

# Habitation

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

«Nous devons mettre 25 fois plus de solaire!»

Le photovoltaïque fait peau neuve dans le bâtiment

Les lauréats du concours «Un logement pour tous»

91<sup>e</sup> année | n° 4 | décembre 2019

LAUSANNE - 36 LOGEMENTS



AIGLE - 15 LOGEMENTS



LAUSANNE - 61 LOGEMENTS



GLAND - 16 LOGEMENTS

LE LOGEMENT PROTÉGÉ :  
VOTRE DEMANDE, NOTRE RÉPONSE !  
RÉFÉRENCE, EXPÉRIENCE, COMPÉTENCE,  
NOTRE COOPÉRATIVE EST VOTRE ALTERNATIVE.



ST-PREX - 17 LOGEMENTS ADAPTÉS

MORGES - 13 LOGEMENTS



PRANGINS - 12 LOGEMENTS ADAPTÉS



ECHALLENS - 17 LOGEMENTS

GOLLION - 16 LOGEMENTS



coopérative d'utilité publique  
**cité derrière**

[citederriere@patrimob.ch](mailto:citederriere@patrimob.ch)  
[www.citederriere.ch](http://www.citederriere.ch)  
021 613 08 70

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

Chères lectrices, chers lecteurs,

De Zurich à Paris, en passant par Fribourg, Bienne, Nyon et La Chaux-de-Fonds et bien d'autres villes romandes encore, les coopératives d'habitation et d'habitants sont en train de devenir de véritables partenaires des collectivités publiques en matière de construction de logements à loyers abordables et de développement urbain à l'échelle du quartier.

A Fribourg un groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique appelé FRIMOUP a été fondé le 5 novembre dernier, avec l'appui et la reconnaissance du Service du logement du canton de Fribourg, de l'Office fédéral du logement et de l'ARMOUP: à suivre bientôt sur [frimoup.ch](http://frimoup.ch).

A Bienne, la Municipalité fait la part belle aux coopératives d'habitation en lançant un appel d'offres à concepts exclusif aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) pour le développement du quartier de la Gurzelen dans le but de promouvoir une construction porteuse de valeurs sociales et environnementales visant le standard de la société à 2000 watts (page 23). De quoi inspirer bon nombre de communes de Suisse romande.

A Nyon, la municipalité vient de décider à une courte majorité d'engager un délégué au logement pour faciliter la construction de logements d'utilité publique et accompagner les projets de rénovation (page 19).

A La Chaux-de-Fonds, deux MOUP affiliés à des fédérations différentes (coopératives d'habitation Suisse et Wohnen Schweiz) ont réuni leurs fonds et leurs forces pour construire ensemble deux immeubles sur la même parcelle de terrain dans le quartier des Forges. Avec un bon coup de pouce des pouvoirs publics (page 27).

En France, le modèle des MOUP éveille également de l'intérêt et s'exporte même jusqu'à Paris, où une exposition se tient actuellement sur le thème du logement coopératif dans la grande galerie d'architecture moderne et contemporaine de la Cité de l'architecture et du patrimoine (page 51); avec, en parallèle, un séminaire organisé par l'Ordre des architectes de l'Île-de-France dans le but de faire connaître et de valoriser le modèle des MOUP auprès des professionnels et des pouvoirs publics français (page 50).

Pour revenir en Suisse, le concours «Un logement pour tous», organisé par la fédération des coopératives d'habitation Suisse pour son centenaire, témoigne également de la qualité extraordinaire des projets de construction des MOUP. Les 9 lauréats primés reflètent ainsi les valeurs que la fédération cherche à promouvoir à l'avenir (page 43) et le moins que l'on puisse dire, c'est que la qualité et l'innovation sont au rendez-vous.

On en oublierait presque que «Nous devons mettre 25 fois plus de solaire» (page 8) et que le photovoltaïque fait peau neuve dans le bâtiment (page 16). Mais ça, les MOUP le savaient déjà...

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

Patrick Cléménçon

## Impressum

**Habitation** (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération des coopératives d'habitation Suisse • **Editeur:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, [socomhas@habitation.ch](mailto:socomhas@habitation.ch) • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél.079 617 74 92, [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch) • **Comité de rédaction:** Patrick Cléménçon, Vincent Bocard, Jean-Louis Emmenegger, Georges Baehler et Pascal Magnin • **Administration et gestion des abonnements:** Martine Gueissaz, tél.021 648 39 00, [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch) • **Graphisme, prépresse et impression:** media f sa, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre • **Tirage:** 8400 exemplaires, dont 3768 exemplaires vendus certifiés REMP

**Couverture:**

Logement idéal à Sévelin 8-16 à Lausanne © PC2019

## Régie publicitaire

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

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

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

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

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

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



Bank  
Banque  
Banca

**CLER**

09



### «Nous devons mettre 25 fois plus de solaire!»

Avec 3% du total de l'électricité produite en Suisse, l'énergie solaire peine à faire sa place parmi les différentes productions d'énergies. Or, aux yeux de certains spécialistes, le potentiel de cette énergie gratuite est immense et sa production doit devenir prioritaire en Suisse!

16



### Le photovoltaïque fait peau neuve dans le bâtiment

L'innovation et le transfert technologique au service de l'intégration et de la démultiplication des possibilités d'usages du photovoltaïque dans l'enveloppe des bâtiments: la révolution photovoltaïque est en cours.

27



### Deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique aux anges!

C'est une première: deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique appartenant à des associations faitières différentes ont collaboré main dans la main pour construire chacun un immeuble sur une même parcelle, dans le quartier des Forges, à La Chaux-de-Fonds.

43



### Les 9 lauréats du concours «Un logement pour tous»

58 projets ont été soumis au jury, 9 ont été primés: 3 prix dans chacune des catégories Best Practice, Innovation et Partenariat. L'ensemble des projets soumis étaient de bon niveau, mais les 9 lauréats reflétaient au mieux les valeurs que la fédération coopératives d'habitation Suisse cherche à promouvoir à l'avenir.

- 04 Formation ARMOUP
- 06 La Codha ouvre un bureau à Lausanne
- 07 Echangez sur la plateforme armoup.ch
- 19 La chronique politique de Fabienne Freymond Cantone
- 20 Swissbau du 14 au 18 janvier 2020
- 23 Bienne fait confiance aux MOUP
- 32 «Guide du logement à loyer modéré»
- 34 Soigner ses aménagements extérieurs
- 38 Les Journées du logement de Granges
- 50 Les coopératives d'habitation s'exportent à Paris
- 52 Promo Abos

# Cours Armoup

## FORMATION 2020

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

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

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

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

### Conditions financières :

#### Tarifs membre :

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

#### Tarifs non-membre :

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

#### Réduction :

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

#### Non compris

Frais de repas et boissons

#### 3 Mercredi 18 mars 2020

Achat, construction, rénovation d'un immeuble  
Mesures énergétiques liées au bâtiment  
Assurances

#### 4 Mercredi 29 avril 2020

Sécurité – mesures spécifiques et prévention  
Gestion et entretien du parc immobilier  
Gestion des locaux communs, communication, médiation  
Coopératives participatives – principes de fonctionnement et participation des habitants

#### 5 Mercredi 27 mai 2020

Droit du bail – spécificité de la LOG  
Les différents types de baux à loyer  
Décomptes de frais accessoires  
Décomptes de chauffage  
Informations sur les examens et modalités du travail personnel

#### 6 Mercredi 17 juin 2020

Droit de superficie – DDP  
Appartements Senior ou protégés  
Référénte sociale  
Locataire-sociétaire & règlement de la coopérative

#### 7 Mercredi 28 octobre 2020

Financement – les fonds à disposition  
Etat locatif prévisionnel  
Aspects fiscaux

#### 8 Mercredi 25 novembre 2020

Outils financiers – tableau de bord et ratios de gestion  
Gestion financière – lecture des comptes  
Analyse et mesures à prendre



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

membre de :  
wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
coopératives d'habitation Suisse  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



1920-2020 **ARMOUP**

## L'ARMOUP

remercie vivement ses sponsors pour leur précieux soutien durant l'année 2019 et souhaite plein succès à ses partenaires dans leurs activités.

Notre association tient également à leur présenter ses meilleurs vœux de réussite pour 2020 et leur souhaite de belles Fêtes de fin d'année.



**BANQUE  
ALTERNATIVE  
SUISSE**



**BERTOLIT**

**SABAG**

**PIZZERA POLETTI**

**FERREIRA**



**LOSINGER  
MARAZZI**

**abl**  
recy-services sa



**Blanc**  
NETTOYAGES & ENTRETIEN  
REVÊTEMENTS DE SOLS

**brauchli**  
chauffage

**aerovent.ch**  
un souffle nouveau

**GETAZ MIAUTON**

## La Codha ouvre un bureau à Lausanne

**Cette coopérative genevoise aux principes participatifs bien connus a ouvert son bureau à Lausanne le 16 novembre dernier, lors d'une manifestation alliant conférences, ateliers, tables rondes, discours et musique! Rencontre avec Guillaume Käser, directeur et vice-président de la Codha.**

### Pouvez-vous nous rappeler comment est née la Codha?

Notre coopérative d'habitation a été fondée à Genève en 1994: cette année, nous fêtons donc déjà nos 25 ans d'existence! Notre équipe actuelle compte une vingtaine de personnes. Pour la petite histoire, nos premières réalisations furent... la rénovation d'immeubles squattés! Ce sont les squatteurs eux-mêmes qui se sont mis au travail, avec nous, et pour la plupart, ils en sont devenus les habitants/coopérateurs. Notre premier immeuble neuf a été construit en 2004, il y a donc 15 ans. Pendant les dix premières années, notre travail s'est limité à un soutien de 30% de secrétariat, puis de 50%, avec du travail bénévole.

### Quelle est votre structure actuelle?

Nous sommes 23 personnes à travailler à la Codha, soit 15 personnes en équivalent plein-temps. Nous avons 12 immeubles en exploitation et une dizaine de projets en cours. Nos membres sont au nombre de 4000, dont 600 sont logés dans nos immeubles, et 700 autres s'installeront dans les nouveaux immeubles dès qu'ils seront terminés.

### La Codha, bien implantée à Genève, est-elle aussi présente dans le canton de Vaud?

En effet, notre présence à Genève est forte: nous avons 11 immeubles habités et 3 chantiers en cours. A terme, nous arriverons à près de 1200 logements. Dans le canton de Vaud, nous avons environ 600 coopérateurs en attente d'un logement. Nous sommes déjà à Lausanne (Chailly), où nous avons 13 logements dans un immeuble inauguré en 2017. Il s'agit d'un terrain en DDP de la ville de Lausanne. Dans les hauts de Lausanne, nous avons le projet en construction à Pra-Roman (voir encadré). A Nyon, à l'écoquartier du Stand, le chantier avance, et à terme, nous y aurons 130 logements. Aux Plaines-du-Loup, à la Bléche-

### Un éco-village avec vue sur la forêt

La construction des 12 petits immeubles en bois et labellisés Minergie-P à Pra-Roman à Lausanne, près du Chalet-à-Gobet, sera terminée en février/avril 2020. «Nous y proposons 88 logements. Les loyers seront tout à fait intéressants. L'aménagement extérieur sera très soigné, et il y aura de plus une salle commune (pour les animations), des jardins potagers et des places de jeux pour les enfants. Bref: la qualité de vie sera au rendez-vous!» s'enthousiasme Guillaume Käser. Et fait rare: des logements sont encore disponibles!

rette à Lausanne, nous avons un projet d'un immeuble de 80 logements. La demande de permis de construire a été déposée; nous espérons le recevoir en mars 2020 et pouvoir démarrer le chantier en juin 2020. En tout, dans le canton de Vaud, nous aurons dès la fin de 2020, avec tous les immeubles construits, quelque 300 logements.

### Ceci justifie, à vos yeux, l'ouverture de votre bureau lausannois?

Oui, tout à fait! Ce sont quatre projets importants qui nécessitent une présence sur le terrain, pour la coordination et les relations avec nos partenaires locaux (architectes, entreprises, autorités). Notre fonctionnement axé sur l'aspect associatif a un ancrage local fort, et nous devons pouvoir proposer des locaux pour que les futurs habitants puissent se réunir pour prendre leurs décisions (aménagement, organisation). Nous avons en effet une gestion associative avec



Vue aérienne du chantier des 12 petits immeubles à Pra-Roman à mi-octobre 2019. © Pont12 architectes

## Echangez avec d'autres acteurs du logement d'utilité publique!



coopératives d'habitation Suisse  
association romande des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique

NEWS EVENTS CONTACT RECHERCHE NEWSLETTER

INFORMATION SERVICES **ECHANGES**

Echangez avec d'autres acteurs du logement d'utilité publique, réseautez en ligne et profitez des expériences, des nouveaux projets et du savoir-faire des maîtres d'ouvrage parfois centaines de toute la Suisse. Car comme le dit ce proverbe chinois: «Si tu as une pomme, que j'ai une pomme, et que l'on échange nos pommes, nous aurons chacun une pomme. Mais si tu as une idée, que j'ai une idée et que l'on échange nos idées, nous aurons chacun deux idées.» L'ARMOUP regroupe plus de 230 membres: imaginez un peu le potentiel!

**Vos projets de construction ou de rénovation**  
Vous voulez vous lancer dans un projet de construction ou de rénovation et vous aimeriez savoir comment d'autres s'y sont pris pour réaliser des projets innovants? Vous cherchez encore des gens qui pourraient vous soutenir dans votre projet ou vous aimeriez peut-être rejoindre un autre groupe qui développe une autre idée?

**Vive la solidarité!**  
Ce portail «Vos projets» vous est exclusivement réservé pour échanger sur vos projets de construction ou de rénovation: l'idée, c'est que se constitue petit à petit une véritable banque de projets, qui servent d'exemples à tout maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) et qui peuvent vous inspirer ou vous guider pour vous lancer dans des projets innovants.

**Comment ça marche?**  
Nous comptons sur vous pour nous envoyer à [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch) une brève description de votre projet (max. 2000 signes), une image (format jpg ou PDF) et éventuellement une adresse du site web où on peut en apprendre plus ou une adresse e-mail à laquelle on peut vous contacter. Si votre projet nous semble susceptible d'intéresser un large public, nous l'ajouterons au portail «Vos projets».

**Petites annonces**  
Nous vous proposons également une page pour vos petites annonces: de la fête de quartier à une première réunion pour fonder une coopérative d'habitation, en passant par des bons tuyaux pour assainir une cave ou remplacer une chaudière, c'est votre rubrique d'échanges pratiques – une rubrique exclusivement réservée aux échanges entre MOUP.

**Comment ça marche?**  
Il suffit d'envoyer à [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch) un petit texte de max. 2000 signes et éventuellement une image (format jpg ou PDF) et/ou une adresse du site web où on peut en apprendre plus ou une adresse e-mail à laquelle on peut vous contacter. Si votre projet nous semble susceptible d'intéresser un large public, nous l'ajouterons dans les petites annonces.

une répartition des tâches entre la Codha et les associations d'habitants (une par immeuble ou par site). Nous sommes très heureux d'être maintenant présents en terres vaudoises, avec un solide ancrage de 600 Vaudoises et Vaudois (sur le total de 4000). Et la situation va encore évoluer!

### Avez-vous d'autres projets?

Nous sommes à la recherche de projets de qualité (situation, prix du terrain ou DDP) que nous pourrions valoriser au

prix coûtant, selon le principe de base des coopératives d'habitation. Nous participons aux appels d'offres et sommes très actifs sur le marché. Nous avons par exemple tenté notre chance – sans succès – à Montreux, Echallens et Crissier. Mais la concurrence est rude: sur le projet de Crissier, par exemple, ce ne sont pas moins de 8 coopératives qui ont déposé un projet!

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

# ET SI VOUS PASSIEZ AU SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE ?



## UNE OFFRE CLÉ EN MAIN

Les SiL prennent en charge votre projet de A à Z.



