingtième petit-enfant. La famille Gaspoz s'installe dans un logement modeste qu'elle possède à La Crettaz d'Euseigne, un peu au-dessus du village réduit en cendres. Célestine est fille unique, il est plus facile de reloger trois ou quatre personnes qu'un ménage bien plus nombreux.

De La Crettaz, le chemin principal mène à Euseigne, mais un autre sentier, à flanc de coteau, redescend lentement jusqu'à La Luette. C'est dans ce village que Célestine s'établit quelques années plus tard: en 1926, elle y épouse François Moix, le maître d'école, dont la première femme est décédée en 1922.



Construite à la sortie sud du village de La Luetette, la maison du régent François Moix borde aujourd'hui la route cantonale.

Célestine connaît le «régent» de La Luetette parce qu'il a travaillé à Euseigne: il lui a appris à lire. Par la suite, elle a aussi fréquenté ses quatre enfants, qui l'apprécient beaucoup. Les revenus de l'instituteur, qui enseigne six mois par an, lui ont permis de faire construire une jolie maison du vivant de sa première épouse, à la sortie sud du hameau. C'est là que Célestine s'installe après son mariage. Mais sur la façade qui – de nos jours – borde la route cantonale, on peut encore lire: «François Moix, inst. Joséphine Arbellay»

Entre 1927 et 1941, Célestine donne naissance à trois filles et cinq garçons, ce qui porte à douze le nombre de descendants de François. Ma mère Edith voit le jour en 1937. La même année, l'instituteur fait construire un mayen au lieu-dit Le Véjus, à 1260 mètres d'altitude: l'étage du bas peut abriter



Le mayen bâti en 1937 a été rehaussé d'un étage il y a une quarantaine d'années. Il sert de résidence secondaire rustique à la belle saison, mais n'accueille plus de bétail.

quelques génisses, alors que celui du haut sert d'habitation durant la bonne saison.

Au village, la maison des Moix est bâtie dans la pente. A moitié enterré, le rez-de-chaussée sert de cave. La famille de mon grand-oncle habite le premier étage. Mes grands-parents et leur famille occupent le deuxième étage, accessible depuis la route, ainsi que les pièces aménagées sous le toit.

En hiver, il fait toujours chaud à la cuisine, puisque le feu ne s'y éteint guère de toute la journée. On y apprête les repas, on y cuit le linge et on y prépare parfois l'eau du bain. Les trois chambres de l'étage sont chauffées par un grand fourneau en pierre alimenté depuis la cuisine, mais il n'est pas rare que les fenêtres soient décorées de givre le matin. Quant à l'étage supérieur, auquel on accède par un escalier extérieur, il n'est équipé que d'un petit calorifère à bois: il faut préchauffer les lits avec une bouteille emplie d'eau chaude lorsqu'on se couche. Le ménage de la famille Moix se compose la plupart du temps d'une dizaine de personnes, mais il évolue en fonction des naissances, des départs et aussi des décès: Célestine perd successivement son père, puis un oncle, et enfin sa mère. A l'arrivée de son dernier garçon, en 1941, les quatre enfants du premier lit ont tous déjà quitté le foyer. Martial a été ordonné prêtre, sa sœur Marthe lui sert de bonne. Hedwige est entrée dans les ordres. André a obtenu son diplôme d'enseignant et travaille dans un autre village de la vallée. Trente ans plus tard, il sera l'unique représentant de sa fratrie élargie encore établi dans le val d'Hérens. Même Célestine sera descendue vivre à Sion.

#### Interlude: les années 1960

Ma mère Edith quitte La Luetette en 1957 pour suivre une formation d'infirmière à Fribourg. C'est là qu'elle rencontre mon futur père, un Cuennet qui a grandi en ville. Ils se marient en 1961 et partent vivre à Formose (Taïwan) comme «missionnaires laïques» (coopérateurs dans le domaine du développement). Quatre ans plus tard, de retour d'Asie avec un garçon et une fille dans leurs bagages, ils s'installent en Valais. Un troisième enfant naît en 1968, puis un quatrième – moi – en 1969. Les Cuennet sont désormais une famille nombreuse.

#### Années 1970 et 1980

##### La banlieue

Quatre enfants, c'est l'une des conditions définies pour l'obtention d'un cinq pièces et demie dans le lotissement subventionné que vient de faire construire la Caisse interprofessionnelle valaisanne d'allocations familiales (CIVAF), dans la banlieue ouest de Sion. Nous sommes au printemps 1970: je ne marche pas encore lorsque nous y emménageons.

Deux barres et une tour pour un total de cent quatre logements, des appartements lumineux et traversants, des fenêtres en bandeau équipées de stores, de grands espaces verts arborisés avec deux aires de jeu généreuses, une place de stationnement extérieure par ménage et – comble de l'audace – des façades en béton brut: la CIVAF a clairement fait le pari de la modernité.

Les habitations des deux barres varient en taille, mais leur plan de base reste le même: les chambres donnent vers l'est,



Une tour et deux barres: l'ensemble résidentiel de la CIVAF compte une centaine de logements.

alors que le séjour et la cuisine habitable avec balcon regardent vers l'ouest. Il n'y a pratiquement pas d'ouvertures vers le nord, ni vers le sud d'ailleurs, probablement parce que la parcelle borde le chemin de fer et, au-delà, un aéroport civil et militaire. La configuration de la tour, un peu plus éloignée des rails, est différente puisque seul son côté nord ne compte presque pas de fenêtres.

Les pièces sont lumineuses, la cuisinière et le four fonctionnent au gaz, du crépi blanc recouvre les murs et les sols sont revêtus de linoléum. Entre les trois bâtiments, une construction d'un seul étage abrite une garderie, un bureau de poste et une épicerie.

Pour nous autres les enfants, d'une certaine manière, «la CIVAF» est le meilleur des mondes possibles. Presque tous les logements sont occupés par des familles. Il n'y a qu'à sortir pour trouver des camarades de jeu. Ou alors, on s'annonce chez ses voisins en faisant tourner la grosse sonnette mécanique dont est muni chaque appartement. Pendant les vacances, parfois, les grands organisent des concours pour les plus petits. Le temps disponible semble infini.

Pour les adultes, les immeubles de la CIVAF se distinguent surtout par leur modernité et leur fonctionnalité. C'est du moins comme ça que j'imagine les choses maintenant, lorsque je compare notre habitation d'alors aux logements dans lesquels ont grandi les femmes et les hommes de la génération de mes parents.

Vus du XXI<sup>e</sup> siècle, les bâtiments de la CIVAF ont particulièrement bien vieilli. De nos jours, on leur reprocherait peut-être de gaspiller trop de surface en places de stationnement. On regretterait sans doute aussi les demi-paliers, qui font que la moitié des appartements sont difficiles d'accès pour les

personnes à mobilité réduite. Enfin et surtout, plus personne n'oserait construire des logements de cinq pièces et demie ne comptant qu'une petite salle de bain sans toilettes et un minuscule WC séparé. Chez les Cuennet, dans les années 1980, ces deux pièces seront d'autant plus disputées qu'un cinquième enfant est né en 1975.

Les premiers habitants de la CIVAF sont très homogènes. Ce sont essentiellement de jeunes familles dont les adultes ont grandi dans les villages du canton. Monsieur travaille comme cuisinier, concierge, mécanicien, vendeur... Madame est le



Le secret des bâtiments de la CIVAF: de la répétition sans monotonie.



En cinquante ans, le peuplier a eu le temps de dépasser le onzième et dernier étage de la tour.



Sobriété des façades: les chambres des deux barres donnent vers l'est.

plus souvent femme au foyer. Ce sont les années 1970, les Trente Glorieuses touchent à leur fin.

De temps en temps, les immeubles de la CIVAF ont droit à la visite du gérant immobilier. Il roule en Mercedes et fume le cigare, telle une caricature de capitaliste. De nombreux locataires le détestent comme si le loyer (pourtant subventionné) qu'ils versent à la fin de chaque mois allait directement dans sa poche.

A l'école, notre maîtresse évoque l'exode rural à plusieurs reprises. A chaque fois, j'imagine un paysan débarquant en

ville sur son tracteur avec son épouse, ses enfants et quelques grosses valises. Pas une seule fois je ne pense à ma mère.

A partir des années 1980, une certaine mixité pointe le bout de son nez. De nouveaux arrivants s'installent, dont certains sont étrangers. Les femmes sont de plus en plus nombreuses à avoir un emploi, d'autant que les divorces se multiplient. Le changement social fait irruption en Valais.

A certains points de vue, les Cuennet restent pourtant le ménage le plus exotique du lotissement: ils n'ont toujours pas de voiture et ont renoncé à la télévision au moment où d'autres familles se mettaient à regarder «la France». Surtout, ma mère travaille désormais à plein temps, mon père se chargeant des repas, des courses, de la lessive et du repassage. Plus rien n'est comme avant.

Je quitte la CIVAF et le Valais en automne 1989 pour commencer des études à Fribourg. Mes parents emménagent eux aussi quelques mois plus tard dans un appartement en propriété. Seule ma sœur cadette vit encore avec eux. Les années «banlieue» sont terminées.

