

habitation

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

MARS 2020

- _ CONSTRUIRE SANS OBSTACLES: VERS L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE
- _ L'HABRIK: DES SOLUTIONS POUR LES PROFESSIONNELS
- _ DES VOISINS EN CHAIR ET EN OS, MAIS CONNECTÉS VIRTUELLEMENT

N° 1

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



FAÇADES



TRAVAUX SPÉCIAUX



TRANSFORMATIONS INTÉRIEURES



DÉPOLLUTION



ÉTANCHÉITÉ



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



TOTOREE

Chères lectrices, chers lecteurs,

ce qui ne se renouvelle pas, dépérit... et nous avons aujourd'hui le grand plaisir de vous présenter votre revue préférée dans de nouveaux atours, sortis tout droit de l'imagination fertile de l'agence fribourgeoise [Asphalte Design](#)... à l'issue d'un long processus participatif impliquant aussi bien la rédaction que le groupe [media f](#) et le conseil d'administration de la SOCOMHAS. Un nouveau graphisme pour un nouveau design, qui va vous réserver des surprises au fil des prochains numéros également, et qui se répercute aussi sur le site internet de la revue, [habitation.ch](#).

Voilà pour la forme. Pour le fond, nous continuerons à vous proposer une grande diversité de contenus, reflétant la grande diversité des préoccupations des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Des nouvelles couvrant des sujets allant des recherches de pointe en cours à l'EPFL dans le domaine de la construction, de l'architecture et du développement urbain jusqu'aux questions pratiques du quotidien des coopératives d'habitation, en passant par le reflet des activités et des services proposés par votre Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).

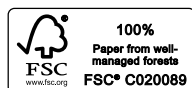
Cette dernière fête ses 100 ans de bons et loyaux services en 2020 et invitera ses membres à divers événements en cours d'année, dont la revue «Habitation» et le site [armoup.ch](#) se feront un plaisir de vous mettre au parfum. Le prochain numéro de la revue «Habitation» sera d'ailleurs entièrement dédié à l'histoire, au développement et à l'avenir de l'ARMOUP – les membres de l'ARMOUP peuvent en commander des exemplaires gratuits encore jusqu'au 15 mars 2020: [info@armoup.ch](#) ou 021 648 39 00.

Voilà pour le centenaire. Pour ce présent numéro, nous avons choisi de revenir sur la question du logement et du handicap, sous l'angle du libre choix du domicile et de la manière d'habiter (pages 9-12) et sous l'angle purement architectural de la construction sans obstacles (pages 13-15). Nous consacrons également quelques pages (24-26) à un sujet que nous traiterons de manière récurrente cette année et qui concerne la transition numérique. Comme le montre une [étude de l'EPFL](#), le recours aux outils participatifs numériques augmente en Suisse et la déferlante digitale va modifier en profondeur aussi bien nos modes de vie que nos modes de travail, d'échanges, de consommation, de construction et d'habiter. Un coup d'œil à notre sommaire vous fera découvrir toute la richesse des pages qui vous attendent et qui, nous l'espérons, vous enchanteront autant par leur contenu que par leur nouvelle fraîcheur graphique.

P.S: tous les mots en couleur dans cet éditto sont des liens qu'il vous suffit de cliquer dans l'édito en ligne pour arriver à destination. Bonne lecture!

Patrick Cléménçon

La Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) invite ses membres à son **assemblée générale ordinaire le 14 mai 2020 à 13 h 30**, dans les locaux du secrétariat de l'ARMOUP, route des Plaines-du-Loup 32, 1018 Lausanne. Détails de l'ordre du jour statutaire en temps utile sous [habitation.ch/actualite](#)



IMPRESSUM

La revue **Habitation** (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse. **Editeur:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, [socomhas@habitation.ch](#). **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon. **Rédaction:** route du Grand-Torrey 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, [redaction@habitation.ch](#), [www.habitation.ch](#). **Abonnements:** [abonnement@habitation.ch](#) ou téléphone 021 648 39 00. **Graphisme, préresse et impression:** media f sa, Fribourg avec la collaboration de Asphalte Design. **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. **Tirage augmenté:** 7200 exemplaires. **Couverture:** ©PC2019

RÉGIE PUBLICITAIRE

Jean-Louis Emmenegger, tél. 078 784 34 56, [jl.emmenegger@gmail.com](#), **Données média:** [habitation.ch/publicite](#)
Site internet: [www.habitation.ch](#)

Investir dans le bien habiter



NOTRE EXPÉRIENCE DE CONSTRUCTEUR AU PROFIT DES COMMUNES

Soucieuse de proposer la meilleure qualité de vie dans les logements de notre coopérative, nous réalisons d'importants investissements dans la construction, la rénovation lourde ou l'entretien d'immeubles d'habitation. Grâce à notre grande capacité financière, nous sommes en mesure de gérer toutes les étapes d'un projet, sans risque financier pour les administrations communales.

Avec un siècle d'expérience et près de 1'500 rénovations à notre crédit, notre but est de répondre à une demande de logements à loyer abordable* et nous refusons toute spéculation sur nos objets immobiliers. Libérés de la contrainte de rémunérer des actionnaires, nous avons dès lors à cœur de placer nos sociétaires au centre de nos préoccupations. Une idée que nous aimons traduire par une expression: le «bien habiter».

*Le loyer pour un logement de 3 pièces (79 m²) à Maillefer III au Mont-sur-Lausanne s'élève par exemple à CHF 1'362.–

SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch



VIVRE AVEC UN HANDICAP: FAVORISER L'AUTONOMIE DANS LE LOGEMENT

Choisir librement son lieu de domicile et la manière d'habiter: un élément central de l'égalité qui concerne également les personnes handicapées. L'OFL est intervenu sur ce thème le concernant directement dans le cadre d'un colloque consacré à l'autonomie des personnes vivant avec un handicap.

9



CONSTRUIRE SANS OBSTACLES: VERS L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

La problématique de l'accès à un immeuble et des possibilités de s'y déplacer, ainsi qu'à l'intérieur de son logement, est très complexe. Depuis quelques années, une nouvelle notion est apparue: l'accessibilité universelle.

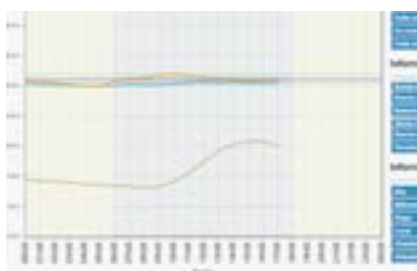
13



L'HABRIK: DES SOLUTIONS POUR LES PROFESSIONNELS

Dans un immeuble de 80 logements au Grand-Lancy réalisé en commun avec la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS), la coopérative L'Habrik propose des typologies favorables à l'activité des indépendants.

18



DES VOISINS EN CHAIR ET EN OS, MAIS CONNECTÉS VIRTUELLEMENT

Les plateformes numériques facilitent la mise en réseau, l'échange et les activités communes dans des «groupes sociaux». Les coopératives d'habitation ne l'ignorent pas. Elles utilisent ces nouvelles possibilités de communication interactive avec et entre les membres.

24

ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 04 ARMOUP: UN TANDEM DE CHOC
- 07 ET LA CIGALE DEVINT FOURMI
- 17 LA CHRONIQUE POLITIQUE D'OLIVIER FRANÇAIS
- 22 «ON SE REFILE LA PATATE CHAUDE»
- 27 AGENDA ARMOUP
- 28 GRAND GROS GRAS RABAI
- 30 LES PROJETS DE LA COOPÉRATIVE ARC-EN-CIEL
- 32 RÉNOVER PLUTÔT QUE DE PAYER DES IMPÔTS OU DES INTÉRÊTS NÉGATIFS?
- 36 ESSENTIEL: LE RÔLE PARTICIPATIF DE L'HABITANT-SOCIÉTAIRE

UN TANDEM DE CHOC

En 2020, l'ARMOUP célèbre son centenaire. La rédaction a rencontré un tandem de choc qui fête non pas ses 100 ans, mais ses dix années d'activité professionnelle rythmées par deux maîtres-mots: complicité et solidarité. Martine Gueissaz, secrétaire-comptable et Pascal Magnin, secrétaire général, ont croisé leurs réponses autour d'une interview spontanée.

PROPOS RECUEILLIS PAR CHANTAL-ANNE JACOT

L'ARMOUP fête ses 100 ans. Que vous évoque ce chiffre?

Pascal Magnin: Une incroyable longévité au service des logements d'utilité publique.

Martine Gueissaz: 100 ans. Un siècle. C'est long, mais c'est court. Cela m'a permis de réaliser et de comprendre le contexte du logement en Suisse au travers des grands événements, de la guerre, de l'industrialisation. Au fil du temps, de petites maisons ont donné naissance à de grands immeubles.



Martine Gueissaz et Pascal Magnin devant le logo du 100^e de l'ARMOUP aux couleurs positives et chaleureuses symbolisant le dynamisme. © ChAJ

Trois mots pour décrire les défis relevés ces dix dernières années?

PM: Trouver des terrains à bâtir. Avoir la capacité de réunir les fonds propres nécessaires pour l'obtention d'un crédit bancaire et démarrer le projet. Encourager l'implication des élus politiques et des collectivités publiques.

MG: Former et conseiller nos membres pour arriver à une gestion administrative cohérente et compétente. Garder la philosophie de base de la «coopérative». S'adapter à l'évolution de l'aménagement du territoire dans le respect d'une mixité culturelle, sociale et intergénérationnelle.

Votre état d'esprit maintenant, à l'aube du centenaire?

PM: Ça ne s'arrête jamais! Le phénomène des coopératives prend de plus en plus d'ampleur. Je reste un peu déçu de certaines propositions de projets utopiques qui, souvent, n'aboutissent pas.

MG: Motivée et impliquée.

Votre couleur préférée du logo du 100^e de l'ARMOUP? Quel message transmet-elle?

PM: L'orange, symbole du dynamisme.

MG: Le bleu ciel: vivre autrement.

Les coups de cœur?

PM: L'équipe, le bureau, le comité, ma collègue.

MG: La qualité humaine ressentie.

Les coups durs?

PM: La démission de notre association de certains membres, propriétaires de plusieurs centaines de logements.

MG: Les problèmes structurels.

Les erreurs?

PM: Mauvais accompagnement de certaines coopératives. En 2013, le changement d'appellation de l'entité «ASH» (Association suisse pour l'habitat) en «ARMOUP» (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

MG: On ne s'est pas donné suffisamment les moyens de répondre aux attentes de l'envergure de la tâche.

Les grands projets?

PM: Développer les écoquartiers dans les différentes régions de Romandie. Être présents ponctuellement aux sessions fédérales pour convaincre les Romands de la nécessité de



Pascal Magnin en séance de coaching. © PC2018

mettre sur le marché de nouveaux logements d'utilité publique.

MG: Améliorer la communication en étant actifs lors d'événements stratégiques liés aux logements. Poursuivre et optimiser la formation continue.

Les petits?

PM: Au sein de l'ARMOUP, nous avons fait énormément de démarches et de demandes et fait preuve de beaucoup d'investissement en matière de coaching et de soutien. Quelques petits projets intéressants ont pu voir le jour.

MG: Ce n'est pas vraiment mon domaine.

Une qualité chez l'autre qui facilite votre complémentarité?

PM: Une seule qualité, impossible! Elle en a beaucoup. Un travail sans faute. Au-delà de son enthousiasme, elle est le pilier. Grâce à Martine, je suis serein.

MG: Chez Pascal Magnin? Le sens des relations à l'extérieur doté d'un sens de l'identité nationale. Une vision plus globale que je n'ai pas.

Votre devise?

PM: L'esprit d'équipe.

MG: Etre positive, conviviale et toujours regarder vers l'avenir.

Et ensuite? Les dix prochaines années?

Cette dernière question suscite une réponse commune et partagée:

Poursuivre les buts que notre association a mis en place il y a 100 ans en étant à l'écoute, en étant sensible aux contraintes actuelles en termes de finance, de constructions, d'évolution et de développement durable et, surtout, en se posant les questionnements adéquats... et multiples. Développer notre centre de compétences dans le domaine de la formation et continuer à prodiguer des conseils adaptés à chaque situation (partenariat, contacts, réseaux, recommandations, orientation et accompagnement). ■

Habitat-Jardin

Une inspiration
pour son chez-soi



18-22 mars
2020

Toute votre maison dans un salon.
Beaulieu Lausanne

#HJ2020
www.habitat-jardin.ch



ET LA CIGALE DEVINT FOURMI



CLAUDE WAELTI

PRÉSIDENT DE LA SCHL – SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION LAUSANNE

Les coopératives d'habitants ont le vent en poupe et montrent de belles initiatives en termes de lien et mixité sociale, d'audace architecturale et d'implication de leurs membres. A leurs débuts, elles sont de jolies cigales qui dépensent quasiment tout ce qu'elles gagnent. Les coûts des terrains et constructions sont tels que des loyers calculés au plus juste ne permettent pas vraiment de mettre de côté. On peut se demander si la SCHL, centenaire en 2020, est si différente des jeunes pousses et aussi ce qui la fait paraître, à tort évidemment, un peu rigide aux yeux de certains.