## UN PROFESSIONNEL DU SOLAIRE À VOTRE SERVICE

Vous pouvez compter sur l'expertise des SiL en matière d'énergie.



## UNE ÉNERGIE 100 % RENOUELABLE ET 100 % LOCALE

Vous soutenez la protection de l'environnement et devenez producteur de votre propre énergie.

L'offre solanne vous intéresse ?  
Vous avez des questions ?  
N'hésitez pas à nous contacter !

Tél. 021 315 82 82  
[www.solanne.ch](http://www.solanne.ch)

LE SOLEIL  
CLÉ  
EN MAIN

**SiL** Solaire

## «Nous devons mettre 25 fois plus de solaire!»

**Avec 3% du total de l'électricité produite en Suisse, l'énergie solaire peine à faire sa place parmi les différentes productions d'énergies. Or, aux yeux de certains spécialistes, le potentiel de cette énergie gratuite est immense et sa production doit devenir prioritaire en Suisse!**

Ainsi, Roger Nordmann, président de Swissolar et conseiller national propose de multiplier la production solaire par 25 pour que la Suisse puisse disposer d'assez d'électricité pour diminuer ses émissions de CO<sub>2</sub> de 85% et répondre à la demande croissante des besoins en énergie induits par la mobilité électrique. Selon lui, il n'y a aucun obstacle technique, seule la volonté politique manque. Interview.

### **Pouvez-vous nous rappeler brièvement les objectifs de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération?**

Le message du Conseil fédéral date de 2013 et la «Stratégie» a été acceptée en votation populaire le 21 mai 2017 par 58,2% des votants. Elle donne une projection, pour 2035 et 2050, des principales sources d'énergie pour la Suisse compte tenu de la suppression à terme de l'énergie nucléaire. Dans cette stratégie, le solaire devrait fournir 7 térawattheures\* (\*TWh = 1 mia de kilowatts/heure) en 2035 (14 pour le gaz) et 11 en 2050 (sans tenir compte des pompes à chaleur).

### **Quelles étaient les bases de ces scénarios?**

Pour le secteur de l'électricité, on tablait sur des gains d'efficacité qui devaient permettre de stabiliser la demande. Et effectivement, la consommation d'électricité totale s'est stabilisée depuis 2009, ce qui est une bonne nouvelle. Pour le secteur des énergies fossiles, on ne visait qu'une diminution de moitié de la demande d'ici 2050, principalement grâce à des gains d'efficacité. D'une part, il s'agit du renforcement de l'isolation des bâtiments, surtout les anciens, et de la mobilisation de la chaleur renouvelable: c'est le Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons qui a été mis en place dans ce but (voir *Habitation 3-2019*, pages 34-37).

Dans ce secteur, l'évolution est favorable, mais trop lente. D'autre part, on misait sur la réduction de la consommation de carburant des voitures, mais sans passer massivement à la traction électrique. Malheureusement, pour l'instant, la consommation n'a pas baissé. Comme on le voit, la Stratégie 2050 n'avait pas intégré la nécessité de réduire à zéro les émissions de CO<sub>2</sub>.

### **Cette Stratégie 2050 est donc en décalage avec la situation actuelle?**

Oui, précisément parce qu'elle n'intégrait pas vraiment les impératifs de la politique climatique sur la base des Accords de Paris que notre pays a signés ni la pression de la société civile. Premièrement, il faut tenir compte de la demande d'électricité pour décarboner la mobilité. On pense ici aux voitures, bus et camions. Même si c'est la



Roger Nordmann. DR/PS-VD

batterie qui fait avancer le véhicule, il faut bien la charger avec du courant électrique, ce qui fait augmenter la consommation électrique!

Deuxièmement, on ne peut pas se contenter d'isoler les bâtiments. Il faut aussi remplacer progressivement le mazout et le gaz comme source de chaleur. A cet effet, il

# AMC

CONSTRUCTION MANAGEMENT S.A.

## SIÈGE SOCIAL

Chemin de la Muraille 12  
1219 Le Lignon  
Tél. : 022 308 19 00  
Mail : [contact@amc-manag.ch](mailto:contact@amc-manag.ch)

## AGENCE

Rue St-Randoald 12  
2800 Delémont 1 - Jura  
Tél. : 032 423 09 30  
Mail : [contact@amc-manag.ch](mailto:contact@amc-manag.ch)

## Entreprise de Direction de Travaux

- Assistance Maître d'Ouvrage
- Direction de projets
- Coordination
- Gestion financière
- Gestion de travaux
- Planification

Découvrez nos réalisations sur [amc-manag.ch](http://amc-manag.ch)



## Ma maison solaire mon investissement durable à Genève



**Le solaire pour toutes et tous à Genève**

Pour plus d'informations sur  
les installations photovoltaïques,  
rendez-vous sur [sig-mamaisonsolaire.ch](http://sig-mamaisonsolaire.ch)



faudra non seulement mobiliser le bois, le solaire thermique ou la récupération, mais aussi, dans bien des cas, installer des pompes à chaleur. Or ces dernières consomment de l'électricité, et il faut en tenir compte. On voit donc qu'il y a une convergence entre les secteurs du bâtiment, du trafic et de l'électricité.

**Dans ces conditions, vous avez développé une thèse, qui intéresse même les grandes entreprises de production d'électricité. Quelle est-elle?**

Je développe ma thèse de manière complète, chiffres et scénarios à l'appui, dans mon ouvrage *Le plan solaire et climat* (voir encadré). En fait, mes calculs montrent comment nous pourrions, en développant l'électricité solaire de manière prioritaire chez nous, avoir une production d'énergie suffisante pendant quasiment toute l'année. Selon moi, il faut produire 25 fois plus de photovoltaïque qu'aujourd'hui! L'idée est d'atteindre une production annuelle de 45 TWh environ, alors que nous en sommes actuellement à 2 TWh, donc à 3% de la consommation. Mais pour y arriver, il faut évidemment que des décisions politiques et des mesures concrètes (et aussi de financement, etc.) soient prises rapidement!

**Quel rôle peuvent jouer les coopératives d'habitation pour développer le solaire?**

Un rôle important à mon avis! Elles ont une forte consommation d'eau chaude et de chauffage. Les panneaux solaires thermiques permettent de couvrir une part importante des besoins de l'immeuble et ainsi de réduire, voire de supprimer, l'achat d'énergies extérieures. Les grandes installations sont rentables, on le sait maintenant. S'il reste des surfaces non couvertes par les panneaux thermiques, on met des panneaux photovoltaïques: l'électricité produite est consommée par les habitants de l'immeuble (en autoconsommation), et s'il y a un surplus, il est injecté dans le réseau contre rémunération. Il sera alors utile à d'autres consommateurs.

**Pour vous, utiliser tous les toits est la priorité?**

Oui, tous les toits sont adéquats, et pas seulement ceux des immeubles locatifs: il y a là un potentiel énorme, car très peu nombreux sont les immeubles avec des panneaux thermiques ou photovoltaïques! Regardez autour de vous! Or, vous pouvez facilement chauffer de l'eau pour la consommer pendant les six mois de l'été. Et il y a aussi les toits des villas, où l'on peut atteindre un bon niveau d'autoconsommation d'électricité, réduisant ainsi l'achat d'énergie auprès des services industriels. Toute cette énergie produite «soi-même» est «non achetée», d'où une économie substantielle. Et il y a les grands toits des écoles, immeubles administratifs, salles de sports, déchetteries, dépôts et entrepôts, sites de production industrielle, etc.

**Et les toits des fermes et exploitations agricoles?**

Leur potentiel est très important, et ce sont des installations bon marché à installer. Malheureusement, il ne s'en construit guère, car il n'est pas possible de les rentabiliser au moyen de l'autoconsommation. En effet, la consumma-

**Exploiter l'énergie solaire en façade**

Les façades possèdent un important potentiel pour l'exploitation de l'énergie solaire. Si l'on considère que l'exigence principale posée aux bâtiments du futur sera d'être autonome en énergie, il est nécessaire de les exploiter, car les toits n'offrent pas toujours les surfaces suffisantes pour produire l'énergie nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment. C'est pourquoi le laboratoire du LESO à l'EPFL a développé, en collaboration avec Lutz Architectes Sàrl, spécialiste des bâtiments à haute performance énergétique, l'unité de recherche SolAce dans le bâtiment du NEST à Dübendorf.



*Façade sud de l'unité SolAce au NEST à Dübendorf équipée de panneaux solaires photovoltaïques colorés (Kromatix) / Lutz Architectes, EPFL. © Roman Keller*

Situé sur le site de l'EMPA, le Laboratoire fédéral d'essai des matériaux, ce bâtiment permet aux chercheurs de tester des innovations dans le domaine de la construction. Les façades de cette unité sont équipées de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques résultant des technologies développées au sein de l'EPFL. Certaines de ces technologies sont au seuil de leur commercialisation par des start-up ou en coopération avec des partenaires commerciaux, d'autres doivent encore être affinées. Ces modules sont protégés par un nouveau type de vitrage coloré issu des nanotechnologies qui permet d'unifier l'apparence de ces modules solaires. Grâce à ces essais, les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques pourront être améliorés et répondre à toutes les demandes des différents acteurs de la construction, à savoir être esthétiques, performants et faciles à mettre en œuvre. Ils orneront alors les bâtiments du futur pour leur permettre la plus large autonomie possible.

*Source: Atelier d'architecture Lutz Associés sàrl, Givisiez*



**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)

## Optimisez vos installations de chauffage!

ET DIMINUEZ  
DE  
**10 À 20%**  
LEUR CONSOMMA-  
TION D'ÉNERGIE.

**Vous gérez ou possédez des bâtiments de 30 logements ou plus ?**

**équiwatt**, le programme d'efficacité énergétique des SiL, et l'association **Energo** vous proposent de diminuer rapidement et gratuitement leur consommation d'énergie grâce à l'optimisation de leurs installations de chauffage. Plus d'info: [www.equiwatt.ch/chauffage](http://www.equiwatt.ch/chauffage)

**équiwatt**  
CONSOMMER MOINS, UN VRAI PLUS

**SiL**  
SERVICES INDUSTRIELS LAUSANNE

tion électrique sous de tels toits est dérisoire en comparaison de la production. A mon avis, il faut remplacer les soutiens pour que ces installations redeviennent intéressantes économiquement. Le fait qu'elles injectent toute leur production dans le réseau, y compris en hiver, est très précieux pour consolider l'approvisionnement électrique.

#### **Et les façades et balcons?**

Là aussi, le potentiel est important sur les façades et les balcons, où des panneaux peuvent être fixés à la balustrade ou même s'y substituer. Pour les façades, des panneaux solaires efficaces existent sur le marché et sont relativement facilement fixés aux murs. En cas de rénovation d'une façade, il faut aussi intégrer l'installation de panneaux solaires si l'orientation est favorable (est à ouest en passant par le sud). Dans un immeuble locatif, je mentionnerais encore une technique intéressante d'accumulateur d'eau chaude qui permet de stocker la chaleur produite en été et de la consommer en hiver. De toute façon, pour n'importe quel bâtiment, le principe est le même: la récolte d'énergie sur le bâtiment réduit le besoin d'achat d'énergie commerciale et donc la facture. Et pour l'énergie achetée, mieux vaut prévoir du bois, une pompe à chaleur ou du chauffage à distance. Bref, il faut éviter les énergies fossiles!

#### **Que doit faire une coopérative d'habitation si elle veut produire de l'énergie durable, solaire ou autre?**

La technologie a fait des progrès importants et de nouvelles installations sont régulièrement mises sur le marché, toujours plus efficaces. Ainsi, les panneaux photovoltaïques solaires sont devenus plus performants et leur prix a été divisé par 10 en 15 ans grâce à l'industrialisation de la production. Comme chaque immeuble est différent et constitue in fine un système complexe, je conseille à la direction de la coopérative de contacter un bureau d'ingénieurs spécialisé en énergies: il pourra proposer une combinaison de différentes techniques d'économie, de production et de consommation d'énergies. Pour les coopératives, axées sur le long terme, un amortissement sur 30 ans est très intéressant. De plus, je rappelle que les nouvelles lois cantonales sur l'énergie obligent de prendre en compte les énergies renouvelables dans tout nouvel immeuble (20% dans le canton de Vaud). Si l'on met du solaire, vu les coûts fixes pour les échafaudages et les gaines, il vaut alors la peine de couvrir toute la surface du toit! La part de production électrique excédentaire alimentera le réseau.

#### **Cette année, les médias nous inondent d'articles sur les voitures électriques. Toutes les marques s'y mettent et nous disent qu'elles sont l'avenir. Qu'en pensez-vous?**

Si l'on considère d'abord les émissions de CO<sub>2</sub>, on constate que 30% proviennent des gaz des véhicules, 25% des bâtiments, 10% de l'industrie. Si on a davantage de véhicules électriques, on réduit fortement le CO<sub>2</sub> émis, car ces véhicules n'en produisent pas. Et les batteries au lithium? La première extraction demande de l'énergie

(grise), c'est vrai, mais le lithium se recycle facilement, et la durée de vie des batteries est longue. Si l'électricité utilisée est d'origine renouvelable, leur bilan écologique est à mon avis clairement plus favorable que celui des voitures à énergie fossile.

#### **Mais d'où viendra toute cette électricité supplémentaire que les voitures électriques utiliseront?**

A mon avis, si on développe le solaire comme je le propose, l'augmentation d'électricité solaire pourra tout à fait répondre à la demande croissante due aux véhicules électriques. On aura assez d'électricité de type renouvelable pour ces véhicules. Je le démontre dans mon ouvrage (voir encadré) et une étude que j'ai réalisée en mai 2018. Dans le pire des cas, il faudra produire un peu d'électricité à partir du gaz fossile au cœur de l'hiver. Mais comme le solaire est très puissant pendant le reste de l'année, on peut réduire de 86% les émissions du secteur «bâtiments + trafic + électricité», ceci en tenant compte des émissions du gaz.

#### **Votre conclusion?**

Pour moi, c'est clair: il faut investir «à fond» dans le solaire si l'on veut passer tout à la fois de 2 à 50 GW de photovoltaïque pour remplacer le nucléaire, électrifier la mobilité et continuer d'assainir les bâtiments. Pour atteindre ce but, nous proposons un «plan Marshall» pour le climat et l'énergie solaire en Suisse.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

#### **«Le plan solaire et climat»**

Ouvrage de Roger Nordmann, Editions Favre et Swissolar, mai 2019, 161 pages, avec de très nombreux tableaux chiffrés, schémas et graphiques, préface de Jacques Dubochet.

Politologue et économiste de formation, spécialiste reconnu des questions énergétiques et climatiques, il s'engage pour une politique climatique efficace suisse et internationale. Président de Swissolar, il promeut l'énergie solaire.

#### **Pour en savoir plus:**

[www.rogenordmann.ch](http://www.rogenordmann.ch) (articles, vidéos, conférences)  
[www.swissolar.ch](http://www.swissolar.ch)

## «L'énergie solaire est gratuite, profitons-en!»

C'est ce que pense Gabriel Winkler, président de la Coopérative Les Rocailles à Neuchâtel, après son expérience d'installation de panneaux solaires. Il nous explique: «Aux Acacias, en 2010, nous avons installé à la fois du solaire thermique (90 m<sup>2</sup> + 2 accumulateurs de 2000 lt.) et du solaire photovoltaïque (puissance 24 kWp). Cette année-là, notre Coopérative a décidé qu'elle devait se doter d'une politique énergétique efficiente et concrète. Nous avons ainsi été parmi les premiers à recevoir la «Rétribution à Prix Coûtant (RPC)» du système en vigueur à cette époque. Toute notre production est injectée dans le réseau et nous touchons la rétribution pour chaque kWh produit. Aujourd'hui, le système a changé: il est basé sur le paiement d'un forfait pour les petites installations; et pour les installations plus importantes, il est à négocier avec le distributeur local d'énergie.