#### Interlude: les années 1990

La première chambre que je loue à Fribourg me coûte presque autant que ce que ma famille déboursait à la CIVAF. Durant les années qui suivent, trois paramètres déterminent mes choix résidentiels: je veux payer le moins possible, vivre au centre-ville et cohabiter avec des gens sympas. La taille de la salle de bain m'intéresse aussi peu que la date de la dernière rénovation. Ces critères restent les mêmes pendant mes premières années de vie professionnelle. En douze ans, je déménage huit fois. On nous dit sédentaires, mais nous sommes des nomades.



A l'extérieur, beaucoup de place pour les enfants et encore plus pour les voitures.

### Années 2000

#### Envies de chez-soi

En 2001, à plus de trente ans, je m'installe finalement dans un vrai appartement, aménagé dans les combles, avec du parquet, une salle de bain où peuvent se tenir plusieurs personnes, le chauffage central et une magnifique vue sur le Chasseral. L'immeuble date de l'après-guerre, le loyer reste abordable pour quatre pièces et demie à Fribourg, d'autant que ma compagne travaille aussi.

Désormais mariés, nous devenons parents d'un, deux, trois puis quatre enfants. Le salon de seize mètres carrés qui leur sert de chambre atteint progressivement ses limites, d'autant que nos descendants, tous de sexe mâle, ne sont pas des plus tranquilles.

Nous envisageons de faire construire en ville, avec d'autres familles, un petit bâtiment en bois qui abriterait quatre ou cinq logements répondant à des critères écologiques stricts. Le projet avance d'autant plus rapidement que l'un des futurs propriétaires en a fait l'objet d'un travail de troisième cycle en architecture. Un écueil de taille subsiste cependant: nous ne disposons d'aucun terrain. Nous tentons en vain d'acheter un bien immobilier à rénover ou à agrandir.

Pendant un certain temps, nous comptons encore sur la création imminente d'un nouveau quartier au nord de la ville. Les choses traînent toutefois, parce que Fribourg ne parvient pas à s'entendre avec la commune voisine, censée mettre en zone les parcelles adjacentes. Peu à peu, nos partenaires

perdent patience et quittent le navire. Comment leur en vouloir quand on sait que le plan d'aménagement de détail n'a toujours pas été adopté quinze ans plus tard?

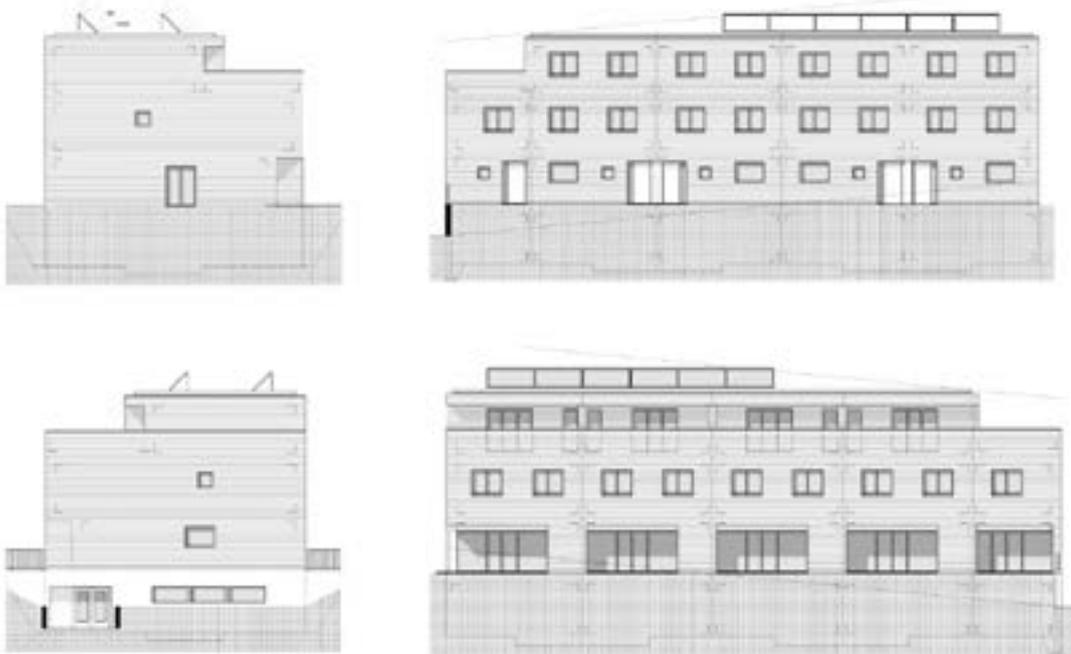
Ce sont finalement des contacts personnels qui nous mettent sur la piste d'une maison de trois étages sur rez à la Neuveville, l'un des quartiers historiques de Fribourg. L'occasion est trop belle: nous abandonnons sans trop de regrets notre projet d'immeuble en bois.

### Années 2010

#### Grandir en Basse-Ville

La maison que nous avons achetée a été en grande partie rénovée par son ancienne propriétaire, qui l'a vidée puis aménagée progressivement du rez-de-chaussée au deuxième étage. Tout reste cependant à faire au troisième étage. Nous décidons d'y construire trois petites chambres et une salle de bain, et de transformer le rez en studio, pour réduire nos frais à long terme.

Les travaux commencent à l'automne 2011, alors que nous vivons déjà dans notre nouvelle habitation. L'accès intérieur au troisième étage est fermé de manière à éviter les poussières, mais le bruit ne se préoccupe pas de ce genre de barrières... Les séances de chantier ont lieu le mardi à onze heures. Ma femme est absente. Notre fils aîné n'a pas six ans, il rentrera de l'école un peu avant midi et le repas devrait être prêt à ce moment-là. Je tiens le cadet dans mes bras tout en discutant avec l'architecte et les ouvriers. Mes deux autres enfants se



Ebauche d'un projet de bâtiment de cinq logements jamais réalisé faute de parcelle disponible (conception: Claude Gaillard, architecte).



Un minuscule verger derrière la maison: quoi de mieux quand les enfants ont besoin de bouger au temps du coronavirus?

disputent à quelques pas de là... L'architecte comprend rapidement qu'il ne faut pas m'ennuyer avec des questions de détail. Le résultat final correspondra pourtant tout à fait à nos attentes: au début 2012, notre nouvelle vie peut commencer. Nos deux fils aînés se souviennent encore de leur premier logement, mais tous sont désormais des «enfants de la Basse». La Neuveville est un vrai quartier urbain, densément construit mais à taille humaine. Les rives verdoyantes de la Sarine sont à quelques pas, le bus nous amène à la gare en quelques minutes. Seul gros bémol: le trafic qui «égaie» notre rue tôt le matin les jours de semaine. Par chance, tout le secteur sera réaménagé quelques années plus tard suite à l'ouverture du pont de la Poya.

Les temps ont changé: l'intégration des enfants se fait davantage par l'école que par le voisinage. La rue reste dangereuse pour les plus petits, tout comme les bords de la rivière. Alors on prend son téléphone et on s'invite les uns chez les autres, ou on se donne rendez-vous dans la cour de récréation toute proche.

Grandir en ville, c'est aussi avoir le choix de ses loisirs. Je me suis longtemps réjoui que l'horizon de mes garçons ne se restreigne pas au football et à la fanfare du village. Basketball, unihockey ou kayak, théâtre, chant ou arts plastiques: les possibilités, en ville, sont presque illimitées. Mes fils ont tous opté pour le football. Du moins dans un premier temps... parce que tous leurs copains y jouaient.

L'intégration des adultes est un peu plus lente, mais neuf ans après notre arrivée, nous pouvons affirmer que nous avons fait notre nid dans notre nouveau quartier. J'ai même fini par installer mon bureau à une centaine de mètres de la maison. Je pourrais presque m'y rendre en pyjama.

### Envoi

Alors, propriétaire un jour, propriétaire toujours? Rien n'est moins sûr. Vu les difficultés rencontrées pour loger en ville notre ménage de six personnes, mon épouse et moi ne désirons pas vivre à deux dans une habitation pouvant accueillir une grande famille. Nous n'en sommes certes pas encore là, mais dans une dizaine d'années, nos garçons auront tous plus de vingt ans. Que déciderons-nous alors? De vendre la maison et d'acheter un appartement? De mettre la maison en location et de louer quelque chose de plus petit? Ou de ne pas bouger malgré tout? Les tableaux esquissés ci-dessus montrent en tout cas qu'indépendamment de nos préférences individuelles, nos choix résidentiels restent soumis à des contraintes fortes. On n'échappe ni à l'esprit du temps, ni aux changements socio-économiques. L'emploi et les possibilités de formation déterminent largement les mouvements migratoires, alors que le revenu influence sensiblement les conditions de logement. Même nos envies restent tributaires de la génération et du milieu qui sont les nôtres. Alors que nos parents rêvaient bien souvent de villas à la campagne avec cheminée ouverte dans le séjour et grand vaisselier dans la salle à manger, mes contemporains préfèrent souvent élever leurs enfants dans un quartier urbain offrant une bonne qualité de vie. Alors que feront nos descendants? S'il est peu probable que la famille – traditionnelle ou non – cesse de constituer l'élément de base de notre société, on imagine aisément que les changements socio-économiques continueront de modifier peu à peu la manière dont les ménages construisent leur nid et s'attachent – ou non – à leur logement, leur quartier, leur ville. Mais ceci est une autre histoire... que je ne souhaite en aucun cas écrire à la place de mes enfants. ■



**Fissures? Tassements?**

**URETEK offre une solution durable**

Injections simples et rapides:

**Surélévation de bâtiments / Relèvement de bâtiments / Stabilisation des fondations / Consolidation du sous-sol**

Offre gratuite:

**URETEK Schweiz AG**

6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

[www.uretek.ch](http://www.uretek.ch) - [uretek@uretek.ch](mailto:uretek@uretek.ch)



## L'IDÉAL COOPÉRATIVISTE À TRAVERS QUELQUES GRANDES FIGURES

La lutte des classes électrise les uns et angoisse les autres. Mais tout le monde est conscient qu'il est impératif de résoudre les problèmes. La coopérative s'impose alors comme une grande idée fédératrice, enjambant les frontières politiques. Mais qui en ont été les principaux théoriciens dans notre pays ? Le présent article en donne un aperçu.

