

habitation



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

SEPTEMBRE 2020

- _ LA NOUVELLE PRÉSIDENTE DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE
- _ LE NOUVEAU DIRECTEUR DE L'OFL
- _ L'ÉTONNANT MODÈLE DANOIS

N° 3

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

*100 ans,
Joyeux anniversaire
L'ARMOUP*

FAÇADES

TRAVAUX SPÉCIAUX

TRANSFORMATIONS INTÉRIEURES

DÉPOLLUTION

ÉTANCHÉITÉ

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


BEETOT

Chères lectrices, chers lecteurs,

Il aura fallu attendre un bon siècle, mais tout vient à point pour qui sait attendre, comme on dit. Et depuis le mois de juin 2020, c'est désormais chose faite: avec la conseillère aux Etats PS bâloise Eva Herzog (p. 6), la faïtière coopératives d'habitation Suisse s'est dotée de la première présidente de sa longue histoire! Un événement suffisamment marquant pour faire la une de la revue. Qui plus est, trois autres femmes, dont la romande Muriel Thalmann, ont été élues au Conseil d'administration de la faïtière, où siègent désormais une majorité de femmes (p. 11). Des élections ont également eu lieu pour doter les organes de l'ARMOUP, mais il semble que les romandes se montrent moins empressées à venir garnir les rangs des cadres, au grand dam du secrétariat qui a tout fait pour les y encourager lors de ces élections.

Quatre autres femmes sont à l'honneur dans ce numéro: l'architecte Charlotte Jakobsen Szøts, qui est responsable de l'équipe construction et développement urbain du KAB, une association qui gère 70 000 logements à Copenhague (p. 25); l'architecte d'intérieur Susanne Schmid, qui a publié une histoire magistrale de

l'habitat communautaire sur quasi deux siècles en Europe (p. 30); et «last but not least», Aline Juon et Antonella Vitali, deux architectes engagées passionnément dans la gestion et le développement de la coopérative de logement pour personnes en formation de Genève, la Cigüe (p. 46).

Nous vous donnons aussi des nouvelles de l'Office fédéral du logement (OFL), en plein chamboulement, et dont le nouveau directeur, Martin Tschirren, nous fait part des défis qui attendent son office et des stratégies qu'il compte développer pour y répondre (p. 14). Et nous avons le grand plaisir de vous annoncer le retour de la rubrique QUESTION JURIDIQUE dans nos pages, avec Pascal Steiner, qui entame sa série avec une question d'actualité sur la question des loyers des locaux commerciaux à l'ère du coronavirus (p. 52). Un peu d'IA (p. 39) et un brin d'écologie (p. 43) complètent ce très touffu numéro.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon

AG SOCOMHAS

Covid-19 oblige, la Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) a décidé de reporter son assemblée générale ordinaire au jeudi 5 novembre 2020 à 14 h 30, dans les locaux du secrétariat de l'ARMOUP, route des Plaines-du-Loup 32, 1018 Lausanne. Détails de l'ordre du jour statutaire en temps utile sous habitation.ch/actualite.



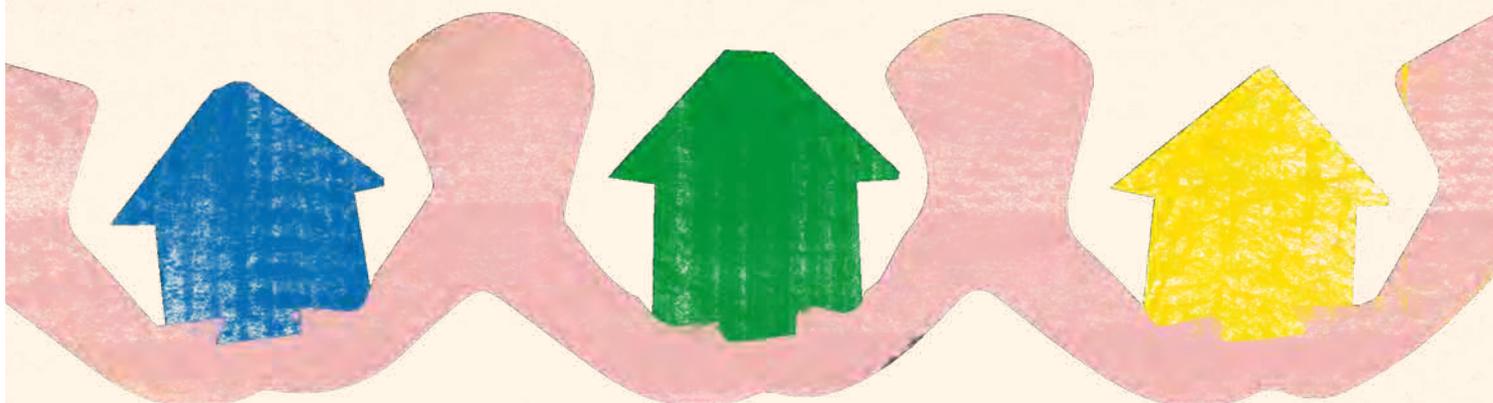
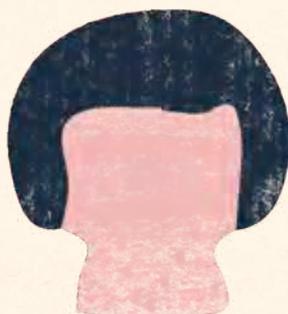
IMPRESSUM

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-Torry 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: 6500 exemplaires Couverture: Eva Herzog, photo/image de martinbichsel.ch

RÉGIE PUBLICITAIRE

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

Promouvoir le bien habiter



LE RESPECT EN GUISE DE MOTEUR DU « BIEN HABITER »

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

Professionnels de la construction, nous bâtissons pour répondre à une demande de logements à loyer abordable*. Pour cela, nous

nous appuyons sur notre forte capacité financière, qui nous permet de gérer toutes les étapes d'un projet, mais aussi sur notre grande rigueur budgétaire ainsi que notre refus de spéculer sur nos objets immobiliers.

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

*Le loyer pour un logement de 3 pièces (77m²) au Chemin de Maillefer 125 à 137 au Mont-sur-Lausanne s'élève par exemple à CHF 1'366.-

SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch



LA NOUVELLE PRÉSIDENTE DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE

Fraîchement élue à la présidence de la faïtière coopératives d'habitation Suisse, la conseillère aux Etats PS Eva Herzog connaît bien le monde des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

6



LE NOUVEAU DIRECTEUR DE L'OFL

Martin Tschirren est un érudit en perpétuelle formation et au parcours de vie riche et varié. En mars dernier, il a succédé à Ernst Hauri à la tête de l'Office fédéral du logement (OFL).

14



L'ÉTONNANT MODÈLE D'ORGANISATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DANOISES

Les coopératives d'habitation de l'agglomération de Copenhague se sont rassemblées il y a cent ans en un groupement unique: le KAB, qui gère 70 000 logements!

25



UN LIVRE DENSE ET SAVOUREUX COMME UN MILLE-FEUILLE

L'architecte d'intérieur Susanne Schmid a publié une histoire magistrale de l'habitat communautaire sur quasi deux siècles en Europe.

30

ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 04** BRÈVES
- 11** ÉLECTION DES ORGANES DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE
- 21** INITIATIVE POPULAIRE «DAVANTAGE DE LOGEMENTS ABORDABLES»: ANALYSE DE LA VOTATION
- 36** COPROLO: 50 ANS DANS L'ACTION
- 39** LA GESTION INTELLIGENTE DE L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE
- 43** DES BRIQUES DE TERRE ISSUES DE DÉBLAIS D'EXCAVATION
- 46** ALINE JUON – ANTONELLA VITALI: DEUX ARCHITECTES, DEUX PASSIONNÉES
- 48** LES LABELS DU BÂTIMENT, TOUJOURS EN MOUVEMENT!
- 50** ARMOUP
- 52** LA RUBRIQUE JURIDIQUE EST DE RETOUR!

Le billet du président de l'ARMOUP



Bernard Virchaux

Les dernières statistiques fédérales sur les logements inoccupés font apparaître une forte augmentation des vacances dans les zones périphériques. Les prévisionnistes ont relevé que la crise du coronavirus risquait de se répercuter sur les logements à bon marché car des familles chercheront à se loger à d'encore meilleures conditions

si elles se trouvent dans une situation économique difficile. Ces constats devraient nous interroger sur la situation de la construction de nouveaux logements à loyer abordable. Si le besoin est avéré dans les zones urbaines, il l'est nettement moins dans les zones périphériques.

La législation actuelle demande à une coopérative la création d'un minimum de 3 logements pour pouvoir bénéficier des aides de la Confédération. En Romandie, nous avons de fortes demandes de création de coopératives, dans le but de bénéficier des aides, mais ayant des projets «familiaux» avec très peu de logements. Faut-il vraiment considérer que ce genre d'opération contribue à la création de logements d'utilité publique? On peut se poser la question. L'augmentation du minimum à 10 logements serait nettement plus adéquate.

En revanche, il est absolument nécessaire de favoriser la rénovation des immeubles datant des années 1960 et 1970, qui sont de véritables gouffres à énergie. C'est peut-être là qu'il y a lieu de mettre l'accent pour l'amélioration de la qualité des logements d'utilité publique. Bien des coopératives et des fondations ont les moyens de faire des travaux avec une faible incidence sur les loyers.

Nous devons nous atteler à aider nos membres à résoudre l'ensemble des problèmes liés aux logements d'utilité publique et la tâche est encore ardue.

Injection de fonds pour la CCL

La Centrale d'émission pour la construction de logements CCL procure de l'argent à taux avantageux à ses membres. Pour l'augmentation de l'emprunt de la série 63, la CCL a obtenu dernièrement un «all-in-cost» de 0,07% pour environ 20 ans! «La CCL est, avec le Fonds de roulement, le plus important outil d'aide au niveau fédéral», déclare Urs Hauser, directeur de coopératives d'habitation Suisse. Pour mener à bien sa mission d'aide indirecte à la construction de logements d'utilité publique, la CCL aura besoin dans les prochains mois de l'approbation du Parlement. Le Conseil fédéral va lui soumettre ces prochaines semaines un message pour un crédit-cadre de 1,7 milliard de francs. Ce crédit-cadre devrait servir de caution aux emprunts de la CCL pour les six prochaines années, et permettre à la CCL de lever chaque année des fonds d'environ 250-350 millions de francs sur le marché des capitaux pour ses membres, dont la

plupart sont des MOUP. Et ce à des conditions à long terme bénéficiant de taux en moyenne de 1-1,5% inférieurs aux taux hypothécaires usuels des banques. La faïtière coopératives d'habitation Suisse va donc prochainement approcher ses membres et ses partenaires pour mobiliser le soutien politique le plus large possible en faveur du crédit-cadre.

L'hommage de Georges Baehler



Cher Louis et cher Thomas, depuis trois ans je participe au comité de wbg / CHS où j'ai le plaisir de rencontrer mes amis de ce groupe de personnes. Je suis impressionné par la qualité des prestations et du travail de ces collègues avec lesquels j'ai un très bon contact et du plaisir à partager avec eux une activité très intéressante au service des MOUP, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Dans ce cadre, c'était un enrichissement, une chance et un grand plaisir, cher Louis et cher Thomas, de vous y côtoyer quelques années. Vous étiez toujours bienveillants, non seulement à l'égard de la Romandie, mais aussi du Welsche que je suis, égaré parmi vous. J'appréciais bien votre humour et j'étais admiratif de votre entrain, de votre travail et de vos importantes fonctions de conseillers nationaux. Juste en dessous du premier citoyen du pays, vous avez pu porter au pinacle du pouvoir en Suisse la cause des MOUP. Pas facile, il n'y a pas que des supporters là-bas... Vous l'avez bien fait, avec opiniâtreté, et sans vous en enorgueillir. Vous êtes restés modestes et normaux avec nous.

Je me souviendrai de vous comme de deux personnes compétentes, sereines, à l'écoute dans le respect de l'autre et conciliants, même lors de discussions ou interpellations contrariantes: merci, j'aimerais bien suivre cet exemple!

Je vous exprime mon estime et mon respect pour vous dire combien je vous ai appréciés. Je suis triste de vous voir partir, c'est toujours les meilleurs qui partent les premiers...

Je vous souhaite bonne continuation dans vos vies et occupations personnelles futures, bien du plaisir dans votre nouvelle vie de grasses matinées, de farniente, de pêche et de vacances perpétuelles. Mais je ne crois pas que ce départ du «Vorstand» soit un départ pour glander en retraite, ni une mise au rebut du mot travail.

Peut-être penserez-vous une fois ou l'autre à nous?

Continuez des activités constructives, de prodiguer vos prestations et surtout, prenez bien soin de vous.

Salut cher Louis et cher Thomas

Morges – Le Jardin des Citadines – Une oasis de liberté

Au cœur de la ville de Morges et du quartier des Halles, à proximité de la gare, un nouveau quartier contemporain et urbain s'ouvre sur le quotidien dévoilant un concept novateur. La Coopérative d'utilité publique Cité Derrière a construit un immeuble de 28 logements, dont 24 protégés, baptisé Le Jardin des Citadines.

En 2014, l'adoption d'un PPA (plan partiel d'affectation) a permis de répartir 48 000 m² de surfaces brutes de plancher entre la commune de Morges et les CFF. La Municipalité a choisi d'affecter les surfaces qui lui reviennent à des logements protégés, une crèche qui sera exploitée dès janvier 2021 par la ville de Morges, une école avec un préau en toiture et une structure parascolaire.

Pour assurer la réalisation des logements protégés et de la crèche, la commune a organisé un appel d'offres dans le but de trouver un investisseur. La Coopérative Cité Derrière, présidée par Philippe Diesbach, a remporté le concours et a signé avec elle un droit distinct et permanent de superficie

(DDP) sur une parcelle d'une surface de 1000 m², pour une durée de nonante ans.

L'immeuble de la Coopérative Cité Derrière répond aux exigences Minergie® et DGNB®, ce dernier certifiant la durabilité d'une construction, d'un point de vue écologique, économique et socioculturel. Le rez-de-chaussée accueille la crèche et un espace de rencontre destiné aux habitants des logements protégés favorisant les échanges et l'aide entre les résidents. Des buanderies sont également installées dans les étages.

Un des points forts de ce concept se traduit également par la polyvalence des infrastructures, l'accès aux transports publics et l'avantage d'une écomobilité proactive. Le chantier de l'ensemble du quartier a démarré en février 2017. Les travaux concernant la Coopérative Cité Derrière se sont terminés en août 2020 laissant ainsi aux premiers locataires l'opportunité d'entrer dans leurs nouveaux logements.

Plus d'infos sur www.citederriere.ch. **CAJ**

TYPLOGIES

3 studios

21 appartements protégés de 2 pièces

3 appartements protégés de 3 pièces

1 appartement de 3 pièces (location à prix coûtant)

1 crèche exploitée par la ville de Morges dès janvier 2021

Architectes: Aeby Perneger & Associés SA – Carouge – Genève

Entreprise totale: HRS Real Estate SA – Saint-Sulpice – Vaud



A gauche, image de synthèse avec vue sur Sablon, à droite vue sur la cour de l'immeuble.
© Tommaso Alberghi

FAITES-LE SAVOIR!

Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquérir un terrain? Elle a déposé un permis de construire? A entrepris des travaux de construction ou de rénovation? Le chantier est achevé? Transmettez l'information à la rédaction – redaction@habitation.ch

«JE SUIS FRANCHE ET JE PRÔNE L'OUVERTURE D'ESPRIT»

Fraîchement élue à la présidence de la faîtière coopératives d'habitation Suisse, la conseillère aux Etats PS Eva Herzog connaît bien le monde des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Elle veut répondre aux défis que posent les récentes évolutions sociétales, notamment démographiques, en matière d'habitat.



PROPOS RECUEILLIS PAR LIZA PAPAZOGLU POUR WOHNEN / ADAPTATION PC

Nous vivons des temps bien singuliers. Et à cause du coronavirus, vous avez été élue par voie écrite au poste de nouvelle présidente de la faïtière coopératives d'habitation Suisse. Qu'en pensez-vous?