Notre coopérative a tout de suite compris les avantages du solaire et elle est toujours convaincue d'avoir fait le bon choix, tout en étant consciente qu'il lui faudrait 20 ans pour arriver à rentabiliser ses investissements: «aujourd'hui, le coût de nos investissements pourrait être divisé par deux!» souligne G. Winkler.

S'agissant de l'énergie thermique, tout l'été, la chaleur suffit à chauffer l'eau pour tout l'immeuble (avec 2 réservoirs de 2000 litres). Si nécessaire, une installation fonctionnant au gaz est mise en action. Pendant l'hiver, la production baisse logiquement beaucoup et le solaire ne va produire plus que 25-30%, le gaz fournissant le reste.

### Deux conseils

M. Winkler a un premier conseil: «Même si les panneaux solaires ne demandent pas trop d'entretien, je conseille à

toute coopérative qui fait poser des panneaux solaires de conclure un contrat d'entretien et de former le concierge pour les contrôles courants. Ceci a un coût, mais au moins, on s'évite des frayeurs et des frais imprévus». L'avantage est que les panneaux thermiques et photovoltaïques sont posés côte à côte, ce qui en facilite l'entretien (nettoyage, contrôle des connexions). Des gaines techniques ont été prévues en façade. Son second conseil, «c'est de poser de telles gaines lors d'une rénovation de façade. Ainsi, tout est prêt si on installe des panneaux solaires un peu plus tard».

### 2020: quasi-autoconsommation

En 2020, pour un immeuble à Peseux, une installation solaire photovoltaïque sera installée. La coopérative répercutera une légère hausse de loyer pour les locataires et ceux-ci bénéficieront d'une autoconsommation, une nouveauté pour la coopérative. Ainsi, le prix du kWh devrait être inférieur au prix pratiqué par le fournisseur d'énergie. L'amortissement se fera sur environ 15 ans. M. Winkler commente: «Nous n'allons poser que du photovoltaïque! L'avantage est que la surproduction de courant nous permettra de produire de l'eau chaude sanitaire à moindre frais. Rien ne devrait être perdu».

«L'énergie solaire est disponible partout, et il existe maintenant des installations techniques performantes, à un prix qui n'a jamais été si bas. Je suis d'avis que les coopératives d'habitation doivent montrer l'exemple et privilégier le courant vert: cela devrait faire partie de leur philosophie!» conclut Gabriel Winkler.

JLE



Le toit de l'immeuble des Acacias est recouvert de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques depuis 2010.  
© Coopérative Les Rocailles



Maison à énergie positive, St-Georges / © Corinne Cuendet



Halle bleue, Bluefactory / © Lutz Architectes

« **Lutz Architectes conçoit les espaces bâtis  
d'aujourd'hui selon les exigences de demain** »



Deux immeubles écologiques Minergie-P-Eco, Riaz / ©Corinne Cuendet



Immeuble Minergie-P, Oberdorf (Soleure) / © Corinne Cuendet



**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)



## Le photovoltaïque fait peau neuve dans le bâtiment

### L'innovation et le transfert technologique au service de l'intégration et de la démultiplication des possibilités d'usages du photovoltaïque dans l'enveloppe des bâtiments: la révolution photovoltaïque est en cours.

Ces dix dernières années, le prix de fabrication du panneau photovoltaïque «traditionnel» a été divisé par 10. Le prix de production du courant photovoltaïque, qui tournait encore autour des 30 centimes le kilowatt/heure en 2005, a baissé à 5 centimes aujourd'hui pour les grandes centrales en Allemagne. Autant dire que du point de vue économique, les énergies fossiles sont aujourd'hui déjà larguées – et de plus en plus décriées au sein de la population. Au niveau du bâtiment, le photovoltaïque a également connu une révolution au cours de ces cinq dernières années. Au terme de développements technologiques réalisés notamment au PV Center du Centre suisse d'électronique et microtechnique SA (CSEM) de Neuchâtel, des panneaux photovoltaïques blancs, ou en forme de briques couleur terre cuite pour les toits sont apparus sur le marché.

Avec l'apparition du *digital ceramic printing*, on peut désormais faire des panneaux solaires avec des variations de couleurs. Il existe donc aujourd'hui différents types de panneaux photovoltaïques, dans lesquels des résilles métalliques ou de fibre de verre sont glissées entre les cellules photovoltaïques et le verre pour les dissimuler. La légère perte de rendement qui en résulte (entre 9,5%-15,5%, contre les 18%-20% des PV standards usuels) est largement compensée par le potentiel d'intégration architecturale et donc en possibilité de diffusion dans l'environnement construit. Un nouveau paradigme est mis en exergue: le panneau solaire n'est désormais plus forcément un élément noir ou bleu foncé d'apparence technique que l'on ajoute à l'enveloppe d'un bâtiment. Il peut se substituer à d'autres matériaux de revêtement pour être directement intégré à l'enveloppe des bâtiments (BIPV) et créer ainsi des toitures ou des façades actives.

#### Le photovoltaïque intégré au bâtiment

Ces avancées ont également donné lieu en Suisse au développement du photovoltaïque dit «transformatif», basé sur des technologies de panneaux bon marché que l'on transforme en vue de faciliter leur intégration architecturale. Avec le photovoltaïque intégré au bâtiment (BIPV), le panneau solaire devient ainsi lui-même un matériau de construction. Aujourd'hui, 1 m<sup>2</sup> de PV de fabrication chinoise coûte Fr. 50. –/m<sup>2</sup> et va durer 20-25 ans au bas mot. Quand on le transforme pour l'intégrer au bâtiment, c'est un peu plus cher, mais il y a le potentiel pour être moins cher que de la tuile ou des éléments de façade de bonne qualité, par exemple! Précisons encore que l'investissement d'une installation photovoltaïque est amorti en une dizaine d'année pour les installations «standard» et un peu plus d'une vingtaine d'années pour du photovoltaïque intégré... pour le moment.

#### Révolution photovoltaïque et cécité politique

Directeur du PV Lab de l'EPFL et PV Center du CSEM, le professeur Christophe Ballif dirige une centaine de col-



Professeur Christophe Ballif. © PC2019

laborateurs, dont 40 à l'EPFL et 60 au CSEM. Ils travaillent tous à Neuchâtel sur les questions du photovoltaïque et de la gestion de l'énergie. Auteur et coauteur de plus de 400 articles publiés dans des revues scientifiques prestigieuses, Christophe Ballif est une grosse pointure du photovoltaïque au niveau mondial. C'est aussi un sacré visionnaire, qui veut sauver le monde grâce à l'énergie solaire. «400 gigawatts de production d'énergie solaire ont déjà été installés à ce jour sur la planète, soit l'équivalent de la production de 400 centrales nucléaires de puissance de pointe!» s'exclame le professeur. Selon lui, une véritable révolution du photovoltaïque va bouleverser de fond en comble la production et la gestion énergétique mondiale d'ici à 2050. Au plus tard. Si les politiques et le législatif suivent... une hypothèse pas du tout évidente, dans une Suisse dominée par des partis très conservateurs (UDC: 95,4% de votes défavorables aux objets liés à l'environnement; PLR: 75,1% selon l'Ecorating 2018 de l'Alliance Environnement). Et pourtant... la révolution du photovoltaïque recèle un grand potentiel de résilience: énergétique, au niveau de la production d'électricité par les panneaux solaires, déployés en centrales solaires ou intégrés aux bâtiments, voire aux objets quotidiens; résilience climatique, au niveau de leur potentiel de réduction d'émissions de CO<sub>2</sub>; résilience économique, au niveau des nouveaux emplois créés par cette industrie.

#### Conservatisme des architectes et frilosité des maîtres d'ouvrage

Le transfert de technologies, de la recherche fondamentale à l'EPFL jusqu'aux développements industriels du PV Center du CSEM et des fabricants spécialisés fonctionne relativement bien. Beaucoup d'éléments sont déjà disponibles sur le marché. Grâce à de multiples dévelop-



Le bâtiment qui abrite le PV Lab de l'EPFL à Neuchâtel. © PC2019

pelements technologiques, il existe ainsi aujourd'hui des panneaux de différentes dimensions, textures et couleurs, y compris blancs, qui peuvent être mats, brillants ou semi-transparents. Ces nouveaux produits permettent une multitude d'utilisations. En considérant ces possibilités dès les premiers pas du projet, un important potentiel apparaît en termes d'intégration architecturale. Pourtant, à l'aune de la transition énergétique, ce potentiel est encore insuffisamment exploité. La recherche a montré qu'il y avait un certain manque de connaissances de la part des praticiens et des décideurs par rapport aux dernières évolutions technologiques, environnementales et économiques. Par ailleurs, il manque encore des références exemplaires en termes d'intégration architecturale. Il y a encore assez peu d'exemples convaincants et cela est encore plus visible dans le domaine de la rénovation.

### Les 3 axes principaux de recherche à Neuchâtel

La priorité numéro un, c'est l'amélioration des technologies photovoltaïques, l'amélioration du rendement et la diminution des coûts de l'électricité. La priorité numéro deux, c'est tout ce qui est lié au développement des applications spéciales liées au bâtiment, aux véhicules et aux objets. Les chercheurs de l'EPFL du CSEM y développent leur savoir-faire en matière de modules, de fiabilité, de

#### Pour les curieux...

[www.facade-au-soleil.ch](http://www.facade-au-soleil.ch)

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

[www.suisseenergie.ch/mon-installation-solaire](http://www.suisseenergie.ch/mon-installation-solaire)

#### ... et les gourmands

PV Lab EPFL: <https://pvlab.epfl.ch>

CSEM: <https://www.csem.ch/pv-center>

BE-SMART: <https://www.besmartproject.eu>

Compáz: <https://compaz.art/fr/>

PNR 70:

<http://www.snf.ch/fr/pointrecherche/programmes-nationaux-de-recherche/pnr70-virage-energetique/Pages/default.aspx>

colorisation. La troisième priorité concerne tout ce qui touche à la gestion de l'énergie. «Quand on aura 15 à 20 gigawatts d'énergie solaire en Suisse, il faudra pouvoir en gérer les fluctuations», raconte Christophe Ballif. Un programme de recherche s'intéresse à l'intelligence qu'on doit mettre dans les algorithmes pour faciliter la pénétra-

tion du photovoltaïque. Cela va des modèles pour les batteries, qui doivent se dégrader le moins vite possible, aux modèles de micro-réseaux électriques locaux, ou encore à des modèles pour les vannes thermostatiques dans les bâtiments pour mieux utiliser l'énergie. Le tout en utilisant de mieux en mieux le traitement des données et l'intelligence artificielle, qui permettent, par exemple, d'optimiser la maintenance d'une installation.

### L'importance de la communication

«Aux 3 axes prioritaires évoqués par Christophe, j'ajouterais en ajouter un 4<sup>e</sup>, qui concerne la communication au sujet des sciences et des technologies entre les différentes interfaces, les différents acteurs, et le grand public», ajoute Laure-Emmanuelle Perret-Aebi. Pour elle, il est important de sensibiliser les gens aux avancées scientifiques par le biais d'efforts de communication vulgarisée, émotionnelle et artistique. Et elle sait de quoi elle parle. Après avoir collaboré depuis des années avec Christophe Ballif au développement de la fiabilité des panneaux solaires, elle souhaite délaissé la recherche fondamentale pour se consacrer plus à la diffusion des savoirs. Par le biais de l'association Compáz qu'elle a fondée en 2018 pour associer sciences, arts et société, ou encore en tant que coor-



*Laure Emmanuelle Perret-Aebi explique les multiples vertus du panneau solaire conçu comme panneau de construction, qui est un élément constructif actif produisant de l'électricité et rendant ainsi l'installation rentable à moyen et long terme. © PC2019*

dinatrice d'un projet européen de recherche pour l'intégration architecturale du photovoltaïque dans les bâtiments: Be-Smart.

**Patrick Cléménçon**

**Le Programme Bâtiments**

Déposez une  
demande dès  
maintenant et profitez!

**Assainissez votre maison.  
Et économisez de l'énergie et de l'argent.**

Le Programme Bâtiments soutient financièrement les rénovations énergétiques.

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

## Pour une politique communale du logement volontariste!

**Record de Suisse à Nyon en matière de croissance démographique et bas taux de vacance de logements. La commune a donc choisi d'avoir une politique volontariste en la matière. Les esprits évoluent, mais cela prend du temps. Il faut de la pédagogie, une vision et investir, pour faire avancer les projets qui calmeront le très cher marché local du logement, pour que tout un chacun puisse y vivre. Voici quelques actualités qui démontrent que rien n'est simple dans ce domaine; les enjeux sociaux, économiques et environnementaux sont importants mais il est possible d'agir.**



Plus de dix ans ont été nécessaires pour qu'un terrain communal libre de constructions se transforme en 130 ap-partements, avec trois types de loyer. Les oppositions de voisins et un fastidieux montage financier entre Nyon et la coopérative qui a reçu le droit de superficie, la CODHA, sont la cause de ce long délai. Ce nouveau quartier est emblématique

de la politique foncière active de la ville: elle travaille avec les promoteurs et propriétaires pour qu'ils construisent différents types de logements (surfaces, rendements souhaités, nouvelles formes de logements...) dans un environnement de qualité. Elle privilégie par ailleurs des maîtres d'ouvrage d'utilité publique tels que des coopératives d'habitation, fondations ou associations sans but lucratif, pour la mise en valeur de ses propres parcelles.

En ce qui concerne les terrains privés, chaque fois que de nouveaux plans d'affectation sont développés, Nyon négocie avec le promoteur concerné un minimum de 25% de logements abordables, des espaces publics ainsi que le respect de recommandations en matière environnementale. Ce sont de longs processus.

Après bien des aléas politiques Nyon aura tout bientôt un/e délégué/e au logement. Cette personne fera l'interface entre Municipalité et propriétaires fonciers, constructeurs, coopératives. Elle devra trouver pour la population nyonnaise en pleine mutation sociologique de nouvelles formes de logement et des solutions adaptées aux besoins. Pour certains, opposés à la création de ce poste supplémentaire, mieux vaut attirer de bons contribuables qu'encourager la venue de gens considérés comme «moins rentables» dans des logements abordables; mieux vaut laisser faire le marché, qui se régulera de lui-même. Ces a priori trahissent une méconnaissance du domaine du logement et des besoins actuels des classes moyennes, familles, seniors, jeunes...

Pour nous, autorités, le dialogue avec les propriétaires fonciers est en effet capital et constant. Il doit d'ailleurs être renforcé en ce qui concerne des immeubles-barres des années 1950-1970. Lors de leur démolition, la ville souhaite que leurs locataires soient relogés et aimerait éviter leur mise à la porte ou leur départ, le loyer devenant trop cher. Ainsi la ville et le promoteur LSR ont récemment négocié un accord en marge d'une densification de parcelles. LSR a acheté plus de 100 appartements dans un bâtiment proche pour que les locataires de l'immeuble à démolir puissent y déménager et jouir d'un loyer équivalent. Un référendum a été lancé contre la nouvelle densité du quartier – densité qui permet par ailleurs de maintenir des loyers abordables.

Lenteurs, incompréhensions, a priori, référendums, tout cela me fait dire:

- Que les autorités doivent développer les démarches participatives et l'information dans le domaine du logement.
- Que les acteurs économiques devraient prendre conscience des avantages d'une population bien ancrée dans sa ville et sa région. De fait les villas ou PPE en ville chassent les classes moyennes qui ne peuvent y accéder, alors qu'elles consomment local, font vivre commerces et vie associative, sans provoquer les nuisances directes et indirectes liées à de longs temps de transport entre travail et habitat.
- Que la volonté politique en faveur des coopératives exprimée par l'Etat de Vaud est bienvenue, ce dernier leur donnant enfin des moyens pour leurs projets, à l'instar du canton de Genève.