OLIVIER MEUWLY

Les historiens ont mis en évidence le lien profond qui unit l'idée de coopérative et la démocratie directe en Suisse. Les pastorales «Landsgemeinden» trouvent leur origine dans la gestion communautaire des alpages des cantons de Suisse centrale. Ont ainsi été inaugurés de nouveaux modes d'organisation collectives dont l'influence sera déterminante pour le développement de la Confédération née vers la fin du XIII<sup>e</sup> siècle. Non que la «Landsgemeinde», ancrée dans une logique d'Ancien Régime ignorant les principes de la séparation des pouvoirs, fût encore considérée comme un modèle à suivre au XIX<sup>e</sup> siècle. Mais l'idéal qu'elle représente va jouer un rôle essentiel: le but des radicaux et démocrates helvétiques sera non pas de recopier ces assemblées, mais d'inventer un système qui s'en inspire tout en restant adapté à notre modernité en gestation.

### Karl Bürkli: démocratie directe et coopérative

Le souvenir de l'antique expression de la démocratie suisse dans son originalité se révèle pleinement dans la pensée de l'un des pères du socialisme suisse, le Zurichois Karl Bürkli (1823-1901). Rejeton d'une riche famille d'industriels, le jeune Karl adhère rapidement aux idées présocialistes de Charles Fourier. Dégoûté par les menées spéculatives de certains commerçants durant les guerres napoléoniennes, Fourier dessine un nouveau cadre où pourrait s'épanouir l'individu, en toute liberté, à l'abri d'échanges économiques échappant à son contrôle et abandonnés à la rapacité des plus audacieux. Il imagine des communautés, les phalanstères, qui réuniraient des familles où les gens travailleraient en fonction de leurs aspirations profondes, de leurs passions. La liberté qui y régnerait serait ainsi garante, à ses yeux, d'une harmonie absente de l'organisation capitaliste de la société.

Fasciné, Bürkli participe à la création d'un phalanstère au Texas. Pas découragé par l'échec total de cette expérience, il est convaincu qu'une réorganisation de la société ne peut passer que par l'association, catalyseur de l'énergie des individus à condition qu'elle soit régie par des mécanismes totalement démocratiques. Son combat pour une démocratie la plus directe possible commence, en même temps qu'il s'engage pour l'établissement de coopératives dans son canton, bientôt foyer vibrant de ce type de sociétés économiques. Les premières coopératives étaient apparues en Suisse à Bâle dans les années 1840. Bürkli fonde la première coopérative



Karl Bürkli

de consommation d'importance est fondée en 1851, qui essaimera vite au-delà des frontières zurichoises. Proche de de l'Internationale créée en 1864, il plaide pour une réforme du crédit et une banque d'Etat, à côté des banques privées.

### La justice économique de Louis Ruchonnet

Mais Bürkli défend surtout l'idée que la démocratie directe, en instaurant plus de justice dans les fonctionnements sociaux, conduira à l'absorption de l'Etat, qu'il n'apprécie guère et qui se dissoudra ainsi dans la société. Il est du côté des démocrates, hostiles au régime au pouvoir à Zurich cadennassé par les amis d'Alfred Escher. Ils l'emportent en 1868 et élaborent une Constitution progressiste. L'échec de sa coopérative, déchirée entre nécessités économiques et idéal communautaire, l'incitera à se tourner vers un socialisme affirmé. Mais l'idéal coopérativiste n'est pas mort. Il prospère même dès les années 1860 alors que surgissent de plus en plus d'interrogations à l'égard du capitalisme et que le nombre de grèves



Louis Ruchonnet

augmente. Que le laisser-faire économique ne soit guère exempt de drames humains ne fait aucun doute. Mais comment favoriser le progrès économique sans l'étrangler par des mesures coercitives que les socialistes sont accusés de propager?

Voilà l'essence du dilemme que s'échinent à résoudre les radicaux, colonne vertébrale de la Suisse «moderne» née en 1848. L'un des grands représentants du radicalisme, le Vaudois et futur conseiller fédéral Louis Ruchonnet (1836-1893), entend réconcilier le travail et le capital et n'entend pas brimer la créativité humaine en lançant des promesses oiseuses aux ouvriers. Il préfère les associer à l'activité économique, en leur permettant de devenir des acteurs de l'essor économique et d'accéder à la prospérité par l'épargne. La coopérative s'impose comme un moyen idéal. Ruchonnet participe à la création d'instituts bancaires sous forme de coopératives ainsi qu'à celle de la Société lausannoise de consommation en 1871. Il soutiendra également des institutions charitables articulées sur le même principe. Cependant, conscient des limites des coopératives comme mode d'organisation des institutions sociales, il se ralliera dès les années 1880 à une intervention plus forte de l'Etat, plus apte à offrir une protection sociale solide à l'ensemble de la société.

### Coopérative et liberté selon Charles Secrétan

Les radicaux, piliers de l'Etat fédéral, et leur aile gauche devenue socialiste à partir de 1888 aperçoivent dans la coopérative le moyen de corriger les défauts du capitalisme sans déroger à leur attachement à la liberté. Comment se positionnera donc le groupe politique qui a justement fait de la liberté l'épicentre de sa doctrine? Ardents partisans de l'initiative individuelle et de la responsabilité qui en est le corollaire naturel, les libéraux adoptent le système capitaliste comme un donné d'une société riche et juste. S'ils reconnaissent les

périls d'une liberté débridée, il confient plutôt leur résolution à la charité. D'autres libéraux suggèrent toutefois une autre piste. Parmi eux, le philosophe Charles Secrétan (1815-1895), ancien élève du philosophe allemand Schelling.

Contre le socialiste matérialiste et déresponsabilisant, le philosophe protestant, qui voit en Dieu la source de la liberté, fustige le «darwinisme social» qui a conquis l'esprit de nombre de ses amis libéraux et conservateurs, mais aussi de républicains français. Non, pour lui, la vie sociale ne se réduit pas à une lutte où vainc le plus fort. Il adhère à une vision large et renouvelée de la solidarité, un principe d'ailleurs à la mode en cette seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Anarchistes, radicaux et républicains de tous genres la convoquent pour améliorer l'état social. Pour Secrétan, cette solidarité peut être garantie par l'Etat, car il refuse de se présenter pas comme son ennemi viscéral. Mais l'Etat n'est qu'un instrument utile destiné à faire vivre une liberté qui, elle, ne peut s'épanouir que dans le strict respect de la liberté individuelle, garantie par un droit de propriété inviolable.

Fidèle aux principes libéraux, Secrétan en prend volontiers le contre-pied dès lors qu'un nouveau chemin peut être ouvert vers l'accomplissement d'une liberté authentique. Contre l'égalité prônée par les socialistes, il revendique au contraire une égalité entre hommes et femmes, conforme à la nature. Pour une économie forte adossée à cet intangible droit de propriété, il ne voue aucun culte à un progrès infini. Favorable à la mise en action de tous les outils visant à favoriser la



Charles Secrétan

### L'EFFICACITÉ DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Inscrite dans le Code civil de 1912, la notion de coopérative s'est imposée comme l'une des formes de sociétés reconnues par la loi. Soubassement d'un capitalisme social, elle est encore largement utilisée dès lors que l'ambition de ses fondateurs dépasse le seul gain à court terme. Mais les espérances qu'elle avait fait naître ont dû être revues à la baisse. Elle n'a pas réussi à offrir à elle seule une alternative durable à un capitalisme aussi fructueux et que problématique. L'action sociale de l'Etat n'a pu être évitée. En revanche, dans bien des domaines, le système coopératif a démontré, et continue à démontrer son efficacité, comme pour les coopératives d'habitation.

prospérité, il ne la comprend que si elle est accessible aux ouvriers. Et cet objectif ne peut être atteint de manière compatible avec l'idéal de liberté qu'à travers la coopérative, le lieu où se rencontrent et s'harmonisent les intérêts les plus divers.