Tout est effectivement un peu particulier en ce moment. Mais j'ai aussi découvert des côtés très positifs et je me sens privilégiée. Jusqu'à fin janvier, je cumulais mon mandat de conseillère d'Etat du canton de Bâle-Ville avec celui de conseillère aux Etats. C'était très stressant. Donc quand j'ai appris que la session parlementaire de printemps allait être suspendue, cela a d'abord été un soulagement. Je me suis retrouvée dans ma famille, tous confinés et en mode home-office ou home-schooling. Et j'ai pu côtoyer mes deux fils comme jamais dans les quinze dernières années. C'était super!

Y a-t-il aussi eu des côtés négatifs?

C'était plutôt difficile de me familiariser avec mes nouvelles tâches et de faire toutes mes séances de travail en visioconférences – faire de la politique sans contacts physiques sur la durée me paraît impensable. Difficile de trouver des compromis de cette manière. Mais du point de vue des contenus, c'était passionnant pour moi: je suis membre de la délégation des finances du Parlement qui a approuvé les crédits Corona que le Conseil fédéral avait débloqués sous le régime du droit d'urgence. Cette période a donc été pour moi une phase intéressante, avec peu de stress, presque pas d'événements et sans pressions de la part des lobbyistes. Pour le reste, c'était tranquille, pas de réunions de conseils d'administration et malheureusement pas moyen de rencontrer en personne les membres de coopératives d'habitation Suisse. Avec l'assouplissement des mesures de confinement, les premières séances de travail reprennent petit à petit, et je m'en réjouis.

Qu'est-ce qui vous a motivée à poser votre candidature à la présidence de coopératives d'habitation Suisse?

Ce qui m'a titillée, c'est que le logement est un besoin de base – quelque chose de très concret, de solide. Quand j'étais conseillère d'Etat du canton de Bâle-Ville, lui-même propriétaire de nombreux immeubles, j'étais confrontée à tout ce qui touchait à la construction, l'habitat et l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique, et j'ai donc souvent collaboré avec des MOUP, surtout pour construire des logements à loyer abordable. C'est une vaste question qui me passionne

et qui va de l'architecture jusqu'aux questions énergétiques qui sous-tendent tout ce qui touche au bâti. Pourquoi choisir la forme juridique de la coopérative? Comment habiter ensemble? Comment articuler les surfaces d'habitation privées et collectives? Comment organiser la participation tout en évitant des blocages? Tous ces aspects me passionnent et j'avais très envie de m'impliquer dans la branche de manière créative.

Vous entrez dans l'association en tant que politicienne aguerrie. Avant d'être élue au Conseil des Etats, vous avez œuvré durant quinze ans en tant que conseillère d'Etat et directrice des finances du canton de Bâle-Ville, où vous vous étiez déjà engagée en faveur des MOUP. Qu'en reprenez-vous?

Que si on collabore de manière constructive et que l'on dispose des instruments adéquats, on peut réaliser de bonnes choses. Depuis la majorité rose-verte de 2005, le canton a soutenu le logement d'utilité publique, notamment les coopératives d'habitation bâloises, qui demandaient des terrains constructibles et plus de logements à loyer abordable. Une politique foncière proactive en est l'ingrédient principal: le canton achète du terrain et le met à disposition des MOUP en droit de superficie. Qui plus est, le canton a élaboré de concert avec les MOUP un contrat de partenariat appelé «Contrat de droit de superficie Plus». Ce dernier oblige les MOUP à se doter d'un fonds de rénovation et de prescriptions d'occupation des surfaces bâties. Des mesures d'accompagnement telles que des offres de soutien en cas de fusion, des conseils et des taux de droit de superficie réduits en phase initiale ont également porté leurs fruits. Ces dernières années, 400 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits et 1200 autres sont en construction ou en planification. Il s'est passé beaucoup de choses.

C'est le cas dans bien d'autres villes et communes. Quel est le principal levier au niveau communal?

La mise à disposition de terrain constructible exclusive aux MOUP est certainement le meilleur levier. Pour grandir, le logement d'utilité publique doit faire plus que se contenter de rénover l'existant. Les coopératives doivent accéder à de nouveaux terrains, comme des friches ou d'anciens sites industriels. Elles pourront ainsi réaliser des immeubles qui répondent vraiment aux besoins contemporains en habitat.

Et au niveau national?

Le Fonds de roulement est un instrument vital qu'il s'agit de pérenniser. Mais on pourrait en faire plus du côté des régions

EVA HERZOG

Eva Herzog (58 ans) préside l'association coopératives d'habitation Suisse depuis juin dernier. La politicienne PS bâloise a été élue au Conseil des Etats en octobre 2019, après avoir œuvré durant quinze ans au Conseil d'Etat du canton de Bâle-Ville en tant que directrice des Finances. Historienne, longtemps engagée dans le développement et dans plusieurs projets de recherche dans le domaine culturel, elle a débuté sa carrière politique en 2000 en tant que membre du Conseil constitutionnel de Bâle-Ville, puis au Grand Conseil (Parlement cantonal). Elle vit en partenariat de couple et est mère de deux fils adultes en formation.



fédérales ou proches de la Confédération et qui vendent des terrains, comme par exemple les CFF, dont je trouve la politique immobilière problématique – même si on ne peut pas tout leur mettre sur le dos, car ils sont tenus de réaliser des bénéfices avec la vente de leurs biens. C'est une question qu'il faut aborder du point de vue politique – dans le but qu'en cas de besoin avéré, des terrains aux mains de régies proches de la Confédération soient vendus à des prix permettant de construire du logement à loyer abordable.

Quelles sont les thématiques importantes pour les MOUP?

La branche doit grandir. Cela sera sans doute une importante préoccupation de coopératives d'habitation Suisse. Il faudrait également analyser les résultats des votations de février dernier: pourquoi l'initiative pour plus de logements à loyer abordable a-t-elle été rejetée? Où avons-nous commis des erreurs et que faire pour y remédier? Les MOUP peuvent sans doute jouer un rôle important en matière d'habitat intergéné-

rationnel. Et c'est dans l'ADN des coopératives de décider comment habiter ensemble et d'expérimenter de nouvelles manières d'habiter. En ce sens, les MOUP peuvent très bien jouer un rôle pionnier et élaborer des solutions pour l'ensemble de la société.

Il faudrait sans doute une large coopération entre les partis au niveau politique pour permettre à la branche de croître. Comment créer les alliances nécessaires?

J'ai acquis une grande expérience en la matière en tant que membre d'un exécutif. Il fallait sans cesse trouver des compromis entre les partis, que ce soit pour des projets tels que la révision de la loi sur les fonds de pension ou la loi fiscale. J'aime beaucoup faire cela. Je ne suis pas dogmatique, j'aime le contact et je respecte les positions des autres, même si elles ne correspondent pas aux miennes... dans certaines limites, bien sûr.

Quels sont à vos yeux les atouts des MOUP?

Les MOUP sont connus pour proposer des alternatives au logement traditionnel, comme par exemple avec les appartements en cluster, qui offrent aussi bien des espaces privés que des espaces communautaires d'un tenant. Mais les MOUP offrent également d'autres alternatives répondant à divers besoins en logement, favorisant le vivre-ensemble, et c'est une de leurs forces, car les modèles innovants gagneront en importance ces prochaines années.

Et leurs faiblesses?

Les MOUP sont très diversifiés, c'est en soi un atout. Mais il y a toutefois de nombreuses petites coopératives d'habitation qui ne sont guère actives et dont les membres se contentent d'habiter à bon marché, qui n'investissent guère dans des rénovations, sans même évoquer d'autres modifications. Pour y remédier, nous avons créé à Bâle une offre en consultations, ainsi que l'obligation, via le «Contrat de droit de superficie Plus», d'investir dans un fonds de rénovation. C'est vital pour un développement durable.

Qu'est-ce qui vous motive le plus en tant que nouvelle présidente de coopératives d'habitation Suisse?

L'action concrète. J'aimerais faire bouger les choses, apporter ma contribution et voir comment les projets évoluent et se réalisent. Je me réjouis aussi de collaborer avec les membres du Conseil d'administration. Nous venons d'avoir une première rencontre et j'ai eu le plaisir de constater que c'est une chouette équipe, avec des membres très expérimentés issus de divers horizons, et une forte volonté de faire progresser la cause du logement d'utilité publique. Mon rôle sera de tirer les ficelles, d'animer et de coordonner, en veillant à ce que nous travaillions en vue de trouver des solutions et d'obtenir des résultats concrets en fin de séances de travail. J'ai toujours aimé faire cela. Je me réjouis également de faire plus ample connaissance avec le monde des MOUP, de découvrir des projets et de rencontrer des gens dans toute la Suisse. Cela me motive beaucoup.

Quelles sont vos priorités en tant que présidente?

Avant de décider, je dois d'abord faire un état des lieux pour me rendre compte de ce qui préoccupe vraiment les membres. Quels sont les services qu'offre la faïtière, que fait-on dans les régions, qu'attendent les associations régionales de la part de la faïtière? J'aimerais rendre visite dans toutes les sections régionales et parler avec leurs responsables. Je vais prendre le temps de le faire afin de prendre note des différentes positions et de discuter.

Quelles valeurs souhaiteriez-vous partager avec l'association?

Le plus important pour moi, c'est l'ouverture d'esprit et la confiance. Il est très important de communiquer directement, d'aborder ouvertement toutes les questions, et je pars du principe que les autres le font aussi. Le pire, ce sont les bruits de couloir et les intrigues de palais – seul un climat de confiance et de collaboration constructive peut nous éviter de tomber dans ces travers. Cela vaut autant pour le Conseil d'administration que pour la collaboration avec le secrétariat de l'association. Je ne peux pas travailler dans un climat de défiance.

Il aura fallu attendre cent ans pour qu'une femme soit élue à la présidence de la faïtière. Avec les trois autres femmes également élues dans la foulée, les femmes sont carrément majoritaires au Conseil d'administration. En tant qu'historienne, vous connaissez bien la question de l'égalité des genres. Que pensez-vous de cette nouvelle situation?

Je la trouve super! La commission de recrutement a vraiment fait du très bon travail. Il est vraiment étonnant que les femmes ne soient pas bien mieux représentées dans les instances des coopératives, alors que la question du logement est une thématique existentielle. Heureusement, les temps changent! Une activité associative est en général un excellent moyen pour les femmes d'acquérir des compétences, qu'elles pourraient ensuite exploiter au niveau professionnel ou pour se lancer en politique: diriger des réunions, gérer les comptes de l'association et partager leurs intérêts propres. Je suis en outre persuadée qu'une forte proportion de femmes ou du moins un mix bien équilibré entre hommes et femmes au sein du Conseil d'administration donne un signal positif à l'extérieur.

Comment vous décririez-vous vous-même?

Presque tous ceux qui me connaissent disent qu'avec moi, on sait toujours exactement à quoi s'attendre, que je suis quelqu'un d'authentique et que des années au gouvernement ne m'ont pas donné la grosse tête, que j'ai gardé les deux pieds sur terre. Je suis franche et je prône l'ouverture d'esprit. ■

Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

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


DESAX
Belles surfaces en béton

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

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

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

Bien sûr, vous pouvez aussi investir dans de l'or.



Mais l'acier est beaucoup plus robuste.

Grâce à leur robustesse et à leur design intemporel, les cuisines en acier de Forster sont une valeur durable. Vous le découvrirez à l'usage quotidien comme à l'entretien. Investissez sans risques ni coûts cachés dans une cuisine en acier de Forster.

Cuisines en acier de Forster.
Fabrication 100% suisse.
La qualité depuis 1874.

forster

www.forster-home.ch

NOUVELLE PRÉSIDENTE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉLARGI

2020 aura connu une assemblée des délégués bien singulière en juin dernier. Non seulement il fallait élire une nouvelle présidence à la faïtière coopératives d'habitation Suisse et renouveler divers organes de l'association... mais les élections ont eu lieu par écrit et le dépouillement en petit comité – Covid-19 oblige.

REBECCA OMOREGIE / ADAPTATION PC

L'assemblée des délégués a donc pris des atours inédits: au lieu de rassembler un grand public dans une salle festive, avec des votes à bulletins levés, tout s'est passé par écrit. Le 27 juin, seul un petit groupe de personnes s'est retrouvé à Zurich pour le décompte des voix et pour le reste de la partie officielle. Il régnait tout de même un semblant d'atmosphère festive, lorsque ce samedi-là, le président sortant de la faïtière coopératives d'ha-

bitation Suisse (CHS) a donné lecture du résultat des élections.

Les délégués/es avaient en effet élu à l'unanimité la conseillère d'Etat bâloise Eva Herzog (PS) en tant que nouvelle présidente de CHS.

L'historienne s'était engagée intensément pour la promotion du logement d'utilité publique lors des quinze années où elle avait œuvré en tant que conseillère aux Etats du canton de Bâle-Ville et directrice du département des Finances. Elle siège au Conseil des Etats depuis fin 2019. «Je

me réjouis de pouvoir désormais m'engager aussi au niveau national pour défendre les intérêts des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP)», déclare la nouvelle présidente.

Conseil d'administration élargi

En plus de la nouvelle présidente, les délégués ont élu trois nouveaux membres et autant de femmes au Conseil d'administration de CHS:

Nathanea Elte (Zurich) est présidente de la Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich



Quatre femmes ont été élues au Conseil d'administration de la faïtière (de g. à d.): Manuela Weichelt, la présidente Eva Herzog, Muriel Thalmann et Nathanea Elte. Photo: Martin Bichsel



La nouvelle présidente de CHS, Eva Herzog, et le directeur de CHS, Urs Hauser se réjouissent de travailler ensemble. Photo: Martin Bichsel

LES NOUVEAUX ORGANES 2020-2023

Conseil d'administration

Eva Herzog, présidente (nouvelle)
 Georges Baehler, vice-président (sortant)
 Peter Schmid, vice-président (sortant)
 Nathanea Elte (sortante)
 Ueli Keller (sortant)
 Peter Schmid (sortant)
 Rolf Schneider (sortant)
 Denise Senn (sortante)
 Doris Sutter Gresia (sortante)
 Muriel Thalmann (nouvelle)
 Manuela Weichelt (nouvelle)

Assemblée des délégués

Bernard Virchaux, vice-président (sortant)

Comité de gestion des fonds Fonds de Roulement

Ueli Keller, président (sortant)
 Ivo Balmer (nouveau)
 Daniel Blumer (nouveau)
 Vanessa Marmy (nouvelle)
 Philippe Thalmann (nouveau)
 Andrea Wieland (nouvelle)

Comité de gestion des fonds Fondation Fonds de solidarité

Georges Baehler, président (sortant)
 Andreas Herbster (sortant)
 Tilman Rösler (sortant)
 Andreas Siegenthaler (sortant)
 Iris Vollenweider (sortante)

Conseil de fondation Fondation Solinvest

Heinz Berger (sortant)
 Nathanea Elte (sortante)
 Isabel Gebhard (nouvelle)
 Andreas Gysi (nouveau)
 Bruno Koch (sortant)
 Peter Schmid (sortant)
 Ruedi Schoch (sortant)
 Philippe Thalmann (sortant)

(ABZ), membre du Conseil d'administration de la coopérative mehr als wohnen et présidente de la Fondation Solinvest; Muriel Thalmann (Pully), députée au Grand Conseil du canton de Vaud et secrétaire générale suppléante de la ville de Lausanne. Elle a longtemps siégé au Conseil d'administration de la Société Coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) ainsi qu'au Comité de l'Association romande des

maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP); Manuela Weichelt, durant les douze dernières années au Gouvernement du canton de Zoug, siège depuis fin 2019 au Conseil national en tant que députée Verte. Elle est en outre membre de la coopérative W'Alter, qui s'engage pour du logement intergénérationnel d'utilité publique.

Du coup, le Conseil d'administration de la faïtière voit ses compétences augmentées. Avec la nouvelle présidente et le Conseil d'administration élargi, la faïtière souhaite désormais intensifier son lobbying politique et booster sa stratégie de croissance.