Bref, ne croyons pas une seconde ceux qui parlent de fin de crise du logement, et du marché qui se règle naturellement. La terre est source de forte spéculation foncière: si l'on veut que nos villes, campagnes et montagnes gardent âme, population et douceur de vivre, il faut des exigences politiques claires, accompagnées d'un dialogue et de négociations. Les enjeux sont trop importants pour qu'on laisse les propriétaires décider seuls de l'avenir de leurs terrains ou immeubles. Il en va de l'intérêt général.

**Fabienne Freymond Cantone, municipale, Nyon**

## La numérisation au cœur de la Swissbau 2020

**La numérisation change l'économie; le maillage interdisciplinaire, la collaboration et la convergence des différents secteurs gagnent en importance. On observe ainsi un rapprochement des différents domaines de la construction et de l'immobilier. Swissbau en parle du 14 au 18 janvier 2020.**

Tous les deux ans, le salon Swissbau s'impose comme une plateforme incontournable de la construction et de l'immobilier. En constante évolution pour rester toujours à la pointe des évolutions technologiques et pratiques, Swissbau propose trois axes d'exposition principaux: en premier lieu bien sûr le salon, avec les exposants et leurs produits et services, mais aussi le Swissbau Focus, qui est une véritable plateforme de manifestations et de réseautage, et le Swissbau Innovation Lab, entièrement dédié cette année à la transformation numérique. Ces trois formats se réfèrent au cycle de vie d'un bien immobilier et sont continuellement développés en collaboration avec des partenaires de premier plan.

En se baladant entre les nombreux stands du salon, le visiteur est invité à découvrir une vue d'ensemble des nouvelles technologies, des nouveaux matériaux et des nouveaux produits dans les domaines de l'architecture, de la décoration d'intérieur et des matériaux de construction.

Avec le Swissbau Focus, Swissbau propose, en partenariat avec une trentaine d'associations professionnelles, d'institutions et de hautes écoles, une plateforme de manifestations et de réseautage pertinente. Les défis actuels du secteur tout au long du cycle de vie seront abordés dans le cadre d'environ 80 manifestations.

Le Swissbau Innovation Lab place la construction numérique au centre de l'attention: en collaboration avec la branche, la présentation spéciale pour la transformation numérique aborde les thèmes du BIM (Building Information Modeling), des solutions numériques et de la construction du futur et présente des approches innovantes. Avec une quarantaine de partenaires issus de la recherche, de la planification, de la construction et de l'exploitation, cette mise en scène unique avec un concept architectural

inédit est développée et réalisée au cœur du salon.

Le Swissbau Innovation Lab se compose des points forts suivants:

1. iRoom – Présentation de réalité virtuelle interactive

Au centre de la présentation se trouve le site réel «uptownBasel» qui sert de laboratoire d'innovation au Swissbau Innovation Lab. Depuis mars 2019, plus de 60 partenaires travaillent en équipes interdisciplinaires sur des projets innovants pour le site. Une vision commune pour le secteur de la construction et de l'immobilier de demain a émergé. On pourra découvrir ces concepts passionnants pendant Swissbau sous la forme d'une présentation interactive dans l'iRoom.

2. Innovation Village – Mise en scène interactive des produits et solutions des partenaires, nouveau avec Startup Hub.

Dans l'Innovation Village, plus de 60 partenaires présentent leurs cas d'utilisation numérique et offrent aux visiteurs un aperçu compact des innovations actuelles dans les domaines du bâtiment intelligent, de la connectivité intelligente, de la mobilité intelligente, de l'énergie intelligente et des services intelligents. Les jeunes entreprises tournées vers l'avenir trouvent dans le Startup Hub une plateforme pour présenter leurs développements et leurs idées.

3. Speakers Corner – Présentations en direct de cas d'utilisation numérique actuels de la branche. Les partenaires présenteront leurs cas d'utilisation numérique dans de courtes présentations de 3 minutes chacune sur la scène du Speakers Corner au milieu de la Place de la Communication. Les innovations seront ensuite discutées avec des experts sur la scène et replacées dans un contexte plus large. Powered by Innosuisse.



### Fuckup Night

C'est une nouveauté du salon. Les Fuckup Nights sont un format d'échanges plutôt culottés, au cours desquels les intervenants racontent, souvent avec humour, leurs échecs, et montrent comment ils en ont tiré en fait bien des avantages. C'est une forme de valorisation de la dynamique essai/erreur, d'origine évidemment anglophone, qui se mue en nouvelle culture de l'innovation. Elle est d'ailleurs souvent appliquée au sein d'équipes interdisciplinaires, qui sortent des sentiers battus et trouvent les meilleures solutions. La première Fuckup Night aura lieu au Swissbau Focus le vendredi 17 janvier à 17 heures. Des chefs d'entreprise y parleront des périodes difficiles de leur carrière et de ce qu'ils en ont appris.

PC/swissbau

### Swissbau du 14 au 18 janvier 2020

D'un coup d'œil: [www.swissbau.ch](http://www.swissbau.ch)

Les 80 manifestations d'un coup d'œil: [www.swissbau.ch/events](http://www.swissbau.ch/events)

Plus d'informations sur le Swissbau Focus: [swissbau.ch/focus](http://swissbau.ch/focus)

Plus d'informations sur le Swissbau Innovation Lab: [www.swissbau.ch/innovationlab](http://www.swissbau.ch/innovationlab)

**SWISS  
BAU**

**UNIR  
ET RÉUNIR.**  
14-18 janvier 2020



# QUE VOUS SOYEZ ARTISAN OU PLANIFICATEUR:

Visitez le salon leader  
du secteur de la construction  
et de l'immobilier.

Partenaire média: **Blick**

Partenaires thématiques:



**HÖRMANN**

LAUFEN  
arwa

**VELUX**



Leading Partner Swissbau Focus:

**sia**  
SCHWEIZERISCHER INGENIEUR- UND ARCHITECTENVEREIN  
SOCIÉTÉ SUISSE DES INGÉNIEURS ET DES ARCHITECTES  
SOCIETÀ SVIZZERA DEGLI INGEGNERI E DEGLI ARCHITETTI  
swiss society of engineers and architects

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra  
**Innosuisse – Agence suisse pour  
l'encouragement de l'innovation**

Main Partner Swissbau Innovation Lab:



**sia**  
SCHWEIZERISCHER INGENIEUR- UND ARCHITECTENVEREIN  
SOCIÉTÉ SUISSE DES INGÉNIEURS ET DES ARCHITECTES  
SOCIETÀ SVIZZERA DEGLI INGEGNERI E DEGLI ARCHITETTI  
swiss society of engineers and architects

# SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



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

Swissmade

 **SCHULTHESS**

## Bienne en appelle à l'imagination des coopératives d'habitation

**En faisant la part belle aux logements d'utilité publique pour le développement du quartier de la Gurzelen, les autorités biennoises répondent à la volonté populaire (voir encadré) de ramener la part de marché immobilier des coopératives d'habitation à 20% d'ici à 2035.**



Lotissement destiné à des logements d'intérêt public (1) ainsi qu'aux ateliers de la Fondation Centre ASI (2). DR/ Ben Zurbruggen et Ville de Bienne

### Vox IG-Bienne et vox populi

Les initiatives populaires communales de 2015 «pour des logements abordables» et «pour des logements abordables à la Gurzelen», qui demandaient que la ville de Bienne mène une politique active favorisant des loyers modérés et les logements d'utilité publique, en particulier dans le quartier de la Gurzelen, ont conduit à la publication en 2016 du règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog). Il définit, pour le périmètre de planification de la Gurzelen, qu'au moins la moitié de la surface brute de plancher constructible soit octroyée en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique garantissant des loyers fondés sur les coûts et que la part de logements d'utilité publique s'élève au moins à 20% en 2035 (contre 14% en 2016). Cela signifie une augmentation de quelque 1800 logements d'ici 2035. Afin d'atteindre cet objectif, la ville de Bienne prévoit de faire développer, bâtir et exploiter la grande majorité du site de la Gurzelen par des maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Cet objectif est exposé plus en détail dans le message «Gurzelen, modification des bases de planification» adressé par le Conseil de ville au corps électoral biennois. Le 18 mai 2019, le Souverain biennois a approuvé cette idée à près de 80%, exprimant ainsi sa volonté d'encourager la construction de logements d'utilité publique. (Extrait du cahier des charges de l'appel d'offres à concept)

Après dix ans d'intenses négociations entre les coopératives d'habitation de Bienne et les autorités de la ville pour tenter de collaborer en bonne intelligence au niveau de la construction de logements à loyers abordables en général, un pas de plus vient d'être fait ce 3 septembre 2019 dans le développement du secteur Gurzelen en particulier. Erich Fehr, maire de Bienne, a même qualifié la journée d'«historique» lors de la conférence de presse donnée à cette occasion et en a profité pour souligner que les autorités publiques entendaient bien soutenir un renouveau dans la construction de logements d'utilité publique, histoire de ramener d'ici à 2035 leur patrimoine aux 20% du parc immobilier qu'elles détenaient par le passé. Dont acte, avec un appel d'offres à concept ciblant strictement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) pour réaliser un premier lotissement de logements à loyers abordables à la Gurzelen.

L'objectif de cet appel d'offres est de promouvoir une construction porteuse de valeurs sociales et environnementales visant le standard de la société à 2000 watts. La ville veut ainsi trouver le meilleur partenaire possible, maître d'ouvrage d'utilité publique et investisseur, pour poser les jalons d'un développement urbain exemplaire et tourné vers l'avenir. Une fois le partenaire choisi, un concours d'architecture sera conduit en partenariat entre la ville, afin de concrétiser le concept initial, comme l'explique Florence Schmoll, responsable du Département d'urbanisme de Bienne. «D'une manière générale, en travaillant en partenariat avec un investisseur, c'est déjà un plus; mais travailler en partenariat avec un investisseur d'utilité publique, c'est un double plus, puisqu'on a ainsi une garantie sur le long terme: on sait que le maître d'ou-

**Deux vidéos en bonus...**

Erich Fehr, Maire de la Ville explique pourquoi il fait confiance aux MOUP pour développer ce projet et pourquoi il tient à relancer la construction de logements à loyers abordables à Bienne.



Florence Schmoll, responsable du Département d'urbanisme de Bienne, raconte la subtile procédure de l'appel d'offre à idées lancé aux MOUP.

*Sur habitation.ch > Actualités > Bienne lance son appel d'offres pour la réalisation de LUP à la Gurzelen*

vrage d'utilité publique va conserver les bâtiments, contrairement à une entreprise totale, qui va réaliser puis revendre.» Une vision à long terme qui permet de garantir une bonne intégration socio culturelle et une plus-value fonctionnelle du bâti dans le quartier.

La Ville en appelle donc à l'imagination des coopératives d'habitation, puisque l'appel d'offres de concepts leur demande de développer un projet fondé dans des idées novatrices, tournées vers l'avenir et intégrant non seulement une qualité du bâti aux normes de la société à 2000 watts, mais éga-

lement la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle, ainsi qu'un concept de mobilité douce donnant la priorité aux transports publics et au *car sharing*. L'heureux gagnant devrait être choisi d'ici février 2020, les contrats de droit de superficie devraient être octroyés dans la foulée et le concours d'architecture organisé d'ici fin 2020 début 2021. L'expérience acquise lors de cette première étape devra en outre pouvoir bénéficier au développement du reste du secteur de la Gurzelen, dont on rappellera que la partie nord de la parcelle sera cédée à

la Bourgeoisie de Boujean, mais tout le reste du périmètre sera mis à disposition de logements et d'activités d'utilité publique.

**Le rôle d'IG-Bienne**

Jürg Sollberger, président de l'association régionale Berne-Soleure, était également présent lors de la conférence de presse du 3 septembre et il témoigne de la réelle bonne volonté des autorités publiques en matière de soutien aux coopératives d'habitation de la région. «Je salue l'attitude positive actuelle des autorités publiques et je me réjouis de l'appel d'offres à concepts lancé aujourd'hui, exclusivement destiné aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique; mais je tiens également à rappeler que cette concorde n'est pas tombée du ciel et qu'il nous a fallu nous battre pendant une bonne dizaine d'années avant d'en arriver à pouvoir collaborer en bonne intelligence.» La communauté d'intérêt IG-Bienne, qui regroupe les coopératives d'habitation biennoises, s'est en effet ardemment battue pour défendre le renouvellement de bon nombre de droits de superficie de ses membres arrivant à échéance et a notamment dû lutter pour contrer l'image négative que les autorités ont longtemps entretenue à leur égard. «Sans la pression d'IG-Bienne, nous n'en serions pas là aujourd'hui», conclut Jürg Sollberger, qui se réjouit maintenant de la reconnaissance et de la crédibilité des MOUP auprès des collectivités publiques dans les questions de développement urbain et de production de logements à loyers abordables.

**Patrick Cléménçon**



# 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.

# RÉNOVER EN TOUTE SÉRÉNITÉ : LA NOUVELLE PORTE-FENÊTRE À SEUIL ABAISSÉ



La porte-fenêtre RF1 est montée de l'intérieur, de manière étanche et en respectant la structure existante – la maçonnerie reste indemne, aucuns travaux ne sont nécessaires.

## NOUVEAUTÉ ! LA PORTE-FENÊTRE À SEUIL ABAISSÉ POUR LA RÉNOVATION

La porte-fenêtre RF1 à seuil abaissé (25 mm) est la première et unique solution pour une rénovation soignée avec système de rénovation. Elle crée des transitions sans seuil entre espaces intérieurs et extérieurs. Breveté et innovant, le système à cadre de rénovation RF1 permet une rénovation rapide, propre et en toute simplicité. La solution idéale pour les bâtiments habités, quelles que soient la saison, la météo, la taille et la complexité du projet. L'équipe 4B coordonne des solutions et des procédés et assure un suivi fiable durant toutes les phases de projet. Les rénovations au budget et au calendrier serrés se déroulent de manière efficace et sereine, du premier entretien de conseil jusqu'au montage des fenêtres :

[4-b.ch/rf1-porte-fenêtre](https://4-b.ch/rf1-porte-fenetre)



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

## Deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique aux anges!

**C'est une première: deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique appartenant à des associations faitières différentes ont collaboré main dans la main pour construire chacun un immeuble sur une même parcelle, dans le quartier des Forges, à La Chaux de Fonds.**

«C'est le paradis!», s'exclame la dame d'un certain âge qui nous ouvre la porte automatique, fermée à clé, dans l'entrée de l'immeuble de la Fondation Rencontre, qui donne sur l'avenue des Forges. Un immeuble qui abrite 50 appartements protégés et au rez duquel Bernard Jaquet, ancien président de la CORAD (membre Wohnen Schweiz) me présente Raymond Lanfranchi, président de la Fondation Rencontre (membre ARMOUP). Les deux hommes se connaissent depuis belle lurette et sans leur excellente relation, le projet des Forges n'aurait sans doute jamais vu le jour.

### La genèse du projet

Nous sommes donc au rez-de-chaussée du paradis et les deux compères me racontent la genèse de leur projet. En fait, tout a commencé avec la Fondation Rencontre, qui cherchait un terrain à La Chaux-de-Fonds pour construire son troisième immeuble. La quête débouche sur un terrain appartenant à l'église réformée neuchâteloise, dans le quartier des Forges. «Après moult rencontres, les paroissiens ont finalement vendu le terrain de 4000 m<sup>2</sup> à la Fondation Rencontre, pour la bonne raison qu'ils avaient la garantie que nous allions y construire des logements d'uti-

lité publique et ne pas nous adonner à de la spéculation immobilière», détaille R. Lanfranchi. C'est alors qu'il contacte son ami Bernard pour lui proposer de partager le gâteau, lui offrant ainsi l'opportunité de construire le troisième immeuble de la CORAD. C'était parti!