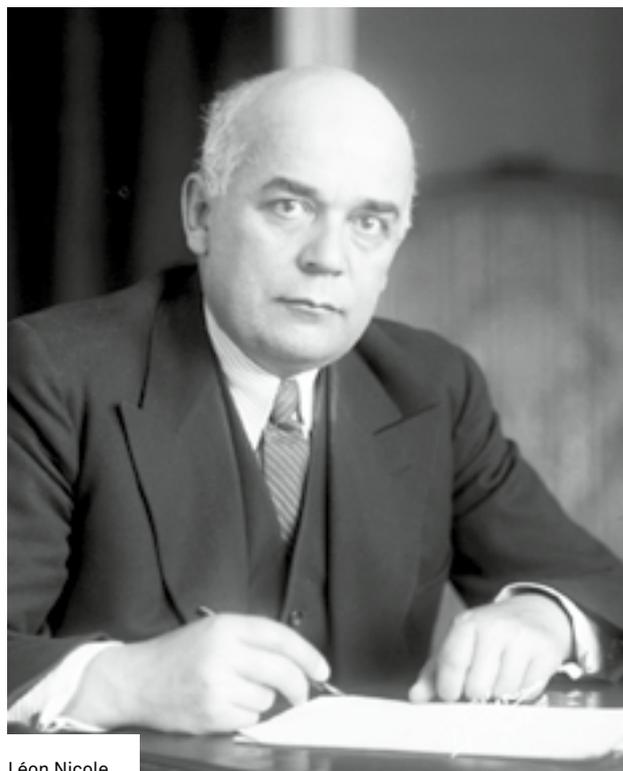
#### L'hygiénisme d'André Schnetzler

Ce libéralisme humaniste va trouver l'un de ses relais les plus actifs dans la vie politique en la personne de l'avocat André Schnetzler (1855-1911). Conseiller communal libéral de la ville de Lausanne en 1888, il est élu à l'exécutif de la capitale vaudoise en 1904, puis à la syndiculture en 1907. Egalement membre du Grand Conseil de son canton, il se fait connaître en 1896 lorsqu'il diligente une vaste enquête sur le logement. En cette fin de XIX<sup>e</sup> siècle, la ville mute, un funiculaire relie Ouchy au centre-ville en 1872, le réseau de tramway suit en 1896. L'industrialisation gagne du terrain, l'électrification de la ville est en cours. Cette évolution qui caractérise la ville entraîne aussi son lot de problèmes. L'insalubrité des logements des quartiers populaires inquiète les autorités, une épidémie de fièvre typhoïde éclate en 1891.

Un sentiment d'urgence parcourt la ville. En 1889, Schnetzler se distingue, lui le porte-parole de la bourgeoisie locale, en se prononçant pour un droit au logement. Il demande même que la commune joue un rôle actif dans ce domaine. Une solution s'impose et l'enquête qu'il a conduite en constituera le fondement: recourir à l'instrument de la coopérative pour financer la construction de logements destinés aux ouvriers. La première coopérative d'habitation de Suisse romande avait été créée en 1858 au Locle, dans les Montagnes neuchâteloises. Soutenu par le groupe socialiste du Conseil communal de Lausanne, Schnetzler accompagne un projet qui débouchera sur la création de la coopérative de La Maison ouvrière en décembre 1903. En son conseil d'administration siègera également le mécène Anton Suter, beau-frère du conseiller fédéral radical Eugène Ruffy et fondateur de la maison du Peuple ainsi que d'une coopérative de consommation.

#### Le coopérativisme socialiste de Léon Nicole

Les coopératives d'habitation recevront souvent le soutien de syndicalistes soucieux de proposer des solutions concrètes aux maux de la société. Il en va ainsi à Genève où est fondée,



Léon Nicole

en juin 1919, au lendemain de la grève générale qui électrise la vie politique suisse en novembre 1918, une coopérative d'habitation dans laquelle s'impliquent de nombreux leaders syndicaux dont Léon Nicole (1887-1965). Fonctionnaire postal, il s'engage tôt dans le syndicalisme, fonde des journaux ouvriers et adhère en 1909 au Parti socialiste. Député au Grand Conseil à plusieurs reprises, il est élu au Conseil d'Etat en 1933, profitant de la vague «rouge» que déclenche la fusillade du 9 novembre 1932. Il en est éjecté quatre ans plus tard lorsque la droite revient au pouvoir. Exclu de son parti après avoir justifié le pacte germano-soviétique en 1939, il sera l'un des fondateurs du Parti du travail.

Pour l'instant, à peine la coopérative genevoise portée sur les fonts baptismaux, il s'empresse de répondre favorablement à l'invitation du comité de l'Union locale du personnel fédéral, composé surtout de cheminots, qui s'apprête à fonder une coopérative d'habitation à Lausanne. On est en 1920. Convié à évoquer l'expérience genevoise dans son canton d'origine, Nicole ne se dérobe pas. Mais le nom d'un autre orateur figure sur le carton d'invitation à cette assemblée inaugurale, preuve du large spectre que couvre l'idéal coopérativiste: celui d'Arthur Freymond, membre radical de l'exécutif de Lausanne et président de la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.

#### Arthur Freymond: coopérative et corporatisme

Mais Arthur Freymond (1879-1970), d'abord professeur à l'Ecole normale, syndic de Lausanne de 1922 à 1924, député de 1921 à 1937, possède une autre casquette. Il est aussi le président des Amis de la corporation. L'idée de coopérative semble moins présente dans l'univers catholique, où dominent,

VILLE DE LAUSANNE

ENQUÊTE  
sur les conditions du logement

ANNÉE 1894



MÉMOIRE

PRÉSENTÉ A LA

MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE

PAR

**André SCHNETZLER**

AVOCAT

*Privat-docent à l'Université de Lausanne.*

25 1162/1

LAUSANNE

IMPRIMERIE LUCIEN VINCENT

1896

## ENQUÊTE SUR LES CONDITIONS DU LOGEMENT

En 1894, le Conseil communal de la ville de Lausanne accrédite le principe d'une grande enquête sur le logement. Les élus veulent ainsi confirmer par la quantification l'existence d'une pénurie d'habitations salubres à bon marché. Cette initiative, promue par le philanthrope André Schnetzler (1855-1911), membre du Parti libéral, conseiller communal de 1888 à 1901 et syndic de Lausanne de 1907 à 1910, débouche sur l'inspection de 1991 bâtiments regroupant 7319 logement et 34 254 habitants en l'espace de 22 jours de travail.

Réalisée au moment où la question sociale et les préoccupations hygiénistes convergent vers de buts communs, l'enquête bien connue de l'historiographie vaudoise, est un document fondateur de la politique sociale du logement qui a vu le jour par la suite à Lausanne et dans les autres grandes villes du canton et de la Suisse romande.

E. Krebs

pour répondre aux problèmes de l'entre-deux-guerres, les zéloteurs de la corporation. Encouragés par la doctrine sociale de l'Eglise élaborée par le pape Léon XIII dans son encyclique «Rerum novarum» en 1891, ils ne demandent pas un retour des corporations médiévales, mais une réorganisation du travail fondée sur les associations professionnelles. Elles aussi sont appelées à résoudre le conflit entre le travail et le capital, mais par la coagulation des groupements composant le corps social par-delà les classes sociales. L'un des théoriciens du mouvement, le Grison Caspar Decurtins (1855-1916) fera allusion à des «coopératives professionnelles».

C'est au nom «d'une collaboration entre les classes en vue de la paix sociale et du bien commun», pour reprendre les termes d'un discours qu'il prononce au Grand Conseil, que l'antimussolinien Freymond défend, aux côtés de libéraux-conservateurs et de rares radicaux, la corporation. Pour lui, c'est par elle qu'il sera possible de régénérer le système institutionnel, jugé en lambeaux alors que démarre l'ère des totalitarismes. Mais l'appel de celui qui sera l'un des fondateurs de Groupements patronaux vaudois en 1947, fortement influencés par l'idéal corporatiste et très engagés en faveur des allocations familiales comme les milieux catholiques conservateurs, ne sera pas entendu. Freymond, qui finira sa carrière comme directeur de l'Assurance mutuelle vaudoise, restera toujours fidèle aux

coopératives et accompagnera étroitement les débuts de la société lausannoise en négociant pour la Municipalité les terrains confiés à la coopérative. ■

## BIBLIOGRAPHIE:

C. Eggs-Debidour, «La Maison ouvrière» 1903-1995. Le logement social – Réalisation d'un idéal, Lausanne 1995.

J. Neuenschwander-Feihl, «Société coopérative d'habitation de Lausanne 1920-1995. 75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de vie», Lausanne 1995.

Bernard Lescaze, David Hiler, Anita Frei, «La Société coopérative d'habitation Genève & l'histoire du logement social à Genève (XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle) 1919-1994. 75 ans de la Société coopérative d'habitation Genève», Genève 1994.

O. Meuwly, Louis Ruchonnet 1836-1893. «Un homme d'Etat entre action et idéal» Lausanne 2006.

O. Meuwly, «Les penseurs politiques du 19<sup>e</sup> siècle. Les combats d'idées à l'origine de la Suisse moderne» Lausanne 2007.

A. Rauber, Léon Nicole «Le Franc-tireur de la gauche suisse (1887-1965)», Genève 2007.

H-U. Schiedt, «Die Welt neu erfinden. Karl Bürkli (1823-1911) und seine Schriften», Zurich 2002.

crédit photo Annick Wetter

www.atba.ch  
immeuble soubeyran genève

**atba**  
architecture  
+ énergie

## BERNARD MEIZOZ OU LA COOPÉRATIVE COMME ÉCOLE DE LA DÉMOCRATIE

Bernard Meizoz, qui a siégé au comité de l'ASH romande de 1979 à 1997, a été l'un des personnages marquants du logement coopératif lausannois.

FABIENNE ABETEL

Son père, Paul, avait été en 1952 à Vernayaz le premier président de commune socialiste du canton du Valais et Bernard Meizoz – à qui cela avait valu le surnom de «fils du socialiste» – avait de qui tenir: il adhéra au Parti socialiste à l'âge de 18 ans. Motif de fierté pour lui – et il tenait à ce qu'on le rappelle – son père, député au Grand Conseil de 1949 à 1969, était l'auteur de la motion à l'origine de la création du Service dentaire scolaire du canton du Valais. La politique était par ailleurs une tradition familiale bien ancrée, puisque son grand-père Benjamin – à l'époque dans les rangs du parti radical – avait été président de la commune de Riddes et député au Grand Conseil valaisan.