Notre grande coopérative d'habitation apporte une réponse fiable à la question du logement et réduit considérablement l'effort financier demandé à ses locataires. Elle s'adresse à ceux qui n'ont pas des dizaines de milliers de francs à investir dans leur logement, ou à d'autres qui ne font pas ce choix. La cigale est devenue fourmi. Elle exige peu d'argent de ses nouveaux membres. A titre d'exemple, Fr. 4500.– lui suffisent pour donner accès à un quatre pièces.

Avoir 100 ans en 2020 ne signifierait pas grand-chose si notre coopérative s'était contentée de gérer son premier immeuble dans le seul but de satisfaire ses premiers habitants et leurs

descendants. Elle a heureusement choisi de miser sur la croissance pour jouer son rôle de pourvoyeur de logements à prix coûtant.

Le miracle coopératif réside dans un secret mal gardé, mais si souvent ignoré: nous ne distribuons pas nos bénéfices! Nous les réinvestissons dans des immeubles nouveaux et l'entretien des anciens. Mais d'où viennent-ils, ces bénéfices, si l'on loue à prix coûtant? Un loyer abordable n'exclut pas de constituer des réserves. Et les petits ruisseaux finissent par faire de grandes rivières s'ils ne sont pas détournés pour se transformer en juteux dividendes aux actionnaires.

Dans notre cas, cent ans ont été nécessaires pour construire plus de 2200 logements qui rapportent chacun un revenu raisonnable. On nous dira que 22 logements par année c'est bien peu. C'est vrai. Il faut admettre que la croissance est faible au démarrage, car l'absence de fortune initiale freine les projets qui ne sont pas soutenus par les pouvoirs publics. Il faut des décennies pour que le bilan d'une coopérative bien gérée devienne assez solide pour plaire aux banquiers. Le temps où l'on ne prêtait qu'aux riches n'est pas révolu. Heureusement que le mouvement coopératif peut compter sur les soutiens de la Confédération au travers du Fonds de roulement et des prêts de la CCL. Les communes et cantons doivent souvent amener leur concours pour que puissent naître les nouvelles coopératives.

La fourmi SCHL a passé ce cap et peut lancer la construction de centaines de logements sans requérir aucune aide publique. Il lui a fallu 100 ans pour y arriver. Ses habitants sont heureux de vivre dans des appartements bien équipés et très avantageux, qui, à neuf, leur coûtent entre Fr. 200.– à 220.– par m² et par an. Chez nous, une famille verra sa charge de loyer allégée au minimum de quatre à cinq mille francs par an. Elle sera au bénéfice de la solidarité coopérative qui veut que les bénéfices des anciens immeubles servent à abaisser le loyer initial des nouveaux. Nous appelons ce petit miracle «Fonds de péréquation des loyers». Le plus beau bijou que s'est procuré la fourmi. Mais ce n'est pas tout, car le bien-vivre-ensemble est un état d'esprit qui a toujours existé à la SCHL. Des écoquartiers, des crèches, des salles de quartier, des logements d'hôtes, de appartements protégés, des salles de musique et de bricolage, des jardins potagers font partie de notre existence. Dans les années 1980 déjà, nous avons abandonné le mazout dans nos nouvelles constructions pour favoriser le solaire et le chauffage à distance. Et puisqu'il nous reste de l'énergie, nous aidons des coopératives d'habitants à conduire leur projet de construction, et même à gérer l'immeuble de certaines d'entre elles. Les communes qui souhaitent du logement abordable sur leur sol savent-elles que nous existons? Elles le devraient, car c'est avec elles et sur leurs terres que nous allons porter haut les couleurs du mouvement coopératif.

Il me reste à souhaiter longue et belle vie aux coopératives d'habitants qui deviendront aussi, avec le temps, de magnifiques coopératives d'habitation. ■

energissima

SALON DES SOLUTIONS DURABLES
POUR LA CONSTRUCTION, L'HABITAT
ET LA MOBILITÉ



RÉSERVEZ LA DATE

Jeudi 23 avril 2020 | 10h30

Conférence

Gestion durable
du parc immobilier locatif

Tout le programme professionnel
du salon est disponible sur
energissima.ch > programme

23-26 AVRIL 2020
BULLE | FR ESPACE GRUYÈRE

energissima.ch

PRÉSENTÉ PAR



PARTENAIRES INSTITUTIONNELS



VIVRE AVEC UN HANDICAP: FAVORISER L'AUTONOMIE DANS LE LOGEMENT

Choisir librement son lieu de domicile et la manière d'habiter: un élément central de l'égalité qui concerne également les personnes handicapées. L'OFL est intervenu sur ce thème le concernant directement dans le cadre d'un colloque consacré à l'autonomie des personnes vivant avec un handicap.

DORIS SEAR, OFE

En Suisse, quelque 1,8 millions de personnes vivent avec un handicap. Parmi elles, toutes n'ont pas la possibilité de choisir librement leur situation de logement. Près de 30 000 d'entre elles dépendent d'un soutien intensif et vivent en institution. Bien que l'offre en matière de foyers, d'accompagnement à domicile et d'appartements individuels adaptés aux besoins des personnes handicapées soit diversifiée, de nombreux ménages comptant un ou plusieurs membres confrontés à des défaillances physiques ou mentales éprouvent de grandes difficultés à se loger dans un environnement adapté à leurs besoins. Conscientes de ces problèmes, les autorités et les associations faitières s'emploient à individualiser et à flexibiliser davantage cette offre et à l'élargir. Ces efforts sont indispensables si l'on entend encourager l'autonomie et améliorer la qualité de vie des personnes handicapées. Ils requièrent un renforcement du travail de sensibilisation.

C'est dans ce but que le Bureau fédéral pour l'égalité des personnes handicapées BFEH, l'Office fédéral des assurances sociales et la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des affaires sociales ont organisé le 3 décembre 2019, à l'occasion de la Journée internationale des personnes handicapées, un colloque consacré à l'autonomie en matière de logement des personnes avec handicap. Plus de 130 participants représentant les autorités fédérales et cantonales, les organisations et associations du domaine ainsi que les personnes handicapées elles-mêmes y ont discuté des besoins d'une offre plus diversifiée et étendue en matière de logement, de prestations de soutien, d'innovations technologiques et de financement du logement.

Le logement au cœur de la qualité de vie

Il en est ressorti que pour les personnes handicapées ou âgées, le fait de pouvoir choisir en toute autonomie où et comment elles souhaitent se loger contribue grandement au maintien et à l'amélioration de leur qualité de vie. Il est souvent possible de vivre seul dans son logement avec une assistance personnelle. Cela est vrai surtout pour les personnes à mobilité réduite. Il est fondamental que le ménage dispose du minimum vital social, car seule une assise financière suffisante assure une certaine liberté de choix.

C'est à quoi s'attache la politique en faveur des personnes handicapées de la Confédération. Les cantons et les communes jouent quant à eux un rôle déterminant dans la conception de l'offre en matière de logement. Enfin, la société civile est également partie prenante de ce processus. Ces objectifs sont repris par le rapport du Conseil fédéral sur la politique en faveur des personnes handicapées et la Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées.

L'OFL allié de la cause des personnes handicapées

Cette thématique concerne l'OFL en premier lieu, raison pour laquelle deux de ses collaborateurs ont animé, lors de ce colloque, un atelier placé sous le titre «Encouragement de l'autonomie». En introduction, Felix Walder et Doris Sfar ont montré à la vingtaine de participants la manière dont l'Office s'attache à promouvoir un habitat contribuant à l'intégration des personnes vivant avec un handicap. Tous les bâtiments d'habitation bénéficiant d'une aide fédérale sont tenus de respecter les conditions-cadres et l'équipement de base selon le système d'évaluation de logements (SEL). Le SEL



Mind map établi par l'OFL et utilisé dans le cadre de l'atelier de travail «Encouragement de l'autonomie» pour structurer les échanges.

prend en compte la diversité des besoins et des représentations liés au logement: les nécessités des aînés et des personnes handicapées en matière de logement y occupent une place de choix. Le SEL présuppose le respect des exigences de la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» garantissant l'adaptabilité des constructions aux besoins individuels des personnes handicapées. En outre, l'OFL a élaboré, en collaboration avec procap, un aide-mémoire «Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées» qui s'applique à tous les bâtiments d'habitation définis comme étant adéquats pour les personnes âgées et bénéficiant d'aides au titre de la loi sur le logement (LOG). Par ailleurs, l'office soutient le label LEA dont le sigle signifie «Living Every Age». La norme LEA repose sur des règles, directives de planification et fiches techniques existantes. Elle s'applique aux appartements neufs et existants. Le label est synonyme de clarté et de transparence pour les résidents tout en offrant des avantages concurrentiels aux investisseurs et en pérennisant leur investissement. Pour illustrer concrètement une réalisation exemplaire en la

POUR EN SAVOIR PLUS:

- Colloque 3.12.2019: Personnes handicapées et logement: favoriser l'autonomie
<https://www.edi.admin.ch/edi/fr/home/fachstellen/bfeh/themes-de-l-egalite/selbstbestimmtes-leben/themenschwerpunkt--selbstbestimmtes-leben-/fachtagung-3-12-2019--selbstbestimmtes-wohnen-fuer-menschen-mit-.html>

Département fédéral de l'intérieur > BFEH > Thèmes de l'égalité > Autonomie > Thème prioritaire «Autonomie» > Colloque 3.12.2019: Personnes handicapées et logement: favoriser l'autonomie

- Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées
https://www.edi.admin.ch/dam/edi/fr/dokumente/internationales/amtliches/uno-konvention.pdf.download.pdf/convention_de_l_onu.pdf

- Rapport du Conseil fédéral sur la politique en faveur des personnes handicapées
<https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/52346.pdf>

- Laboratoire expérimental Morenal-Bellinzone: repositionnement d'un quartier
<https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/programmes-et-projets/projets-modeles-pour-un-developpement-territorial-durable/projets-modeles-pour-un-developpement-territorial-durable-2014-2018-2creer-une-offre-de-logements-suffisante-et-adaptee-aux-besoins/laboratoire-experimental-de-morenal--repositionnement-dun-quartier.html>
www.are.admin.ch > Projets-modèles pour un développement territorial durable > Projets-modèles 2014-2018 > Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins >

- Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées. Aide-mémoire
https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/05_Wohnraumförderung/51_WFG/informationsblatt/gestaltung_von_altersgerechtenwohnbauten.pdf.download.pdf/conception_de_batimentsdhabitationadaptesauxpersonnesagees.pdf
www.ofl.admin.ch > Aide au logement > Aides fédérales depuis 2003 (LOG) > Encouragement indirect à la construction de logements d'utilité publique

matière, les animateurs ont présenté le cas du lotissement Morenal (Monte Carasso, Bellinzone), datant des années 1990, où un propriétaire foncier a adapté l'offre de logement et mis sur le marché, à prix abordable, une quarantaine d'appartements adaptés aux besoins spécifiques de ce groupe de population. Ce nombre correspond à la moitié des logements. Pour ce faire, il a agi en partenariat avec les organismes régionaux d'aide aux personnes âgées et handicapées ainsi qu'avec les autorités communales et cantonales. Outre ces logements dépourvus de barrières, le lotissement en question propose diverses prestations de soutien aux habitants les plus fragiles: un custode sociale (concierge social), des services personnalisés, de l'animation socioculturelle ainsi que des espaces polyvalents à usage partagé.

Elargir les marges de manœuvre des acteurs

Pour structurer les échanges suivant cette introduction, les animateurs ont proposé

quatre dimensions jugées déterminantes par rapport à l'autonomie dans l'habitat (voir Illustration «mind map»): (1) l'offre de logement avec ses caractéristiques constructives, (2) l'accès à des offres de logement adaptées, le voisinage et la vie dans le parc de logements existant, (3) les prestations en connexion avec le logement ainsi que (4) les marges de manœuvre, existantes ou à créer, notamment en regard des acteurs de l'immobilier et des pouvoirs publics. Les échanges avec les participants ont débouché sur les trois constats suivants:

(A) Les aspects relatifs aux possibilités d'action et au voisinage sont jugés primordiaux et particulièrement pertinents pour aborder les conditions de logement des personnes handicapées. L'économie immobilière joue un rôle central à cet égard; elle doit être associée aux efforts allant dans ce sens, ceci en tenant compte de ses intérêts financiers et en laissant de la place pour les approches entrepreneuriales. Les propriétaires et les bailleurs sont des partenaires importants, non

seulement pour adapter les logements par des mesures de construction, mais aussi pour rendre possibles des services et des offres de soutien ainsi que pour fournir les infrastructures y afférentes. (B) Les besoins des personnes souffrant de déficiences cognitives ne sont guère pris en compte. Ces personnes ont de la difficulté à s'orienter et agir efficacement sur le marché du logement. Elles manquent d'informations adaptées à leur niveau de compréhension et, de ce fait, sont dépassées par le processus de location. Les propriétaires ont de nombreux préjugés envers ces personnes et, en raison de diverses craintes, renoncent à conclure un bail avec elles.