Les anciens membres du Conseil d'administration Georges Baehler, Ueli Keller, Peter Schmid, Rolf Schneider, Denise Senn et Doris Sutter ont tous été reconduits dans leurs fonctions. Thomas Hardegger ne s'est pas représenté. Nous le remercions ici chaleureusement pour son engagement et son excellente collaboration au sein de notre association!

Les autres organes

En plus des élections du Conseil d'administration, l'assemblée des délégués devait également renouveler les autres organes de l'association. Les nouveaux élus sont Isabel Gebhard et Andreas Gysi (Conseil d'administration de la fondation Solinvest), Ivo Balmer, Daniel Blumer, Vanessa Marmy, Philippe Thalmann et Andrea Wieland (Comité de gestion des fonds du Fonds de roulement) ainsi que Doris Sutter (Stiftung Vorsorgeeinrichtung VSE). Nous félicitons tous les membres nouvellement élus et réélus et nous nous réjouissons de travailler avec eux! Toutes les autres questions statutaires ont également été approuvées par les délégués. ■

SABAG

Aménagement intérieur



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

«NOUS DEVONS EN QUELQUE SORTE NOUS RÉINVENTER»

Martin Tschirren est un érudit en perpétuelle formation et au parcours de vie riche et varié. En mars dernier, il a succédé à Ernst Hauri à la tête de l'Office fédéral du logement (OFL). Il est prêt à répondre aux grands défis sociétaux qui sont en train de bouleverser notre approche de l'habitat.

PROPOS RECUEILLIS PAR PATRICK CLÉMENÇON



Monsieur Tschirren, qu'est-ce qui vous a poussé à postuler à la tête de l'OFL?

Après onze ans et demi à l'Union des villes suisses, j'avais envie de me lancer dans un nouveau défi, et comme je connaissais bien les questions du logement, je me suis laissé tenter par l'OFL. J'en connaissais déjà un peu les enjeux, puisque j'avais participé dès le début au Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes. La politique du logement n'est certes pas un sujet primordial au niveau fédéral, mais au niveau des villes, elle fait partie des cinq préoccupations politiques majeures avec les transports, le social, l'énergie, le climat et les finances. Un des aspects qui m'a également fortement motivé, c'est la grande

transversalité des tâches de l'OFL, qui œuvre avec des partenaires très variés.

Quel est votre bilan après vos cent premiers jours?

J'ai pris mon poste de directeur de l'OFL dans le contexte très particulier de la pandémie de Covid-19 et du semi-confinement. Bon nombre de mes collaboratrices et collaborateurs étaient déjà en mode télétravail et il m'a fallu pas mal de temps pour les rencontrer tous en personne. Et j'ai eu le grand plaisir de découvrir des collaboratrices et des collaborateurs très qualifiés, compétents et engagés. J'ai d'autre part été d'emblée plongé dans l'urgence avec le problème des baux commerciaux, pour lequel l'OFL a été finalement mandaté pour élaborer un



Photos: Urs Bigler

projet de loi, la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux (in extenso: loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus). Le projet de loi a été élaboré en un temps record – en trois semaines! – et a été mis en consultation début juillet. Ainsi, le Conseil fédéral devra en principe adopter le message et le projet de loi à mi-septembre, et le soumettre aux deux chambres du Parlement lors d'une même session, afin de faire entrer en vigueur la loi au plus vite – un éventuel référendum facultatif serait traité plus tard.

Autre question urgente: la crise climatique et le rythme beaucoup trop lent de rénovation du parc immobilier en Suisse,

qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de la stratégie énergétique 2050 de la Confédération. Que faire? Quelles nouvelles mesures devraient être prises? Que pourrait faire l'OFL pour accélérer le processus?

C'est effectivement un grand défi et il faudrait pouvoir accélérer le rythme des rénovations. Un certain nombre de choses sont en cours d'élaboration à ce sujet au niveau fédéral, notamment avec la révision de la loi sur le CO₂ en cours au Parlement et dont certaines dispositions, comme les droits d'émissions de CO₂ au mètre carré, pourraient augmenter la pression sur la nécessité d'assainissement des bâtiments. Une autre loi également en discussion actuellement, la nouvelle loi sur l'énergie, devrait aussi mettre la pression. Le droit du bail pourrait aussi subir quelques remaniements favorables aux rénovations énergétiques, comme par exemple la modification de l'article 6c de l'ordonnance sur le droit du bail (OBLF), que le Conseil fédéral a approuvée le 29 avril de cette année, et qui prévoit que le bailleur peut le cas échéant facturer certains coûts liés à un contrat de performances énergétiques au titre de frais accessoires. Une mesure certes un peu technique, en vigueur depuis juin 2020, mais qui a déjà fait ses preuves en Autriche et en Allemagne.

Les attermoissements qui transpirent de l'arène politique au sujet de la révision de la loi sur le CO₂ n'annoncent toutefois rien de bien vaillant ou de décisif, ni à court terme, ni à moyen-long terme...

Tout processus législatif prend son temps. Mais on peut constater que sur le terrain, bien des choses évoluent... sans la politique. Notamment au niveau des coopératives d'habitation, qui se montrent très innovantes en matière de construction durable, en construisant parfois même des immeubles qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, ou qui profitent d'installer des panneaux photovoltaïques pour leur propre consommation d'électricité. Il me semble que beaucoup de petites initiatives privées sont en cours, ce qui est plutôt encourageant, même si elles n'ont pas encore d'impact majeur sur le parc immobilier. Avec des prêts plus élevés du Fonds de roulement, l'OFL incite des projets particulièrement écologiques des coopératives.

Un autre chamboulement vous attend d'ores et déjà, c'est le déménagement de l'OFL de Granges à Berne.

En effet... le déménagement est prévu pour fin 2021, de sorte que notre équipe se retrouvera à Berne dès janvier 2022 dans



Martin Tschirren (49 ans) est un érudit en perpétuelle formation et au parcours très varié. Il a étudié l'histoire contemporaine et la théologie dans les Universités de Fribourg en Suisse et Nijmegen aux Pays-Bas, avec une licence en philosophie à la clé. Après trois années d'assistanat à l'Université de Fribourg, il œuvre en tant que diplomate au Département fédéral des affaires étrangères (DFAE) avant de devenir directeur des affaires publiques des Forces motrices Oberhasli SA. Il suit en même temps une formation en communication et management à l'Université de Saint Gall, puis devient le directeur suppléant de l'Union des villes suisses. Il y restera pendant onze ans et demi, sans négliger bien sûr sa soif de formation, puisqu'il effectue en même temps une formation à l'Université de Berne, où il obtient un DAS in Law (droit public). Depuis fin mars 2020, il a succédé à Ernst Hauri en tant que directeur de l'Office fédéral du logement. **PC**

un office fédéral qui garde son statut de centre de compétences indépendant, au sein du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR). Je rappelle que ce déménagement fait partie d'une réforme structurelle décidée par le Conseil fédéral, dans le but de réduire de près de 25% les charges propres de l'OFL d'ici à 2025, en trouvant notamment des synergies entre différents services. Nous sommes d'ailleurs déjà en plein processus de cette réforme et les besoins en ressources humaines sont déjà en train de diminuer, en fonction notamment de la diminution des dossiers ressortant de la LCAP. Nous profitons également de ce processus pour repenser la stratégie de l'OFL et déterminer les futurs champs d'action prioritaires de l'office. Nous devons en quelque sorte nous réinventer.

Voilà qui devrait vous plaire, vous qui n'avez cessé de vous réinventer au cours de votre vie...

Oui, j'ai très envie de profiler l'OFL comme centre de compétences pour tout ce qui touche au logement et au bâti, dans une vision qui dépasse le logement à proprement parler. Nous vivons une époque de changements importants dans plusieurs domaines, que ce soit au niveau démographique ou au niveau climatique et énergétique, et je suis persuadé que tous ces changements auront des répercussions importantes sur la question du logement. En tant que centre de compétences, l'OFL devra mener des réflexions sur les nouvelles manières d'habiter un monde en plein bouleversement, afin d'accompagner, voire d'anticiper les futures tendances du vivre-ensemble et de l'habitat en

général. Pour mener à bien cette vision, il faudra – en complément de notre programme de recherche – une très large collaboration interdépartementale au niveau fédéral, mais surtout au niveau des cantons et des villes... et des associations faïtières, comme coopératives d'habitation Suisse et Logement Suisse. J'envisage donc de créer des relations très étroites avec l'ensemble de ces partenaires pour faire évoluer la question du logement vers la question de l'habitat en général, et développer avec mes collaboratrices et collaborateurs une stratégie qui permette de répondre aux grands défis sociétaux qui s'annoncent.

On retrouve cette notion de transversalité déjà évoquée... est-ce que la révolution numérique en cours peut y aider?

Sans doute. Je constate d'ores et déjà que de nombreuses villes et même certaines petites communes sont en train de devenir des «smart cities». La numérisation impacte déjà passablement divers domaines, comme la gestion des transports ou des déchets, et va de plus en plus s'imposer dans la vie politique et la participation citoyenne, alors pourquoi pas dans l'habitat? C'est déjà le cas de plusieurs coopératives d'habitation, qui gèrent les contacts avec leurs locataires via une application, genre WhatsApp ou même des applications sur mesure, voire des portails internet dédiés. En plus des gains énergétiques et financiers de ces outils, cela peut aussi avoir des conséquences sociales et comportementales importantes, notamment sur notre manière d'habiter et de travailler. La numérisation est sans doute un élément important de ma vision d'avenir pour l'OFL, mais pour l'instant, nous n'avons pas encore de projet concret.

Quelles sont vos priorités pour réaliser cette vision d'avenir?

En premier lieu, il s'agit pour moi de faire plus ample connaissance avec les divers acteurs du monde du logement et du bâti. Ensuite, il s'agira de préserver les acquis en renforçant les deux instruments financiers d'aide au logement d'utilité publique que sont le Fonds de roulement, qui vient d'être réalimenté après le rejet de l'initiative de l'Asloca «Davantage de logements abordables», et le crédit-cadre cautionnant les activités de la CCL, qui arrivera à épuisement au cours de l'été 2021 et qu'il s'agira donc de renégocier avec le Parlement cet hiver et au printemps 2021. Et finalement, il s'agira de mettre en place une stratégie concertée d'actions et de recherches pour répondre aux nouveaux défis sociétaux et accompagner l'évolution consécutive de l'habitat, dans le cadre de notre mandat fédéral.

L'initiative de l'Asloca a été rejetée, mais plus de 4 votants sur 10 l'ont tout de même acceptée, et dans les villes, le taux d'acceptation est même souvent plus élevé. Que peut-on retenir de cette initiative?

Avec 43% de votants en sa faveur, l'initiative de l'Asloca a remporté un joli succès d'estime. En Suisse romande, elle a même obtenu une majorité à près de 53% et elle a été acceptée dans la majorité des villes, y compris en Suisse alémanique. Pour en savoir un peu plus, nous avons mandaté le bureau sotomo de Zurich pour nous livrer une analyse des résultats de la votation. L'initiative a par exemple été perçue différemment selon la densité d'habitation, comme le montrent les grands écarts entre régions urbaines et rurales. Les ménages à faibles revenus ont également largement voté en faveur de l'initiative. Il en ressort également que l'appréciation du marché du logement diffère considérablement selon les régions. C'est peut-être une des raisons qui ont conduit au rejet de l'initiative, qui proposait une solution homogène pour un marché immobilier hétérogène. Sur la base de cette analyse, nous allons sonder nos partenaires et les acteurs du marché immobilier, et voir dans quelle mesure on pourrait élaborer des mesures spécifiques pour soutenir les régions en pénurie de logements à loyers abordables ou les ménages qui peinent à trouver un logement approprié. Je viens d'ailleurs volontiers discuter des résultats de cette analyse avec l'ARMOUP et ses membres...

Quels sont à vos yeux les principaux enjeux du marché du logement actuel? Et à moyen terme? Existe-t-il des différences marquées entre Suisse alémanique et romande?

Je ne pense pas qu'il y ait de grandes différences en général. Des parties des deux régions linguistiques ont connu ces dix dernières années des développements très intenses, autant sur l'Arc lémanique que dans le Bassin zurichois. Actuellement, le marché immobilier est surtout impacté par la crise du Covid-19.

SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 175 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: schulthess.ch/qualite-suisse



 **SCHULTHESS**

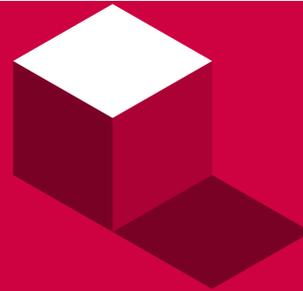
De manière générale, on doit s'attendre à une récession, qui va faire baisser l'immigration et donc la demande de logements. Mais d'un autre côté, des investissements sont toujours très recherchés, en particulier dans l'immobilier, qui bénéficient de taux de rendement intéressants et sûrs. Cela fait que le taux de vacance va plutôt augmenter. Il y a toutefois des segments de marché, comme celui des logements à loyers abordables, où la pénurie va au contraire augmenter, à cause des conséquences économiques du Covid-19, dont par exemple un taux de chômage à la hausse ou une prolongation des contrats de réduction des horaires de travail (RHT)... et la nécessité de trouver un logement meilleur marché dans un segment déjà très tendu. Pour l'avenir, j'espère que l'on veillera toujours à la qualité des nouvelles constructions et que le marché immobilier va s'orienter sur une offre de logements avec une plus grande flexibilité d'usages pour mieux répondre aux changements sociétaux qui s'annoncent. Une importance accrue devra aussi être accordée à l'environnement immédiat des immeubles et à leur intégration au niveau d'un quartier.

La relation entre habitat et travail est aussi en pleine évolution, un phénomène encore accentué par la crise du Covid-19 et l'explosion du télétravail?

Oui, c'est actuellement un vaste débat, et qui pose aussi la question de la relation entre habitat et mobilité. Les expériences vécues lors du semi-confinement et du télétravail vont sans doute bouleverser notre façon de travailler et il devient donc d'autant plus important de disposer d'un logement de qualité, offrant une grande souplesse d'usages. Cette question sera d'ailleurs au centre des préoccupations et des thématiques de la prochaine Journée du logement de Granges: «Logement et travail: main dans la main?». ■

Journées du logement de Granges 2020

LES JOURNÉES GREINER DU LOGEMENT WOHNTEG DE GRANGES



05/11

Judi
5 novembre 2020, 18h30
VERNISSAGE

**Jardins potagers
et cuisines
agencées: le
logement ouvrier
au XX^e siècle**

EXPOSITION
du 7 novembre 2020 au
12 septembre 2021,
me, sa, di: 14 à 17h

Kultur-Historisches
Museum de Granges
[Continuer >](#)

09/11

Lundi
9 novembre 2020, 18h30

**«Parasite»
de Bong Joon-ho (2019)**

Film introduit par Helmuth
Zipperlen, critique de cinéma

FILM
Cinéma Rex
[Continuer >](#)

12/11

Judi
12 novembre 2020, 10h

**Logement et
travail – main
dans la main ?**

JOURNÉE DE SÉMINAIRE
Parktheater
Avec traduction simultanée.
Frais d'inscription: 200 francs
Clôture des inscriptions:
2 novembre 2020
[Continuer >](#)

Office fédéral du logement
Ville de Granges
Canton de Soleure
Forum de l'architecture,
Touringhaus Soleure
SIA Section Soleure

Renseignements:
058 480 91 11
Informations supplémentaires:
www.journeesdulogement.ch

Le Programme Bâtiments



énergie vaud



Nous passons beaucoup de temps à la maison...

Alors, autant y être bien!

Pensons à la rénovation énergétique!

Le Programme Bâtiment et le Canton de Vaud soutiennent financièrement les assainissements énergétiques.