Entré aux PTT en 1945, il rallie Lausanne après le traditionnel stage en Suisse alémanique, terminant sa carrière comme administrateur postal (1969-1971). Il est élu conseiller communal socialiste à Lausanne à l'âge de 26 ans, puis député au Grand Conseil vaudois (1957-1977) et conseiller national (1971-1991); il préside la commission des transports en 1988-1989. Au Grand Conseil, il se concentre sur les problèmes de logement et les inégalités sociales dans un contexte difficile pour les locataires puisque entre 1966 et 1970 les loyers augmentent de 40% à Lausanne, un record national. En 1972, à peine élu au Conseil national, il s'engage pour la modification de la loi fédérale sur le droit de timbre, ce qui va permettre de mieux rémunérer les parts sociales des coopératives d'habitation. En 1975 est approuvé un amendement qu'il a proposé pour l'adaptation des rentes AVS au coût de la vie.

La protection des locataires est l'un des sujets qui lui tient à cœur. C'est ainsi qu'en 1976 il obtient la possibilité pour eux de demander des diminutions de loyer lors de baisses du taux hypothécaire. Il joue un rôle de premier plan dans l'élaboration et l'adoption des lois concernant le logement, l'encouragement à la construction et la protection des locataires contre les loyers et congés abusifs. En 1982, son intervention à la tête d'un groupe de pression qu'il a formé à cet effet lui permet d'éviter la suppression de l'aide au logement envisagée par le Conseil fédéral. Il obtient même en 1991 une rallonge de 600 millions pour les crédits d'aide à la construction de logements.

Entré en 1955 à la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) à l'instigation de Marius Weiss, Bernard Meizoz préside à ses destinées de 1968 à 1999, soit durant 31 ans, à celles de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) de 1991 à 1997 et de Logis Suisse (Romand) SA de 1991 à 1999.



Bernard Meizoz. © PC 2009

Ouvert à tout progrès – pour lui la coopérative est «une excellente école de démocratie» – il est parmi les premiers à insister pour que les appartements du parc immobilier de la SCHL, comme d'ailleurs ceux de la FPHL, qui propose des logements subventionnés, soient dotés d'équipements dont on considérerait alors qu'ils auraient été trop luxueux pour la catégorie de locataires concernée; le logement de qualité devient ainsi accessible à tous. Il insiste sur le rôle économique et social des coopératives, revenant souvent sur les principes éthiques à leur origine. Son ouverture d'esprit lui fait soutenir dès le début jusqu'au plus haut niveau la participation féminine dans les organes des sociétés dont il a la responsabilité.

Fidèle locataire de la SCHL dès 1955, il aimait à dire qu'il n'occupait pas un subventionné... Il était attentif à ce que la SCHL ne perde pas son âme malgré son développement et, ayant fait de son bulletin d'information un instrument de transparence, disait avec satisfaction ne jamais avoir eu à régler de problèmes avec ses locataires devant un tribunal. Une fois à la retraite, il tint un blog intitulé «Regards sur l'actualité» sur lequel il continuait à faire partager ses positions concernant les sujets qui lui tenaient à cœur.

Homme de dialogue, exigeant, déterminé, pragmatique et visionnaire, Bernard Meizoz n'hésitait pas, le cas échéant, à se libérer du tabou du «politiquement correct». Celui qui appelait affectueusement la SCHL «la coopé» s'est éteint le 13 février 2011, jour de son 84<sup>e</sup> anniversaire. Son regret était de ne pas avoir pu entreprendre d'études en sciences économiques faute de moyens, sa fierté d'avoir pu mener sa carrière sur trois fronts: la politique, la Poste et le logement d'utilité publique. ■

# VIVE L'ARMOUP

*Un siècle de solidarité*

*Bravo à tout.e.s!!*

*Du logement avec et pour les habitants*

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

## ARMOUP ET CCL

PETER GURTNER, PRÉSIDENT DE LA CCL

En qualité de représentant de la Centrale d'émission de logements CCL, j'ai le plaisir de féliciter l'association romande ARMOUP à l'occasion de son centenaire. Je profite de cette opportunité pour exposer brièvement le but de la CCL et les quelques points de convergence existant entre les deux organisations.

La fondation de la CCL a eu lieu sous forme de coopérative il y a 30 ans, en une période marquée par des taux d'intérêt extrêmement élevés. Son but est de recourir directement au marché des capitaux pour le financement de projets de construction des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui lui sont affiliés. A cette fin, elle émet périodiquement des emprunts sur le marché obligataire, en collaboration avec la Banque

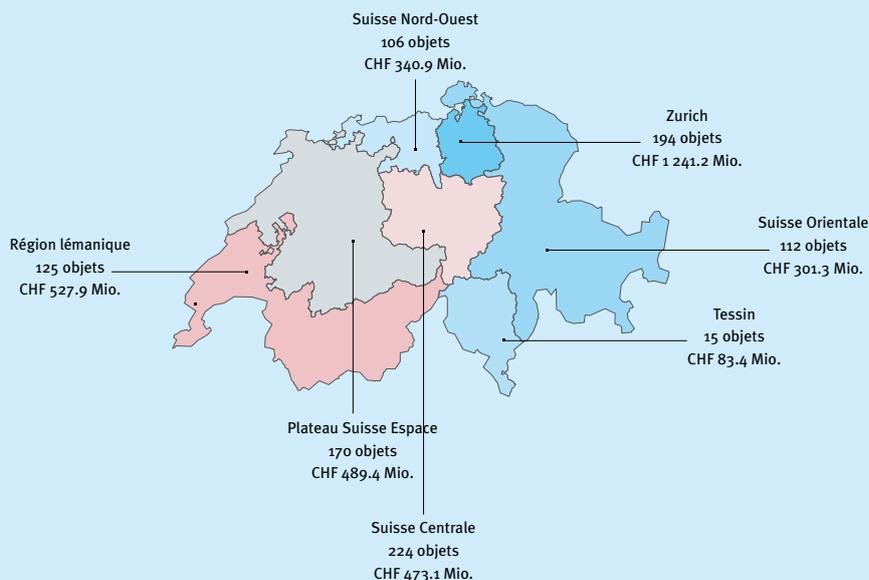
cantonale de Zurich. Le produit de la souscription est mis – sous forme d'hypothèques normales – à la disposition des maîtres d'ouvrage participant à une émission, ce pour une durée déterminée, à un taux d'intérêt fixe et extrêmement favorable, grâce au cautionnement de la Confédération.

La CCL a fait ses preuves en tant qu'instrument attrayant pour le financement de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle permet également aux acteurs à faible capitalisation d'accéder au marché des capitaux, offre une sécurité de planification à long terme, contribue à amortir les loyers et aide les investisseurs à réaliser des investissements sans risque. Par ailleurs, elle n'a causé aucune perte aux pouvoirs publics depuis près de deux décennies.

Une commission d'examen indépendante décide de l'approbation des demandes de prêt. La gestion opérationnelle des

### Répartition géographique

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



Les fonds tirés des emprunts, d'une valeur totale de 3 457 300 000 francs suisses, ont été engagés pour le financement de 946 constructions sur tout le territoire suisse.



Peter Gurtner /DR

activités de la CCL incombe à la direction à Olten. Vu le manque de place, il n'est pas possible d'entrer ici dans les détails. Il est conseillé aux éventuels intéressés aux fonds de la CCL de consulter le site web [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch), où les procédures, les exigences et les délais à respecter lors de la demande de financement sont mis en ligne dans la langue de Voltaire également.

En ce qui concerne les relations avec l'ARMOUP, trois points sont essentiels:

- Tout d'abord, nombre de membres de l'ARMOUP sont aussi membres de la coopérative CCL et clients de celle-ci. Certains d'entre eux faisaient déjà partie des pères fondateurs ou du petit groupe de pionniers intrépides qui, en 1991, malgré le taux d'intérêt élevé de 6,5% de l'époque, ont participé aux premiers emprunts. Aujourd'hui, sur les 508 membres de la CCL, 83, soit environ 16,3%, viennent de Suisse romande. 53 d'entre eux bénéficient actuellement de 227 prêts finançant 8504 logements, pour un montant total d'environ 660 millions de francs. A fin 2019, ce montant représentait environ 19% de l'ensemble des prêts en

cours, soit du total d'environ 3,5 milliards de francs. Le dernier contrôle de solvabilité a donné un très bon résultat pour les clients de Suisse romande. Pratiquement la totalité des bénéficiaires de prêts ont reçu une notation (rating) allant de bien à très bien.

- Deuxièmement, des représentants de milieux de l'ARMOUP ont toujours occupé et continuent à assumer des fonctions au sein d'organes et de groupes de travail importants de la CCL. Je ne peux pas les nommer tous ici, mais je voudrais mentionner au moins Edy Gianora, Hubert Graezer, Paul Batschelet et Flavio Guido, les anciens membres suisses romands du Comité de la CCL, et Philippe Favarger, le représentant actuel dans cet organe de direction.
- Troisièmement, l'ARMOUP et la CCL sont liées depuis près de 20 ans par une convention de prestations modérément rémunérées, dans le cadre de laquelle une coopération fructueuse entre les directions des deux organisations s'est développée au fil des ans. Le mandat confié à l'ARMOUP consiste principalement en la diffusion régionale d'informations sur les prestations de service de la CCL. Au cours des dernières années, un travail précieux a été réalisé par de nombreux participants avec le soutien logistique de la SCHL. Nous remercions ici pour leur engagement toutes les personnes concernées.