(3) La norme SIA 500 «Bâtiments sans obstacles» est payante et beaucoup trop coûteuse. Elle devrait être mise à disposition gratuitement afin que les personnes concernées puissent elles aussi bénéficier de son contenu.

Rôles à jouer par les coopératives de logement

À l'issue du colloque et après présentation des conclusions des différents groupes de travail, force est de constater que malgré les progrès réalisés en matière d'offre de logement, tant en termes de quantité que de diversité de logements, celle-ci reste insuffisante et lacunaire. Lorsqu'elle satisfait aux besoins spécifiques des personnes avec handicap, elle reste pourtant souvent inaccessible à ce groupe pour des raisons de coûts: les loyers demandés dépassent ses possibilités financières.

Les coopératives ont un rôle à jouer, car comparé à la majorité des bailleurs, leurs bâtiments présentent – grâce aux exigences du SEL – les qualités structurelles minimales requises. De plus, leur offre répond aux prérequis en matière d'intégration sociale car elle intègre très souvent la solidarité entre habitants et promeut la mixité des habitants. Et du fait des loyers basés sur les coûts, elle est avantageuse du point de vue de l'accessibilité financière. ■



Miele

Nous nous soucions à la fois des valeurs extérieures et intérieures

Les Petits Géants pour immeubles locatifs sont fabriqués avec des matériaux soigneusement sélectionnés. Des châssis robustes en acier, des cuves en inox, des poids en fonte grise et des systèmes de commande fabriqués dans notre propre usine d'électronique garantissent une longue durée de vie. À l'extérieur, le design, les portes en acier chromé et un émaillage direct unique garantissent un bel aspect pendant des années.

Miele. Immer Besser.





Votre garantie, notre engagement

Conçue, livrée, posée en 10 jours

Chez SABAG Romandie, ce sont nos collaborateurs et notre savoir-faire dans l'agencement de cuisines qui nous permettent d'être si réactifs! Grâce à son expertise, SABAG propose des solutions attractives, innovantes, et respectueuses de l'environnement. Nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!



SABAG Romandie SA romandie@sabag.ch

Rue de Lyon 109-111 1203 Genève
Route d'Oulteret 1 1260 Nyon
Avenue d'Ouchy 27 1006 Lausanne

T +41 (0)22 322 00 20
T +41 (0)22 994 77 40
T +41 (0)21 612 61 00

sabag.ch

CONSTRUIRE SANS OBSTACLES: VERS L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

La problématique de l'accès à un immeuble et des possibilités de s'y déplacer, ainsi qu'à l'intérieur de son logement, est très complexe. Depuis quelques années, une nouvelle notion est apparue: l'accessibilité universelle. De quoi s'agit-il? Et comment intégrer les critères d'accès et de mobilité dans la construction d'un nouvel immeuble?

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

L'évolution de notre société a fait que la plupart des institutions et des collectivités publiques concernées (cantons, villes, centres commerciaux, restaurants, lieux publics et culturels, moyens de transport, etc.) ont pris des mesures pour en améliorer l'accès, lors de nouvelles constructions ou de rénovations. Le but est de permettre à une personne à mobilité réduite d'accéder à ces lieux et de s'y déplacer. Malgré la base légale existante en Suisse (Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées/CDPH entrée en vigueur en Suisse en 2014 et la loi fédérale sur l'égalité des personnes handicapées/LHand), l'accessibilité universelle n'est de loin pas garantie, car les normes sont méconnues, donc souvent pas respectées, même par les architectes.



Pour faciliter l'entrée dans un immeuble aux personnes en chaise roulante, la porte devrait être de type coulissant de chaque côté et automatique, avec un bouton de commande placé assez bas. DR/ Id-Geo, Aurore Crettenand

L'accessibilité universelle

Mais que faut-il entendre par cette notion d'accessibilité universelle? «On pourrait dire que c'est l'accès à tous/tes (donc aussi pour les personnes à mobilité réduite ou vivant avec des incapacités fonctionnelles, et les personnes âgées), en tout temps et dans tous les lieux. La mobilité réduite est à comprendre au sens large, ce n'est donc pas uniquement la personne qui est en chaise roulante, mais aussi celle qui est malvoyante ou sourde, et la personne âgée qui ne se déplace qu'avec peine ou plus lentement et qui doit parfois se reposer» explique Sébastien Kessler, associé d'Id-Geo Sàrl et expert en mobilité réduite. Par lieux publics, il faut entendre: théâtres, cinémas, restaurants, magasins, bâtiments administratifs, hôpitaux, écoles, gares, aéroports, hôtels, etc.

A ces lieux, il faut encore ajouter, pour ces personnes, la possibilité de se dépla-

cer en train, bus, métro, etc. Et là, même si des progrès ont été réalisés dans certaines villes avec les transports publics, il reste encore beaucoup de travail à faire pour pouvoir entrer de plain-pied dans les wagons et les bus. D'ailleurs, concernant les nouvelles rames fabriquées pour les CFF, des recours ont été faits au Tribunal fédéral.

Supprimer les «obstacles»

Dans son bulletin 62, l'Association Architecture sans obstacles décrit la problématique comme suit: «Les immeubles résidentiels devraient être également accessibles à tous. Tant les résidents qui connaissent la situation d'accès que les visiteurs doivent pouvoir participer spontanément et sur un pied d'égalité à la vie sociale. La loi sur l'égalité des personnes handicapées (LHand) et les législations cantonales sur la construc-

tion régissent l'accès sans obstacles aux constructions avec logements. La norme SIA 500 (voir plus loin) définit les exigences constructives.»

Pour les anciens bâtiments publics et immeubles locatifs, il n'y a qu'une solution pour supprimer les obstacles: la rénovation. Par exemple en mettant des rampes d'accès, en élargissant les portes (et en supprimant les portes à tourniquets), en mettant des portes automatiques coulissantes, des ascenseurs à larges portes dans les halls, etc.

Essentiel: dès l'avant-projet

Mais dans le cas de projets de nouveaux immeubles, tous les aménagements peuvent être planifiés à l'avance, donc pendant l'élaboration des plans par le bureau d'architectes. Ce dernier doit se conformer aux exigences légales fédérales (voir le commentaire de M^{me} Brogini, du

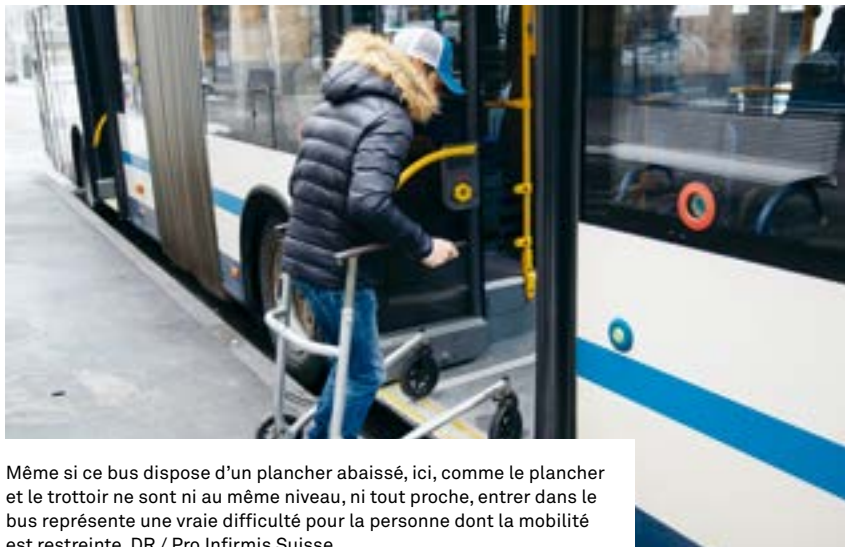
POUR LES NOUVEAUX PROJETS D'IMMEUBLES: FAIRE APPEL À UN BUREAU SPÉCIALISÉ!

Si la coopérative d'habitation veut construire son nouvel immeuble en prenant toutes les dispositions nécessaires pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite (avec un handicap) ou âgées, elle fera judicieusement appel à un bureau spécialisé qui dispose des compétences nécessaires pour l'accompagner. La raison est simple: si les architectes connaissent la norme SIA 500 qu'ils appliquent, bien que parfois de manière incomplète, en général, ils ignorent les autres critères d'accessibilité optimale.

Le bureau Id-Geo Sàrl à Lausanne, fondé en 2011, est spécialisé dans le domaine de l'accessibilité universelle des personnes en situation de handicap et des seniors. Il propose quatre types de prestations: diagnostics d'accessibilité; assistance au maître d'ouvrage, analyse sur plans et conseils; formation; création et implémentation de produits et procédures. Ses clients sont des entités publiques, des sociétés d'infrastructures ou commerciales, des villes ainsi que des coopératives d'habitation.

> Id-Geo Sàrl, rue du Midi 4
1003 Lausanne, 021 311 47 43
www.id-geo.ch; info@id-geo.ch

Bureau fédéral de l'égalité pour les personnes handicapées) et cantonales. L'architecte est aussi censé suivre les recommandations des institutions qui défendent la construction sans obstacles et la mobilité des personnes handicapées ou âgées. Ces institutions ont publié des



Même si ce bus dispose d'un plancher abaissé, ici, comme le plancher et le trottoir ne sont ni au même niveau, ni tout proche, entrer dans le bus représente une vraie difficulté pour la personne dont la mobilité est restreinte. DR / Pro Infirmis Suisse

guides très complets concernant les mesures à prendre pour les immeubles locatifs.

Demander l'avis d'un expert

Dans le cadre de son projet d'immeuble aux Plaines-du-Loup, la Coopérative Codha (Coopérative de l'habitat associatif) a choisi ce qui semble être la solution optimale. Lorsqu'elle a reçu les plans détaillés des logements et des accès de l'architecte, la Codha les a fait étudier par un bureau spécialisé dans l'accessibilité liée aux immeubles (Id-Geo Sàrl à Lausanne, voir encadré). Le but de cette analyse est de vérifier si les plans sont conformes aux règles légales et techniques, ainsi qu'aux recommandations et bonnes pratiques. Ce bureau spécialisé donne des recommandations, que le maître d'œuvre peut ensuite concrétiser, en totalité ou en partie. «Grâce à ce mandat, nous avons reçu des recommandations, des suggestions, mais aussi des demandes de modifications contraignantes car légales, permettant à l'architecte de compléter ses plans» explique Joël Rochat, responsable de projets à la Codha. Cette coopérative applique le principe d'accessibilité à tous ses bâtiments, car elle veut que les gens puissent vivre dans leur logement le plus longtemps possible.

La norme SIA 500

Cette norme pour les «constructions sans obstacles» prévoit de nombreuses exigences et mesures constructives. Elle

doit être appliquée pour toutes les nouvelles constructions. Elle indique tous les éléments à respecter pour construire un immeuble afin qu'il puisse (tout de suite ou à terme) héberger des personnes à mobilité réduite ou des personnes âgées. Pour les logements protégés, la norme SIA 500 doit s'appliquer à 100% («mais elle n'est pas suffisante» selon M. Kessler). Ainsi, il faudra respecter la largeur des portes, la hauteur des interrupteurs électriques et des boutons d'ascenseur, etc. M. Philippe Diesbach, président de la

INFOS, CONSEILS ET DOCUMENTS:

HAU: Handicap Architecture Urbanisme (Genève): boulevard Helvétique 27, 1027 Genève, secrétariat 077 521 28 08, www.hau-ge.ch

AVACAH: Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH) – voir encadré. Publie un guide de recommandations.

Centre spécialisé suisse pour une architecture sans obstacles: www.architecturesansobstacles.ch (classeur à disposition)

BFEH: brochure: www.edi.admin.ch/edi/fr/home/fachstellen/bfeh.html

Norme SIA 500: à commander sur www.sia.ch

Pro Infirmis: www.proinfirmis.ch

Deux cours de formation auront lieu en avril et mai 2020: toutes les infos sur www.habitation.ch



Cette borne avec écran et clavier d'ordinateur est inutilisable par une personne en chaise roulante. DR / Id-Geo, Aurore Crettenand

Coopérative Cité Derrière précise que «Pour tous nos nouveaux immeubles, nous respectons la norme SIA 500, ou nous prévoyons tout pour qu'elle puisse s'appliquer rapidement. Nous avons des spécifications en plus pour les logements qui sont susceptibles d'accueillir des personnes à mobilité réduite ou des seniors dès la mise en location.» L'AVACAH (Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées), grâce au mandat reçu du canton de Vaud, peut intervenir lors de la mise à l'enquête

pour vérifier si la norme SIA 500 a bien été appliquée. Elle peut faire opposition si elle le juge nécessaire.