### Deux partenaires pour un projet global

D'emblée, le projet a été confié à un architecte reconnu à La Chaux-de-Fonds, Philippe Langel – on reste au paradis... et c'est tant mieux, car, avant de pouvoir construire, il fallait d'abord déconstruire la chapelle qui se trouvait sur le terrain. La cloche dûment restaurée trône aujourd'hui dans une stèle au milieu de la cour intérieure entre les deux immeubles, en hommage aux précédents propriétaires. Pour garantir une neutralité totale dans la réalisation, le pilotage du projet a été confié d'entente à Patrice Pasquier, directeur de la gérance Naef immobilier à Neuchâtel.

La conception architecturale est la même pour les deux immeubles: respect des exigences Minergie-P, avec une ventilation double-flux et des éléments de façade avec isolation de 24 cm, balcons modulables avec vitrages coulissants sans cadres, ventilation double-flux, capteurs



De gauche à droite: Bernard Jaquet et Raymond Lanfranchi. © PC 2019



Angle d'immeuble avec les balcons vitrés. © PC 2019

photovoltaïques en toitures et chauffage relié au réseau de chauffage à distance de la ville, entièrement distribué par le sol à basse température. Seule la typologie des logements diffère un peu, les appartements protégés de la Fondation Rencontre, équipés en outre de systèmes d'alarme pour personnes âgées, étant en moyenne plus petits que ceux dévolus aux familles de la CORAD. Autres éléments communs: le parking souterrain de 61 places qui se trouve sous la cour intérieure et la communauté d'autoconsommation pour l'énergie électrique produite en toitures. Le lotissement est en outre idéalement situé à proximité du collège des Forges, d'une boulangerie, d'une pharmacie, d'un magasin Denner, avec des centres commerciaux accessibles en quelques minutes à pied. Un couple de concierges offre non seulement des services de conciergerie usuels aux deux bâtiments, mais encore des animations socioculturelles aux seniors de la Fondation Rencontre.

#### **Quelques particularités saillantes**

Même au paradis, le diable est dans les détails, c'est bien connu. Et certains détails ont été particulièrement bien soignés par nos deux maîtres d'ouvrage. Comme par exemple le local à vélos de l'immeuble de la Fondation Rencontre, où des prises électriques permettent de



La cour entre les deux immeubles et le monument à la cloche. © PC 2019

recharger aussi bien les batteries des vélos que des chaises roulantes électriques. Dans le même immeuble, une sorte de petit salon avec canapés et sièges design colorés ont été disposés pour inviter les locataires à s'y installer pour partager leurs joies et leurs peines en attendant l'arrivée du facteur et la distribution du courrier quotidien. Et comme une grande baie vitrée donne directement sur les boîtes aux lettres, le facteur ne saurait passer inaperçu.

Dans le grand parking souterrain, on trouve non seulement une prise électrique pour recharger la batterie de la première voiture électrique des immeubles – une grande première –, mais également les onduleurs convertissant en courant alternatif le courant continu issu des panneaux photovoltaïques installés en toiture. Et à ce propos, il vaut la peine de préciser que les deux maîtres d'ouvrage se sont entendus pour créer une véritable communauté d'autoconsommation de l'énergie électrique. «Les contraintes du label Minergie-P nous obligent à avoir au moins deux fournisseurs d'énergie renouvelable. La première, c'est le réseau de chauffage du CAD (chauffage à distance de la ville) et la deuxième, ce sont les panneaux photovoltaïques en toiture», précise Bernard Jaquet.

### Communauté d'autoconsommation d'énergie électrique

Depuis l'entrée en vigueur en janvier 2018 de la nouvelle loi sur l'énergie, il est en effet désormais possible de faire bénéficier directement les locataires d'un immeuble ou de deux immeubles voisins de l'énergie électrique produite sur place, sous forme d'autoconsommation. «Grâce à nos panneaux photovoltaïques, nous couvrons environ 40% de nos besoins annuels en électricité! Et nous les facturons à environ 18 centimes le kWh à nos locataires», se réjouit Bernard Jaquet. Le reste étant fourni par les ser-

### Quelques chiffres clés

**Maîtres d'ouvrage:** Fondation Rencontre et Coopérative d'habitation CORAD.

**Architecte:** Philippe Langel Architecte.

**Immeubles:** répondent aux exigences Minergie-P de la norme SIA 500 et de l'OFL pour l'utilité publique.

**Immeuble Fondation Rencontre:** 50 appartements protégés de 2, 2,5 et 3,5 pièces.

**Immeuble CORAD:** 33 appartements de 2, 3,5, 4,5 et 5,5 pièces.

**Loyers mensuels moyens:** Fr. 800. – pour les 2,5 pièces, Fr. 1200. – pour les 3,5 pièces et Fr. 1500. – pour les 4,5 pièces, charges comprises.

**Parking souterrain:** 61 places.

**Entrées en jouissance des appartements:** avril et juillet 2019.

**Coût global:** 22,3 millions.



Petit salon où l'on cause en attendant le facteur... © PC 2019

vices industriels de la ville – qui facture 25 centimes le kWh. La différence est appréciable et aucun locataire ne s'est opposé à cette pratique d'autoconsommation, qui fait partie intégrante du bail à loyer.

Et c'est un système de compteurs doubles qui permet de faire la part des choses, avec un compteur pour mesurer/facturer l'énergie provenant des panneaux solaires en toiture et un autre compteur permettant mesurer/facturer l'énergie issue des SI, qui s'occupent concrètement de la facturation globale pour le compte des MOUP. «Et si on produit trop, comme cela peut arriver en été, le surplus est rejeté dans le réseau public, qui l'achète pour pas grand-chose et le revend avec bénéfice à ses usagers», conclut Bernard Jaquet.

### Financement

Pour compléter leurs 10% de fonds propres, les maîtres d'ouvrage ont fait appel à la solidarité des entrepreneurs choisis pour la réalisation, qui ont été d'accord de laisser environ 5%, soit en parts sociales soit sous forme de prêts. A ces fonds propres viennent ensuite s'ajouter des prêts remboursables de l'Etat de Neuchâtel dans le cadre du fonds dédié aux réalisations d'utilité publique. Des prêts qui reflètent aussi bien la volonté de la ville de la Chaux-de-Fonds et du canton de Neuchâtel de promouvoir des habitations à loyers abordables que le désir des deux MOUP de contribuer, aussi modestement soit-il, à cette volonté politique et sociale. A cela s'ajoutent encore des prêts remboursables du Fonds de roulement des associations faitières ARMOUP et Logement Suisse, complétés par des prêts à taux préférentiels de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Le reste étant financé par la Banque Cantonale Neuchâteloise. L'opération s'est avérée excellente, puisque quasi tous les appartements sont loués à ce jour.

Patrick Cléménçon

# V-ZUG : votre partenaire pour tous vos projets immobiliers

**Qui l'ignore encore ? V-ZUG est une entreprise suisse de renom, dont la marque est n° 1 en Suisse ! V-ZUG propose des solutions très novatrices pour la cuisine et la buanderie pour tous les secteurs immobiliers et adaptées à tous les besoins et à toutes les exigences.**



## Choisir V-ZUG, c'est bénéficier de la qualité suisse

L'histoire de V-ZUG est étroitement liée à celle de l'automatisation des tâches ménagères dans les foyers suisses. V-ZUG n'a cessé de faire œuvre de pionnier avec de remarquables avancées en termes de confort et d'ergonomie, de design, de sécurité et de protection de l'environnement. Sa large gamme de produits de qualité suisse permet à V-ZUG de répondre à toutes les demandes du marché immobilier.

## Des innovations depuis 106 ans

L'entreprise V-ZUG a été fondée en 1913 à Zoug, et elle est la seule entreprise à fabriquer ses appareils en Suisse sous le label «Swiss Made». Ainsi, depuis 106 années, V-ZUG est à la pointe de l'innovation technologique, de la recherche de nouvelles solutions et de la garantie de qualité de chaque modèle vendu. En Suisse, quelque 1400 collaborateurs portent V-ZUG au sommet de l'excellence. Et 140 ingénieurs spécialisés et designers travaillent dans le département R&D.

## «V-ZUG 2033»: nous construisons pour l'avenir

En plus de ses solutions de cuisines connectées qu'elle propose actuellement, V-ZUG prépare son très ambitieux projet «V-ZUG 2033» sur l'habitat de demain. Il consiste à présenter, dans un quartier de bâtiments dédiés sur le site de V-ZUG à Zoug, toute la gamme des produits de V-ZUG, tant pour les cuisines, les buanderies que pour les équipements plus sophistiqués. Tout sera mis en situation, et les clients pourront visualiser et tester toutes les solutions proposées. Les dernières technologies de connectivité (applications, commandes à distance, etc.) seront bien évidemment présentées dans ce bâtiment de l'habitat du futur.

La Suisse reste le port d'attache de V-ZUG: pour être en mesure de poursuivre avec succès ses activités de recherche, de développement et de production, V-ZUG prépare son site industriel pour l'avenir. D'ici à 2033 sortira de terre un tout nouveau quartier qui renforcera l'entreprise, le site industriel de Zoug et le pôle de production en Suisse.

## 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».

## Répondre aux 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 auxquelles l'on indique 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 chaise roulante) 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.

#### Quatre ZUGORAMA en Suisse romande

Pour V-ZUG, la proximité est essentielle: ainsi, toutes les personnes intéressées doivent pouvoir, même sans rendez-vous préalable, venir dans les locaux d'exposition pour tout voir, tout toucher, tout essayer, tout mesurer et poser toutes leurs questions! Ces centres d'exposition sont les ZUGORAMA, dans lesquels toutes les solutions de cuisines et de buanderies sont présentées. Il y en a quatre en Suisse romande: à Crissier, Genève, Bienne et prochainement Réchy en Valais. Des conseillers et conseillères spécialement formés sont à même de donner toutes les informations nécessaires et faire des démonstrations. Ces ZUGORAMA sont également le lieu exclusif où les toutes dernières nouveautés de V-ZUG sont présentées. Cette grande disponibilité, cette proximité et ce professionnalisme font dire à M. Macchieraldo, chef de vente pour la Suisse romande, que «nous souhaitons que nos clients puissent dire: «Pour mon projet, j'ai un partenaire à proximité qui est compétent et à l'écoute de mes besoins, que ce soit dans ma cuisine ou ma buanderie, car V-ZUG me propose des solutions et pas seulement des produits».

#### V-ZUG, 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» conclut M. Macchieraldo.

Pour chaque projet, V-ZUG est à même de proposer une solution sur mesure

#### Bernard Jaquet, ancien président de la CORAD et coresponsable de la réalisation Les Forges à La Chaux-de-Fonds:

«Pour notre projet Les Forges, nous avons trouvé en V-ZUG un partenaire très compétent et à l'écoute de nos besoins, et qui a vraiment tenu compte de toutes nos exigences particulières.»



**CONTACTEZ-NOUS!**  
[www.vzug.com](http://www.vzug.com)

#### 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 libé-



rale-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.

## Un nouveau «Guide du logement à loyer modéré»

**La Commission fédérale du logement (CFL) a initié, en 2017, la rédaction d'un glossaire du logement à loyer abordable. Il n'a pas vu le jour, trop grandes étaient les divergences sur les termes. A la place, ce guide présente différentes vues sur l'habitat bon marché et propose des définitions précises.**

A l'origine, la CFL souhaitait un vocabulaire unifié et des définitions claires pour des termes couramment utilisés pour décrire une certaine catégorie de logements: «bon marché», «avantageux», «à loyer modéré», «social», «sans but lucratif», «abordable», «supportable», etc. Cet objectif a été abandonné, parce que les mêmes termes sont utilisés de façons trop différentes aujourd'hui par différents auteurs ou dans différents textes juridiques. Des définitions strictes auraient été en opposition avec la pratique. J'ai donc prolongé de ma propre initiative et avec l'appui de l'Office fédéral du logement le mandat qui m'avait été donné par la CFL en élaborant un guide qui explicite et organise les raisonnements sous-jacents à ces termes. Le guide présente différentes variantes de définition de la catégorie de logements qui nous intéresse ici. C'est ainsi que le document que j'ai publié cet automne se veut «guide».

L'important est d'appréhender et définir précisément la catégorie de logements qu'on entend identifier. L'adjectif finalement utilisé pour les identifier n'a qu'une importance secondaire. J'utilise donc le qualificatif «à loyer modéré» pour désigner toutes les différentes incarnations de ces définitions. Les principaux destinataires du guide sont, d'une part, les instances politiques qui souhaitent élaborer une loi ou un programme de mise à disposition de logements locatifs à loyer modéré et, d'autre part, les autorités qui souhaitent évaluer l'offre de logements locatifs à loyer modéré.

Un loyer modéré ne peut pas être défini de façon absolue, mais seulement par rapport à une valeur de référence. En principe, ces références peuvent être utilisées: les loyers d'autres logements, les coûts du ou des propriétaires et le loyer qu'une catégorie particulière de locataires peut payer.

### Comparaison avec d'autres logements

On peut décider qu'un loyer est modéré lorsqu'il est inférieur à celui d'autres logements. Le moyen le plus simple de vérifier cela est de positionner le loyer dans la distribution de tous les loyers comparables sur le même marché (par exemple, dans la commune). Supposons que 18% de ces loyers sont inférieurs au nôtre et 82% sont supérieurs. Est-ce que cela rend notre loyer modéré? On ne peut y répondre qu'en fixant une limite. Si, par exemple, on définit les 20% les plus bas de tous les loyers comme étant modérés, alors notre loyer l'est. Pas à 10%.

Il se peut que les loyers bas appartiennent simplement à de petits logements anciens et mal situés. Si l'on veut éviter que seuls les loyers de tels logements soient considérés comme modérés, il faut mieux prendre en compte la qualité dans l'analyse. Une première étape serait de diviser les logements de référence selon la taille. Un loyer est alors modéré s'il appartient aux 20% les plus bas, par exemple, dans la catégorie de taille du logement.

Sur la base de ces considérations, on peut définir avec précision la catégorie des logements à compter pour répondre, par exemple, à la question de la proportion de logements à loyer modéré dans le canton. Exemple: «Les loyers modérés ne dépassent pas 60% de la médiane de la distribution des loyers dans le canton pour des logements comptant le même nombre de pièces». L'aire géographique (le canton), le seuil (60%), la référence (la médiane de la distribution) et l'indicateur de qualité (le nombre de pièces) peuvent évidemment être modifiés.

### Comparaison avec les coûts

On peut décider qu'un loyer est modéré lorsqu'il permet juste de cou-

vrir les coûts du propriétaire. Encore faut-il préciser quels coûts de quel propriétaire. Pour faire simple, les coûts que le loyer devrait couvrir sont les frais d'exploitation, les intérêts des emprunts et le coût du capital engagé par le propriétaire. Cette dernière catégorie nécessite une attention particulière pour que le critère soit opérationnel. Il faut bien définir quel taux de rendement on accepte. Mais les autres coûts sont problématiques aussi. Comment faire avec les propriétaires qui ne maîtrisent pas leurs coûts? Ou qui, au contraire, ont bénéficié de subventions ou renoncent à un rendement?

On trouve fréquemment la référence au «loyer-coûts» dans la littérature sur les loyers modérés. C'est un loyer qui couvre des coûts bien définis du propriétaire du logement et lui permet d'obtenir un rendement jugé adéquat sur son capital. Le loyer-coûts n'est pas forcément bon marché... si les coûts sont élevés. Il est typiquement inférieur au loyer que le propriétaire pourrait obtenir s'il profitait de la pénurie de logements. Mais quand il y a pléthore de logements, le «loyer de marché» peut tomber sous le loyer-coûts.

Il faut penser à tout cela quand on entend définir le parc des logements à loyer modéré par référence aux coûts. Voici ce que l'on pourrait retrouver dans un règlement communal: «La commune réserve ses terrains à la construction de logements à loyer modéré. Un loyer modéré permet au propriétaire de couvrir ses dépenses, conformes aux niveaux usuels, et à obtenir sur son capital propre un taux de rendement ne dépassant pas de plus de 1% le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail moyen des cinq dernières années avant la première mise en location.»