N'hésitez plus et profitez des subventions.

leprogrammebatiments.ch
vd.ch/subventions-energie



Miele

Nous parlons la langue de vos locataires

Les Petits Géants pour immeubles locatifs sont maintenant équipés d'un système de commande très simple et intuitif. Il comprend jusqu'à 32 langues, y compris des langues étrangères particulièrement importantes pour la Suisse comme le serbe, le portugais et l'espagnol.

Miele. Immer Besser.



ANALYSE D'UNE VOTATION

L'initiative populaire «Davantages de loements abordables» a été rejetée par 57,1% des votants. L'institut de recherche sotomo a, d'une part, réalisé une enquête post-votation représentative et, d'autre part, recherché à partir de données secondaires, les caractéristiques communales contribuant à expliquer la proportion de oui.

CHRISTOPHE ENZLER

Le 9 février 2020 avait lieu la votation sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables», déposée par l'Association suisse des locataires (ASLOCA). L'objet a été rejeté par 57,1% des votants. L'Office fédéral du logement (OFL), dans le but de poursuivre les mesures adoptées pour encourager l'offre de logements à loyer modéré, a commandé une analyse des résultats de la votation mettant en lumière la structure des votants ainsi que les facteurs de rejet et d'acceptation de l'initiative. Ainsi, l'institut de recherche sotomo a, d'une part, réalisé une enquête postvotation représentative et, d'autre part, recherché à partir de données secondaires, les caractéristiques communales contribuant à expliquer la proportion de oui.

Résultats de l'enquête postvotation

L'orientation politique et l'impact de la problématique sur les votants se sont avérés déterminants. Les femmes et les jeunes adultes ont davantage soutenu l'initiative (respectivement à 49% et à 48%) que les hommes (à 38%) et les personnes âgées (à 43%). En revanche, si l'on neutralise l'orientation politique, la proportion de oui augmente avec l'âge. Les résultats par classes d'âge s'expliquent principalement par le fait que les jeunes adultes se situent plus fréquemment à gauche sur l'échiquier politique que les plus de 35 ans. C'est l'orientation politique qui a été l'élément décisif lors de cette votation, puisque près de neuf votants sur dix se disant de gauche (89%) ou proches du PS (90%) ou des Verts (86%) ont voté pour l'initiative. Outre les caractéristiques sociodémographiques, l'impact de la problématique sur les votants a joué un rôle. Les personnes qui louent un logement sur le marché libre ou qui vivent dans un loge-

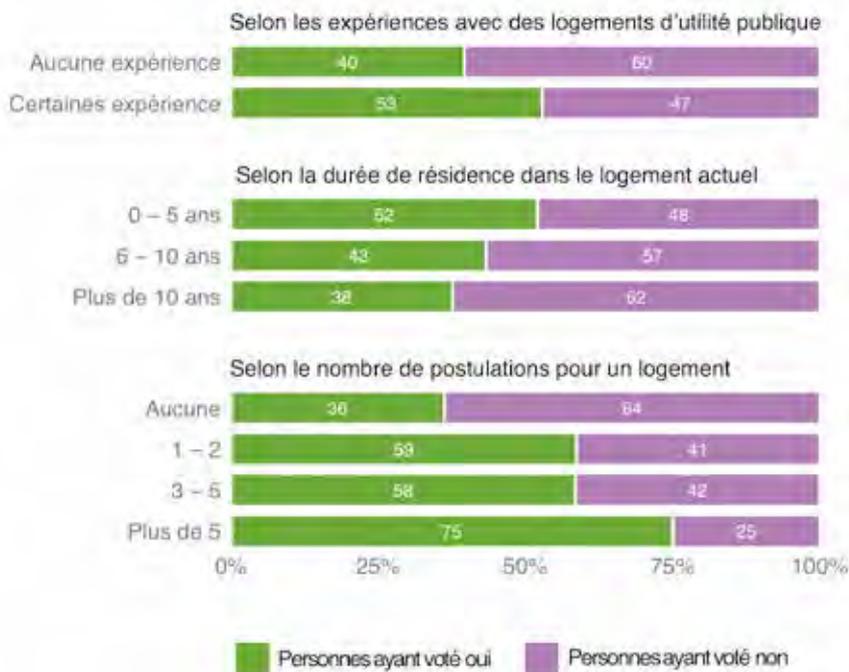
ment coopératif ont été plus enclines à accepter l'initiative que les propriétaires. 79% des votants qui doivent se restreindre financièrement en raison du niveau de leur loyer ont donné leur voix à l'initiative. Enfin, les votants dont le dossier a été rejeté à plusieurs reprises lors de leur dernière recherche de logement ont été plus nombreux en proportion à glisser un oui dans l'urne. Trois quarts des votants qui ont essuyé au moins cinq refus ont approuvé l'initiative. En comparaison, parmi ceux qui ont immédiatement obtenu un logement, la proportion d'acceptation a été d'un peu plus d'un tiers (36%, cf. figure 1).

L'évaluation du degré d'impact varie selon les votants. Par rapport aux opposants, les tenants de l'initiative estiment que des pans plus larges de la population, en considération de facteurs sociodémographiques et géographiques, sont actuellement désavantagés sur le marché du logement. Les uns et les autres conviennent que les coûts du logement sont particulièrement élevés dans les grandes villes (respectivement à 81% et à 91%) et que les personnes à faible revenu sont particulièrement touchées (respectivement à 67% et à 86%). Les tenants de l'initiative considèrent toutefois que le marché du logement défavorise d'autres groupes de la population, comme les familles monoparentales (75%), les personnes âgées (63%) et les familles (57%).

Plusieurs arguments (pour ou contre) ont pesé dans la balance. Les personnes qui ont voté oui l'ont fait avant tout parce que l'initiative aurait eu selon elles pour effet d'accroître le nombre de logements abordables (71%). Les opposants à l'initiative ont motivé leur décision par le fait que l'État n'a pas à intervenir sur le marché du logement (55%). L'argument selon lequel une proportion de 10% de logements

d'utilité publique sur l'ensemble du territoire ne constitue pas une bonne solution les a convaincus dans une même proportion (54%). Les hommes ont été particulièrement sensibles à cet argument (60%). L'intervention de l'Etat sur le marché du logement a revêtu une plus grande importance pour les votants de Suisse alémanique (60%) que pour ceux de Suisse romande (39%) ou du Tessin (26%).

Une majorité de citoyens soutient la politique du logement en vigueur. Les citoyens se prononcent majoritairement en faveur d'une politique du logement qui encourage l'habitat d'utilité publique. 65% d'entre eux sont d'avis que se loger est un droit fondamental et qu'il ne faut pas laisser la seule logique du marché s'appliquer au secteur du logement, 25% voient les choses autrement. De même, la majorité des citoyens attribue aux logements d'utilité publique un effet d'atténuation des prix sur l'ensemble du marché. L'opinion selon laquelle les logements d'utilité publique ne profitent souvent pas aux personnes et aux ménages adéquats est par ailleurs relativement répandue (61%). Plus les citoyens se situent à gauche sur l'échiquier politique et plus leurs revenus sont bas, plus ils sont partisans d'une politique du logement qui favorise la construction de logements d'utilité publique, le raisonnement étant que chaque personne doit avoir un toit et que le marché à lui seul ne permet pas d'atteindre cet objectif. Cet argument en faveur d'une politique d'utilité publique convainc de manière générale, tous groupes sociodémographiques confondus. Une majorité de citoyens souhaite des règles d'attribution pour les logements d'utilité publique. L'opinion selon laquelle les logements d'utilité publique ne bénéficient souvent pas aux personnes adéquates se reflète aussi dans le fait que



Attitudes des votants selon leur expérience sur le marché du logement: Comment avez-vous voté au sujet de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»?

seulement 12% des citoyens ne souhaitent pas de règles d'attribution pour les logements d'utilité publique. 64% des citoyens estiment au contraire qu'il faut fixer des limites de revenu et de fortune. 60% voudraient que ces logements soient dévolus à des groupes spécifiques, comme les personnes âgées ou les familles. Cette condition d'octroi fait écho à la perception selon laquelle le coût excessif des logements désavantage certains groupes de personnes.

Les citoyens accordent un large soutien aux mesures d'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré. Indépendamment de l'initiative, les citoyens souscrivent à diverses mesures visant à encourager l'offre de logements à loyer modéré. 82% d'entre eux veulent subordonner l'octroi de subventions pour des travaux de rénovation énergétique à la condition que les locataires puissent rester en place. Ils sont presque autant à vouloir une limitation de l'augmentation du loyer en cas de changement de locataires (80%). Les citoyens vivant dans des communes rurales sont plus nombreux que les personnes habitant des zones (plutôt) urbaines à vouloir fixer des conditions à l'octroi de subventions pour des travaux de rénovation énergétique. Ces dernières personnes, en revanche, approuvent dans

une proportion plus élevée la limitation de l'augmentation du loyer en cas de changement de locataires. Cette tendance peut s'expliquer par le fait qu'au cours des dernières décennies, la hausse des prix à la location dans les grandes villes a été nettement plus élevée que dans les autres régions. Les citoyens soutiennent aussi largement d'autres mesures telles que la possibilité donnée aux communes et aux cantons de fixer un quota de logements à loyer modéré et d'utilité publique lors du classement de terrains en zone à bâtir (77%) ou encore l'octroi par les pouvoirs publics de prêts à taux avantageux et de cautionnements à des coopératives et d'autres organismes proposant des logements d'utilité publique (76%).

Analyse des données communales

On observe des différences selon les régions linguistiques. Si l'initiative a été refusée dans les régions germanophone et italophone avec respectivement 39,9% et 44,2% de votes en sa faveur, elle a passé la rampe en Suisse romande avec l'approbation de 52,6% des votants. Ces différences entre les régions linguistiques restent significatives lorsque d'autres facteurs comme l'orientation politique de la commune sont gardés constants. Les communes dans lesquelles la force

cumulée des partis en faveur de l'initiative est élevée affichent un taux d'acceptation supérieur. L'opinion politique des citoyens d'une commune dépend à son tour du taux d'urbanisation. Il apparaît toutefois que le gradient d'urbanité joue un rôle indépendamment de l'orientation politique de la commune: plus une commune est densément peuplée, plus le taux d'acceptation de l'initiative est élevé.

Conclusion

La majorité des citoyens demandent des règles claires d'attribution des logements d'utilité publique, pour les réserver à certaines catégories de ménages. Ils sont nombreux en proportion à trouver que les logements coopératifs et d'utilité publique ne sont pas toujours attribués aux bonnes personnes. Une très large frange de la population se prononce toutefois en faveur des différentes mesures visant à encourager l'offre de logements à loyer modéré. ■

Initiative populaire «Davantage de logements abordables»: Analyse de la votation Résumé

sotomo



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



La banque qui bétonne vos financements.

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

BANQUEMIGROS

Comptez sur nous.

L'ÉTONNANT MODÈLE DANOIS

Les coopératives d'habitation de l'agglomération de Copenhague se sont rassemblées il y a cent ans en un groupement unique: le KAB. Ce dernier coordonne la location et l'administration, ainsi que les projets de construction des 59 coopératives affiliées. Avec des avantages économiques substantiels à la clé.

PROPOS RECUEILLIS PAR RICHARD LIECHTI / ADAPTATION PC

L'architecte Charlotte Jakobsen Szøts est responsable de l'équipe construction et développement urbain du KAB. Un gros job, en fait, car le KAB regroupe 59 coopératives d'habitation représentant environ 70 000 logements. Au cours des quatre dernières années, le KAB a fait construire 4500 nouveaux logements pour ses membres dans l'agglomération de Copenhague.

Madame Jakobsen Szøts, le KAB gère environ 70 000 logements de 59 coopératives d'habitation. Qui est derrière le KAB?

Le KAB (Københavns Almindelige Boligselskab) a été fondé en 1920 par 53 coopératives d'habitation, qui souhaitaient réunir leurs destins en se disant «plus on est nombreux, plus on peut faire de grands appels d'offres et obtenir de meilleurs prix». Mais ce n'était là qu'un avantage parmi de nombreux autres: en tant que grande entreprise, le KAB dispose de ressources humaines très variées et spécialisées et a élaboré des lignes directrices



Charlotte Jakobsen Szøts

très complètes. Ce qui nous permet d'obtenir une meilleure qualité du bâti et de développer notre propre savoir-faire.

Quelle est donc la taille du KAB?

L'administration emploie environ 470 collaboratrices et collaborateurs sur deux sites différents au centre de Copenhague. A quoi s'ajoutent encore environ 800 employés dans le secteur opérationnel et dans les différentes sections d'habitation des membres.

Quelle est la structure du KAB?

Nous sommes une société anonyme sans but lucratif appartenant entièrement aux membres affiliés. Chaque coopérative est représentée au Conseil d'administration. Le KAB ne possède aucun logement.

Comment les membres affiliés s'organisent-ils? S'agit-il de coopératives membres indépendantes, comme en Suisse, ou plutôt de régies proches de l'Etat comme en Allemagne?

Les locataires sont toujours des membres de coopératives et représentent la plus haute instance de notre organisation. Il existe toutefois certains liens avec des communes. Ces dernières doivent alors investir 10% des coûts de construction de nouveaux immeubles et disposent en échange d'un logement sur quatre. Certains lotissements de logements pour seniors font exception et sont loués à 100% par les communes, qui portent donc elles-mêmes le risque de vacance.

Combien y a-t-il de logements d'utilité publique au Danemark? S'agit-il plutôt de logements sociaux ou sont-ils accessibles à tout le monde?

Les logements à but non lucratif représentent 21% de tous les logements, soit 570 000 unités, le taux de propriété étant de 49% et le marché des logements locatifs privés de seulement 18%. L'Etat ne possède aucun logement. Les logements d'utilité publique sont certes soutenus par l'Etat, mais sont accessibles à tout le monde, depuis les ménages à faibles revenus jusqu'aux millionnaires. Notre devise, c'est «Le logement social pour tous». Et il ne s'agit pas seulement de mettre à disposition des logements à loyers abordables. Les habitants/es doivent pouvoir agir sur leurs propres conditions de vie et d'habitat.

Sans conditions de la part de l'Etat?

Si, il y a bien quelques prescriptions, notamment au niveau des coûts de construction maximum. Ou, pour donner un

exemple: la taille du logement ne doit pas excéder les 115 m². Ceux qui offrent plus de surface par appartement ne sont plus subventionnés. Les communes peuvent en outre établir certaines règles, par exemple en ce qui concerne la part de logements dédiés aux personnes handicapées ou pour garantir le meilleur standard énergétique possible.

Quel type de contrat de bail appliquez-vous à vos membres?

Les loyers correspondent aux coûts d'administration, d'entretien et d'investissement. Le secteur est régulé de sorte que personne ne puisse s'enrichir sur le dos de la construction de logements d'utilité publique avec les loyers.

Les coopératives suisses se financent avant tout via les parts sociales de leurs membres. Qu'en est-il des coopératives et des coopérateurs danois?

Ils sont tenus de participer à hauteur de 2% des coûts de construction. Comme déjà dit, les communes participent à

hauteur de 10% environ. Les 86-90% restants sont financés avec des hypothèques à long terme.

Revenons au KAB. Quelles tâches assume l'entreprise au service des coopératives affiliées?

A peu près tout ce qui touche à la location et à l'administration. Cela présente de gros avantages pour les personnes en quête de logement, qui n'ont pas besoin de s'inscrire dans chacune des coopératives, puisqu'elles peuvent postuler d'un coup auprès de tous nos membres via le KAB. Le KAB offre encore bien d'autres prestations, comme par exemple un service juridique ou un service social. Et puis nous gérons tous les projets de construction de nos membres, depuis les rénovations jusqu'aux nouvelles constructions.

Vous faites donc quasi tout... que leur reste-t-il encore à faire?

Ils sont responsables de la planification stratégique et décident notamment quel genre de nouvel immeuble ils souhaitent construire. Chaque membre a un responsable du KAB qui le supervise et lui apporte l'expérience du KAB.

En tant que cheffe de l'équipe construction et développement urbain, vous êtes responsable entre autres des projets de nouvelles constructions. Le gros problème des coopératives suisses, c'est les prix élevés des terrains constructibles. Qu'en est-il au Danemark?