En cas de rénovation

Dans ce cas, on fera appel à un spécialiste qui précisera quelles transformations sont nécessaires pour supprimer les obstacles et satisfaire aux règles en vigueur. Peuvent être concernées: la porte d'entrée de l'immeuble, les portes des logements et des chambres, la cuisine, etc. Pour les anciens ascenseurs, il y a

des dérogations. Le coût peut se révéler élevé: il faudra faire une estimation des coûts et un budget.

Les institutions qui s'occupent de la mobilité des personnes avec handicap et des seniors proposent de nombreux documents pour les maîtres d'ouvrages (voir encadré). Il est fortement recommandé de les consulter au début du lancement du projet. Une fois la construction terminée, il est souvent trop tard pour faire de coûteuses modifications. ■

LA CONFÉDÉRATION ET LES LOIS FÉDÉRALES

La problématique de l'accès à un immeuble et des possibilités de s'y déplacer. Des bâtiments et des installations accessibles aux personnes en situation de handicap.

GIULIA BROGINI

RESPONSABLE DU SERVICE POLITIQUE EN
FAVEUR DES PERSONNES HANDICAPÉES DE LA
CONFÉDÉRATION ET DES CANTONS
BUREAU FÉDÉRAL DE L'ÉGALITÉ POUR LES
PERSONNES HANDICAPÉES (BFEH)
GIULIA.BROGINI@GS-EDI.ADMIN.CH

La loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand, RS 151.3) a pour but de prévenir, de réduire ou d'éliminer les inégalités qui frappent les personnes en situation de handicap. Dans ce contexte, l'accessibilité des bâtiments est un élément central. Avant l'entrée en vigueur de la LHand, en 2004, la plupart des cantons disposaient déjà d'une base légale pour régler l'accès des personnes handicapées aux bâtiments publics. Ces lois n'étaient toutefois pas uniformes, notamment au niveau des champs d'application et des exigences en matière d'accessibilité.

En 2004, la LHand a alors instauré des normes minimales dans l'ensemble de la Suisse. Dès lors, les bâtiments neufs et entièrement rénovés qui sont ouverts au public doivent être accessibles. Il en va



Giulia Brogini. DR / BFEH

de même pour les habitations de plus de huit logements ainsi que les bureaux et les locaux commerciaux de plus de 50 places de travail. Dans ces cas, c'est le principe de proportionnalité qui s'applique: par exemple, si les coûts des travaux d'adaptation sont trop élevés par rapport à l'avantage procuré aux personnes

handicapées ou si l'on constate des problèmes de sécurité ou une atteinte à l'environnement ou aux monuments, il convient d'évaluer les coûts et les bénéfices. Depuis 2004, les cantons ont adapté leurs prescriptions en matière de construction. Certains d'entre eux vont même au-delà des normes de la Confédération et abaissent le seuil d'accessibilité, en incluant par exemple les habitations à partir de six logements.

La LHand a également établi de nouvelles normes en matière de possibilités de recours. Outre les victimes d'inégalités, les organisations de personnes handicapées établies depuis un certain temps peuvent agir ou recourir en leur propre nom contre une inégalité susceptible d'affecter un nombre important de personnes. Cette nouvelle possibilité de recours contribue ainsi largement à faire valoir les droits des personnes handicapées. La LHand et la politique en faveur des personnes handicapées adoptée par le Conseil fédéral en 2018 reposent sur la même idée: les personnes avec un handicap doivent pouvoir autant que possible vivre et travailler de manière autonome et indépendante. ■

L'expertise immobilière d'utilité publique

Notre service votre soutien



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



Patrimob SA | Av. de la Gare 29 | Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | patrimob@patrimob.ch

www.patrimob.ch

L'ÈRE DES COOPÉRATIVES

Constatant la difficulté rencontrée par une partie de la population de trouver un logement abordable, le développement des coopératives d'habitation a permis de répondre aux besoins des foyers aux revenus modestes. Aujourd'hui il faut se réjouir du rôle qu'ont pu jouer les coopératives au fil du temps, mais force est de constater que les défis d'hier sont toujours d'actualité.

OLIVIER FRANÇAIS, PLR, CONSEILLER AUX ÉTATS

Le logement constitue un besoin fondamental et vital pour l'individu. Il influence significativement le bien-être d'une personne et affecte son intégration sociale. Aussi, ce besoin doit être satisfait afin que chacune et chacun puisse se loger dignement et atteindre un développement équilibré. Afin de maîtriser la charge locative par rapport à ses revenus, une partie de notre population reçoit l'aide de la collectivité par une aide directe voire indirecte. La création de coopératives tout comme l'aide sociale sont des appuis légitimes auprès des familles et des personnes. Depuis le début de l'ère industrielle, les villes, en particulier, tentent de réguler le marché. On doit constater que la cherté des biens locatifs sur le marché, tout comme la pénurie de logements sont malheureusement deux phénomènes récurrents.

C'est un paradoxe! Quand on sait que les villes ont, avec les autorités de leur canton, l'opportunité de développer et densifier le tissu urbain! Que ces mêmes villes sont les gestionnaires d'un patrimoine important! On peut regretter que la densification urbaine soit de plus en plus difficile et ce malgré la récente loi sur l'aménagement du territoire qui favorise le développement urbain!

Il est intéressant d'analyser les récentes votations fédérales et cantonales de février 2020. En effet, l'échec de l'initiative «Davantage de logements abordables» est claire, tout comme le refus de projets de densification dans le canton de Genève. La population suisse ne souhaite pas une intervention étatique rigide sur le marché des logements. De même, localement les projets de densification sont mis à mal, parfois avec des arguments contradictoires.

Des solutions moins technocratiques existent pour que les autorités puissent soutenir la population dans sa recherche de logement et soulager la pression agissant sur le marché, notamment en région urbaine où la demande se fait la plus forte. Les villes suisses sont de grands propriétaires fonciers, par exemple Lausanne qui développe actuellement son projet Métamorphose en construisant des logements sur plus de 70 hectares. Les villes propriétaires peuvent donc directement agir sur le marché des logements en choisissant le type d'habitation construit sur leur terrain. Aussi, le concept des coopératives d'habitation doit être encouragé et plus fortement en Suisse romande où le potentiel est important. En effet, en 2016, la part de logements coopératifs par rapport à l'ensemble du parc locatif était de 4,4% dans le canton de Vaud et de 1,9% à Genève. Des chiffres nettement inférieurs à Zurich qui atteint les 11,6%.



Les coopératives sont en adéquation avec les besoins de la population croissante d'aujourd'hui et répondent aux exigences de densification. De plus, les avantages du développement de coopératives sont une solution pour les zones rurales prisées par les urbains, limitées dans leur développement et qui ne peuvent assurer aux jeunes générations des loyers abordables. Alors que l'ARMOUP fête cette année son 100^e anniversaire, rappelons que les coopératives d'habitation ont fait leurs preuves par le passé en permettant une importante aide initiale pour la construction de logements d'utilité publique de qualité. Les coopératives font de chaque détentrice ou détenteur une ou un copropriétaire, qui assume une responsabilité collective, ce qui représente une grande opportunité pour celles et ceux qui ne pensaient jamais pouvoir être propriétaire.

Au développement nécessaire des coopératives, des modifications peuvent être apportées au modèle existant en prenant en compte l'évolution sociale d'une famille. De plus, il faut assurer la mixité sociale des quartiers afin que ceux-ci ne soient pas victimes de marginalisation.

Pour bénéficier pleinement des avantages des coopératives, la collaboration des autorités doit être accrue et leurs besoins doivent être inclus lors de l'élaboration de la stratégie de valorisation des terrains communaux et cantonaux. Les coopératives apportent cette diversité régionale en permettant une densification en milieux rural et urbain. La mixité sociale est une garantie de la cohésion sociale de notre société et il en va de la responsabilité des gérants fonciers d'assurer cette cohésion dans les régions urbaines comme rurales tout en garantissant un logement à chaque génération. ■

L'HABRIK: DES SOLUTIONS POUR LES PROFESSIONNELS

Dans un immeuble de 80 logements au Grand-Lancy réalisé en commun avec la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS), la coopérative L'Habrik propose des typologies favorables à l'activité des indépendants. Cette nouvelle venue développe également un projet de coopérative d'entreprises en collaboration avec la ville de Meyrin.

VINCENT BORCARD

La coopérative L'Habrik réalise son premier projet, en collaboration avec la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS), au Grand-Lancy, une des grandes communes urbaines genevoises. Les travaux ont débuté au début de l'automne 2019, un immeuble en R+8 de 80 logements sera livré, selon programme, au premier semestre 2022. L'Habrik est une nouvelle coopérative qui s'est formée en voulant lutter contre la gentrification. Elle a pour objectif de proposer des logements abordables, mais aussi des arcades et des surfaces à des conditions permettant le maintien d'activités, artisanales et culturelles en premier lieu, dans les quartiers. «C'est cette identité, qui nous a permis d'avoir la chance de bénéficier d'un

terrain pour développer notre projet avec la SCHS», précise Stéphane Nydegger, vice-président de L'Habrik et architecte de profession.

Et le projet est toujours là, sur un terrain accordé par le canton, via la Fondation (cantonale) pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Au fil du projet, la SCHS et L'Habrik ont resserré les rangs au sein d'une structure ad hoc, la coopérative SCHS-L'Habrik-Rambossons – du nom de l'adresse de la construction. 80% pour la SCHS, 20% pour L'Habrik.

Cette dernière souhaitait privilégier pour ses logements des coopérateurs également engagés dans les arcades du rez. «Nous avons rencontré des personnes et des structures intéressées par notre projet. Malheureusement, la temporalité de



La SCHS et L'Habrik ont créé une coopérative fille, spécifiquement pour développer un projet de 80 logements, actuellement en construction au Grand-Lancy © JSAA



L'Habrik (ici, le vice-président Stéphane Nydegger) se soucie de l'activité des indépendants et des artisans. Au Grand-Lancy, mais aussi à Meyrin avec un projet de coopérative d'entreprise. © Borcard

la conception et de la construction n'est pas en phase avec la réalité d'un cordonnier qui souhaite s'installer, ou d'une association de danse qui cherche un local», explique Stéphane Nydegger. Et au final, les rez composeront avec deux arcades, une salle commune, des buanderies et un atelier vélo pour les coopérateurs.

Une pièce pour l'activité professionnelle

L'Habrik a en revanche pu mettre en pratique sa philosophie dans les premiers étages. Dans les appartements de 5, 4 et 3 pièces, une pièce sera dévolue à l'activité d'un occupant. Pour comprendre la plus-value d'un tel dispositif, il faut rappeler qu'à Genève, dans les immeubles bénéficiant d'une aide cantonale, le nombre de pièces des logements est fixé par le nombre d'occupants. Un professionnel ne peut donc théoriquement pas consacrer une pièce spécifiquement à son bureau ou à son activité.

Les typologies développées par les architectes facilitent cette ambition. «Les appartements ont des halls d'entrée qui permettent d'accéder, sans passer par les parties privatives, à la pièce dévolue à l'activité. Cela pourrait convenir à un graphiste, à un ergothérapeute, etc. Six appartements sont concernés. L'Office cantonal du logement a répondu favorablement à notre initiative, qui n'est cependant pas encore officiellement validée», détaille Stéphane Nydegger. (On rappelle qu'un dispositif comparable d'appartements avec une pièce supplémentaire est déjà en fonction dans un immeuble de la SCHG dans le quartier des Charmilles.)

La réalisation de l'immeuble Rambosson a connu les aventures ordinaires d'un projet coopératif. Le terrain, aquifère, a amené les maîtres d'ouvrage à créer deux niveaux en sous-sol plutôt qu'un, afin de mieux stabiliser la construction. Ce supplément de surfaces enterrées doit permettre de proposer à la location des surfaces supplémentaires – caves – et d'équilibrer les surcoûts des travaux. Le parking souterrain a quant à lui été

revu à la baisse, à la demande des coopératives et selon consultation avec les services cantonaux concernés pour s'établir à la hauteur de 47 places – 80 logements.

Dynamique participative

Un surcoût s'est manifesté avec l'obligation de gérer un terrain de 6516 m². La coopérative aurait souhaité en céder la gestion à la commune. Mais faute de maîtriser le foncier, celle-ci ne s'occupera que d'un chemin de servitude qui le traversera, de son éclairage et de quelques bancs. «Sur un montant de 900 000 francs alloué à l'aménagement du parc, la part de la commune et des diverses aides représentent moins de 10%», ponctue Stéphane Nydegger. Le groupe d'habitants travaille en priorité sur la création d'un potager.