Pour les années à venir, je souhaite à l'ARMOUP un développement toujours couronné de succès ainsi que la continuité de nos bonnes relations. Cela suppose bien sûr que la CCL ait aussi un avenir et que le parlement se prononce une fois de plus en faveur de son droit à l'existence. Comme mentionné en introduction, les emprunts de la CCL sont garantis par la Confédération, ce qui requiert périodiquement un nouveau crédit-cadre. Le plus récent, d'un montant de 1,9 milliard de francs, date du printemps 2015. Il sera épuisé à fin 2020. La préparation d'une nouvelle demande de crédit est en cours. Les Chambres fédérales devront prendre une décision à ce sujet d'ici le milieu de l'année prochaine. Les convaincre de l'importance de cet objet sera donc ces prochains temps une tâche prioritaire pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique intéressés au maintien de l'existence de la CCL. Les membres de l'ARMOUP sont cordialement invités à participer également aux efforts entrepris dans ce but. L'année de votre jubilé offre un cadre approprié à cet effet. Un grand merci. ■

## AIDES FINANCIÈRES POUR LES MOUP

Le but du secteur de la construction de logements d'utilité publique est unique: offrir de bons logements à ses membres à des prix abordables. Les chemins pour y arriver sont multiples: il existe des projets allant de trois appartements cluster à des projets de construction de plus de 100 appartements. Et leur financement est tout aussi varié et passionnant.

KATHRIN SCHRIBER, DIRECTION DU FONDS DE ROULEMENT ET DES FONDATIONS DU FONDS DE SOLIDARITÉ ET DE SOLINVEST

Vous dirigez une vénérable coopérative d'habitation dans une grande ville suisse, la plupart de vos immeubles se trouvent sur votre propre terrain et vous envisagez de construire un nouveau bâtiment? Alors, vous êtes à envier, car vous ne rencontrerez très probablement aucun problème pour financer votre projet. Les banques, les compagnies d'assurance, les fonds de pension et autres institutions financières vous accueilleront à bras ouverts. Vous dirigez une jeune coopérative et vous envisagez de réaliser votre rêve avec un projet de construction ou un achat de propriété avec rénovation ultérieure dans une zone rurale? Peut-être manquez-vous encore de fonds propres? Outre le manque de fonds propres, il vous faudra beaucoup d'énergie, d'endurance et d'imagination pour réaliser votre rêve, car les institutions financières ne feront probablement pas la queue pour vous proposer une offre de financement. Mais ne vous découragez pas, des solutions existent, notamment sous la forme du Fonds de roulement et des fondations Fonds de solidarité et Solinvest.

On pourrait penser qu'en raison de la crise des investissements des fonds de pension, des compagnies d'assurance et d'autres acteurs du marché, le financement des projets de construction devrait être un jeu d'enfant. Mais ce n'est pas le cas, car les institutions financières évaluent un projet principalement en fonction de l'emplacement et de la taille de la propriété résidentielle, de son caractère abordable et du loyer potentiel. D'autres critères d'évaluation importants sont le taux de vacance local, l'activité de construction et le marché du travail dans la région, ainsi que l'expérience et l'ancrage du MOUP.

Le niveau extraordinairement élevé de l'activité de construction ces dernières années a entraîné une augmentation marquée du taux de vacance dans les zones périphériques et rurales. Les jeunes coopératives doivent également faire face au nouveau resserrement des lignes directrices sur les exigences minimales en matière de financement hypothécaire pour les immeubles de rendement, car diverses institutions financières appliquent également ces lignes directrices aux coopératives de construction. La démarcation n'est donc pas claire. Toutefois, coopératives d'habitation Suisse considère clairement que les propriétés des promoteurs immobiliers sans but lucratif ne relèvent pas de la définition des immeubles de rendement, car les MOUP pratiquent statutairement des loyers à prix coûtants et la vente des propriétés n'est possible que dans certaines circonstances. L'Association suisse des banquiers a également confirmé à l'Office fédéral du logement OFL qu'elle est d'avis que la construction de logements à but non lucratif ne relève pas du champ d'application de l'autorégulation. Tous les aspects mentionnés ci-dessus rendent les institutions financières généralement plus prudentes dans leur examen des projets de logement, en particulier lorsque la part du capital emprunté dans le financement est de 80% ou plus, ce qui est plus conforme à la norme pour les promoteurs de logements à but non lucratif. Grâce à leurs prêts remboursables à taux d'intérêt avantageux, le Fonds de roulement et la Fondation du Fonds de solidarité servent à financer le solde restant et le financement relais, et peuvent être versés au plus tôt au début de la construction. Ces prêts doivent être garantis par un gage immobilier. La Fondation Solinvest aide les promoteurs à but non lucratif

avant même le début de la construction. Ce financement relais est une participation au fonds propre du maître d'ouvrage.

### Le Fonds de roulement

Le Fonds de roulement est à peine plus jeune que l'organisation faîtière et l'ARMOUP. Il s'agit du plus ancien instrument de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Il a été créé par la Confédération suisse en 1921 avec 200 000 francs suisses. Les ressources financières du Fonds de roulement proviennent du crédit-cadre de 510 millions de francs accordé par la Confédération. Le rejet de l'initiative de l'ASLOCA par les électeurs suisses a entraîné une augmentation supplémentaire de 250 millions de francs du crédit-cadre. Ces fonds supplémentaires peuvent être prélevés sur une période de 20 ans. Avec l'amortissement des prêts versés, la fédération dispose désormais de fonds suffisants pour continuer à prêter. Ce sont d'ailleurs les membres de l'ARMOUP qui profitent le plus des prêts de financement résiduels de la Confédération en Suisse: fin 2019, environ 43% des prêts, soit près de 143 millions de francs suisses, ont été attribués aux membres de l'ARMOUP (voir diagramme).

### La Fondation du Fonds de solidarité

La Fondation du Fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse a maintenu plus d'un demi-siècle. Comme les fonds mis à disposition par la Confédération étaient insuffisants pour accorder des prêts dans les années 1960, la Fédération a créé son propre fonds, le Fonds de solidarité, en 1966. La coopérative d'habitation Les Ailes à Genève a reçu le premier prêt du fonds. En 1999, le Fonds a été transformé en Fondation. Les ressources financières pour l'octroi de prêts

proviennent principalement des dons annuels de nos membres et des intérêts sur les prêts accordés. En raison de la faiblesse des taux d'intérêt, les revenus provenant des dons représentent désormais 70% des revenus de la Fondation. Ce n'est que grâce au soutien solidaire de nos membres au cours des 54 dernières années que les capitaux propres du Fonds ont atteint aujourd'hui 45 millions de francs. Lors de l'octroi de prêts, la Fondation se base en général sur les critères de prêt du Fonds de roulement. Dans certains cas, elle peut toutefois s'en écarter. Le Fonds de solidarité peut également compléter un prêt du Fonds de roulement. Toutefois, un maximum de 50 000 francs par logement peut être demandé sur l'ensemble des deux fonds.

Sur le volume total des prêts gérés par le Fonds de solidarité, qui s'élève à plus de 35 millions de francs, 29%, soit environ 10 millions de francs, sont alloués aux membres de Suisse romande. Cependant, seuls 19% des dons reçus proviennent de Suisse romande. Il serait donc souhaitable que la proportion des dons des membres de Suisse romande augmente en conséquence.

#### La Fondation Solinvest

La Fondation Solinvest a été créée en 2009. C'est le plus jeune et le plus petit instrument de financement de coopératives d'habitation Suisse. Elle participe au capital des MOUP à court et à long terme. A l'origine, la Fondation a été créée pour garantir que les appartements de Logis Suisse SA, active en Suisse allemande, restent disponibles pour la construction de logements à but non lucratif. Solinvest possède maintenant environ 28% de cette société à but non lucratif. Outre ce capital dit de sécurité, la Fondation effectue également de

#### FINANCEMENT: MODE D'EMPLOI

Vous avez un propre terrain ou en droit de superficie (veinard!) et vous voulez construire un logement d'utilité publique. Comment procéder idéalement?

##### Premiers pas:

Fonder une coopérative d'habitation, devenir membre auprès de coopératives d'habitation Suisse, récolter les fonds nécessaires aux premiers frais de projet.

##### Projet et planification:

Eventuelle demande à Solinvest: participation-relais (jusqu'à Fr. 10 000.– pour projet autorisé/Fr. 5000.– sans autorisation de construire par logement);

- demande de prêt à la commune et au canton;
- négociations avec différentes banques (si le contrat de DDP est signé, le crédit de construction peut être ouvert par la banque ou le terrain propre peut servir comme garantie);
- éventuelle demande au Fonds de solidarité: montant à fonds perdu (p. ex. pour étude de faisabilité);
- éventuellement soumettre une enquête technique préliminaire à l'OFL pour déterminer les chances d'obtenir un prêt du Fonds de roulement.

##### Plans et coûts sont prêts, avant chantier:

- demande de prêt au Fonds de roulement ou / et au Fonds de solidarité.