Nous avons le même problème. Le coût de construction maximal autorisé est d'environ 3400 francs par mètre carré. Pour y parvenir, nous devons dépenser au maximum 500 francs par mètre carré pour le terrain.

«Les investisseurs privés doivent construire 25% de logements d'utilité publique.»

Pas de quoi acheter du terrain constructible à Copenhague...

Non, mais la loi nous vient en aide. A Copenhague, les investisseurs privés sont obligés de construire au moins 25% de logements d'utilité publique. Cette prescription a été mise en place afin de garantir une certaine mixité sociale. D'autres communes offrent des terrains à bon marché aux coopératives d'habitation, mais en tant que part obligatoire de participation aux coûts de construction.

L'un de vos objectifs, c'est de construire le meilleur marché possible. Comment faites-vous?

D'une part, notre parc immobilier de 70 000 logements fait de nous un client important dans le secteur de la construction, avec d'incessants nouveaux mandats. Nous allons investir ces quatre prochaines années entre 1,3 et 2 milliards de francs. D'autre part, nous avons développé un modèle qui démarre dès les appels d'offres. Des équipes d'entrepreneurs, d'architectes et d'ingénieurs peuvent y participer – et pas seulement pour un seul projet. Nous participons activement au sein de ces équipes et nous collaborons ensemble à long terme – tout



Les nouvelles constructions réalisées par le KAB ont un standard architectural élevé. On voit ici le lotissement Sundholm Syd à Copenhague.
Photo: Boligforeningen/Jesper Blæsild

L'expertise immobilière d'utilité publique

Notre service, votre soutien



Patrimob

- 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



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

 **LOGEMENT IDÉAL**
société coopérative

Société coopérative spécialisée
dans l'immobilier à loyer abordable

Rue Centrale 5, 1003 Lausanne
www.logement-ideal.ch



Le projet Venligbolig Plus de construction modulaire en bois préfabriqué. Photo: ONV arkitekter

en nous gardant une porte de sortie au cas où nous ne serions plus satisfaits de nos partenaires. L'un des grands avantages de ce système, c'est que nous connaissons bien les gens avec lesquels nous travaillons – et eux, ils ont tout intérêt à pérenniser la collaboration.

Comment vous assurez-vous de la qualité architecturale des projets?

En nous asseyant tous à la même table. En tant que maître d'ouvrage, nous pouvons ainsi directement influencer sur les projets et bien intégrer les architectes. Et pour donner des chances aux jeunes, nous demandons parfois lors de nos appels d'offre qu'une équipe soit constituée d'un mix de jeunes entrepreneurs et d'entrepreneurs expérimentés. Grâce à la composition des équipes, nous savons en tout temps ce que coûtent les propositions qui viennent de nous ou des entrepreneurs, ce qui nous permet de chercher des alternatives si nécessaire.

Quelles mesures prenez-vous en matière de techniques constructives. Je pense par exemple à la construction modulaire.

Nous avons effectivement une grande expérience en matière de construction modulaire. Nous y avons recouru dans près de soixante projets sur les 4500 unités d'habitation que nous avons construites ces quatre dernières années. Il s'agit de gros éléments de construction, fabriqués en usine et livrés prêts à être assemblés sur le chantier, ce qui réduit considérablement la durée du chantier. Chaque projet a sa propre expression architecturale et se décline en brique ou en ardoise, voire de plus en plus souvent en bois.

Le KAB explore également de nouvelles typologies d'habitation. Quelles en sont les tendances?

Les types d'habitat en vogue sont communautaires, des immeubles donc, dans lesquels les gens partagent des intérêts communs, que ce soit via une cuisine communautaire ou via d'autres activités partagées. Le point commun, c'est que ces habitants renoncent à une part de surface d'habitation individuelle au profit de surfaces à usage commun, comme des chambres d'hôtes ou des salles de gymnastique. C'est une tendance également très marquée dans le logement pour seniors, quand il est subventionné par les communes. Le fait a été établi que les personnes âgées vivent de manière autonome plus longtemps dans ce genre de communautés de seniors. Nous voyons également dans la pratique que des communautés s'y développent avec un fort caractère d'entraide.

Leur apportez-vous aussi du soutien, via des médiations ou des animations?

Non, les activités sont spontanées. Nous nous contentons d'aménager les immeubles pour qu'ils puissent répondre à des besoins spécifiques, par exemple pour des personnes aveugles ou autistes. Mais nous ne restons pas constamment sur site. Les gens s'organisent d'eux-mêmes et ça fonctionne parfaitement bien!

Vous l'avez déjà évoqué: habitantes et habitants jouissent de nombreux droits.

«Tenant democracy», c'est l'un des piliers principaux du modèle de logement social danois. Habitantes et habitants jouissent d'une grande marge d'autonomie et de manœuvre pour tout ce qui touche à leur habitation. Prenons par exemple les aménagements extérieurs: ce sont les habitants/es qui décident s'ils veulent engager un jardinier ou s'ils veulent tout faire eux-mêmes; ils décident aussi quels types d'aménagements ils veulent: jardins, places de jeux ou autres installations communes. Et ce sont eux toujours qui décident combien ils sont prêts à déboursier pour ces aménagements. Les locataires choisissent un groupe qui les représentent, mais dès que les décisions ont des conséquences financières, chacun vote individuellement. Cela implique évidemment aussi que la minorité doit se ranger à l'avis de la majorité et n'a plus de possibilité d'opposition par la suite.

Et le KAB? Devez-vous soumettre les projets de construction aux locataires?

Nous ne sommes que les professionnels qui portent conseil et soutien. Pour les nouvelles constructions, ce sont les Conseils d'administration et les communes qui décident, car ces dernières sont obligées de cofinancer les projets. Mais lorsque des façades ou des toitures doivent être rénovées, je dois, en tant que cheffe de chantier, consulter les habitants et obtenir une majorité en faveur d'un projet.

Est-ce que les droits des locataires sont les mêmes pour toutes les coopératives affiliées?

Oui. La «tenant democracy» vaut pour toutes et tous. ■

UN HABITAT QUI OUVRE DES HORIZONS

Les nouveaux appartements de l'immeuble à Lichtensteig devaient être généreux, efficaces en matière d'énergie et écologiques. Pour répondre à ce souhait, l'entreprise d'ingénierie et de construction bois Blumer-Lehmann AG de Gossau a réalisé une construction avec ossature en bois équipée d'une isolation de façade en fibres de bois naturelles de GUTEX – un choix en faveur d'une isolation thermique fiable pour les hivers neigeux, une fraîcheur agréable pendant les mois d'été et enfin un grand confort ambiant pendant toute l'année.

La construction en bois du maître d'ouvrage Walter Fäh est située dans un environnement calme et en hauteur, au bout d'une impasse. Cet immeuble de trois étages héberge trois appartements spacieux en copropriété et locatifs avec une surface habitable allant jusqu'à 160 mètres carrés. Lors de la construction, on a accordé une grande attention à des matériaux haut de gamme, les plus naturels et écologiques possible. Le parquet en chêne huilé, le crépi naturel respirant, l'isolation en fibres de bois et le chauffage par sonde géothermique avec refroidissement passif ne sont que quelques éléments. Les pièces sont équipées de grandes fenêtres et sont donc baignées de lumière naturelle.



Le système complet Implio de GUTEX assure un raccord des fenêtres et portes qui résiste durablement au vent et à la pluie battante.

Des fibres de bois sous le crépi et le mélèze

Visuellement, la nouvelle construction compacte avec son toit plat largement en porte-à-faux et ses terrasses, le rez-de-chaussée recouvert de crépi blanc et l'étage supérieur habillé de bois se différencie. Le type de construction naturelle avec beaucoup de bois donne son caractère à l'ensemble de la construction : la cons-



Les immeubles modernes s'alignent sur la colline de Lichtensteig. La construction en bois apporte une touche particulière au tableau.

truction en ossature bois est habillée d'une façade en mélèze suspendue ventilée par l'arrière à l'étage. Derrière, le solide panneau isolant DW de GUTEX en fibres de bois 100% suisse assure l'isolation. Le rez-de-chaussée a aussi une façade crépie à base de fibres de bois, qui s'étend sur deux étages vers la colline et permet ainsi de profiter d'une belle vue panoramique sur la vallée. Comme alternative au système d'isolation thermique extérieure traditionnel en synthétique, l'ITE écologique GUTEX Thermowall réunit tous les avantages d'une isolation de façade compacte et d'une isolation naturelle.

Des raccords de fenêtre intelligents

Pour aussi profiter longtemps des détails critiques de la jonction des fenêtres avec le système d'isolation thermique ou la façade suspendue ventilée par l'arrière, un système judicieux a été utilisé pour l'immeuble à Lichtensteig. Le système complet Implio de GUTEX offre alors une solution système à base de fibres de bois pour des raccords de fenêtres et de portes durablement résistants au vent et à la pluie battante. Implio se compose de panneaux d'embrasure et panneaux en biseau en fibres de bois, complétés par un profil de raccord de fenêtre, de la colle et un coin d'étanchéité, un profil de bord ou des équerres en plastique. Les caissons de volets roulants ou stores à lamelles complètent le système.

Données du projet

*Projet : immeuble en construction bois, Lichtensteig
Maître d'ouvrage : Walter Fäh, Ganterschwil
Planificateur/charpentier : Blumer-Lehmann AG, Gossau
Isolation en fibres de bois : panneaux isolants DW de GUTEX,
GUTEX Thermowall gf, GUTEX Implio, Rivestio
Photos : Martin Granacher/GUTEX*

 **GUTEX**[®]
NATURELLEMENT EN BOIS

GUTEX Holzfaserplattenwerk

Gutenberg 5 | D-79761 Waldshut-Tiengen

Tél. : + 49 7741/6099-0 | www.gutex.ch | info@gutex.ch

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



**L'EFFET
GUTEX**

UN LIVRE DENSE ET SAVOUREUX COMME UN MILLE-FEUILLE

L'architecte d'intérieur Susanne Schmid a publié une histoire magistrale de l'habitat communautaire sur presque deux siècles en Europe. Une somme unique en son genre, qui révèle et hiérarchise les différents modèles du vivre-ensemble et les différents types de coopération qui les sous-tendent.

PATRICK CLÉMENÇON

La question des typologies d'habitation et des manières de vivre ensemble dans du bâti sont brûlantes d'actualité dans un contexte environnemental et social en plein bouleversement. Les logements à loyer abordable manquent cruellement dans les grands centres urbains et la complexité de l'évolution de nos villes et de leurs infrastructures nous oblige à repenser les offres en logements dans un monde en quête d'identités nouvelles. Certains MOUP se sont montrés particulièrement inventifs ces dernières années, surtout à Zurich, mais désormais aussi sur l'Arc lémanique et en Suisse romande. Particulièrement inventifs, vraiment? Un regard sur cent quatre-vingts ans d'histoire du logement communautaire en Europe tendrait plutôt à montrer qu'on n'a pas réinventé la roue ces trente dernières années et que certaines formes d'habitat communautaire plus ou moins abouties resurgissent sous des atours à peine déguisés par un vernis de contemporanéité. Il n'en reste pas moins que nous tendons actuellement de nouveau vers une typologie d'habitation plurielle, à travers un foisonnement de nouvelles esquisses du vivre-ensemble... comme l'a connu le début du XX^e siècle.

Près de deux siècles d'histoire du logement communautaire en Europe

Susanne Schmid s'est donc lancée dans une vaste recherche pour tenter de dresser un tableau complet de l'évolution du logement communautaire en Europe, histoire d'en révéler les atours, les détours et les retours. Elle a compilé le fruit de son étude dans un livre remarquable (voir référence dans l'encadré) qui va sans doute faire date et vite devenir une référence, car c'est à ce jour le seul ouvrage qui embrasse cent quatre-vingts ans d'histoire du logement communautaire en Europe.

La structure du livre s'articule autour de l'idée du partage: vivre ensemble au sein d'une communauté, c'est partager. Partager des idées, partager des espaces, partager des activités. Au fil de ses recherches à travers l'histoire, Susanne Schmid a ainsi pu distinguer neuf modèles dominants de types d'habitation communautaires. Dans l'ordre chronologique, à peu près entre 1825-2020: les grandes unités résidentielles, les foyers pour célibataires et les pensions, les maisons à cuisine collective, les cités-jardins, les lotissements communautaires, les coopérations de logement (Wohnkooperationen), les coopératives d'habitation et de culture, les clusters et grands logements communautaires et les espaces de «co-living». Ces neuf modèles sont tous motivés par une interprétation de l'idée du partage selon trois intentions différentes:



Susanne Schmid © PC2020

économiques, politiques ou sociales. La plupart du temps, ces trois intentions se retrouvent simultanément dans des proportions diverses. Suivant les époques, leurs idéologies et leurs mœurs, l'une ou l'autre intention domine. Le but du livre, c'était de les mettre en évidence, tout en les présentant dans les singularités de leurs époques. Et d'ouvrir le débat...

Intentions économiques

Tout commence en fait dans les années 1825-1850, avec les socialistes de la première heure et dure environ jusqu'en 1940. Les modèles d'habitation communautaire qui marquent cette époque sont les grandes unités résidentielles destinées avant tout aux familles ouvrières, dont les familistères, mais aussi les maisons à cuisine collective unique et les foyers pour célibataires, femmes ou hommes. L'idée était surtout de partager des infrastructures communes, donc de réduire les coûts de construction, ce qui permettait de vivre dans des logements abordables et salubres dans des villes en pleine révolution industrielle.

Intentions politiques

Le motif politique naît relativement tôt aussi avec les cités-jardins du début du XX^e et s'étend jusqu'à la fin des années 1970. Ces cités-jardins sont destinées avant tout aux familles nucléaires, avec femme au foyer et homme qui ramène un salaire, le tout étant plus ou moins piloté politiquement, surtout

à partir des années de l'entre-deux-guerres mondiales, notamment par le national-socialisme. Avec le repli sur la famille nucléaire d'après la Seconde Guerre mondiale, en période de recherche de sécurité et de privacité, ce modèle familial s'est encore renforcé, au détriment des modèles d'habitation communautaire, dont la diversité s'est littéralement effondrée. Les «Wohnkooperationen» naissent avec les prémices de l'intention sociale, dans les années 1970-1980, avec la recherche de plus d'individualisme et moins de contraintes conservatrices dont on cherche à s'émanciper (Mai 1968). On cherchait dès lors de nouveau à créer plus de liens sociaux sur le lieu d'habitation, et donc à ouvrir son espace privé à des espaces semi-privés ou collectifs, mais tout en gardant le modèle de la famille nucléaire. «La France et la Grande-Bretagne étaient les pays pionniers de ces modèles d'habitation jusque dans les années 1920 environ, puis ce sont les pays scandinaves qui ont pris le relais avec le modèle des cités résidentielles et des «Wohnkooperationen» et ce jusque dans les années 1970. Et dans les années 1980, ce sont les pays de langue allemande qui ont repris le flambeau», souligne Susanne Schmid.

Intentions sociales

Elles couvrent la période de 1980 à aujourd'hui. Pour la première fois dans l'histoire, ni le modèle économique, ni le modèle politique sont dominants. Ce qui compte désormais avant tout, c'est la volonté d'habiter ensemble (3 modèles: coopératives d'habitation et de culture, les clusters et grands logements communautaires, ainsi que les espaces de «co-living»). Les formes de ménages se diversifient de nouveau et les typologies d'habitation aussi. Du coup, la famille nucléaire n'est plus la cible principale des types de logements que l'on imagine et construit; s'y mêlent aussi des étudiants, des seniors, des mères célibataires, des étrangers et autres immigrés. Cette grande diversité des publics dynamise et complexifie évidemment le vivre-ensemble, mais de façon concertée et voulue.

«Plus les femmes sont impliquées dans le monde professionnel, plus la palette des modèles d'habitation communautaire s'élargit.»