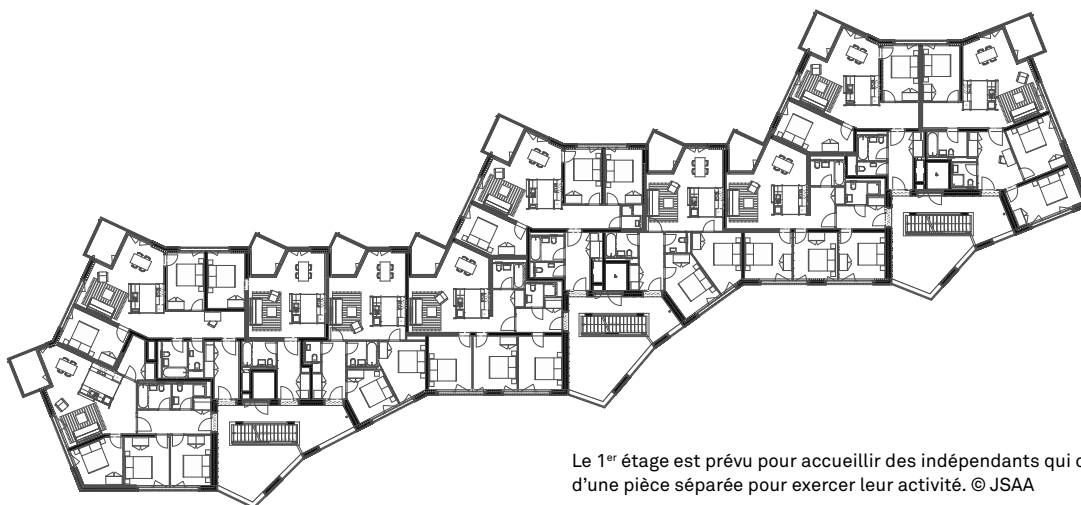
Car le projet de la SCHS et de L'Habrik a suscité la création d'un groupe de futurs habitants potentiels qui se réunissent pour évoquer la réalisation et le fonctionnement du futur bâtiment. Ce groupe serait fort d'une trentaine de membres, pour la plupart issu de L'Habrik et de citoyens de Lancy intéressés par la démarche – et des logements! Le résultat de leurs ateliers sera donc à découvrir à l'été 2022.

Un projet coopératif pour entreprises

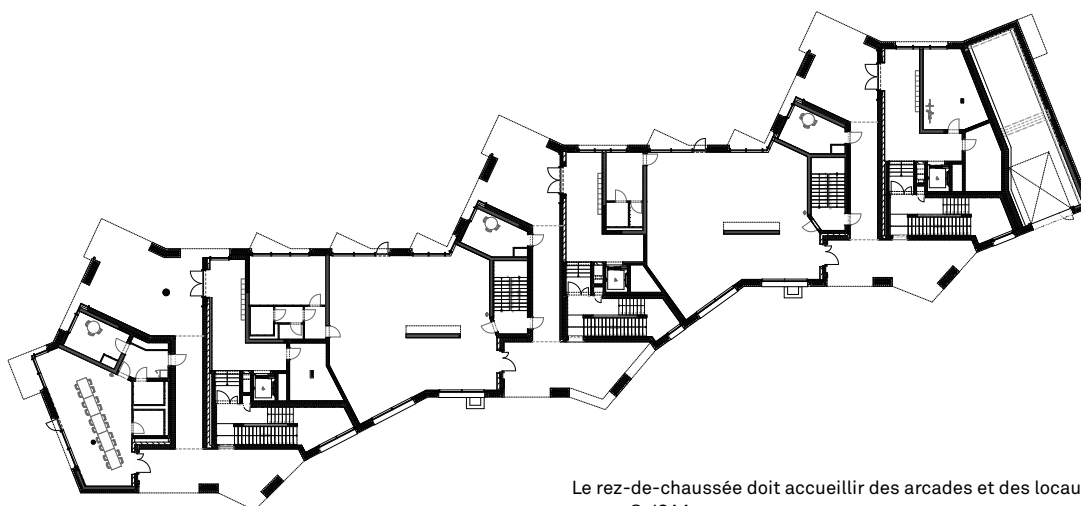
Nouvelle venue très active, L'Habrik est également engagée dans deux grands projets genevois. Celui des Communaux d'Ambilly, où la ville – et les coopératives – s'agrandissent à la campagne... Et le secteur Prailles-Acacias-Vernets (PAV), où un immense site industriel et commercial doit, ces prochaines décennies, laisser la place à du logement et à des bureaux.

A moins longue échéance, un quatrième projet figure à son agenda, celui d'une coopérative d'entreprises à Meyrin, sur le site de Riantbosson. Une structure en R+3+attiques pour un total de 3500 m² de surfaces balayables, massivement pour des participants qui ne nécessitent pas plus de 80 m². Ouvrons une petite parenthèse: aucun de ces mètres carrés ne concerne le logement. En ce sens, cette proposition ne devrait pas être présentée en cette revue. Mais elle s'apparente trop aux réflexions engagées par des coopératives dans le domaine de la mobilité, du vivre-ensemble et de la ville de demain pour qu'il soit raisonnable de l'ignorer. Et il est certainement au centre des préoccupations de L'Habrik – le maintien des artisans et des petites structures d'activité dans les quartiers. Fermeture de la parenthèse.

A l'origine de cette initiative, la ville de Meyrin, qui s'est déjà signalée avec son engagement en faveur des coopératives sur le site des Vergers. «Notre souhait est de permettre à de petites entreprises de développer leur projet sans être pénalisées par des loyers trop importants», explique Rafaël Schütz, urbaniste et responsable de projet à la mairie de Meyrin. Dans la région, des promoteurs résilient parfois des contrats de location pour mettre en place des projets plus importants où les «petits» peinent à trouver leur place. Le site de Riantbosson prévu pour accueillir la coopérative d'entreprises est d'ailleurs occupé aujourd'hui essentiellement par des grandes enseignes de vente.



Le 1^{er} étage est prévu pour accueillir des indépendants qui ont besoin d'une pièce séparée pour exercer leur activité. © JSAA



Le rez-de-chaussée doit accueillir des arcades et des locaux communs. © JSAA

Une coopérative, entité à but non lucratif, qui serait au bénéfice d'un DDP devrait pouvoir proposer un prix au m² attractif. Le cabinet vétérinaire présent sur la parcelle concernée s'est déjà engagé dans le projet. Au milieu de l'automne, un menuisier et un développeur d'espaces de «coworking» étaient également mentionnés. «Mais le problème que nous avons aujourd'hui est que les artisans et les entrepreneurs que nous rencontrons ont besoin d'un prix au m². Et que nous n'en avons pas! La mise en place d'un plan financier est notre priorité pour la fin de l'année», expose Stéphane Nydegger.

Durable et économique

«Pour la ville de Meyrin, une coopérative représente aussi l'avantage d'avoir une approche urbanistique plus durable. Nous pensons à un concept énergétique, mais aussi à la mobilité et à une réflexion sur le stationnement. Nous ne lançons pas un tel projet pour réaliser d'autres parkings!»

Situé à l'entrée de Meyrin, bénéficiant d'un arrêt de tram à quelques dizaines de mètres, le site doit permettre d'avancer dans cette direction. Toute une dynamique de mise en commun est également évoquée. La salle de réunion qui peut servir pour le club de yoga le soir. La mise en commun des espaces de dépôt et de stockage. Et idéalement l'avènement d'un biotope favorable aux rapprochements entre les futures entreprises partenaires, où le spécialiste du bois, celui du métal et le graphiste développent des projets communs... Mais il y a encore du chemin à parcourir.

«Soyons clairs, nous n'en sommes qu'au tout début», insiste Rafaël Schütz. Stéphane Nydegger confirme que L'Habrik a des solutions à trouver, notamment en matière de financement: «Comme ce n'est pas du logement, il faudra démarrer avec bien plus que 5% de fonds propres.» Avec ou sans logement, la coopérative c'est toujours une aventure. A suivre. ■



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



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

équiwatt
CONSOMMER MOINS, UN VRAI PLUS

SiL
SERVICES INDUSTRIELS LAUSANNE

«ON SE REFILE LA PATATE CHAUDE»

La surabondance d'argent bon marché maintient l'attrait de la pierre. Malgré des taux de vacance élevés, de nombreux appartements sont encore construits dans des endroits parfois improbables. Un entretien avec Donato Scognamiglio, associé du prestataire de services immobiliers IAZI, sur le contexte et les conséquences pour les coopératives d'habitation.



Donato Scognamiglio (49) est cofondateur et partenaire de l'entreprise IAZI AG et maître de conférence à l'Université de Berne.

PROPOS RECUEILLIS PAR MICHAEL STAUB

(ADAPTATION PC / INTERVIEW COMPLÈTE DANS «WOHNEN» 1/2-2020)

Vous analysez le marché du logement suisse depuis belle lurette et collectez des montagnes de données. Quelles tendances se dessinent?

Le marché du logement est certainement un cas particulier d'un point de vue économique. Les objets échangés ne sont pas standardisés, mais extrêmement hétérogènes. Chaque appartement est unique et n'est pas directement comparable aux autres. Le marché de l'immobilier est également peu actif. Seuls 1 à 2% du stock total sont vendus chaque année. En outre, le marché est partiellement non transparent. Mais sa valeur est gigantesque. On estime qu'entre 2000 et 3000 milliards de francs sont investis dans l'immobilier suisse.

De votre point de vue, il fonctionne bien, ce marché?

Pas vraiment. Il y a une pénurie dans les centres, où beaucoup aimeraient vivre, et une offre excédentaire où nous aurions besoin de moins d'appartements. De plus, un appartement

n'est pas un simple bien de consommation «agréable à avoir»; c'est un bien de première nécessité. Et nous avons certaines exigences, nous voulons par exemple vivre le plus près possible de notre lieu de travail. Mais cela est très rarement possible. En fait, presque personne n'obtient exactement ce qu'il veut sur le marché du logement. Et on se rabat sur ce qui est disponible ou abordable par manque d'alternatives. C'est la raison pour laquelle tant de personnes vivent dans l'agglomération et font la navette – parce qu'ils n'ont pas d'autre choix.

Et qu'en est-il du point de vue des locataires?

Selon les enquêtes, il fonctionne de bien à très bien, et la satisfaction des locataires est élevée. La part des coûts de location dans le budget des ménages est encore relativement modérée. On pourrait également dire que nous n'avons pas eu de conflits majeurs en Suisse jusqu'à présent. Mais les primes d'assurance-maladie en constante augmentation ne sont pas prises en compte, pas plus que le pouvoir d'achat. Autrefois, il suffisait qu'une seule personne travaille dans le ménage d'un couple. Aujourd'hui, il est souvent nécessaire que les deux travaillent pour s'en sortir. Et les chiffres moyens ne disent pas grand-chose de la situation des moins privilégiés. Le marché du logement est différent pour les personnes à hauts revenus et pour les gens isolés, les personnes âgées ou les pauvres.

De nombreuses données sont analysées sur le marché immobilier. Le taux de vacance en est une. Est-elle pertinente?

Le taux de vacance fait l'objet de discussions intensives chaque année, mais il ne s'agit pas d'un paramètre défini de manière uniforme. Il peut être calculé de différentes manières. Et les communes ont une grande marge de manœuvre dans ce domaine.

Quelles sont les conséquences des logements vacants ou de l'offre excédentaire de nouveaux appartements sur le marché dans sa globalité?

Nous observons la même évolution dans de nombreuses régions: les nouveaux bâtiments ont un taux de vacance élevé, ce qui explique pourquoi les loyers sont réduits d'environ 10% après quelques mois. En conséquence, les appartements se remplissent de locataires de propriétés plus anciennes et moins bien entretenues dans le voisinage. Ces bâtiments existants ont un rapport qualité-prix moins bon que les bâtiments neufs. Les logements vacants se déplacent donc

des nouveaux bâtiments vers les anciennes propriétés. On pourrait aussi dire qu'on se refille la patate chaude.

Le marché immobilier connaît un boom depuis plus de dix ans, la pierre est un bon placement. Combien de temps cela va-t-il encore durer?

Du point de vue des investisseurs institutionnels, des fonds de pension et des compagnies d'assurance, le boom est loin d'être terminé. Lorsqu'ils investissent de l'argent sur un compte, ils paient des intérêts négatifs. En revanche, s'ils investissent l'argent dans l'immobilier, ils reçoivent tout de même un rendement de 33% ou plus, selon l'endroit – ce qui est très attrayant dans le contexte actuel.

On présente fréquemment cette pression à l'investissement comme étant sans alternative. En est-il vraiment ainsi?

Non, des alternatives existent. Lorsque la Banque nationale suisse (BNS) est critiquée pour ses taux d'intérêt négatifs, elle se réfère à son mandat légal. Mais nous ne devons pas oublier que la loi sur la Banque nationale peut être modifiée à tout moment, comme toute autre loi en Suisse. Nous disposons d'innombrables instruments démocratiques pour adapter les lois. Pourquoi cela ne serait pas possible ici?

Les institutions de prévoyance sont souvent sous le feu de la critique, parce qu'elles alimenteraient la surchauffe du marché immobilier avec leurs investissements.