Il convient d'évoquer ici le cas particulier des propriétaires d'utilité publique. Ils renoncent, par définition,

à profiter de la tension du marché pour maximiser leur rendement. Si ceci suffit pour définir les logements à loyer modéré, on pourrait en déduire que tous ceux qui appartiennent à des propriétaires d'utilité publique en font partie... à condition que cette qualité des propriétaires soit avérée.

### Comparaison avec les revenus

On peut décider qu'un loyer est modéré lorsqu'il ne dépasse pas une certaine proportion du revenu. Quelle proportion de quel revenu? S'il s'agit du revenu de ses habitants, pratiquement tous les logements occupés par des personnes à revenus élevés passeraient pour des logements à loyer modéré! On va donc plutôt définir une population cible (les étudiants, les personnes âgées, la «classe moyenne», les ménages modestes, etc.) et choisir un revenu de référence dans cette population (par exemple le revenu brut médian). Ensuite, on doit encore définir un plafond pour la charge locative (ou taux d'effort), soit le rapport entre le loyer et ce revenu de référence. On peut alors obtenir ce type de définition pour les loyers modérés: «Un loyer modéré pour un

logement d'une ou deux pièces ne dépasse pas 20% des 60% du revenu imposable médian des contribuables vivant seuls.»

Pour les ménages à faible revenu, il est difficile de déterminer une charge locative supportable. Il vaut mieux procéder comme on le fait dans l'aide sociale, en construisant un budget-type. Exemple: «Un loyer modéré pour un logement d'une ou deux pièces est compatible avec un budget de 2000 francs par mois calculé selon les normes de la Conférence suisse des institutions d'action sociale pour une personne vivant seule.»

Un tel calcul ou encore un revenu de référence multiplié par une charge locative maximale permettent tous les deux de définir des loyers à ne pas dépasser pour qu'ils puissent être considérés comme modérés. On peut alors définir très simplement les loyers modérés. Par exemple: «Le loyer d'un logement est modéré s'il ne dépasse pas 300 francs par pièce et par mois.»

### Conclusion

Il va de soi que tous les exemples présentés ci-dessus sont purement illustratifs. Ils doivent être affinés pour correspondre aux objectifs réels des

autorités et aux conditions locales de la population et du marché du logement. Le guide peut aider les autorités à mieux comprendre et préciser leurs objectifs, afin qu'elles formulent des définitions claires de ce qu'elles choisiront d'appeler des loyers abordables, d'utilité publique ou que sais-je.

Le guide comprend bien plus d'explications et d'exemples que ce résumé. Il ne sera pas publié en version papier mais il peut être consulté à l'adresse <https://infoscience.epfl.ch/record/269142>. Il sera régulièrement mis à jour, au gré des commentaires que les lecteurs auront l'amabilité de transmettre à son auteur. On trouve à cette adresse également un document annexe qui recense des définitions de loyers modérés et de termes similaires et les compare à la typologie du guide. Une première série de définitions est tirée de la littérature suisse, une seconde de textes juridiques fédéraux, cantonaux et communaux. Ces définitions sont reproduites et discutées dans leur langue d'origine, française ou allemande. Le guide existe aussi en allemand.

**Professeur Philippe Thalmann, EPFL**

## 390 maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

- All-in-costs inférieurs – à concurrence de 1.5% environ – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 20 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

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

## Aménagements extérieurs: création, entretien, toits végétalisés et nouvelles tendances

**Les alentours des immeubles des coopératives d'habitation font l'objet d'une attention toujours plus grande. Normal: quand les aménagements extérieurs sont bien équilibrés entre arbustes, arbres et zones vertes, ce sont tous les habitants qui en profitent... s'ils sont régulièrement entretenus!**

Pour toutes les coopératives d'habitation, les aménagements extérieurs ont une grande importance, car il en va de la qualité de vie des sociétaires-locataires! Heureusement, des professionnels sont là aux côtés des coopératives. Comment imaginer l'aménagement de ces extérieurs (en fait, il s'agit de toute la surface qui entoure les immeubles), dès le début du projet de construction, c'est le métier de l'architecte-paysagiste. Et comment, par la suite, entretenir ces espaces, c'est le métier du jardinier-paysagiste.

En fait, il est fortement déconseillé de vouloir tout faire soi-même, en amateur. «Un arbre ou un arbuste ne poursuit qu'un seul but durant toute sa vie: croître et croître encore!», c'est le principe fondamental qui nous a été rappelé par un professionnel. Ainsi, seul un jardinier-paysagiste professionnel saura quel arbre ou arbuste il sera judicieux de planter à tel ou tel endroit, selon l'ensoleillement et la pente du terrain, car il connaît toutes les espèces, leur rapidité de croissance (tant en hauteur qu'en volume), ainsi que leur ombre portée (c'est un critère très important à cause de l'ombre qu'un arbre peut faire aux logements d'un immeuble).

### **La création: une affaire de pros**

Pour la création des aménagements extérieurs tels que des jardins d'agrément ou des espaces verts de détente et loisirs, il est absolument nécessaire de faire appel à un architecte-paysagiste, qui saura proposer à la coopérative d'habitation des plans et solutions en adéquation avec la surface disponible, le type de terrain et les contraintes telles que les chemins d'accès, les places de jeux, les abris à vélos, l'espace réservé aux containers

de sacs de déchets du ménage et de déchets verts, les parcs à vélos, et les éventuels accès des voitures aux parkings souterrains.

Pour la conception des aménagements extérieurs, l'architecte-paysagiste va ainsi devoir travailler avec un spécialiste des éclairages extérieurs pour imaginer les installations lumineuses des chemins d'accès à l'immeuble. La coordination doit être faite dès le début du lancement du projet, car il faut que tous les éléments – lampadaires ou balises posées sur le sol, électriques ou solaires, tout comme les arbres et arbustes – fassent partie du plan général de l'aménagement extérieur.

### **L'entretien est essentiel**

L'année suivante, une fois que la végétation a poussé, le moment vient de s'occuper de la taille des arbustes et de l'élagage des arbres. Même si le concierge entretient souvent lui-même les alentours de l'immeuble et tond le gazon, il est tout de même presque toujours nécessaire de donner un mandat d'entretien à un jardinier-paysagiste ou une entreprise spécialisée de ce domaine. Pourquoi? «Les professionnels apportent une réelle plus-value: ils connaissent les végétaux et les arbustes, leurs spécificités, de même que les produits biologiques et naturels qu'il faut utiliser. Nous privilégions «l'entretien différencié», avec des zones naturelles qui requièrent des connaissances propres. Les professionnels ont à la fois les connaissances, les compétences et les équipements. Nous respectons bien sûr toutes les règles de la protection de l'environnement et de la nature, et nous connaissons les divers règlements communaux» explique M. François Pellet, patron de l'entreprise Format Paysage Sàrl à Ropraz qui est mandaté par la SCHL pour l'entretien

des aménagements extérieurs de plusieurs de ses sites.

En principe, l'entretien des végétaux (tailles, fumures, etc.) se fait une fois au printemps et une seconde fois en automne. En été, les systèmes d'arrosage automatique rendent de précieux services aux concierges. Cependant, comme le précise M. Raymond Bourgoz, patron de l'entreprise Bourgoz Paysages Sàrl à Saint-Sulpice: «Il reste fortement conseillé de mandater un jardinier-paysagiste pour l'entretien régulier des jardins et pelouses, surtout si les surfaces sont grandes et s'il y a à la fois des arbustes et des arbres un peu partout.» Son mandat devra faire l'objet d'un contrat qui détaillera toutes les prestations que le jardinier-paysagiste devra fournir.

### **Le toit végétalisé avec des ruches**

Depuis quelques années, des nouveautés sont apparues, et nous vous en présentons ici quelques-unes. A Genève, la Société privée de gérance (SPG) – qui travaille étroitement avec les coopératives d'habitation pour des projets de construction et la gérance d'immeubles – a fait œuvre de pionnier dans ce domaine. Ainsi, il a été décidé d'installer une végétation ornementale mais indigène sur le toit du siège de la SPG à la route de Chêne 36 à Genève. Cet espace vert sert à accueillir des événements tant pour les clients que pour les collaborateurs. «Nous y avons planté toutes sortes de fleurs de prairies», indique Guillaume Ferraris, responsable environnement à la SPG, «et évidemment, les abeilles sont venues en nombre. En 2019, nous y avons installé 3 ruches, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. Si des coopératives sont intéressées par notre réalisation, nous pouvons volontiers organiser une visite de notre toit végétalisé!»



*L'entretien des surfaces situées autour des immeubles des coopératives d'habitation est très souvent confié à des jardiniers-paysagistes professionnels. DR/SCHL*

### **Une démarche participative: le verger commun**

Une seconde innovation de la SPG est ce qu'elle appelle le «verger participatif». Il concerne 3 grands immeubles situés à Dardagny (logements en location et appartements en PPE, avec un EMS et une crèche à proximité). M. Ferraris explique la démarche: «Nous avons organisé des discussions préalables avec les habitants qui ont réuni entre 30 et 50 personnes. Ces personnes motivées ont elles-mêmes choisi les essences d'arbres fruitiers et tout planté elles-mêmes il y a deux ans.» Et maintenant? «Le maître d'ouvrage a financé l'entretien pendant les trois premières années. Les habitants ont créé une association et s'organisent pour l'arrosage, la taille et la récolte des fruits. Aujourd'hui, la réalisation de ce premier verger participatif est un succès et la récolte augmente chaque année!»

A la question de savoir si ce genre de verger participatif est aussi envisageable pour une coopérative d'habitation, M. Ferraris répond sans hésitation: «Oui, bien sûr, c'est encore mieux adapté aux sociétaires-locataires d'une coopérative, car ils ont l'habitude de débattre ensemble des projets

et des aménagements. On peut intégrer cela à l'ensemble du projet, mais il faut le faire au tout début.»

### **Jardins potagers en toiture**

Un autre domaine est en plein boom: les jardins potagers en toiture. Si les jardins potagers placés aux abords des immeubles sont très répandus, ceux situés sur les toits sont encore relativement rares. Ce sont justement des jardins potagers que la SPG a installés sur les toits de ses trois immeubles de la coopérative Artamis des Rois dans l'écoquartier

de la Jonction, en plein centre-ville de Genève. Les bacs mesurent 2 m x 2 m, avec 16 bacs par toit, mais au total, il y a 54 bacs. Le principe est de laisser les locataires planter et cultiver ce qu'ils veulent: légumes, plantes aromatiques, tomates, etc. Ils doivent aussi s'en occuper et s'engager à le faire régulièrement. «Nous avons organisé deux soirées d'initiation avec les coopérateurs et un jardinier afin d'apprendre les bons gestes. Nous y avons également ajouté des bancs et tables, si bien que nous avons là un bel espace de vie: un vrai havre de

### **Travaux d'entretien des parcs et jardins**

Réalisés par des professionnels, ils englobent en général:

- Plantation de fleurs, arbres et arbustes
- Taille des haies, arbustes, arbres, arbres fruitiers
- Tonte du gazon et des surfaces de prairie
- Débroussaillage général
- Elagage des arbres et évacuation des troncs et branches
- Traitement biologique des surfaces (pas de produits chimiques!)
- Entretien des allées et autres passages
- Création et entretien des éventuels petits bassins
- Evacuation des branchages et autres résidus (gazon coupé, fleurs fanées)

Ces travaux se font au printemps (de début mars à fin mai/début juin) et ensuite en automne (dès fin septembre). **JLE**



Les jardins potagers dans des bacs installés sur les toits sont une excellente idée pour développer les contacts intergénérationnels entre les habitants ou les coopérateurs-locataires d'un immeuble. DR/ SPG

paix au centre-ville!» commente M. Ferraris.

Si cette démarche est plus simple que celle du verger participatif, la motivation des habitants reste aussi primordiale, car le risque, c'est le désintérêt, avec une partie des bacs qui tombe en friche. Mais la SPG a fait une heureuse constatation: les bacs «abandonnés» ont vite été récupérés par d'autres coopérateurs très motivés!

#### **Végétalisation + panneaux solaires: rendement accru!**

La question d'installer des panneaux solaires sur un toit à côté d'un espace végétalisé interpelle aussi bien les jardiniers-paysagistes que les spécialistes de l'énergie solaire. Les expériences ne sont pas encore assez nombreuses pour pouvoir tirer des conclusions sûres. Mais selon la Municipalité de Vevey, par exemple, les toits végétalisés combinés avec des panneaux solaires seraient un gage d'un rendement supérieur de 6 à 8% grâce à la fraîcheur des plantes qui refroidissent les panneaux!

Selon un jardinier-paysagiste, la combinaison des panneaux solaires avec des végétaux est intéressante, et il y voit même un effet de permaculture: la végétalisation favoriserait la

#### **Les principes de Gilles Clément, jardinier-paysagiste de renom**

Ce jardinier-paysagiste engagé a créé plusieurs concepts qui ont marqué les acteurs du paysage et de l'environnement urbain (à la fin du XX<sup>e</sup> siècle et début du XXI<sup>e</sup>). Il est l'auteur de nombreux ouvrages et a conçu de l'aménagement de plusieurs grands parcs (parc André-Citroën, Parc Matisse) et jardins (jardins de Valloires) en France. En 1998, il a reçu le Grand Prix du paysage. Voici ses cinq concepts principaux:

1. Le «jardin en mouvement», autrement dit «faire le plus possible avec le moins possible contre la nature»: laisser les espèces de plantes et arbustes se développer comme elles et ils l'entendent, et simplement contrôler et gérer leur expansion et croissance.
2. Le «jardin planétaire»: notre planète est une sorte de jardin immense, avec quelques limites (les mers et océans), et les jardiniers et paysagistes sont les artisans de la création et de l'entretien des surfaces habitées par les humains.
3. Le «champ libre»: au lieu de cantonner les plantes dans un lieu et espace précis afin d'en organiser et maîtriser leur développement, le jardinier peut et doit faire plus confiance à la nature et accepter de lui laisser le «champ libre», selon le hasard des chutes de graines, tout en plantant lui-même aussi quelques plantes en fonction de l'ensoleillement et de l'endroit.
4. Le «jardin naturel»: il se redessine tout seul au rythme de la succession des saisons et des années. La flore et la faune s'organisent selon des lois qui ne sont plus celles du jardinier, paysagiste ou sylviculteur traditionnels. Le jardin de Gilles Clément présente ainsi un aspect qui, au même endroit, changera imprévisiblement demain, à la prochaine floraison et saison!
5. «Le métissage»: les espèces doivent pouvoir se mélanger. Les herbes folles qui poussent entre les pavés ou au bord des chemins piétonniers doivent être laissées libres. La diversité des plantes et essences constitue la «planétarisation» des espaces, comme l'appelle Gilles Clément. **JLE**



biodiversité urbaine. Selon lui, «il vaut la peine de mettre en adéquation les deux techniques et créer de nouveaux systèmes énergétiques» conclu-t-il. A Cressy, la coopérative Equilibre «a installé un toit végétalisé sous des panneaux solaires photovoltaïques, mais elle n'a pas mis de potagers» indique Benoît Molineaux.

Du côté de Lausanne, à la SCHL par exemple, M. Jean-Nicolas Brändlin, gérant d'immeubles, relève que les toitures plates de Maillefer I et II (2009-2013) sont végétalisées et, en plus, elles ont des panneaux solaires thermiques (qui produisent de l'eau chaude). A Maillefer III (2019), les toitures ont en plus des panneaux solaires photovoltaïques (avec production d'électricité). Selon M. Brändlin, «la végétalisation des toits protège l'étanchéité des différences thermiques, avec une isolation accrue et un apport pour l'écosystème. Les batteries régulent les températures excessives des panneaux et un antigel de type glycol évite tout dégât durant la période hivernale.» L'expérience de combiner la végétalisation des toits et les panneaux solaires est jugée positive par la SCHL.