Avec les coopératives d'habitation et de culture, chaque ménage a encore un espace privé entièrement équipé, mais dispose en plus d'espaces communs, comme des ateliers ou des salles de fêtes équipées d'une grande cuisine, ou encore des bibliothèques ou des salles de cinéma. Avec les logements en cluster, on passe à autre chose: l'espace purement privatif est de nouveau réduit au minimum, en termes de surface et d'équipements, la priorité étant accordée aux espaces communs que les habitants partagent et animent selon des programmes établis en commun. On retrouve en cela bien des caractéristiques des modèles d'habitation à intention économique dominante du début du XX^e siècle! Avec le modèle du «co-living», on tombe presque dans un modèle hôtelier, qui n'est pas sans rappeler les logements à intention économique dominante du début du XX^e siècle!

CONTEXTE ACADÉMIQUE DE LA PUBLICATION

Aujourd'hui partenaire du bureau Bürgi Schärer Architekten à Berne, Susanne Schmid a étudié l'architecture intérieure à la Haute Ecole de technique et d'architecture de Lucerne, des études qu'elle a complétées par un MAS en Housing à l'ETH Wohnforum – ETH CASE à Zurich, où elle a développé la thématique des typologies d'habitation coopératives d'un point de vue historique, qui a finalement abouti à son livre, très richement illustré. Comme souvent aujourd'hui, le livre est le fruit d'une collaboration entre plusieurs personnes, qui ont accompagné Susanne pendant et après son MAS, à commencer par Dietmar Eberle et Margrit Hugentobler. A eux trois, ils forment l'équipe éditoriale du livre.

> «Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens», Susanne Schmid, Editions Wohnen, ETH Wohnforum ETH CASE, Birkhäuser Basel 2019, ISBN 978-3-035-1851-8, e-ISBN (PDF) 978-3-0356-1870-9. Il en existe une version en anglais et une traduction française est prévue.

Le rôle prépondérant des femmes

L'un des constats étonnants émergeant de sa recherche concerne les femmes. Plus les femmes sont impliquées dans le monde professionnel, plus la palette des modèles d'habitation communautaire s'élargit. On le voit par exemple à la fin du XIX^e début du XX^e siècles avec l'industrialisation et la multiplication des opportunités de travail rémunéré hors ménage pour les femmes. Mais lorsque après la Seconde Guerre mondiale, la société se replie sur le modèle familial nucléaire avec la femme au foyer, les modèles de logement sont de nouveau réduits à leur portion congrue. Et il faudra attendre les années émancipatrices d'après Mai 68 pour voir ressurgir de nouveau des modèles d'habitation communautaire.

Et maintenant?

Susanne Schmid voit deux possibilités: soit on recommence depuis le début, avec intention économique dominante, dont on voit certaines prémices, notamment avec les réponses données à l'évolution démographique avec les logements pour seniors ou les espaces de coworking payants liés à la transition numérique du monde du travail... Soit on entame une nouvelle ère avec une nouvelle intention, qui serait écologique, où on poursuit avant tout des buts d'efficacité environnementale en réduisant notamment la surface habitable pour garder une empreinte écologique la plus réduite possible. Dans cette veine-là on ne trouve cependant pas que des MOUP. Les entreprises totales y ont également reconnu un segment de marché tout à fait prometteur et y engagent de plus en plus bruyamment leurs gros moyens financiers – parfois en collaboration voulue avec les MOUP, comme ce fut le cas avec mehr als wohnen à Zurich au HunzikerAreal; parfois de façon contrainte, par la volonté politique des autorités publiques, comme pour le développement du quartier de Green City, encore à Zurich. La plus-value des MOUP se réduit alors à la durabilité sociale qu'ils apportent dans l'organisation interne de l'immeuble, avec activités et salles communes.

INTENTION ÉCONOMIQUE DOMINANTE: COMMUNAUTÉ DE LOGEMENTS POUR FEMMES DU LETTENHOF

En général

- emménagement: 1927
- ville de Zurich (Suisse)
- quartier urbain
- nouveau bâtiment
- architecture: Lux Guyer
- maîtres d'ouvrage: coopérative de construction des femmes en activité, coopérative de construction Lettenhof, Fondation de logement pour femmes célibataires Imfeldsieg

Forme d'organisation

- utilité publique via coopérative et fondation, dure aujourd'hui encore
- appropriation via parts sociales (coopérative) et loyers (fondation)
- initiation top-down

Structure des locataires

- environ 60 personnes
- uniquement des femmes célibataires, et pour les coopératives uniquement des femmes en activité
- femmes de tous âges et couches sociales
- niveau de formation hétérogène

Structure opérationnelle

- gestion par coopératives et fondation
- fonctionnement axé sur le service uniquement dans le restaurant
- degré de participation moyen

Typologies

- 51 unités d'habitation
- 22 logements 1 pièce
- 23 logements 2 pièces
- 6 logements 3 pièces

Structure spatiale

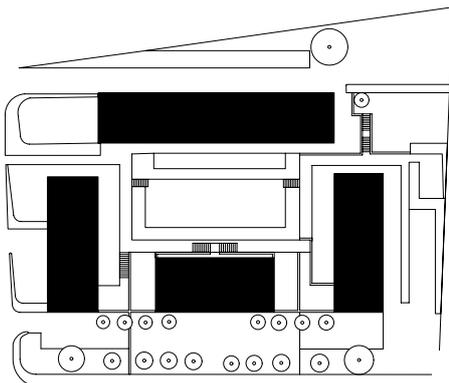
- salles collectives
- salles de bain
- petite cuisine
- salles publiques
- restaurant sans alcool, avec terrasse



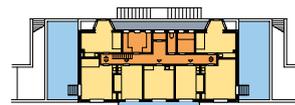
Vue générale depuis la gare du Letten, avec restaurant au centre.
© gta Archiv / ETH Zürich, Lux Guyer (English gta Archives / ETH Zurich, Lux Guyer)



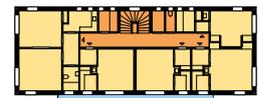
Bâtiment de la coopérative des femmes en activité.
© gta Archiv / ETH Zürich, Lux Guyer (English gta Archives / ETH Zurich, Lux Guyer)



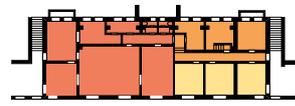
Plan du site 1:1.000



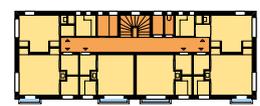
Etage supérieur Restaurant



Etage type



Rez Restaurant



Rez

Rez et étage type du bâtiment de la coopérative des femmes en activité
1:250

INTENTION POLITIQUE DOMINANTE: KOLLEKTIVWOHNHAUS HØJE SØBORG

En général

- emménagement 1952
- ville de Copenhague (Danemark)
- quartier urbain
- nouvelle construction
- architecture: Poul Ernst Hoff et Bennet Windinge
- maître d'ouvrage: Dansk Almennyttigt Boligselskab DAB

Forme d'organisation

- coopérative d'habitation d'utilité publique, selon le règlement de la construction de logements sociaux
- appropriation par loyers
- initiation top-down

Structure des locataires

- environ 223 personnes
- niveau de formation élevé

Structure opérationnelle

- bâtiment administré par le maître d'ouvrage
- l'association des locataires gère les locaux communs et organise des événements
- supplément collectif sur loyer pour aménagements communs
- entreprise orientée service avec 21 employés
- degré de participation moyen

Typologies

- 124 unités d'habitation
- appartements de 1 à 4 pièces, entre 28 et 82 m²

Structure spatiale

- salles collectives
- grande cuisine commune
- réception avec kiosque maison et centrale téléphonique
- local pour fumeurs
- appartement d'hôtes
- locaux de bricolage
- ateliers
- studio de fitness
- buanderie
- terrasses en toiture

Locaux publics

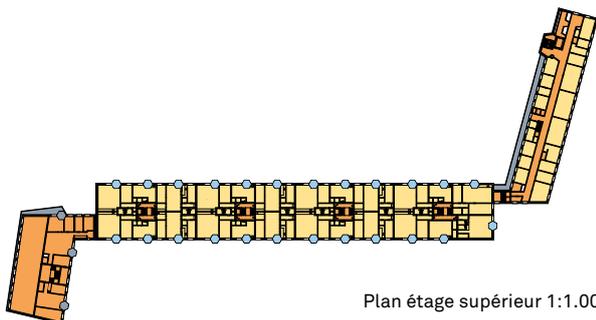
- restaurant (réfectoire)
- crèche
- magasin d'alimentation
- centre de loisirs
- terrasse en toiture



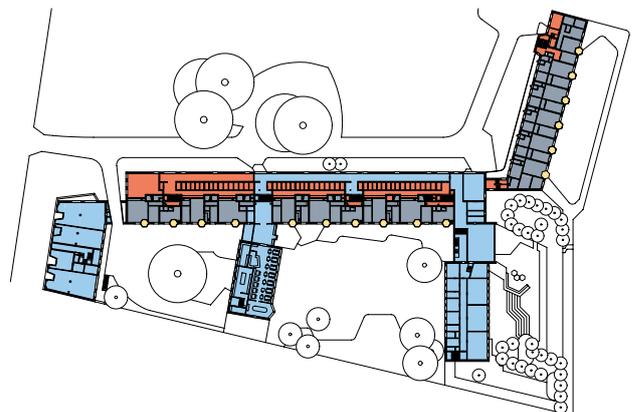
Vue d'ensemble de Søborg Hovedgade. Photo: Erwin Mühlestein



Restaurant et réfectoire avec les habitants.
Photo: Erwin Mühlestein



Plan étage supérieur 1:1.000



Plan de situation et rez 1:1.000

INTENTION SOCIALE DOMINANTE: LOTISSEMENT SPREEFELD

En général

- emménagement 2014
- ville de Berlin (Allemagne)
- centre-ville
- nouvelle construction
- architecture: Silvia Carpaneto, fatkøhl architekten et BARarchitekten
- maître d'ouvrage: coopérative de construction et d'habitation Spreefeld Berlin eG

Forme d'organisation

- maître d'ouvrage d'utilité publique
- appropriation en propriété partielle, avec option de propriété complète
- initiation bottom-up

Structure des locataires

- environ 140 personnes
- forte mixité générationnelle, types de ménages, revenus et origines
- niveau de formation élevé

Structure opérationnelle

- administration par coopérative, avec une forte participation des habitants
- locaux communs autogérés par les habitants
- degrés de participation très élevé

Typologies

- 64 unités d'habitation
- 3 appartements en cluster de 580 m², 620 m² et 705 m²
- appartements de 1 à 5 pièces

Structure spatiale

- locaux communs
- cuisine commune
- espace d'habitation et de restauration
- salles d'eau
- local de jeunes
- appartements d'hôtes
- salle de fitness
- salle de musique
- buanderies
- terrasse en toiture

Locaux publics

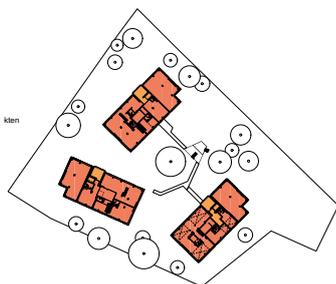
- locaux optionnels
- magasin d'artisanat, crèche et CoWorking Spaces



Lotissement avec accès à la Spree. © Andreas Trogsich



Un des locaux à options au rez. © Andrea Kroth



Plan de situation
avec rez (1:1.000)



Surfaces publiques, privées et communes (1:1.000)



LE SUMMUM
DE LA FONC-
TIONNALITÉ ET
DU CONFORT.

SK Citypro.

Un robinet synonyme d'économies et intemporel, qui incarne la sécurité et la flexibilité: SK Citypro apporte une touche de fraîcheur en cuisine – avec ou sans douchette escamotable. La fonction ECO permet de faire des économies d'eau sans faire de concessions en matière de confort.
similorkugler.ch

SK
SIMILOR
KUGLER

**Travailler comme
sur un nuage.**

**Des élévateurs
à nacelle
adaptés pour chaque
intervention**

0848 62 58 32

[maltech.ch/fr/
location](http://maltech.ch/fr/location)

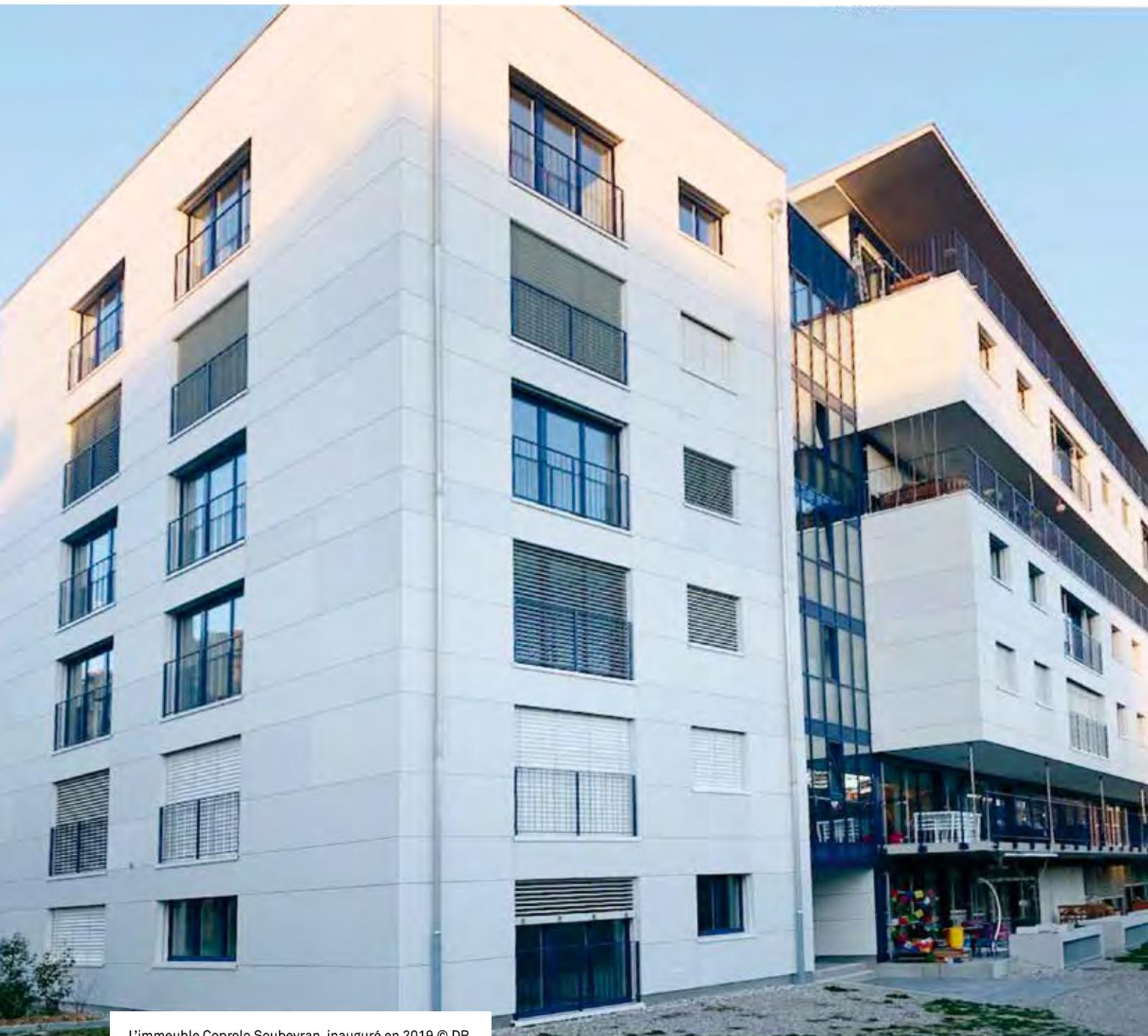
Le leader sur le marché suisse loue les élévateurs les plus modernes et vous assistons dans la planification et la réalisation de votre intervention, nous mettons à votre disposition 31 centres de location, 8 centres de service et 8 centres de formation en Suisse. www.maltech.ch

maltech
Location • Service • Formation

COPROLO: 50 ANS DANS L'ACTION

Coprolo fête cette année son 50^e anniversaire. La coopérative, qui a réalisé 328 logements dans le canton de Genève, connaît une forte activité en cette année de célébration, avec plusieurs projets en cours. Rencontre avec son président, Samuel Baumann.