Ce n'est pas si simple. Ces dernières années, ils ont construit un grand nombre d'appartements et ont contribué de manière importante et positive à la création de logements. L'immobilier procure des revenus stables pendant de nombreuses années. En d'autres termes, ils permettent de gagner un revenu et donc de verser des prestations. Il existe également des exigences réglementaires. Si un fonds de pension est tenu par la réglementation d'investir 20% de ses actifs dans l'immobilier, ce calcul est renouvelé chaque année. 2019 a été une année boursière avec de fortes hausses de prix. Fin 2019, le poste «bourse» a donc augmenté, et soudain la valeur du portefeuille immobilier ne représente plus 20% du total des actifs, mais moins.

Comment la politique monétaire de la BNS influence-t-elle le marché du logement?

L'argent est pratiquement gratuit aujourd'hui en raison des taux d'intérêt zéro. En conséquence, des appartements sont construits même dans des endroits improbables simplement parce qu'il y a des terrains à bâtir disponibles. Et les taux d'intérêt zéro n'affectent pas seulement les investisseurs institutionnels. Les investisseurs privés ont également découvert l'immobilier. On ne se contente plus de placer 200 000 francs sur un compte, mais on les investit dans un appartement, comme fonds propres. La banque avance le reste, l'appartement est loué. Et avec des rendements très élevés, le jeu en vaut la chandelle. Il est presque devenu un sport national aujourd'hui. Mais si les taux d'intérêt devaient augmenter, ces rêves d'argent facile se briseraient pratiquement du jour au lendemain.

Une augmentation des taux hypothécaires semble irréaliste à court terme.

La crise financière de 2008 nous a appris qu'il y avait des «cygnes noirs», à savoir des événements que personne ne sait prévoir. Et quand ils arrivent, tout le monde est pris de court et les conséquences sont souvent très lourdes.

Indépendamment de l'issue de l'initiative de l'ASLOCA, il existe de nombreuses initiatives communales en faveur du logement. Sont-elles efficaces?

Ce que font les villes est souvent copié par d'autres villes. Si quelque chose se passe à Zurich ou à Bâle, cela a un effet de signal. Et c'est précisément dans les villes que les logements à loyers abordables manquent le plus. Dans les régions rurales où le taux de vacance est élevé, il est peu judicieux de promouvoir des logements abordables.

C'est justement dans les villes que les coopératives n'ont plus les moyens d'acquérir des terrains. Vaut-il la peine qu'elles s'allient entre elles pour y remédier?

Ça vaut certainement la peine d'essayer, oui. C'est peut-être un bon moyen d'accéder à un terrain. Les investisseurs institutionnels calculent différemment, ils disposent également de ressources financières totalement différentes. Les coopératives ne seront jamais en mesure de payer autant. Si le terrain n'est pas vendu à un taux réduit en termes de droits de construction, il n'y a pratiquement aucune possibilité de construire à un prix plus avantageux que celui des particuliers. Au mieux, la renonciation au rendement des capitaux propres crée encore une certaine marge de manœuvre.

Elles peuvent aussi sortir des villes. De nombreuses coopératives tentent de construire en périphérie. Que pensez-vous de cette stratégie de repli?

Le logement coopératif ne convient pas à toutes les régions et la demande n'est pas partout la même. Si une coopérative ne peut pas acquérir de nouveaux terrains dans un endroit approprié, je lui conseillerais plutôt d'utiliser ses liquidités pour moderniser son parc immobilier. Il s'agit non seulement d'un investissement judicieux, mais aussi d'une garantie que leurs bâtiments conservent leur valeur. ■

DES VOISINS EN CHAIR ET EN OS, MAIS CONNECTÉS VIRTUELLEMENT

Les plateformes numériques facilitent la mise en réseau, l'échange et les activités communes dans des «groupes sociaux». Les coopératives d'habitation ne l'ignorent pas. Elles utilisent ces nouvelles possibilités de communication interactive avec et entre les membres. Un peu plus activement en Suisse alémanique qu'en Suisse romande.

LIZA PAPAZOGLU ET PATRICK CLÉMENÇON

Une plateforme d'échanges numérique – un luxe? Le monde numérique s'est rapidement développé et les réseaux et plateformes sociaux, la diffusion des téléphones mobiles et des tablettes intelligentes, une forte densité de WLAN permettent des formes de communication rapides et simples disponibles partout 24 h/24. 83% des Suisses sont régulièrement sur internet et même parmi les plus de 60 ans, un sur deux est maintenant en ligne occasionnellement. Les possibilités ont changé, tout comme les besoins: la communication numérique moderne est interactive. Une page d'accueil d'information à sens unique n'est donc souvent plus suffisante.

Portail internet ou app?

Certaines coopératives d'habitation commencent aussi à s'en rendre compte. Leurs membres sont souvent actifs sous une forme ou une autre et apprécient donc les possibilités de mise en réseau peu compliquées avec lesquelles ils peuvent échanger des idées, coordonner des groupes ou des activités, trouver des personnes partageant les mêmes idées, échanger ou emprunter quelque chose ou réserver des ressources. Le fait que les plateformes de communication soient planifiées de manière flexible est aujourd'hui la norme. Mais l'expert Patrik Schmid, consultant en stratégie chez Feinheit, une agence spécialisée dans la communication numérique, met en garde: «Vous devez vous demander: que voulez-vous réaliser exactement? Et quel bénéfice une demande génère-t-elle? Ce n'est que lorsque cela est clair que vous pouvez décider de la technologie. On ne développe pas une application uniquement parce qu'elle est moderne. Les applications

PLATEFORMES NUMÉRIQUES – MODE D'EMPLOI

Planification

- Clarifier les besoins et les groupes cibles: que voulez-vous faire exactement? Qui doit utiliser l'application? Comment déterminer les besoins effectifs des futurs utilisateurs? L'idéal, c'est de les faire participer au processus de planification.
- Coûts: les développements coûtent vite des dizaines de milliers de francs ou plus. Pesez donc soigneusement coûts et avantages. Quel budget et quelles ressources humaines sont disponibles, pour le projet et la maintenance? Des alternatives favorables sont-elles possibles, par exemple à partir de développements d'autres coopératives ou d'offres gratuites telles que Dropbox ou WhatsApp? Clarifier les coûts de suivi: hébergement, maintenance, ajustements, etc.
- Communication globale: tous les membres des coopératives d'habitation ne recourent à pas la communication mobile. Ce n'est pas un substitut, mais un canal d'information supplémentaire, qui doit être planifié comme tel. Il faut s'assurer que les informations importantes parviennent à tous les locataires.
- «Keep it simple and stupid»: restez simples et basiques! Des rubriques claires, une navigation intuitive et un design épuré.

Technique

- App ou portail: les besoins déterminent la solution à privilégier. Le développement d'applications est généralement beaucoup plus coûteux, notamment parce qu'elles doivent être conçues et programmées pour différents systèmes d'exploitation. Des versions et des mises à jour fréquentes sont également nécessaires. Règle générale: si un résultat peut être obtenu aussi bien avec une solution de portail qu'avec une application, choisissez la solution de portail.
- Le «design responsif» est un must: les contenus s'adaptent automatiquement aux différents écrans d'ordinateurs, tablettes et autres smartphones.
- Sécurité: déterminer clairement le lieu de stockage des données, veiller à choisir le bon certificat de sécurisation et n'utiliser que des liaisons SSL cryptées.

Développement

- Offres: demander des offres à différents prestataires et les comparer attentivement.
- «Step-by-step»: les devis doivent être structurés de manière transparente en analyses/stratégies, programmation et conception selon les étapes de travail – de cette manière, les services peuvent être validés étape après étape, ce qui vous permet d'arrêter le développement après chaque étape et de changer de fournisseur si nécessaire.
- Développement agile: commencer modestement et développer la solution pas à pas, en prévoyant des boucles de feedback en les faisant tester par des utilisateurs afin de s'assurer que le développement réponde bien à des besoins réels.

Utilisation

- Une «netiquette» est un concept familier à tous les utilisateurs d'internet aujourd'hui, mais peut également être définie par des conditions générales. Les groupes fermés, non anonymes, s'autorégulent bien.
- Prévoir des codes d'accès aussi simples que possibles et peu hiérarchisés. Aucun obstacle ne devrait empêcher les utilisateurs de s'impliquer.
- Gestion des adresses: prévoir des possibilités d'importation et d'exportation automatiques des données.

n'ont de sens que si elles couvrent quelque chose qui ne serait pas possible autrement.»

Dans le cas des petites coopératives, il peut être judicieux d'utiliser des services gratuits tels que Dropbox pour la collaboration, les produits Google ou les «outils de messagerie en temps réel» tels que WhatsApp, Facebook ou Slack pour organiser des groupes – pour autant que vous soyez conscient de leurs limites et de leurs problèmes, par exemple en matière de protection des données. Dans tous les cas, l'expert recommande de se concentrer étroitement sur les besoins des utilisateurs et de planifier et de développer de manière agile et progressive (voir encadré).

Deux exemples zurichois

La coopérative d'habitation Kraftwerk 1 a par exemple développé de manière participative un portail internet interactif offrant la possibilité d'échanger avec

les concierges et divers groupes de travail de la coopérative, avec des blogs et des bases de données spécifiques liées à des projets particuliers, ainsi que via une plateforme d'échanges de services entre voisins, la possibilité de réserver des locaux et des outils communs. D'autres coopératives, comme par exemple Sunnige Hof, ont profité d'une mise à jour de leur site internet pour y ajouter des rubriques dédiées aux échanges entre locataires. Le tout fonctionne comme un kiosque, où les locataires peuvent échanger des idées mais aussi des services et des outils, etc. L'idée était de valoriser les potentiels et les compétences des locataires en leur donnant une plateforme pour se connecter et organiser des événements eux-mêmes au sein de leurs immeubles.

Et en Suisse romande?

Nous avons fait un petit sondage en Suisse romande pour voir où en étaient les MOUP romands question transition numérique.

Seules quelques rares coopératives ont répondu, on ne peut donc pas généraliser. Mais à part quelques exceptions, où des portails internet interactifs sont gentiment en train d'être mis en place, la déferlante digitale semble être encore une lointaine musique d'avenir. Les choses sont peut-être toutefois en train de changer à Genève, comme le montre l'initiative de trois coopératives genevoises (La Cigüe, Voisinage et Equilibre) qui se sont réunies pour développer un outil de gestion de leurs immeubles et appartements, basé sur la solution générique Odoo et répondant aux besoins spécifiques des coopératives. «Nous sommes actuellement en phase test de la première partie de notre logiciel. Pour continuer à avancer dans le développement des autres phases du logiciel, nous souhaitons maintenant savoir si d'autres acteurs du logement coopératif seraient intéressés par notre solution open source.» Une affaire à suivre, donc. ■

LOGEMENT ET DIGITALISATION: BON POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE!

Informaticien de formation et directeur depuis douze ans de la Fondation pour le logement des étudiants Apartis à Fribourg, Jean-Pierre Gauch suit de près la déferlante de la transition numérique. En véritable pionnier, il en vante les multiples avantages.

PATRICK CLÉMENÇON

«Nos locataires sont tous des étudiants, friands d'apps en tous genres, et ils créent eux-mêmes des groupes pour communiquer entre eux. «Apartis n'utilise donc pas d'app pour communiquer avec ses locataires, mais est en train de mettre en place un portail sur internet, qui permettra à chaque locataire identifié d'échanger avec l'administration de la fondation. Ce portail offrira plusieurs fonctionnalités de gestion directe, depuis l'inscription pour obtenir un logement jusqu'à la résiliation d'un bail et proposition d'un nouveau locataire, en passant par divers niveaux d'échanges d'infos pratiques. «Ce portail

complète et interagit avec le logiciel de gestion et la base de données que nous utilisons déjà pour l'administration générale de la coopérative. Créé par l'entreprise Corom, à Genève, le logiciel constitue une couche d'échanges d'infos dynamiques qui vient s'ajouter aux données statiques que la régie saisit pour tout locataire dans sa base de données», explique Jean-Pierre Gauch.

Un des gros avantages de ce futur portail, c'est qu'il fonctionnera tous les jours 24 h/24 et que les différentes infos qui circulent seront automatiquement saisies, ce qui devrait alléger le travail courant de la régie. Autre avantage, le logiciel mis en place sera évolutif et on pourra donc

ajouter des modules au fur et à mesure des besoins. «L'informatique évolue très vite et nous avons préféré souscrire à un service de logiciel et bénéficier du savoir-faire de professionnels, plutôt que de développer notre propre logiciel, qu'il faudrait ensuite sans cesse adapter, mettre à jour, reconfigurer et réagir aux pannes éventuelles... alors que nous ne sommes pas forcément des spécialistes en la matière», raconte Jean-Pierre Gauch, qui se dit très satisfait des services de Corom. Un autre avantage du numérique réside également dans son espace réduit de stockage, dans les transferts de données considérablement facilités, dans les coûts relativement faibles qui y sont liés.