##### Examens et financement restant:

- examen technique par l'OFL (respect de la limite des coûts d'investissement, système d'évaluation de logements SEL, loyers); éventuels certificats énergétiques provisoires;
- garantir financement par les banques (jusqu'à 80% de la valeur vénale ou de rendement);
- éventuellement demande à la coopérative de cautionnement hypothécaire (cch) pour un cautionnement de crédit.

##### Quand tout est confirmé/autorisé:

- paiement des prêts du Fonds de roulement et Fonds de solidarité pour début de chantier;
- lors de l'ouverture du crédit de construction.

##### Construction:

Entrée des locataires – apportent le reste des capitaux:

- remboursement participation-relais de Solinvest;
- consolidation du crédit de construction: répartition en hypothèques, éventuellement financement partiel avec un emprunt fixe de la Centrale d'émission CCL.

##### Une année après entrée des locataires:

- début des remboursements semestriels au Fonds de roulement et Fonds de solidarité.

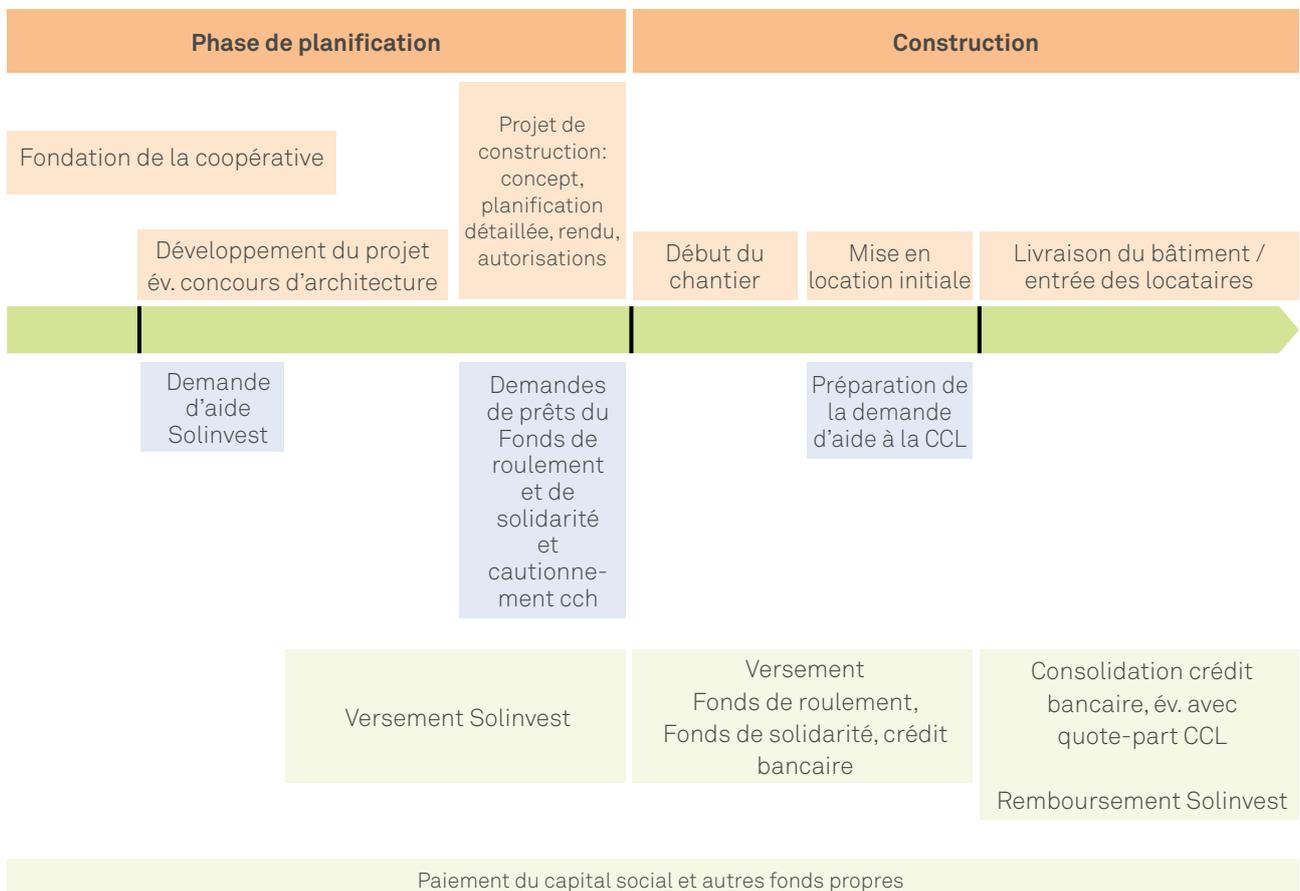
petites participations et des participations-relais aux fonds propres. Le but de ce dernier est de combler les goulets d'étranglement financiers pendant la phase de démarrage des jeunes et/ou des petits MOUP. La participation doit être remboursée à la fondation dans un délai d'un an après la fin de la construction avec les fonds propres que les membres-locataires versent lorsqu'ils emménagent dans l'appartement, et qui peuvent ensuite être affectés à de nouveaux projets de construction. Pour garantir ses fonds propres, Solinvest exige également que les coopératives apportent au moins le même montant de parts sociales pendant les phases de planification et de construction. Jusqu'à présent, Solinvest a accordé trois participa-

tions-relais pour des projets en Suisse romande, un à Genève, un à Château-d'Œx et un autre à Sainte-Croix.

Il est important pour une haute qualité de conseil et une coordination optimale des différents instruments de financement que les coopératives ou autres MOUP nous contactent à un stade précoce de leurs projets. Pour qu'une jeune coopérative puisse s'appuyer sur une base financière solide et durable, nous recommandons un minimum de 10% des fonds propres après la fin de la construction, et donc des coûts d'investissement.

Nous tenons à féliciter l'ARMOUP pour son 100<sup>e</sup> anniversaire et nous nous réjouissons d'ores et déjà de recevoir des nouveaux projets venant de Suisse romande.

## PHASES DE PLANIFICATION ET DE FINANCEMENT



En sa qualité  
de sponsor  
principal, Groupe E  
félicite l'ARMOUP  
pour son 100<sup>e</sup>  
anniversaire !

**PROCHES DE VOUS  
AVEC NOS 25 SUCCURSALES  
EN SUISSE ROMANDE, NOUS VOUS  
OFFRONS NOS SERVICES POUR :**

- les installations électriques
- les panneaux photovoltaïques /  
la gestion de l'autoconsommation (rcp)
- les pompes à chaleur /  
les chaudières à pellets
- les éclairages intelligents led
- la domotique
- la mobilité électrique
- le contracting énergétique

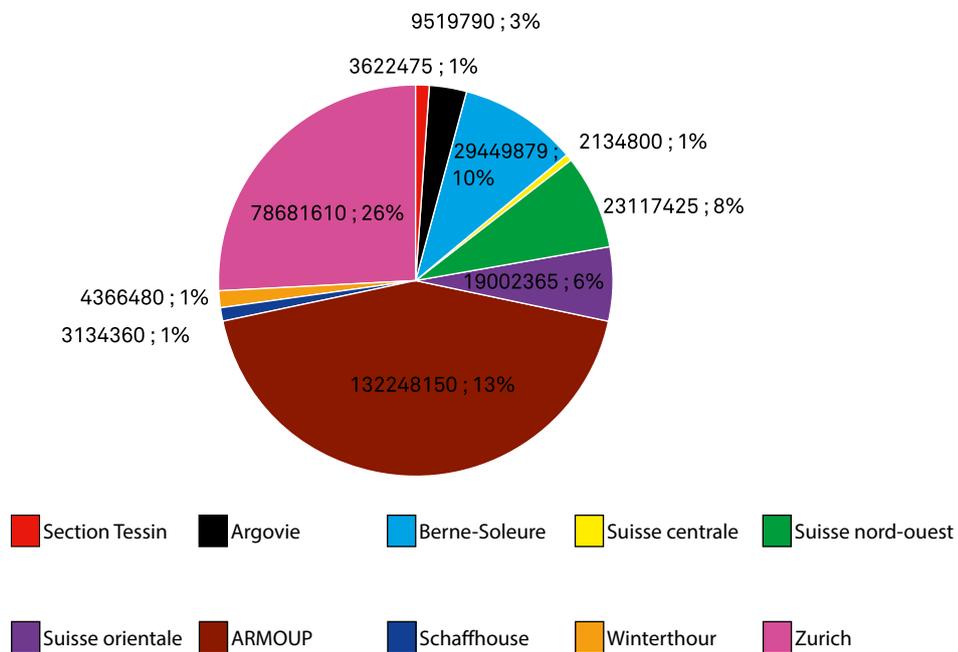
**Contactez-nous**  
par email à [vente@groupe-e.ch](mailto:vente@groupe-e.ch) ou  
par téléphone au **026 352 51 21**



## LA FÉDÉRATION COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE SOUTIENT SES MEMBRES DANS LE FINANCEMENT DE PROJETS DE LOGEMENT AVEC TROIS INSTRUMENTS FINANCIERS:

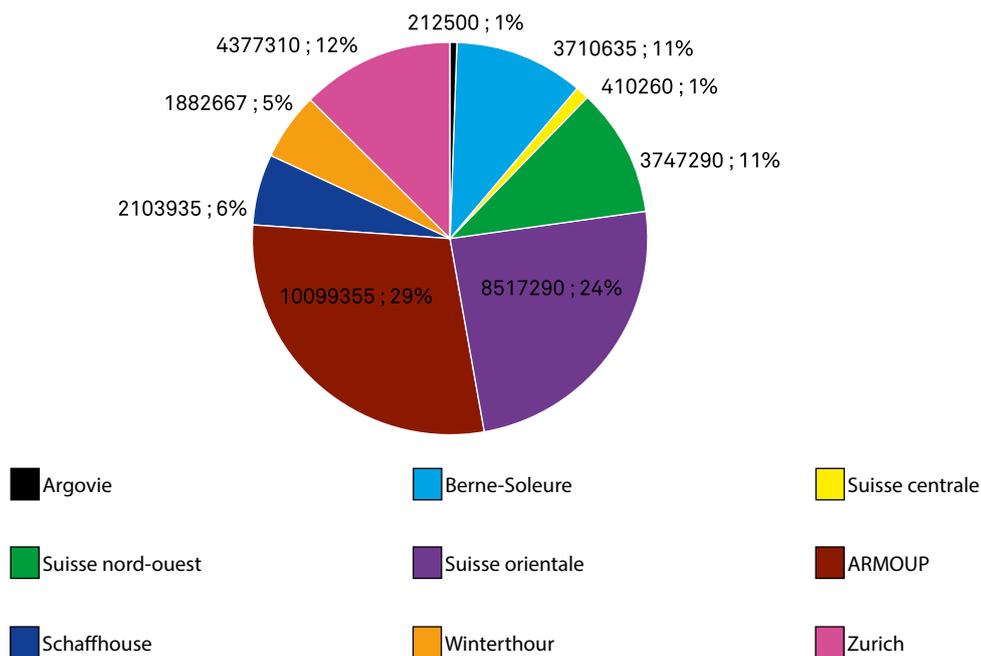
	FONDS DE ROULEMENT	FONDATION FONDS DE SOLIDARITÉ	FONDATION SOLINVEST
TYPE DE CAPITAL	Prêts portant intérêt et remboursables	Prêts portant intérêt et remboursables Contributions à fonds perdus, illimitées	Participation au capital
INTÉRÊT	Au max. 2 points de pourcentage au-dessous du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, mais au min. 1%	En principe 2 points de pourcentage au-dessous du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, mais au min. 1%	0,5 points de pourcentage au-dessous du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, dès la réception de l'immeuble
DURÉE	max. 20 ou 25 ans	20 ou max. 25 ans	Env. 5-6 ans, max. 10 ans
GROUPE CIBLE	Tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP)	Tous les MOUP, en premier lieu cependant les MOUP manquant de capitaux, mais susceptibles de connaître un développement	Tous les MOUP, mais avant tout: <ul style="list-style-type: none"> <li>– les coopératives désireuses de croître</li> <li>– les coopératives voulant construire/ acheter</li> </ul>
FORME JURIDIQUE	Aucune: gestion fiduciaire de prêts	Fondation	Fondation
ORIGINE DES FONDS	Prêts de la Confédération	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Capital de fondation</li> <li>– Contributions volontaires</li> <li>– Produits des intérêts et produits financiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Capital de fondation</li> <li>– Prêts à long terme</li> <li>– Contributions volontaires</li> <li>– Produits financiers</li> </ul>

## FONDS DE ROULEMENT: MONTANT DE PRÊTS GÉRÉS EN CHF ET %



Source: coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, service des fonds au 31.12.2019

## FONDS DE SOLIDARITÉ: MONTANT DE PRÊTS GÉRÉS EN CHF ET %



Source: coopératives d'habitations Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, service des fondss au 31.12.2019



Photo Luca Carmagnola

**SCH** Société Coopérative  
d'Habitation  
**Charmontey**

Rue d'Italie 7 – 1800 Vevey  
tél. 021 921 87 66 fax. 021 922 02 03  
courriel : charmontey@bluewin.ch

# A votre service depuis 1947!

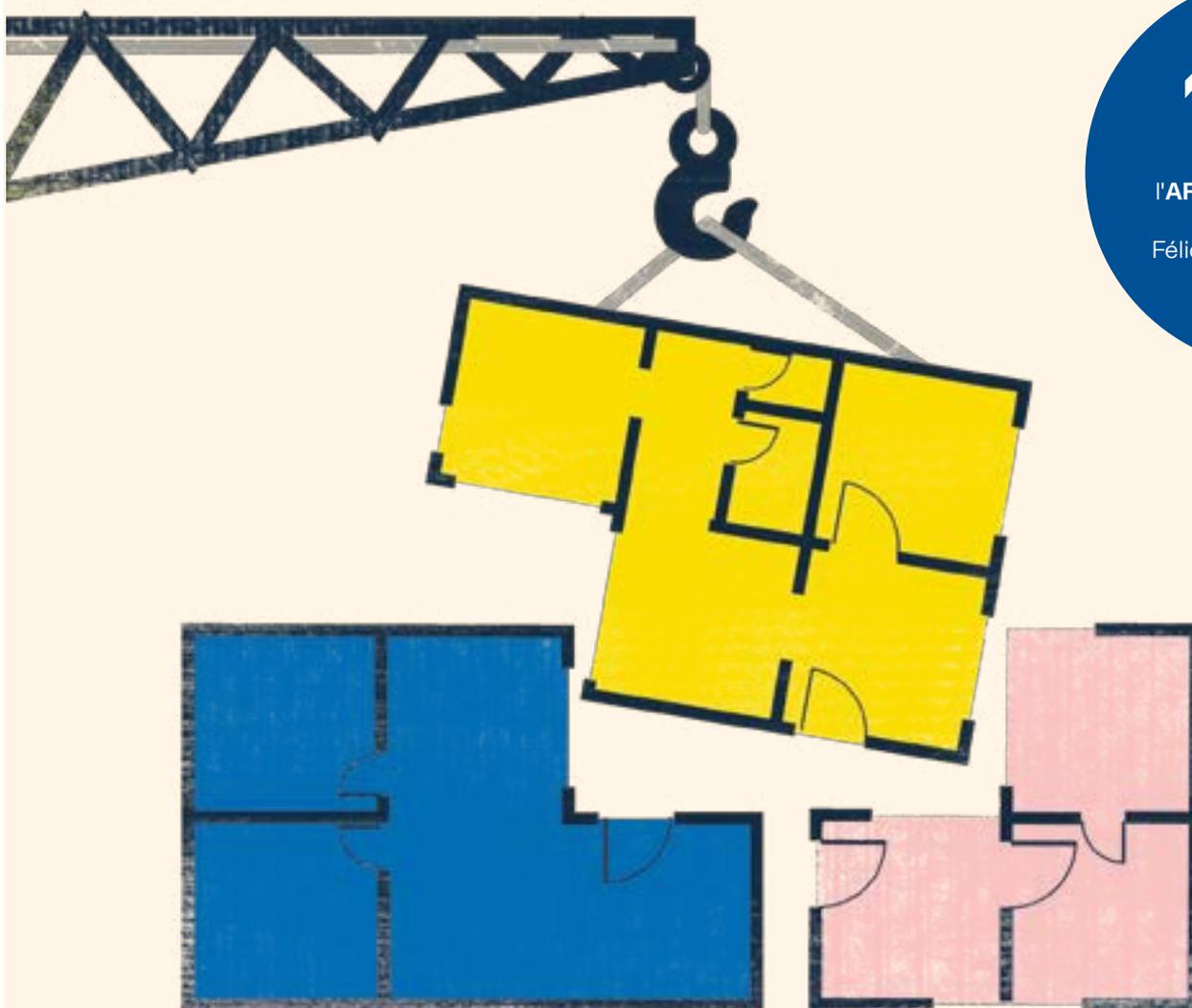
CASE POSTALE 1033  
1180 ROLLE  
TÉL. 021 826.12.11  
[www.schrolle.ch](http://www.schrolle.ch)

**SOCIÉTÉ  
COOPÉRATIVE  
D'HABITATION  
DE ROLLE**



Avenue de Beaulieu 42-44, Rolle

# Notre expertise au service des communes



## 100<sup>e</sup>

En 2020  
l'ARMOUP et la SCHL  
auront 100 ans!  
Félicitations aux jeunes  
centenaires!

## MAIN DANS LA MAIN POUR CONSTRUIRE L'AVENIR

Avec près de 100 ans d'expertise dans le domaine immobilier, notre Coopérative d'habitation fait preuve d'un grand savoir-faire dans la conduite de projets de construction. A ce titre, et en notre qualité d'entité reconnue d'utilité publique, nous sommes au service du développement de toutes les communes vaudoises.

Grâce à notre grande capacité d'investissement, nous sommes en mesure de gérer toutes les étapes d'un projet, sans risque financier

pour les administrations communales. Main dans la main, nous pouvons ainsi proposer les meilleures perspectives d'habitation pour la population en lui faisant directement profiter de notre politique non spéculative, qui nous permet de créer des logements à loyer abordable\*. Ce sont là les fondements même de notre philosophie, qui repose sur le respect et la confiance.

**SCHL**  
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE  
D'HABITATION LAUSANNE

\* Le loyer pour un logement de 3 pièces (71 m<sup>2</sup>) à la rue du Grand-Pré 4 à 14 à Cheseaux s'élève par exemple à CHF 1'097.-.



**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)