VINCENT BORCARD



L'immeuble Coprolo Soubeyran, inauguré en 2019 © DR

Depuis 1970, la Société coopérative pour la promotion du logement a acquis, investi ou réalisé huit bâtiments, pour un total de 328 logements. En 2020, elle travaille sur deux projets de construction et une surélévation qui doivent générer une soixantaine de logements de plus. Pour commencer!

Au début des années 1970, la structure avait commencé par acheter un bloc de quatre petits HLM mitoyens pour un total de 50 logements à Bernex. La décennie avait été marquée par d'autres acquisitions en pleine propriété, à Genève et à la Croix-de-Rozon, et par l'obtention en droit de superficie d'une allée d'un très grand locatif, à Onex. «Déjà à l'époque, les personnes à revenus modestes – simples employés, ouvriers – rencontraient des difficultés pour se loger. La coopérative est née de la mobilisation de personnes alertées par ce problème», rappelle le président Samuel Baumann.

«Notre comité comptait plusieurs architectes, ce qui nous a permis de saisir d'autres types d'opportunités»

Sur une période de cinquante ans, les opérations et les biens de Coprolo peuvent se découvrir comme un résumé et une illustration de l'évolution du logement d'utilité publique à Genève. «Ces bâtiments reflètent une partie de l'histoire de l'architecture. Luserna (à Genève) et Grand-Pré (à Onex) se distinguent par leur volume imposant, des constructions tout à fait typiques des années 1970. Dans le cas de Cressy, c'est mon impression, Coprolo a tenté quelque chose d'inédit, une interprétation nouvelle du concept de maisons en enfilade», témoigne Alfons Sonderegger, président de la Coopérative des maisons familiales Zurich FGZ, dans une plaquette de Coprolo.

Une coopérative de bâtisseurs

La réflexion sur l'habitat, et la prise en charge de sa conception s'affirme donc en 2005 avec la réalisation de Cressy (48 logements à Bernex). «Nous avons progressivement pris de la bouteille. Nous



Samuel Baumann: «Déjà en 1970, les personnes à revenus modestes rencontraient des difficultés pour se loger. Coprolo est née de la mobilisation de personnes alertées par ce problème» © Borcard

avons déjà été solidaires de la construction de Poussy, en 1994 (104 logements à Vernier). Notre comité comptait plusieurs architectes, ce qui nous a permis de saisir d'autres types d'opportunités», réagit le président.

Cette évolution s'incarne aussi dans le bâtiment Soubeyran (45 logements) inauguré l'année dernière à Genève. Cette réalisation en R+6 s'affirme avec un dispositif original, marqué par une allée centrale qui contribue à offrir à chacun une orientation au sud. Les «petits» appartements sont mono-orientés, les autres, des duplex, sont traversants. Et, signe des temps, l'immeuble offre une grande terrasse en toiture, dont le choix des usages – jardins, jeux, autres – est laissé aux habitants.

Cette liberté accordée aux membres est la conséquence d'une caractéristique de la coopérative. Chaque structure est autonome. Il existe donc à ce jour 10 filiales, 8 pour chacun des sites, de Coprolo Bernex à Coprolo Soubeyran, et deux déjà constituées pour les projets en cours, à Lancy et à Carouge.

Mixité et... embûches

L'actualité de ces deux projets permet de poursuivre notre histoire du logement d'utilité publique à Genève! A Lancy, la coopérative mène sur le site de Chapelle-Gui un projet de 100 logements en collaboration avec deux autres structures, Les Primevères et MPF-Loge, goûtant ainsi au dispositif de consortium désormais

régulièrement privilégié par le canton dans ses attributions de terrains en DDP. La mixité figure également au programme du projet Troènes, à Lancy, où les 19 logements seront réalisés au-dessus d'une structure d'accueil et d'intégration pour adolescents et adultes.

Ces aventures ouvrent aussi sur les réalités de la densification en milieu bâti. A Lancy, Coprolo doit attendre le dénouement d'un écheveau de servitudes croisées, ainsi que la résolution de problématiques de mobilité à l'échelle du quartier. Avec pour conséquences des blocages, des retards qui s'accumulent... Et des montants immobilisés qui pèsent sur les comptes.

Un environnement plus réactif

Mais tout ceci n'empêche pas de continuer d'avoir des projets: «Nous avons appris à être plus réactifs, plus attentifs aux occasions qui peuvent se présenter. C'est aussi devenu une obligation, car la concurrence est vive. Cette année un appel d'offres de la ville de Carouge pour un terrain en DDP a été suivi par 14 coopératives – dont Coprolo, associée à la primo-coopérative Les Moraines», insiste aussi Samuel Baumann. Avoir ainsi toujours plusieurs fers au feu n'est pas sans conséquences. «Nous collaborons avec des architectes, et sommes liés à la régie Iseli, à Carouge, pour la gestion des immeubles. Mais sinon, au comité, nous sommes des «volontaires». Nous réfléchissons à une organisation plus adaptée. Avec des cahiers des charges plus précis, et une entité centrale qui pourrait se concentrer sur les projets...»

Après cinquante ans, l'aventure est donc loin d'être terminée... Mais il est préférable, pour commencer, de faire la fête: les sociétaires sont invités à s'inscrire à cet événement qui aura lieu le 3 octobre dès 10 heures à la salle du Rondeau de Carouge. Et de profiter de l'occasion pour se rappeler les petites histoires qui contribuent à la grande histoire de Coprolo! ■

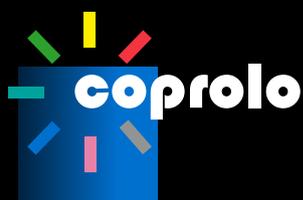
Ma maison solaire mon investissement durable à Genève

MECSAATCHI



Le solaire pour toutes et tous à Genève

Rendez-vous sur sig-mamaisonsolaire.ch
pour en savoir plus et découvrir le témoignage
de propriétaires genevois



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT

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

COPROLO 1970-2020

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

BERNEX

LUSERNA

GRAND-PRÉ

CROIX-DE-ROZON

POUSSY

POTERIE

CRESSY

SOUBEYRAN

TROÈNES

CAROUGE



COPROLO félicite
l'Armoup à l'occasion de
son 100^e anniversaire

LA GESTION INTELLIGENTE DE L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE

Grâce à un système novateur développé par la start-up Cleveron, le réglage du chauffage est 100% optimisé et automatisé. Avec, à la clé, une économie substantielle de mazout, donc de frais de chauffage et une forte baisse des émissions de CO₂!

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Rappelons en préambule que le chauffage des bâtiments, en Suisse, est responsable de 25% des émissions de CO₂. Forts de ce constat, les fondateurs de Cleveron (voir encadré) ont clairement défini leur double but: réduire la consommation d'énergie du chauffage et, partant, diminuer les émissions de CO₂. Leur idée? Disposer d'un système de chauffage qui fonctionnerait pièce par pièce: la température de chaque pièce est réglée de manière individuelle. Ainsi, par exemple, une salle de conférence n'est chauffée que pendant son utilisation.

Tout le système actuel de chauffage avec les radiateurs à vannes thermostatiques serait modifié grâce à Cleveron: le chauffage ne se met en fonction que s'il y a quelqu'un dans la pièce ou le bureau! «Pour l'instant, notre priorité est d'équiper plutôt des bâtiments non résidentiels, donc des bureaux, en «open space» ou

individuels, des bâtiments d'écoles, des administrations communales, etc.» précise M. Daniele Ragusa, Sales Manager de la société Cleveron SA.

Du «fine tuning»

Avec le système développé par Cleveron, les mauvais réglages du chauffage sont définitivement bannis: fini les radiateurs qui chauffent alors qu'il n'y a personne dans la pièce, fini les radiateurs qui sont froids lorsqu'on entre dans la pièce parce qu'on est parti en mettant sur 0 ou 1, et qu'il faut chauffer urgemment en mettant sur le maximum 5, ce qui provoque un fort appel d'eau chaude très consommateur d'énergie, etc. «Bon d'accord», direz-vous, «mais alors c'est quoi cette belle invention de Cleveron?». Elle est simple et son principe peut être résumé par «si on est là ça chauffe, si on n'est pas là, le chauffage baisse».

Réduction de 30% grâce à l'IA

La technologie développée par Cleveron permet de prendre en compte un grand nombre de paramètres, tels que: la baisse de la température dans les locaux le soir à la fin des heures de présence et les week-ends (selon un horaire préenregistré); les caractéristiques du bâtiment (prise en compte du coefficient d'isolation des murs extérieurs et intérieurs, des surfaces des vitres et de l'orientation des surfaces par rapport à l'ensoleillement); des données météorologiques journalières; du choix de la température pendant des périodes définies de la journée et de la nuit; la prise en compte de l'occupation ou non de la pièce; si la fenêtre est ouverte ou non, etc. Toutes ces données sont enregistrées puis, grâce à l'intelligence artificielle, qui permet de complètement automatiser le chauffage de manière efficiente et optimale pour calculer la



Le petit capteur développé par la start-up Cleveron SA, qui fonctionne avec le WiFi.



La vanne de Cleveron vient se fixer à l'endroit exact où se trouve le thermostat du radiateur.

bonne température ambiante pour chaque pièce à tout moment du jour ou de la nuit. A part définir sa température idéale (par exemple 21 °C), l'occupant de la pièce n'a absolument rien à faire. «Selon nos calculs, la réduction de consommation de mazout par année peut aller jusqu'à 30% pour des bureaux et jusqu'à 20-25% pour des logements. Avec la baisse importante d'émissions de CO₂ qui s'ensuit, ce qui est vraiment essentiel dans cette période de dérèglement climatique!» explique M. Pietro Gagliardi, le CEO de cette start-up.

Gestion centralisée

Le système Cleveron est basé sur deux «objets». D'une part, il y a le thermostat de Cleveron («Clever Thermo», de type «plug and play») qui se fixe simplement à la place de l'ancien thermostat. Il a une petite batterie à l'intérieur et il est connecté au capteur par WiFi. Et il y a, d'autre part, le capteur (ou «sensor»

appelé «Clever Sense»). Il mesure la température, l'humidité, la qualité de l'air, la présence de personnes, etc. Il se pose sur une table ou un meuble, et est simplement branché à une prise électrique. «On estime qu'il faut 1 capteur par bureau, et 1 ou 2 pour un logement» précise M. Ragusa. Toutes les données préenregistrées et celles enregistrées en temps réel par le capteur sont traitées par un programme informatique géré sur internet avec une application web (Webapp). Il n'est pas nécessaire d'installer un logiciel particulier! Les radiateurs ne sont contrôlés que par l'application internet. Les données enregistrées sont transmises par WiFi et sauvegardées en toute sécurité sur les serveurs de Cleveron, mais le propriétaire des surfaces qui a un contrat avec Cleveron peut, à tout moment, avoir accès à ces données. Il peut également modifier en tout temps ses paramètres principaux (par exemple augmenter la

température ambiante en hiver, ou la baisser en été, tout en tenant compte d'un éventuel système de climatisation). La consommation de l'ensemble du bâtiment peut être surveillée simplement en utilisant un smartphone. Des messages d'alerte sont envoyés en cas de «problème» (exemples: fenêtre ouverte pendant un long moment; forte variation mensuelle de la consommation d'énergie).

Sur www.cleveron.ch, vous pouvez calculer les économies possibles pour votre bâtiment.

Rapports mensuels et conseils

Les données enregistrées restent anonymes, mais dans son contrat, Cleveron propose d'offrir des analyses techniques sous la forme de rapports mensuels et de suggestions d'amélioration de la gestion du chauffage. Mais si cela est demandé par le propriétaire des locaux, le serveur peut être installé chez lui, et dans ce cas, Cleveron ne fournit pas les rapports mensuels et les conseils d'améliorations.

En principe, tous les bâtiments qui ont des chauffages avec des radiateurs à thermostats peuvent être équipés du système Cleveron. Donc aussi des immeubles locatifs avec des logements, mais ceux-ci figurent pour l'instant en seconde priorité dans le développement de la société. Pour éviter un investissement lourd que le client devrait payer en une

EN BREF: LA TECHNOLOGIE CLEVERON

Le système développé par Cleveron SA s'adapte à tous les chauffages équipés de radiateurs avec valves thermostatiques. Les thermostats existants sont remplacés et connectés au WiFi. La technologie utilise l'intelligence artificielle pour, au moyen d'un capteur, enregistrer et gérer toutes les données concernant la surface occupée. Le but final est de toujours avoir la température ambiante idéale réglée de manière automatique. Ce système peut tout à fait aussi être installé dans des logements d'immeubles locatifs comme ceux des coopératives d'habitation. Le site internet décrit de nombreux exemples de bâtiments ou de bureaux qui utilisent la technique Cleveron et qui font d'importantes économies d'énergie! Actuellement, le système est installé dans 32 bâtiments, la surface en m² optimisés est de 20 947, 1 280 appareils ont été installés générant une baisse de 135 248 kg d'émissions de CO₂. JLE



Les fondateurs de la start-up Cleveron SA: jeunes, compétents et innovants!

AU SUJET DE L'ENTREPRISE

Cette «clean-tech start-up» suisse est installée à Stettlen (BE). Elle a été fondée en 2017 par 3 diplômés de l'Ecole d'ingénieurs de Fribourg, qui ont été rejoints par un quatrième partenaire ingénieur de l'EPFZ. Ce sont eux qui ont eu l'idée de ce système (en 2017) et qui ont développé le 1^{er} prototype. Aujourd'hui, la société emploie 10 collaborateurs. Des investisseurs privés de la région de Berne participent au capital de la société. Récemment, la start-up a pu lever CHF 700 000. – auprès d'investisseurs suisses, tous convaincus du grand potentiel de ce système de chauffage digne du XXI^e siècle. Toutes infos utiles sous: www.cleveron.ch. JLE

fois, Cleveron préfère proposer le système de location, avec un contrat à long terme et une garantie, complétée des services de conseils conçus comme une plus-value offerte au client. Après une année, le client peut renoncer s'il n'est pas satisfait. «L'économie réalisée grâce à un achat plus faible de mazout va payer la location de notre système!» précise M. Ragusa.

Campagne «réduire de 1 mio de kg de CO₂»

Cleveron SA a lancé en début d'année une campagne intitulée «1 mio CO₂» et elle se poursuit encore actuellement. «Notre objectif est d'équiper 100 bâtiments avec notre technologie Cleveron en une année, en Suisse. Nous estimons que nous pourrions ainsi atteindre une économie de 1 mio de kg d'émissions de CO₂» commente M. Gagliardi. Les bâtiments concernés peuvent être aussi bien des immeubles de bureaux, des bâtiments administratifs ou des immeubles d'habitation en location ou en PPE. Il peut aussi s'agir d'immeubles de coopératives d'habitation, mais jusqu'ici Cleveron SA n'a pas réussi à concrétiser une collaboration concrète avec l'une d'elles. «Notre campagne fonctionne bien. Mais à l'évidence, le prix du mazout qui est bas depuis bien quelques mois nous freine un peu!» indique M. Ragusa.

Dès 2021, l'Europe en point de mire

La société cherche actuellement des partenaires en Europe, en Allemagne dans

une première phase. Ensuite, des partenariats seront recherchés en France et en Italie. «Dans ces pays, notre système devrait beaucoup intéresser les collectivités publiques, les écoles, les instituts de formation, tout comme les locaux administratifs et de bureaux. Nous sommes les seuls, en Suisse comme en Europe, à proposer un tel produit qui permet d'économiser beaucoup d'énergie!» indique M. Gagliardi. Avec les objectifs de réduction de la consommation des énergies fossiles que tous les pays européens se sont fixés, le «système innovant de gestion du chauffage de Cleveron SA» est réellement promis à un bel avenir! ■

SIBIRGroup – votre service toutes marques pour la buanderie et la cuisine

C'est une évidence: un lave-linge tombe toujours en panne au pire moment. Pour la plupart des locataires – surtout dans les immeubles – il est impératif pour diverses raisons que la réparation ait lieu rapidement. La déclaration de sinistre est transmise par le locataire au bailleur, lequel souhaite que la réparation soit effectuée dans les meilleurs délais. Il lui faut alors disposer d'une partenaire de service pour le gros électroménager qui offre un service rapide, fiable et efficace.