Interface du logiciel de gestion à distance du chauffage du côté de l'administrateur. DR/Apartis

Et on retrouve beaucoup plus facilement un document que si on devait farfouiller dans une montagne d'archives papier entreposées de manière plus ou moins ordonnée dans des kilomètres de rayonnages. Donc gain de temps et d'efficacité, et donc réduction des coûts.

Quant au risque de piratage et à la sécurité/confidentialité des données stockées et échangées, Jean-Pierre Gauch prend bien sûr les précautions d'usage, mais il dédramatise la question: «Nous ne stockons pas des données sensibles comme des codes nucléaires ou des comptes bancaires, nous gérons des contrats de bail, et je n'ai encore jamais entendu dire qu'une régie immobilière s'était fait pirater.»

Gestion à distance du chauffage

Si Jean-Pierre Gauch suit aujourd'hui avec attention la transition numérique qui déferle, souvent à notre insu, jusque dans les moindres recoins de notre vie quotidienne, il a aussi été un pionnier en la matière lorsqu'il a mis en place, avec Trilogis, un système de pilotage à distance du chauffage des immeubles de sa fondation, via une application spécialement développée à cet effet. L'idée lui est venue après avoir constaté, en passant devant ses immeubles, que des locataires laissaient leurs fenêtres ouvertes en plein hiver!

Voilà comment fonctionne le système: on place des sondes dans chacune des chambres d'étudiants pour réguler automatiquement la température via des vannes thermostatiques sur les radiateurs,

avec une fourchette de températures fixée entre 19-21 °C. Une fourchette semble-t-il acceptable aussi bien du côté des propriétaires que des locataires. En mode nuit, le système thermostatique vise les 19 °C, avec à la clé des économies d'énergie de chauffage d'environ 15-20% à l'année. «Economiser sur les charges de chauffage signifie aussi réduire les émissions carbone. Les deux sont très importants pour nous, car nous faisons tout pour préserver l'environnement», souligne Jean-Pierre Gauch, avant d'ajouter fièrement qu'Apartis était sans doute l'une des rares régies en Suisse à faire un véritable bilan CO₂.

Mais le système va encore plus loin, puisqu'il intègre un facteur de prévision météorologique. Quand une vague de froid s'annonce, on peut augmenter progressivement la température et anticiper sur l'inertie thermique du bâtiment, qui sera à bonne température quand le froid sera là. Idem dans le sens inverse, pour anticiper une vague de chaleur. Du coup, les locataires gagnent aussi en confort, puisque les pics de froid et de chaleur sont anticipés. Le système étant distribué individuellement dans toutes les chambres, il tient compte très finement de la position de chaque chambre par rapport à l'ensoleillement. On pourra donc couper le chauffage dans une pièce très exposée au soleil et le maintenir dans une pièce moins ensoleillée. Avec, au final, un gain de confort d'habitation et des économies de chauffage... et d'émissions de carbone.



Interface du logiciel de gestion à distance du chauffage du côté de l'utilisateur. DR/Apartis

Miser sur la pérennité du système

Le système mis en place il y a déjà une bonne dizaine d'années par une équipe de pionniers est aujourd'hui en voie de révision... et de remplacement. Le monde a bien changé et les capacités numériques ont énormément changé en dix ans! Bien d'autres entreprises, dont des mammoths comme Siemens, ont développé depuis des systèmes analogues, voire bien plus performants, sur le marché. «Ce qui est important quand on veut investir dans des systèmes de pilotage numérique de chauffage à distance, c'est de choisir une entreprise qui puisse en garantir la pérennité», souligne Jean-Pierre Gauch, avant de conclure: avec leur système de chauffage piloté à distance, la fondation a pu réaliser plus de 20% d'économies de chauffage par année sur les dix dernières années. De quoi sensibiliser aussi, sans doute, ces étudiants qui manifestent pour la protection du climat dans les rues. ■

Manifestations Armoup



1920-2020 ARMROUP

Mercredi 18 mars 2020, à Lausanne dès 9 h

Formation continue, module 3

Achat, construction et rénovations d'un immeuble ;
assurances ; mesures énergétiques

Vendredi 27 mars 2020, à Lausanne, de 9 h 30 à 12 h

Sortie-visite du quartier des Falaises

Mercredi 29 avril 2020, à Lausanne dès 9 h

Formation continue, module 4

Vie de la coopérative et gestion du parc immobilier

Mardi 5 mai 2020, à Yverdon-les-Bains de 9 h 30 à 15 h 15

Journée romande des collectivités publiques

Mercredi 27 mai 2020, à Lausanne dès 9 h

Formation continue, module 5

Droit du bail ; décompte de chauffage et frais accessoires

Mercredi 17 juin 2020, à Lausanne dès 9 h

Formation continue, module 6

Droit de superficie ; spécificité du locataire-sociétaire ;
appartements protégés et référente sociale

Jeudi 18 juin 2020, au Musée Olympique, à Lausanne à 16 h
Assemblée générale de l'ARMROUP

Jeudi 18 juin 2020, au Musée Olympique, à Lausanne dès 18 h
Soirée de gala du 100e anniversaire de l'ARMROUP

Mercredi 20 octobre 2020, à Lausanne dès 9 h

Formation continue, module 7

Conduite financière d'une coopérative d'habitation, 1ère partie

Mercredi 11 novembre 2020, à Granges à 9 h 30

Journée du logement OFL

Vendredi 20 novembre 2020

Sortie-visite, à définir

Mercredi 27 novembre 2020, à Lausanne dès 9 h

Formation continue, module 8

Conduite financière d'une coopérative d'habitation, 2e partie

GROS GRA RAB

pour toutes les coopératives d'habitation qui souhaitent
à tous leurs locataires ou propriétaires
Plus vous vous abonnez, plus l'impact est grand.

Plus d'infos: +41 78 811 1111
abonnement@coop-hab.ch

AND GRAS BAIS

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

le prix de l'abonnement baisse!

41 21 648 39 00

info@habitation.ch



Image de synthèse de l'immeuble prévu à Couvet tel qu'il a été conçu par le bureau d'architectes. Le chantier sera terminé en automne 2021. DR / Coopérative Arc-en-Ciel

LA COOPÉRATIVE ARC-EN-CIEL A PLUSIEURS PROJETS DANS LE CANTON DE NEUCHÂTEL

Après sa première réalisation à Fontainemelon en 2009, la Coopérative Arc-en-Ciel développe actuellement plusieurs projets sur le territoire neuchâtelois, en proposant des logements protégés. Philippe Diesbach, président de la coopérative, nous les a décrits récemment.

JEAN-LOUIS EMMENEGER

«En 2019, notre coopérative a pu se développer de manière très positive», raconte M. Diesbach. «Le premier facteur de cette expansion est la forte demande de logements protégés dans le canton de Neuchâtel – et dans ce domaine, nous disposons d'une grande expérience –, et le second est le fait que nous disposons de différentes aides du canton de Neuchâtel. Il a par ailleurs acheté plusieurs parts sociales de notre coopérative.» Le premier projet réalisé par la Coopérative Arc-en-Ciel a été celui de Fontainemelon, où l'immeuble labellisé Minergie qui y a été construit compte 27 logements en location à prix coûtant (9 logements de 2,5 pièces, 9 de 3,5 pièces et 9 de 4,5 pièces) et 27 places de parc intérieures réparties sur deux sous-sols. Les locataires ont emménagé le 1^{er} septembre 2015.

La commune de Fontainemelon a cédé à la Coopérative Arc-en-Ciel un terrain en DDP (droit distinct et permanent de superficie) pour 70 ans. Un soutien financier cantonal a pu être obtenu sur la base de la loi cantonale sur l'aide au loge-

ment du 30 janvier 2008 concernant l'encouragement à la construction, la rénovation et la transformation d'immeubles locatifs à loyers abordables. Des prêts ont été obtenus auprès de l'ARMOUP et de la CCL. A noter que le chauffage à distance implanté au sein de la commune a permis aux habitants de l'immeuble de profiter de ce réseau de CAD.

Couvet: partenariat public-privé

Dans cette localité du Val-de-Travers, en 2019, la coopérative a pu aller de l'avant dans son projet Les Fleurs du Van. En effet, grâce à l'accord signé entre les opposants et la coopérative, le recours contre le permis de construire a été classé en juillet. La coopérative a ensuite signé un DDP avec la commune, puis a obtenu les aides demandées à l'Etat de Neuchâtel. Un prêt sans intérêts, un cautionnement simple et une prise de parts sociales du canton ont permis à la Coopérative Arc-en-Ciel d'obtenir un financement intéressant auprès de la Banque Migros.

Le chantier est maintenant en pleine activité, les travaux ayant démarré en octobre 2019. Chronologiquement, les différentes étapes ont été: le terrassement, la déviation du câble télé-

phonique existant, le forage et l'installation des pieux et le début des travaux de béton armé et de maçonnerie. Le chantier devrait s'achever en automne 2021.

L'immeuble comptera 26 logements disposant d'un encadrement spécifique pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, aussi bien dans les accès au bâtiment de l'extérieur qu'à l'intérieur (ascenseur, portes, etc.) que dans les logements eux-mêmes (portes, salles de bain, cuisine, emplacement des interrupteurs, etc.). Le principe appliqué est la mise en place concrète et complète de la norme SIA 500.

Saint-Blaise: 18 appartements

Le projet La Musinière se développe selon le planning. Début 2019, après la levée des oppositions par la commune, la coopérative a déposé la demande d'autorisation définitive en juin 2019 auprès de la commune, puis elle a obtenu le permis de construire en octobre dernier.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble labellisé Minergie de 18 appartements avec, ici également, un encadrement pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Une salle communautaire avec un accès à l'extérieur est prévue au rez-de-chaussée où les locataires pourront profiter d'activités organisées par une référente sociale. Une buanderie commune à la disposition des locataires sera installée au rez-de-chaussée. De plus, chaque appartement dispose d'un réduit pour faciliter le rangement. Les travaux débiteront au printemps 2020 après que la coopérative aura signé le DDP et obtenu le financement auprès d'une banque ainsi que les aides de l'Etat de Neuchâtel.

Les Brenets: 18 logements

Un autre projet de la Coopérative Arc-en-Ciel est celui de Mangepain aux Brenets. Début 2019, la coopérative a préparé la demande préalable d'autorisation de construire parallèlement aux démarches de modification du PAL (plan d'aménagement local). Le dossier a été déposé auprès de la commune en août



Le premier immeuble de la Coopérative d'habitation Arc-en-Ciel a été construit en 2015 à Fontainemelon. DR/Coopérative Arc-en-Ciel

LA COOPÉRATIVE ARC-EN-CIEL

Fondée en 2009, la Coopérative Arc-en-ciel a pour objectif d'offrir sur le marché neuchâtelois des logements à loyers modérés. Reconnue d'utilité publique, elle ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative.

En septembre 2015, la coopérative a achevé la construction de son premier immeuble située à Fontainemelon, berceau de la plus ancienne manufacture horlogère de Suisse créée en 1793 par Julien et François Humbert-Droz. Cette bourgade est située à mi-chemin entre les villes de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds. Des nouveaux projets sont en cours de développement à Couvet ainsi qu'à Saint-Blaise, Les Brenets et Neuchâtel. JLE

2019 et l'enquête publique a été publiée le 8 novembre 2019 (sans opposition). Le PAL doit encore être validé par l'Etat de Neuchâtel. La demande du permis de construire se fera au printemps 2020 et le chantier pourrait être ouvert au printemps 2021. Ce projet prévoit la construction d'un immeuble de 18 logements avec un encadrement pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite. On y trouvera aussi une garderie et une unité d'accueil pour écoliers (UAPE).

Neuchâtel: le grand projet des Gouttes d'Or

En ville de Neuchâtel, le projet des Gouttes d'Or est bien connu, et les habitants du chef-lieu du canton suivent avec intérêt le développement de ce projet complexe étant donné sa situation (idéalement situé au bord du lac) et le fait qu'il y ait plusieurs maîtres d'ouvrages (qui doivent donc se coordonner et collaborer). Parmi ces maîtres d'ouvrage, il y a d'une part la ville de Neuchâtel (qui va construire deux immeubles avec des appartements en PPE), la Coopérative Les Rocailles (un immeuble), la Coopérative Arc-en-Ciel (un immeuble) et la société Alfen (pour des logements pour étudiants). Cette dernière se propose de construire une quarantaine de logements avec un encadrement pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Elle accueillera aussi dans son immeuble les bureaux de la Fondation Pro Senectute, qui sera propriétaire de ses locaux.