**Jean-Louis Emmenegger**

*Le verger commun aux habitants de trois immeubles à Dardagny s'est révélé être un succès. C'est une idée que les coopératives d'habitation pourraient très bien reprendre et réaliser. DR/Laure Vanoncini (Association du Verger des Plages)*



ZA Ussières  
Rue des Artisans 20  
1088 Ropraz  
T +41 21 881 26 13  
F +41 21 881 26 14  
info@formatpaysage.ch  
<https://formatpaysage.ch>



**Format Paysage**  
Environ & Création



*L'actuel directeur de l'OFL, Ernst Hauri, présente son successeur, Martin Tschirren. © PC 2019*

# Défis et perspectives du parc immobilier existant

**La Journée de séminaire de l'Office fédéral du logement (OFL) du 7 novembre dernier aura été très dense et un brin techno-ludique cette année. Accessibilité financière, densification du milieu bâti et transition énergétique étaient au menu.**



Cette journée de séminaire des Journées du logement de Granges 2019 a accueilli quelque 200 participants. Elle aura été particulière à plusieurs titres. D'abord parce que le directeur de l'Office fédéral du logement Ernst Hauri y a annoncé son départ et a dévoilé le nom de son successeur: Martin Tschirren<sup>1</sup>. Ensuite parce les organisateurs ont décidé d'agrémenter le séminaire d'un joujou technologique inédit: le Mentimeter. Le public a ainsi été invité à participer activement aux débats entre les exposés, smartphone en main, pour donner son avis sur des points précis via l'application Mentimeter de menti.com. Les résultats de ces «votes» étant affichés en direct sur le grand écran de la scène, l'interaction entre intervenants et public était bien vivante, les intervenant étaient priés de répondre du tac au tac aux évaluations du public.

Cette journée de séminaire s'est également distinguée par la richesse quasi hallucinante de ses contenus. Il faut dire que la thématique du développement du parc immobilier suisse et de ses enjeux générationnels, financiers, climatiques et énergétiques ouvrait un champ de réflexion presque illimité. Pour situer un peu les choses, on dira donc que le matin, on a plutôt parlé de la relation

# Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

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

**SWISS  
BAU**

14-18 janvier 2020

Halle 1.1

Stand C174

SRF, Zurich  
Architecture: Penzel Valier

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

**DESAX**  
Belles surfaces en béton

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

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

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



© PC 2019

entre les individus et leur logement, et que l'après-midi, on a parlé plutôt des tensions entre intérêts publics et privés.

### L'individu et son logement

Quelques chiffres clés ont d'emblée posé le décor dans la présentation de Christelle Bérard Bourban, de l'Office fédéral de la statistique. En gros: sur les 4,5 millions de logements que compte la Suisse, 59% sont occupés par des locataires et 41% par des propriétaires, le tout dans un espace bâti peu densifié et un parc immobilier plutôt vieillot, avec environ la moitié des immeubles construits avant 1971 et 95% de bâtiments comptant moins de cinq étages d'habitation. Bref, il existe bien un gros potentiel de densification et un urgent et massif besoin de rénovation – c'est le moins qu'on puisse dire.

En ce qui concerne les seniors, Holger Hohgardt, de la ZHAW School of Management and Law, a expliqué que la majorité des propriétaires âgés de 50 ans et plus sont satisfaits de leur sort, et Joëlle Zimmerli, directrice de Zimraum GmbH, a dit que les seniors étaient encore relativement à l'abri des conséquences négatives dues à une résiliation de bail... pour le moment.

Après les seniors, place à l'architecture et à l'urbanisme avec Thierry Buache, de la HEAD-Genève, qui a montré comment on pouvait relativement facilement adapter des immeubles anciens aux évolutions des modes de vie actuels, et avec Michael Koch, du bureau yellow z, qui a souligné les qualités des lotissements construits dans les années 1980 en périphérie des villes, et qui sont devenus aujourd'hui des éléments du patrimoine qui méritent d'être conservés.

### Intérêts publics vs intérêts privés

Peter Staub, de pom+Consulting SA, a souligné le fait que le marché immobilier tendait désormais à considérer le cycle de vie dans son ensemble et plus seulement les coûts de construction. Les frais d'exploitation des nouveaux bâtiments d'habitation ont d'ailleurs baissé de 18 à 23% par rapport aux immeubles construits avant 2010. Les deux intervenantes suivantes ont abordé la question de la transition énergétique. Katia Horber-Papazian, professeure honoraire de l'Université de Lausanne, a présenté avec vigueur et efficacité des propositions visant à concilier les intérêts souvent divergents des locataires et des propriétaires lors d'assainissements énergétiques. Elle préconise notamment de prévoir une exception énergétique pour lever certains blocages, qui consiste à négocier un accord-cadre entre locataires et propriétaires, sur le modèle des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV). Quant à Gabriela Muri Koller, de la ZHAW travail social, elle a souligné la nécessité de traiter plus systématiquement qu'auparavant les conséquences du tournant énergétique pour les groupes de population défavorisés.

Et avant qu'Ernst Hauri ne conclue la journée devant un parterre un tantinet clairsemé, Philippe Koch, de la ZHAW Institut Urban Landscape, a abordé les enjeux liés à une densification de qualité des quartiers de maisons individuelles – gros potentiel en vue! – et Bernard Wœffray, chef du Service d'urbanisme de la ville de Nyon, a résumé la politique du logement de la ville afin de préserver un parc immobilier à loyers abordables pour les ménages à revenus moyens et modestes.

Patrick Cléménçon

<sup>1</sup> Voir [martintschirren.ch](http://martintschirren.ch)

## Du beau monde à Lugano pour fêter le logement d'utilité publique

**Le comité Cassi et la Coopérative residenza Emmy ont organisé avec succès à Lugano la dernière soirée-conférence inscrite au programme des festivités du 100<sup>e</sup> anniversaire de la fédération coopératives d'habitation Suisse.**

La dernière soirée-conférence de la faïtière coopératives d'habitation Suisse du 9 novembre à Lugano en cette année anniversaire était trois fois différente des autres. La section tessinoise Cassi (Coopérative d'abitazione svizzera – federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica Sezione Svizzera italiana) a invité le public non pas le soir après le travail, mais l'après-midi, et en a profité pour célébrer trois événements simultanément: le 60<sup>e</sup> anniversaire de la Cooperativa residenza Emmy, qui a été fondée par des femmes et est encore gérée par des femmes, et qui offre des appartements pour personnes âgées. Le 50<sup>e</sup> anniversaire de l'introduction du suffrage féminin dans le canton du Tessin, deux ans avant la Confédération suisse, et le 100<sup>e</sup> anniversaire de la naissance de coopératives d'habitation Suisse.

La présidente de Cassi, Monique Bosco-von Allmen, a accueilli plus de 100 personnes à la Sala la Piazzeta, dont Marco Borradori, maire de Lugano, Marina Carobbio, présidente du Conseil national, trois autres membres du Conseil municipal, entre autres Cristina Zanini Barzaghi, présidente d'Emmy. M. le maire a transmis les salutations des autorités.

Le président Louis Schelbert a félicité la Cooperative Umbrella Association à l'occasion de son anniversaire. Il a remercié Monique Bosco-von Allmen et le comité de la section tessinoise pour leur immense travail dans l'intérêt du secteur du logement d'utilité publique.

Dans la discussion, Rolf Würth, délégué de longue date, a brossé le portrait des relations entre coopératives d'habitation Suisse et Cassi. Il était bien conscient des avantages du modèle coopératif en général et pour les seniors en particulier. La Residenza Emmy a servi de «passe en profondeur» à cet effet: la deuxième édition du livre sur l'histoire de la Residenza Emmy est sortie presque en même temps que la manifestation du jour. Pendant la pause et à la fin de l'événement, le public a pu échanger avec ferveur et bonne humeur. On peut dire que la manifestation a été un grand succès pour un Cassi 2017 animé d'un nouveau souffle! Plus d'infos sur [www.cassi.ch](http://www.cassi.ch)

**Louis Schelbert (trad PC)**



## DUSCHOLUX CareTec<sup>®</sup> Pro

Traitement unique du verre.

Économique, écologique, facile d'entretien. Grâce à une technologie innovante, DUSCHOLUX CareTec<sup>®</sup> Pro constitue une véritable valeur ajoutée pour la salle de bains. La surface anti-salissures réduit considérablement l'effort de nettoyage et élimine le besoin de racler la vitre après la douche. Cela permet de gagner du temps et de l'argent, et de préserver à la fois la santé et l'environnement.

[duscholux.com/caretecpro](http://duscholux.com/caretecpro)



# **BERTOLIT**

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

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

100  
ans

DE  
LOGEMENT  
ÉQUITABLE

LES 100 ANS DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE 1919-2019



## CONCOURS DU JUBILE «UN LOGEMENT POUR TOUS»

### les 9 lauréats

58 projets ont été soumis au jury, 9 ont été primés: 3 prix dans chacune des catégories «Best Practice», «Innovation» et «Partenariat». L'ensemble des projets soumis étaient de bon niveau, mais les 9 lauréats reflétaient au mieux les valeurs que la fédération coopératives d'habitation Suisse cherche à promouvoir à l'avenir.

## 1<sup>er</sup> prix «Best Practice»

### Projet de construction Wasenstrasse Bienne de la coopérative d'habitation biwog et Casanostra – association pour l'habitation assistée.

La coopérative d'habitation biwog et Casanostra – association pour l'habitation assistée – ont déposé une candidature conjointe auprès de la ville de Bienne pour la reprise d'un ensemble résidentiel centenaire à la Wasenstrasse; elles ont obtenu le marché grâce à leur concept innovant. En étroite collaboration, elles ont rénové les 50 anciens logements et ont construit un nouveau bâtiment dans lequel a trouvé place, en sus des appartements familiaux, une unité pour personnes atteintes de démence, de l'association de soins gériatriques.

Dans ce projet, le fait que différents groupes sociaux se côtoient dans la vie de tous les jours a impressionné le jury. Le projet illustre comment peut réussir un mélange de générations, de milieux socioculturels et de couches sociales. En particulier, le jury a apprécié l'étroite collaboration entre une coopérative traditionnelle et une association qui jette un pont entre l'immobilier et le secteur social: des personnes socialement défavorisées reçoivent en matière de logement des conseils et un soutien professionnels adaptés à leur situation, ainsi qu'un accès à un habitat abordable et de qualité. Casanostra fournit de la sorte une contribution importante à la lutte contre la mise à l'écart de la société et contre le logement précaire de personnes en situation de pauvreté. La collaboration entre la coopérative d'habitation biwog et Casanostra est une initiative courageuse et importante. Elle signifie la reconnaissance du travail de Casanostra et, du même coup, elle amplifie l'effet du travail d'intégration de cette dernière. Avec ce classement au premier rang, le jury souhaite envoyer un signal à toutes les coopératives pour qu'elles s'engagent dans des partenariats similaires. Le mode de procéder et le projet peuvent être repris par d'autres et méritent d'être imités.



DR/biwog



DR/biwog

## 2<sup>e</sup> prix «Best Practice»

### Wohn- und Quartierhof Mattenstrasse de la coopérative Miethäuser Syndikat Basel et IG Wohnhof Mattenstrasse

L'ensemble des immeubles de la Mattenstrasse 74/76 dans le quartier socialement et structurellement défavorisé de Rosental dans le Petit-Bâle a été menacé de démolition jusqu'à récemment. La communauté qui y vivait a résisté à la démolition avec beaucoup d'engagement et de persuasion. Collaborant avec la coopérative Miethäuser Syndikat, elle a convaincu le propriétaire de lui vendre les maisons. Il a été ainsi possible d'éviter le déplacement des locataires et de conserver cet habitat moins cher.

Pour le jury, le projet est un bon exemple de la manière dont une initiative locale peut être soutenue et mise en œuvre par une organisation plus importante. Au sein des structures de «Miethäuser Syndikat», la commu-



nauté d'immeuble existante sera renforcée dans son autogestion. En outre, le jury a été convaincu par le fort rayonnement dans le quartier: la cour est devenue un centre de quartier, offrant diverses manifestations et installations pour tout le monde.

Le projet soulève également l'importante question de la propriété du sol. Sous la devise «les maisons à ceux qui y habitent», la coopérative Miethäuser Syndikat soustrait l'espace habitable à la spéculation. Le traitement des maisons dignes de protection est lui aussi exemplaire. La coopérative prévoit une rénovation douce des immeubles, moyennant une forte prestation propre des résidents.

## 3<sup>e</sup> prix «Best Practice»

### Sévelin 8-16 de la coopérative Logement Idéal

Avec son projet Sévelin 8-16, la coopérative Logement Idéal a créé un bâtiment pionnier remarquable, dans un milieu urbain inhospitalier. Dans un quartier en pleine transformation structurelle, coincé entre la ligne de métro en surface et des bâtiments industriels, elle a construit un immeuble de 5 étages comprenant 70 appartements subventionnés.

Le jury a été particulièrement impressionné par le fait que la coopérative Logement Idéal ait repris de nombreux éléments de coopératives innovantes et très participatives, pour les mettre en œuvre dans un contexte différent – celui du logement subventionné pour ménages à faibles revenus. Elle crée ainsi un habitat de grande qualité et bien desservi pour des personnes qui ne pourraient pas vivre dans cette zone proche du centre.

Il convient de noter aussi l'architecture au caractère marqué, qui s'intègre

spécialement au lieu. La façade fait office de filtre architectural dans ce contexte brut. Le jury a été convaincu de la manière dont un espace social peut être créé grâce à une bonne

architecture favorisant les rencontres. Le bâtiment plutôt introverti offre des locaux attrayants, des aires de jeux intégrées, des atriums et des points de rencontre.



DR/Michel Bonvin

## 1<sup>er</sup> prix «Innovation»

### Conférence sur le changement – les besoins en logement changent en fonction de la phase de vie de la coopérative de construction et d'habitation Kraftwerk1

En matière de logement, les besoins varient au fil du temps, les habitants ayant parfois besoin de plus d'espace, et parfois moins. C'est pourquoi la coopérative de construction et d'habitation Kraftwerk1 a créé la conférence sur le changement: les résidents qui sont intéressés à changer de logement se rencontrent et mettent leurs besoins sur la table. A l'appui d'une animation, des discussions ont lieu et, dans le cadre d'un processus participatif, une éventuelle rocade est négociée et mise au point.

Cette idée simple et intelligente a enthousiasmé le jury. Cette nouveauté comble un vide: elle permet la flexibilisation de «phases de vie et d'habitat» ainsi que l'utilisation optimale du parc de logements. D'une part, les changements n'entraînent pas nécessairement un déménagement et, de l'autre, la surface habitable est maintenue à bas niveau, ou simplement adaptée. Des logements devenus trop grands ou trop petits sont donc à nouveau disponibles. Ce qui est impressionnant, c'est que les locataires conçoivent eux-mêmes le changement. La conférence sur le changement prend certes du temps, aussi bien pour les intéressés que pour l'administration. Mais c'est une bonne solution, car elle favorise des processus de négociation et permet à tous les participants d'assumer leur responsabilité personnelle. En décernant le premier prix, le jury souhaite encourager toutes les coopératives à prendre de telles mesures.

Des conférences pour le changement bien encadrées permettent aux participants d'exprimer leurs besoins et de trouver la meilleure solution pour des échanges d'appartements. Cela ne réussit pas toujours du premier coup. Mais les rocade finissent presque toujours par s'arranger.



Troquer son appartement contre un autre dans l'immeuble. Pouvoir rester dans son immeuble est très apprécié. Nouvelle cage d'escaliers, nouveaux voisins dans un environnement familier. L'immeuble reste en mouvement – à tous les étages.



## 2<sup>e</sup> prix «Innovation»

### Développement de zone à l'Industriestrasse à Lucerne avec le projet **Coopération Industriestrasse Luzern**

Cinq coopératives de nature très différente ont uni leurs forces pour développer le site de l'Industriestrasse. Depuis les années 1970, le site en question revêt le caractère d'affectation temporaire et évoque une histoire mouvementée. Le projet Coopération Industriestrasse veut reporter la qualité existante des anciennes structures sur du bâti neuf et favoriser grandement la créativité participative. Le développement du site comprend donc non seulement des structures innovantes en matière de construction, de bâtiments et d'utilisation, mais aussi un processus participatif à large assise.

Le jury considère que la forme d'organisation choisie dans ce projet est réussie et efficace. Les cinq coopératives ont formulé une vision globale, applicable à toutes. En même temps, elles restent indépendantes et construisent chacune sur leur propre chantier. Le regroupement de petites et grandes coopératives, déjà établies ou nouvellement fondées, contribue au renouveau et à la diversité

du futur de la construction. Coopération Industriestrasse se considère comme une «organisation apprenante» et s'appuie – pour le développement du processus – sur un partenaire externe, soit la

Haute Ecole de Lucerne. Dans l'ensemble, le jury a été convaincu par l'approche de travail «orientée processus» et réflexive, ainsi que par la volonté de s'engager dans un échange intense.



DR/Stefano Schröter

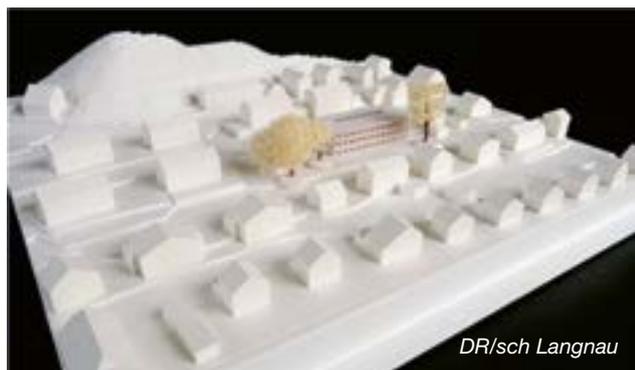
## 3<sup>e</sup> prix «Innovation»

### Maison des générations Mooseggstrasse de la coopérative d'habitation Langnau dans l'Emmental

La coopérative d'habitation Langnau prévoit dans l'Emmental une maison multigénérationnelle comprenant près de 20 logements. Une forte ouverture sur le quartier attenant caractérise ce projet. Par exemple, un repas de

midi sera proposé à la crèche locataire ainsi qu'aux résidents de l'immeuble et du quartier. L'idée centrale de la Maison des générations est la *Caring community* – l'esprit de communauté et le souci de l'autre doivent y avoir une importance prépondérante.

un «logement nid» incluant deux studios annexes pour une famille dont les parents sont séparés. Le jury apprécie le fait que la coopérative ait traité des projets urbains et les ait adaptés pour elle-même dans une zone à caractère plutôt rural. La construction projetée, avec sa cour intérieure généreuse, ses arcades et ses divers plans d'étage, est également intéressante d'un point de vue architectural. Dans l'ensemble, il s'agit d'un projet solide, très novateur dans le contexte rural, et qui se distingue par son ouverture et son aspect communautaire. En attribuant ce prix, le jury souhaite attirer l'attention d'autres coopératives rurales sur ce projet ambitieux et les motiver à en réaliser de semblables.



DR/sch Langnau

## 1<sup>er</sup> prix catégorie «Partenariat»

### Vivre autrement, habiter différemment de la coopérative de l'habitat associatif Codha

La Codha et la Fondation Ensemble créent conjointement des locaux voués au logement et au travail, pour des personnes handicapées ou non. Le projet de Chêne-Bougeries (GE) comprend un total de 19 appartements et 5 ateliers; il vise à inclure des personnes en situation de handicap. Recourant à des modes d'habitat mixtes, Codha et Ensemble veulent contribuer à une société plus inclusive et plus solidaire.

Dès la phase de planification, les futurs résidents ont été impliqués dans la conception du projet de construction et de leur future cohabitation. La coopérative emprunte une voie exigeante pour y parvenir. Une équipe multidisciplinaire – composée de personnes en situation de handicap ou non – accompagne le processus de participation. Parmi les éléments de cette équipe interviennent une troupe de théâtre et un groupe d'artistes qui documentent l'ensemble du processus à l'aide d'enregistrements sonores. Enfin, la Haute Ecole de travail social de Genève

suit le projet et effectue des recherches à ce sujet. Les connaissances acquises sont traitées et mises à la disposition de cercles plus larges.

Le jury a été impressionné par le sérieux et l'engagement important du processus de participation réalisé. Le projet, qui met l'accent sur la promotion du vivre ensemble, est extrêmement ambitieux et novateur. Il vise à marquer un changement social dans la manière dont les personnes handicapées sont traitées et intégrées activement dans la société.

#### Pour les curieux

Un PDF du rapport complet du jury peut être téléchargé sur [habitation.ch/actualites](http://habitation.ch/actualites) > Concours «Un logement pour tous»



## 2<sup>e</sup> prix «Partenariat»

### Projet Feuerwehr Viktoria de la coopérative Feuerwehr Viktoria

La coopérative Feuerwehr Viktoria reprend une exploitation mixte d'activités – au plan commercial, des locaux utilitaires pour le quartier et de l'habitat – dans l'ancienne caserne des sapeurs-pompiers à Berne, qui servait auparavant d'affectation transitoire. Elle veut convertir l'actuel caractère provisoire en une affectation de durée indéterminée et définitive, et le compléter par une surface habitable supplémentaire, une école municipale à journée continue agrandie, des locaux commerciaux supplémentaires et des services pour le quartier. En collaboration avec l'association Gastwerk, de nouveaux projets doivent être développés avec et pour des réfugiés. Il s'agit en particulier de créer des possibilités de formation et d'emploi pour réfugiés, dans les secteurs de la restauration et de l'hôtellerie, du nettoyage et de la conciergerie. Un projet d'hôtel – géré par et avec des réfugiés – est également à l'étude.

Le jury a été convaincu par le soin apporté dans la façon de traiter les structures et les réseaux existants. Le projet de Feuerwehr Viktoria démontre de manière convaincante les forces de l'approche «de bas en haut»: ce projet s'est développé en effet à partir du lieu précis et du quartier, et son développement devrait être poursuivi

avec le quartier – et non pour le quartier. Le changement d'affectation trouve sa régularisation grâce à la Fondation Edith Maryon, qui est titulaire des droits de superficie accordés sur des terrains de la ville. La collaboration avec la fondation d'utilité publique est une solution idéale pour la coopérative nouvellement créée.



## 3<sup>e</sup> prix «Partenariat»

### «Supported Transition» – Partenariat pour l'intégration professionnelle et sociale de jeunes réfugiés de la coopérative Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

Le projet Supported transition de la Fondation Futuri offre aux requérants d'asile mineurs non accompagnés (MNA) un cadre de vie calme et sûr, et constitue ainsi la base d'un apprentissage. La coopérative d'habitation Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) est la première



à s'être engagée dans un partenariat avec la Fondation Futuri. Dans plusieurs lotissements du canton de Zurich, elle propose à de jeunes réfugiés un logement supervisé et des contacts avec la population locale.

Le projet est mis sur rails et accompagné de façon professionnelle. Ses points forts résident dans le fait que la Fondation Futuri assume simultanément la responsabilité de la situation du logement et de l'insertion professionnelle des participants. Elle a besoin pour cela de partenaires solidaires tels que l'ABZ. Celle-ci s'est donné pour objectif de louer 2,5% de son parc de logements à des institutions sociales. Ce qui est encore plus décisif pour le jury, c'est que les sous-locataires d'institutions sociales peuvent conclure un contrat de bail directement avec ABZ, après au moins un an, et être admis ensuite en tant que membres de la coopérative. Cette mesure simple déploie un grand effet d'intégration.

Avec la distinction accordée à ce projet, le jury souhaite faire appel à tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour qu'ils louent une partie de leurs logements à des institutions sociales. Diverses autres coopératives attribuent même une proportion nettement plus élevée de leur parc – par exemple 10% – de cette manière.

## Le modèle zurichois des coopératives d'habitation s'exporte à Paris

**L'Ordre des architectes d'Ile-de-France a accueilli le 24 octobre 2019 un séminaire sur les logements coopératifs et l'exemple zurichois. L'idée étant de valoriser auprès des professionnels et pouvoirs publics français d'autres voies de conception et de production du logement.**



En France, comme dans la plupart des pays d'Europe, la question du logement revient au sommet de l'actualité. On constate une multiplication d'initiatives pour élargir les modes d'accès au logement ou sa production: auto-promotion, création de coopératives, logements participatifs. La question du séminaire était d'ailleurs clairement posée par les organisateurs: quelles sont les perspectives pour les coopératives d'habitation dans le paysage immobilier en France? Pour y répondre, les organisateurs du séminaire ont invité des architectes et des experts en politique du logement de France et de Suisse, avec notamment Martin Lepoutre, architecte, et Dominique Boudet, critique d'architecture (les deux commissaires de l'exposition *Les coopératives réinventent le logement social* organisée en parallèle au séminaire: lire ci-après), ainsi que Raphaël Conti, responsable du développement de projets et coopératives de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif de Genève, Eric Rossiaud, président de la Codha, Andreas Hofer, architecte, et Patrick Cléménçon, rédacteur en chef de la revue *Habitation*. Tous étaient invités à donner une conférence sur la question du logement d'utilité publique prati-

### Un très beau livre richement illustré



Un très beau livre richement illustré Paru en octobre 2017 aux éditions Park Books et édité par Dominique Boudet, le livre «Nouveaux logements à Zurich. La renaissance des coopératives d'habitat» offre la première vue d'ensemble sur les réalisations et projets des coopératives d'habitat à Zurich. Magnifiquement illustré par de nombreux plans et images, et rédigé dans un style plein d'allant et plaisant à lire sous la plume

avisée de Dominique Boudet, lui-même éditeur, journaliste et conseiller en architecture, cet ouvrage présente une cinquantaine de projets jusque dans les moindres détails. Des architectes et des responsables des coopératives y expriment leurs intentions et les spécificités du logement d'utilité publique dans le contexte zurichois au travers de vivantes interviews. Le livre focalise sur les réalisations des coopératives de logements en Suisse, notamment dans la ville de Zurich. Ces dernières 15 années, les projets des coopératives ont clairement changé. Grâce au soutien de fonds publics et aux concours d'architectures favorisant l'innovation, de nouveaux modèles résidentiels se sont développés à Zurich qui ont une grande influence sur la ville et la vie urbaine. Des réalisations qui peuvent servir d'exemples de référence pour faire face à la croissance très générale des besoins en logements dans les villes. **PC**

> «Nouveaux logements à Zurich. La renaissance des coopératives d'habitat», Dominique Boudet (ed.) Park Books, 1<sup>re</sup> édition, octobre 2017. Texte en français, broché, 256 pages, 394 illustrations en couleur et 281 en noir et blanc 24 x 30 cm

Version française: ISBN 978-3-03860-043-5. Version allemande: ISBN 978-3-03860-041-1. Version anglaise: ISBN 978-3-03860-042-8

qué à Zurich, à Genève et en Suisse en général. Dans le public, une centaine de personnes, architectes et autres, étaient tout ouïe.

En face, si l'on peut dire, des architectes et des responsables d'institutions de production de logement sociaux français, qui lorgnaient du côté de la Suisse pour tenter de trouver un prolongement à leurs politiques du logement. Notamment du côté des lois ALUR et ELAN qui ont ouvert de nouvelles possibilités et qui commencent à être testées, comme la dis-

sociation du prix du foncier et celui de la construction (démembrement). Les projets suisses ont fait rêver les architectes français, mais ont passablement agacé Audrey Linkenheld, adjointe à la maire de Lille, ancienne députée rapporteuse de la loi ALUR, qui a tout fait pour en minimiser l'impact sur le public.

Le séminaire aura en tous cas permis d'interroger l'évolution des modes d'habiter en propriété ou location, colocation ou cohabitation etc.; d'échanger sur les possibilités et

conditions de développement de coopératives sur le modèle suisse et de débattre des nouvelles solutions pour réduire le coût d'accession au logement (bail longue durée, dissociation foncier/construction. Très enrichissant.

Plus d'infos et programme complet avec tous les intervenants: <https://www.architectes-idf.org/mag/le-logement-en-france-quelles-perspectives-pour-les-cooperatives>

Patrick Cléménçon et

## Le modèle zurichois des coopératives d'habitation s'expose à Paris

**Une exposition itinérante sur le thème du logement coopératif a trouvé ses quartiers dans la grande galerie d'architecture moderne et contemporaine de la Cité de l'architecture et du patrimoine à Paris.**



Organisée par l'Association Le logement autrement sous la houlette des deux commissaires d'exposition Martin Lepoutre, architecte, et Dominique Boudet, critique d'architecture, l'exposition se présente en toute sobriété comme un labyrinthe de pièces domestiques logeant 33 projets réalisés par des MOUP zurichois sur une centaine de mètres carrés. Les pièces sont séparées par de minces cloisons de bois et chaque pièce offre

plusieurs ouvertures, qui sont autant de passages et de points de fuite les unes vers les autres. Plusieurs projets sont présentés dans chaque pièce selon une méthode stricte: un petit panneau explicatif, une maquette (selon disponibilité) et des reproductions de plans et d'images du projet. Réparti dans les pièces, un mobilier varié (canapés, fauteuils, tables basses, tapis...) conforte l'atmosphère recherchée de pièces habitées. «Avec ces 33 projets zurichois, nous voulions montrer la diversité et la richesse en termes de programme, d'échelles et de typologies, d'insertions urbaines et également de démarches participatives qui ré-interrogent la façon de concevoir le logement», explique Martin Lepoutre.

### Deux exemples typiques

Le projet de la Toblerstrasse est par exemple la densification réussie d'une cité-jardin. «C'est une opération typique à Zurich où une coopérative avait dans son patrimoine une ancienne cité ouvrière et qui cherche aujourd'hui à densifier le site par le biais d'un concours d'architecture, tout en gardant les qualités de la cité-jardin, à savoir des espaces extérieurs de qualité, une densité urbaine qui

reste assez perméable pour maintenir une certaine qualité de vie en ville; et des espaces intérieurs très fluides, avec des typologies variées», détaille Martin Lepoutre.

Le projet de Green City de l'architecte Adrian Streich est aussi assez emblématique, mais dans un tout autre sens. «C'est un exemple à l'opposé de la cité-jardin, avec une densité introvertie, avec un bâtiment à cour, qui permet aux locataires de vivre à la fois chez soi bien à l'abri des regards, tout en partageant un espace collectif composé sur mesure par et pour la communauté d'habitants», raconte Martin Lepoutre.

### Pour les curieux

Exposition sur site encore jusqu'au 19 janvier 2020, avec un dernier débat le jeudi 16 janvier: Comment garantir le lien social dans l'architecture du logement collectif?

Et si vous voulez faire une visite live et virevoltante de l'exposition, faites un saut sur [habitation.ch/actualites](http://habitation.ch/actualites) > Exposition «Les coopératives réinventent le logement social».

Patrick Cléménçon



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

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

**Pour s'abonner**

**habitation.ch/abonnement**

Les coopératives d'habitation qui souhaitent abonner tous leurs locataires ont droit à un rabais.

Tél +41 21 648 39 00 ou email: [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch).

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

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

pour une culture du développement urbain  
droit de superficie: élément clé pour les co  
ssier «Fribourg se loge»  
1er 2017

# Promouvoir le bien habiter



## CRÉATEUR DE LOGEMENTS À LOYER ABORDABLE

Coopérative d'habitation reconnue d'utilité publique et sans but lucratif, nous sommes au service du développement de toutes les communes vaudoises. Notre capacité d'investissement nous permet de gérer toutes les étapes d'un projet, sans risque financier pour les administrations publiques.

C'est parce que nous refusons de spéculer sur nos objets immobiliers que nous pouvons proposer des loyers abordables\*. Fidèle à nos valeurs fondatrices que sont le respect et la confiance, nous avons à cœur d'offrir à nos sociétaires la meilleure qualité de vie possible. C'est cela que nous appelons le « bien habiter ».

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



**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)