Une étape importante décidée par les maîtres d'ouvrage a consisté à demander aux quatre bureaux d'architectes préalablement sélectionnés de monter une équipe pluridisciplinaire qui présentera un «concept global pour la construction de ce quartier» qui comprendra et intégrera les quatre aspects suivants: énergie, environnement, mobilité et critères sociétaux. Il s'agit en fait d'un «mandat d'études parallèles» dans l'idée de voir ce qui peut se faire de mieux dans cette parcelle urbaine. En décembre dernier, une séance a permis de faire le point de l'avancement des propositions de chaque équipe. Le rendu final des projets est prévu le 13 février 2020. L'objectif pour 2020 est de créer une «charte de développement du quartier» qui servira de base à l'élaboration des différents projets architecturaux des maîtres d'ouvrage. ■

Plus d'infos: www.coop-arcenciel.ch

RÉNOVER PLUTÔT QUE DE PAYER DES IMPÔTS OU DES INTÉRÊTS NÉGATIFS?

La question est pertinente et de nombreuses coopératives d'habitation se la posent actuellement. Certaines coopératives ont d'ailleurs déjà pris des décisions concrètes en la matière. Mais au fait, de quoi s'agit-il exactement, et quels sont les enjeux ? Analyse et présentation d'expériences.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Posons d'abord le décor. Tout responsable des finances d'une coopérative d'habitation sait qu'il y a des impôts à payer lorsque la fortune de la coopérative (donc les fonds propres) est placée sur un compte bancaire, comme toute société commerciale ou immobilière. Pour une coopérative d'habitation, c'est un premier désavantage que de disposer de trop de fonds en réserve. Mais, c'est aussi un avantage d'avoir des fonds immédiatement disponibles dans le cas où la coopérative doit faire face à des dépenses imprévues ou décide de financer le projet d'un nouvel immeuble.

Le second désavantage de ces fonds épargnés par la coopérative d'habitation est le fait que sur la base des règlements contraignants appliqués par la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers), la banque qui gère le compte épargne de la coopérative se voit obligée de verser un intérêt négatif

de 0,75% à la Banque nationale suisse (BNS) sur les gros montants en cash déposés par ses clients: c'est la polémique qui dure depuis janvier 2015 (introduction de ces intérêts négatifs). Et de l'avis des spécialistes, il ne semble pas que la BNS soit prête à les supprimer bientôt! Pire: certains prédisent l'augmentation du taux négatif à 1%.

Intérêts négatifs versés à la BNS

Ces intérêts négatifs sont facturés par la banque à ses clients dès que le montant disponible en espèces du client (entreprises, fondations, sociétés, coopératives – pour l'instant, les clients privés sont encore épargnés) dépasse Fr. 100 000. – – en liquidités: c'est le montant que la Banque Cantonale de Zurich a fixé pour certains de ses clients, mais ce montant varie pour chaque banque.

Logiquement, les entreprises et sociétés se sont donc posé la question: plutôt que de payer ces intérêts négatifs, pourquoi ne pas les investir? Par exemple en ache-

tant une nouvelle machine, en construisant un bâtiment annexe, en faisant des achats de matières premières pour les stocks, en ouvrant un compte de placement (avec des actions et des obligations), etc. Dans le secteur immobilier, les sociétés immobilières et les propriétaires privés, tout comme les caisses de pensions, sont à la manœuvre depuis longtemps: selon certains spécialistes, ce serait d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles il y a actuellement un boom dans la construction de logements, notamment d'immeubles proposant des appartements en PPE, car bien sûr plus rentables que les immeubles proposant des logements en location!

Et les coopératives d'habitation?

En principe, les coopératives sont également concernées par ces intérêts négatifs, mais ont-elles des possibilités d'éviter de les payer? Nous les avons explorées en demandant leur avis à deux présidents de coopératives d'habitation romandes:



Panneaux solaires des deux types (photovoltaïque et thermique) installés sur le toit d'un immeuble locatif: une plus-value pour la coopérative et les sociétaires-locataires. DR/Atelier d'architecture Lutz Associés Sàrl



La construction de nouveaux immeubles peut s'avérer être un investissement idéal pour la coopérative, au lieu de payer des intérêts négatifs. ©JLE

M. Philippe Diesbach à Lausanne (Cité Derrière, Primavesta, Coopérative Arc-en-Ciel), et M. Bernard Clivaz à Fribourg (Coopérative Champ des Fontaines).

Pour les coopératives, la solution principale est la rénovation. Les deux présidents la résument ainsi: «Un propriétaire immobilier – donc la coopérative d'habitation aussi – doit toujours avoir la rénovation dans son esprit, car c'est la seule façon de maintenir la valeur réelle de ses immeubles. Sinon, sans rénovation régulière, la qualité du bien immobilier va logiquement se dégrader, et il va peu à peu perdre de sa valeur. La rénovation est vraiment une règle de base! Et si des fonds sont disponibles, il ne faut pas hésiter.»

Priorité à la rénovation

La rénovation peut être légère ou lourde. M. Clivaz mentionne que lors des deux

dernières rénovations d'étape dans sa coopérative d'habitation, elle a profité de mettre la hauteur des barrières des balcons aux nouvelles normes. Il a aussi mentionné le fait que les rénovations ont pu se faire grâce à des hypothèques qui arrivaient à terme et qui ont pu être renégociées à un taux plus bas: la différence de taux a couvert les frais financiers du nouvel emprunt, ce qui n'a pas provoqué d'augmentation de loyers. «Pour nous, ce n'était pas une question de fonds propres, mais une bonne opportunité, car nous n'avons pas de fonds de rénovation. Mais une coopérative peut tout à fait prévoir et alimenter un tel fonds» indique M. Clivaz.

Plusieurs comptes bancaires

Si la coopérative d'habitation dispose par exemple d'une épargne de 2 millions de francs et que sa banque lui annonce

qu'elle va prélever des intérêts négatifs pour appliquer les directives de la BNS, «rien n'empêche la coopérative d'ouvrir 4 comptes à Fr. 500 000. – chacun, voire encore plus de comptes si la limite du montant taxé par l'intérêt négatif baisse par exemple à Fr. 100 000. –» explique M. Clivaz. Rappelons que cette limite est décidée par chaque banque de manière indépendante.

Il n'en reste pas moins que l'utilisation de ces fonds disponibles, s'ils sont importants, pour effectuer une rénovation est la meilleure solution. Car pour les deux présidents, l'installation de panneaux solaires sur les toits et/ou la rénovation des cuisines et salles de bain vont créer une plus-value: la valeur du bâtiment va augmenter. «Et en cas de revente, il est évident que l'on va pouvoir revendre l'immeuble plus cher s'il a été bien rénové» indique M. Diesbach.

Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **03 juin 2020** à 17.15 heures
au Hotel Schweizerhof, Place de la Gare 7, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich, Téléphone 044 292 30 25



LAUFEN



LAUFEN.CH
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

*COLLECTION VAL
Design by Konstantin Greic*



INVESTISSEMENTS CRÉANT DES PLUS-VALUES ET PRÉSERVANT LA VALEUR LORS D'IMPORTANTES RÉNOVATIONS

L'OFEN et l'OFL ont réalisé une étude de 96 pages en 2019, qui se focalise sur les investissements qui créent des plus-values ou qui permettent de préserver la valeur de l'immeuble après d'importantes rénovations. Les raisons de la rénovation d'un immeuble locatif sont liées à l'évolution des exigences sociales en termes de besoins et de confort, ainsi qu'à la mise aux normes légales ou techniques (isolation, moyens de chauffage, production d'énergie renouvelable, etc.). La durée de vie des éléments matériaux choisis pour la rénovation doit aussi être prise en compte. Même s'il n'y a pas de plus-value automatique après une rénovation (tout dépend de l'état de l'immeuble avant la rénovation), elle est en général acquise. L'étude passe en revue les différents secteurs de la rénovation (à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble), et commente leur impact sur la nouvelle valeur finale de l'immeuble une fois la rénovation terminée (et son prix de vente théorique). **JLE**

Vaud: plus problématique

Pour les coopératives d'habitation sises dans le canton de Vaud, ce ne sont pas les principes décrits ci-contre qui posent

un problème, mais le fait que c'est une loi cantonale (LP3 L) qui règle tout le domaine de la fixation des loyers en cas de rénovations, comme nous l'a expliqué

M. Diesbach. Si on refait les peintures dans les logements ou que l'on change des cuisines, il n'y a pas de problèmes. Mais cela se complique si la coopérative d'habitation veut par exemple refaire une façade: non seulement cette rénovation est sujette à l'autorisation du canton, mais ce dernier pourrait demander/imposer des travaux supplémentaires: épaississeur de l'isolation, éventuel désamiantage, remplacement des fenêtres ou des barrières du balcon, mise aux normes de l'AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie), etc. De même si la coopérative d'habitation veut changer son système de chauffage: le canton aura un droit de regard sur le nouveau système que la coopérative propose d'installer. ■



le plein
d'énergie

ruey-termoplan

mazout | essence | diesel **0800 844 244**

ruey-termoplan.ch

ESSENTIEL: LE RÔLE PARTICIPATIF DE L'HABITANT-SOCIÉTAIRE

En ville de Fribourg, une expérience intéressante a été réalisée par la Société coopérative d'habitation Champ des Fontaines: à la demande expresse de sociétaires-locataires, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur les toits des 21 immeubles de la coopérative. Voilà un exemple à suivre!

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Le cas fribourgeois que nous allons décrire dans cette nouvelle rubrique L'Habitant montre que des initiatives importantes peuvent être prises par les habitants des coopératives, contrairement aux locataires d'un immeuble privé où le propriétaire est seul à prendre la décision. En effet, dans un immeuble d'un propriétaire privé ou d'une société immobilière, le locataire peut faire des demandes ou des suggestions, voire remettre une pétition, mais la décision finale incombera toujours et exclusivement au propriétaire ou au conseil d'administration de la société immobilière.

Dans les coopératives d'association, les sociétaires-locataires peuvent non seulement faire des propositions et des suggestions lors de l'assemblée générale, mais aussi demander que des études et des analyses soient faites. Ils peuvent aussi décider que des mandats soient attribués sur la base d'offres répondant à un cahier des charges. Sur la base du préavis donné par la direction de la coopérative, ils voteront pour réaliser ou non le projet.

«Nous aimerions des panneaux solaires!»

C'est en résumé la demande qui a été faite lors d'une assemblée générale (30 avril 2015) par un sociétaire-locataire de la Coopérative Champ des Fontaines. Sur la base de la demande des sociétaires-locataires, «nous avons alors décidé d'avancer et de faire faire une étude de faisabilité pour voir si l'installation de panneaux photovoltaïques sur nos toits était économiquement rentable» indique Bernard Clivaz, président de la SCH Champ des Fontaines. «La direction de la coopéra-

CONTACT – POUR EN SAVOIR PLUS

Bernard Clivaz (champ-des-fontaines@hotmail.com) est à la disposition de toute coopérative désireuse de procéder à la pose de panneaux photovoltaïques pour lui faire part de sa réalisation et de la création d'une communauté d'auto-consommation.

tive a alors contacté l'entreprise Groupe E Connect. Elle nous a remis une offre complète, englobant à la fois l'aspect financier et celui de la production potentielle d'électricité.» Lors de l'assemblée du 25 avril 2016, le budget d'investissement est approuvé. Les travaux de pose des panneaux sont terminés en février 2017: l'opération fut donc menée en moins de deux ans!

Des calculs complexes

Si la demande peut être formulée en une phrase, le projet lui-même est assez complexe: il faut acheter les panneaux photovoltaïques, les faire installer sur les toits, réaliser les connexions, installer les compteurs, etc. Et en amont, il faut surtout estimer la production mensuelle et annuelle en KWh de l'énergie solaire, estimer la consommation en KWh des habitants des immeubles, afin de pouvoir calculer la différence entre ces deux énergies: l'électricité produite est-elle supérieure à celle qui est consommée? Ou l'inverse? Et dans le cas d'un surplus d'électricité, à qui va-t-on le revendre et à quel prix? «Nous avons dû tenir compte de tous ces éléments, faire des calculs d'amortissement, et enfin voir si la facture de la consommation d'électricité allait baisser pour les habitants, et si oui de combien», commente M. Clivaz. «Nous avons donc fait appel à l'entreprise spécialisée Groupe E Connect, qui a parfaitement répondu à notre cahier des charges. Nous l'avons mandatée pour tout installer et tout connecter. Aujourd'hui, nous sommes très contents de notre décision.»

Un rôle essentiel

Avec cet exemple fribourgeois, on comprend bien l'importance des sociétaires-locataires. Même dans une coopérative plutôt traditionnelle, ils peuvent participer activement au développement de leur coopérative, et par là-même augmenter la valeur immobilière du parc des immeubles. Des immeubles équipés de panneaux photovoltaïques représentent à coup sûr une plus-value qui pourra être valorisée dans le cadre de la recherche d'un financement pour un nouveau projet. ■



Photo aérienne de map.geo.admin (site de la Confédération)

Electricité
Vitale
Vert

100% écologique 100% locale

Fait ici, pour ici, avec moi.



Projet d'un étang dans les bois d'Onex, financé par le Fonds Vitale Environnement de SIG.
A découvrir en vidéo sur bit.ly/sig-etangs



Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch



*Harmonie
parfaite*



Modell Move



**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