Au fil des ans, SIBIRGroup SA a mis en place à Pully une organisation de service pour toute la Suisse Romande qui répare ou remplace tous les appareils de la cuisine et de la buanderie de toutes les marques de renom. Elle est la seule entreprise à proposer dans tout le pays ce service indépendant des marques. Ce service toutes marques est complété par des services tels que les abonnements d'entretien, l'inventaire ou l'état des appareils (par exemple lors du changement de locataire).

Les raisons qui justifient le SIBIRGroup | service



Partenaire fiable et expérimenté



Service | réparation | remplacement pour toutes les marques



Relation personnelle et de proximité avec les clients



Assortiment complet pour la cuisine et la buanderie



Un service rapide et efficace avec fréquence de livraison élevée



Honnête et crédible



Contrôle des appareils dans les immeubles ou lors du changement de locataire



Abonnement de service après expiration de la garantie

Sachant que les appareils de réfrigération et les lave-linge des immeubles doivent être rapidement fonctionnels et en état de marche, SIBIRGroup | service garantit pendant les jours ouvrables un service dans les 24 heures. La réparation de tous les autres appareils de la cuisine et de la buanderie est garantie dans les 48 heures. Le traitement professionnel des demandes de réparation ainsi qu'une logistique moderne garantissent un service rapide et la satisfaction des clients de SIBIRGroup.

Unique entreprise à proposer un service toutes marques sur l'ensemble du territoire, SIBIRGroup | service est un partenaire compétent pour le secteur privé comme pour les gérances et les coopératives immobilières ainsi que pour les investisseurs.

Numéro de service pour toute la Suisse: 0844 848 848



La panne de machine à laver ne tombe jamais au bon moment...
Votre partenaire en Suisse avec un service toutes marques pour la cuisine et la buanderie.

DES BRIQUES DE TERRE ISSUES DE DÉBLAIS D'EXCAVATION

Plusieurs sociétés et start-up suisses s'efforcent de trouver des nouveaux matériaux de construction et des nouvelles techniques qui tout à la fois protègent l'environnement et sont écodurables. L'une d'entre elles a déjà réalisé un beau parcours: Terrabloc SA.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Laurent de Wurstemberger, l'un des deux fondateurs de Terrabloc SA avec Rodrigo Fernandez, est très enthousiaste lorsqu'il parle de la société et de ses réalisations. Fondée en 2013 en tant que Sàrl, elle est passée en SA en 2016, afin de pouvoir s'adapter au développement de la société et élargir le cercle des actionnaires. «En fait, lors de mes séjours au Yémen, au Maroc, au Mali et en Syrie, il y a bien longtemps, j'ai été très intéressé par la construction en terre crue. Là-bas, elle est utilisée depuis des millénaires! En Afrique, la terre est mélangée à de la bouse de vache, placée dans un cadre, puis compactée à la main: cela donne des briques d'adobe.» Encore fallait-il pouvoir transposer cette technique en Suisse. Les compétences acquises par Rodrigo Fernandez en matière de terre compressée (BTC) pour son diplôme à l'EPFL allaient s'avérer fort utiles.

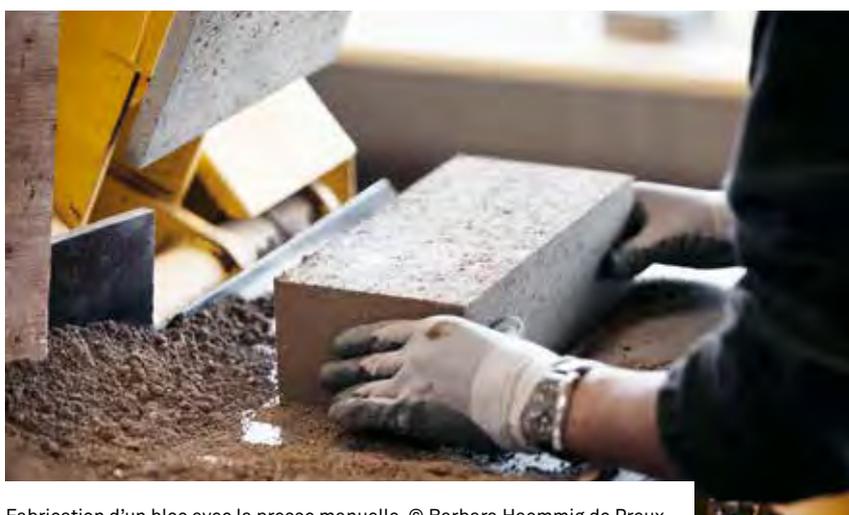
Dès les années 1980, des essais de BTC assez concluants avaient été faits au Centre de recherche CreTerre de Grenoble. Les deux scientifiques diplômés de l'EPFL (Laurent est architecte et Rodrigo est Dr ingénieur en matériaux) décident d'étudier les possibilités de transposer cette technique ancestrale en Suisse et, dans un second temps, d'industrialiser le processus de fabrication de telles briques.

Premiers essais et première réalisation

En 2011, l'octroi de la Bourse cantonale du développement durable de Genève permet aux deux passionnés d'acquérir une presse semi-automatique, puis de faire des essais de fabrication entre 2011 et 2013. Un premier mandat leur est attribué: le mur d'un pavillon d'exposition la Maison du futur pour les SIG à Vessy (GE), réalisé par le bureau d'architecte de



Matière première tamisée. © Barbara Haemmig de Preux



Fabrication d'un bloc avec la presse manuelle. © Barbara Haemmig de Preux

Laurent de Wurstemberger. Restait la question de la fabrication industrielle de ces briques à résoudre! Pour ce faire, dès 2018, ils entament une collaboration étroite avec l'entreprise Cornaz SA à Allaman (VD), dont la 5^e génération est aux commandes de cette fabrique de produits

en ciment (dalles et pavés). C'est dire si elle connaît bien ce domaine!

«La technique de terre compressée en mode artisanal nous permet de produire environ 1000 briques par jour. En mode industriel, avec les installations de Cornaz SA, nous arrivons à 20 000 briques



Chantier pour les cloisons intérieures d'une école à Riaz, architectes FAZ. © Paola Corsini



Doublage intérieur pour le foyer du Grand Théâtre de Genève, architectes March & Linea. © Fabio Galante



Production industrielle de TERRAPAD chez Cornaz SA. © terrabloc

par jour. Cette rationalisation avec l'unité de production industrielle nous a permis de baisser le prix unitaire de la brique», explique Laurent de Wurstemberger.

Les déchets des terrassiers

Mais une nouvelle idée a germé chez les fondateurs de Terrabloc. Sur un chantier, les déchets d'excavation (déblais terreux) constituent une matière première récupérable et réutilisable. Ainsi, Terrabloc récupère les déchets terreux du chantier d'excavation qui sont «criblés» sur place par l'entreprise de terrassement, autrement dit concassés et tamisés. Pour le terrassier, l'avantage est double: il ne doit pas transporter ces déchets jusqu'à une décharge. Il économise les frais de transport par camions et la taxe de décharge (qui est coûteuse). Laurent de Wurstemberger précise: «Le terrassier nous livre cette terre de chantier gratuitement. Du ciment, entre 0 et 5% selon la demande du maître d'ouvrage ou de l'architecte, est ensuite ajouté à la terre pour en faire des briques. Pour nous, il est donc important que nous arrivions au bon moment sur un chantier! Dans ce but, nous repérons tous les chantiers qui s'apprêtent à être ouverts aux

alentours de notre site de production d'Allaman.»

multiples applications

Ces blocs en terre vont pouvoir être utilisés dans la construction de murs porteurs, de cloisons dans des logements, de doublage de façades, etc. Les premiers mandats ont plutôt été des équipements publics, tels des écoles ou le Grand Théâtre de Genève. Le mandat du canton de Vaud pour la construction de la Maison de l'environnement a été un signe fort de reconnaissance pour cette technique éco durable. Le bâtiment est actuellement en chantier, et le «montage» des blocs est prévu en septembre-octobre. «Il s'agit ici de grandes briques appelées TERRAPAD (longueur=80 cm; hauteur=15 cm et largeur=30 cm) pour lesquelles un moule spécial a dû être conçu» indique l'un des fondateurs. Ce moule sera probablement utilisé pour d'autres projets sur lesquels Terrabloc SA travaille actuellement.

Dès 2021, la société genevoise Terrabloc SA commercialisera un nouveau produit: le «TERRAPLAC». Il a la vocation de remplacer le fameux «placo-plâtre» bien connu dans l'industrie de la construction,

LE PRIX SUD

En 2019, Terrabloc SA a reçu le Prix Sud en tant que start-up durable. Il est remis par le quotidien «Le Temps» et Romande Energie. Ce fut un excellent coup de pouce pour la start-up genevoise en matière de notoriété en Suisse romande, et plus particulièrement dans les milieux du développement durable, de l'industrie de la construction et des sociétés immobilières.

mais il amènerait surtout un «plus»: la régulation de l'humidité et l'inertie thermique, donc un nouveau confort de vie. Et les coopératives d'habitation dans tout cela? «Nous aimerions bien concrétiser un projet avec l'une d'entre elles! Mais jusqu'ici, malgré les nombreuses tentatives, nous n'avons pas encore concrétisé de réalisations, mais nous avons bon espoir!» indique Laurent de Wurstemberger. Plus d'infos sur www.terrabloc.ch. ■



L'isolation pour la Suisse.

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

www.isover.ch



ISOVER
SAINT-GOBAIN



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

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

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

Plus d'information : www.flpai-geneve.ch



Résidence Guy Bjorkman

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



Résidence de la Bourdonnette

ALINE JUON – ANTONELLA VITALI: DEUX ARCHITECTES, DEUX PASSIONNÉES

Aline Juon et Antonella Vitali, deux architectes au parcours intéressant, font partie de l'équipe de travail de la Ciguë, une coopérative d'habitation autogérée pour personnes en formation qui joue un rôle prépondérant dans le milieu étudiant genevois. Découverte et rencontre s'imposent.

CHANTAL-ANNE JACOT

La spontanéité d'Aline Juon et d'Antonella Vitali ne peut que susciter une curiosité et une envie de mieux connaître la Ciguë. A commencer par son appellation qui intrigue. Rien à voir avec la ciguë, dangereux poison, mais plutôt avec l'acronyme dévoilant simplement Coopérative immobilière genevoise universitaire et estudiantine.

Ecouter le parcours de ces deux acolytes engagées démontre que le logement est un droit pour les étudiants, tous âges confondus, qui apprennent à vivre ensemble en prenant leur sort en main, surtout en période de pénurie, synonyme de difficulté à trouver un toit.

Qui sont-elles?

Antonella Vitali, entrée à la Ciguë en 2011, a un parcours atypique. Elle suit les cours de l'Ecole supérieure d'art dramatique de Genève (ESAD), se perfectionne en scénographie pour entrer ensuite dans l'univers de l'architecture d'intérieur. Cette transversalité des disciplines lui donne envie de poursuivre

par un Master à la Haute Ecole du paysage, d'ingénierie et d'architecture (HEPIA).

De son côté, cette année, Aline Juon fête les 10 ans de l'obtention de son diplôme d'architecte EPFL. La question du logement a toujours été une de ses préoccupations. Le thème de son diplôme le confirme puisqu'il touche les cités-jardins et leur évolution au XX^e siècle en Europe. Elle collabore à la Ciguë depuis 2014.

Nos deux architectes, responsables des projets de logements à la Ciguë, ont chacune eu dès l'enfance un père impliqué dans l'univers de la construction: celui d'Aline était dessinateur-architecte très actif au Parti socialiste, concerné par les sujets visant le social, la mixité, la vie de quartier; celui d'Antonella, maçon d'origine italienne, a depuis les années 1960, entamé sa vie genevoise en tant que travailleur participant à la construction de la ville. L'exposition «Nous saisonniers, saisonnières... Genève 1931-2019» a rendu hommage en novembre 2019 à ces bâtisseurs de la Suisse qui ont largement concouru à la



Antonella Vitali (à gauche) et Aline Juon, les deux architectes motivées et passionnées, responsables des projets de logements à la Ciguë.
© Laura Keller

prospérité du pays, souvent restés dans l'ombre et dans des conditions d'existence iniques.

Accompagnons Aline Juon et Antonella Vitali. Entrons dans la Ciguë, fondée en 1986, offrant actuellement plus de 800 chambres, dont la moitié se trouve au sein des immeubles construits par la coopérative, l'autre dans des maisons en attente d'être démolies ou rénovées. Découvrons son fonctionnement, son autogestion, sa philosophie participative... et ses projets d'envergure.

Vous avez dit autogestion... Comment ça marche?

Chaque logement, pouvant accueillir 2 à 15 colocataires, a ses particularités et ses richesses. Dans un esprit solidaire et volontaire de vivre ensemble, tout est partagé, ou presque, entre les étudiants: les tâches communes, les fêtes et les factures...

La Ciguë est également une coopérative participative: les coopérateurs et les coopératrices s'investissent à la fois dans leur logement et au sein du fonctionnement général de la coopérative, dirigée par eux à travers leur participation aux différents organes.

Une hiérarchie sans hiérarchie... Est-ce possible?

L'assemblée générale, qui a lieu trois fois l'an, est l'organe décisionnel. Il est formé de l'ensemble des coopératrices et des coopérateurs/trices de la Ciguë. Les points apportés par le Conseil d'administration ou par des coopérateurs/trices sont votés.

Le Conseil d'administration est composé de 13 personnes élues en assemblée générale dont 5 membres de l'équipe de Travail et 8 coopérateurs/trices logé/es et non-logé/es. Les objectifs: mettre en œuvre les décisions prises par l'AG, respecter les statuts, porter haut les valeurs de la Ciguë, défendre le droit au logement et aussi gérer la coopérative. A chaque employés/es son cahier des charges, mais en étant toutes et tous coresponsables. L'équipe de travail mène les affaires courantes de manière transversale et horizontale.

Délégations, coordinations, commissions, quelle action?

Délégués/es, concierges, coordinateurs/trices sont en fait des habitants qui ont pour mission de représenter et s'occuper de leur bâtiment. Les commissions de la Ciguë gèrent plusieurs aspects de la vie de la coopérative tels les permanences pour les personnes cherchant un logement, les attributions, les fêtes, les événements, les médiations en cas de conflit dans une colocation, voire encore d'autres projets lancés par les coordinateurs/trices. Une vie active, enrichissante, solidaire... et rythmée!

Que fait encore la Ciguë?

La Ciguë est l'intermédiaire principal, elle milite pour qu'aucun logement ne reste inhabité. Elle tisse un réseau de partenaires et donne une deuxième vie aux habitations destinées à être démolies. Elle prend en charge l'établissement des baux et l'encaissement des loyers avec ses coopérateurs/trices, effectue le cas échéant de menus travaux d'entretien ou de

transformations et s'engage à restituer l'objet loué à la date prévue par le contrat.

Au fond, qu'est-ce qui motive la vie en coopérative?

Avec leurs collègues, Aline Juon et Antonella Vitali souhaitent placer les personnes au centre, promouvoir des formes d'organisation inclusives, participatives et qui tendent à l'autogestion. Pas toujours simple ni évident: la Ciguë doit être en mesure de gérer la multitude de situations, d'opinions, de points de vue, de prises de position, de résoudre des conflits sociétaux, culturels, économiques, sanitaires ou parfois interpersonnels.

Croire en une coopérative d'habitation, pourquoi?

Pour ces projets d'envergure, son engagement, sa confiance et son sérieux. Le 18 avril 1986, la Ciguë a été fondée par une dizaine de personnes à la suite d'un groupe de travail de la CUAÉ, association faîtière des étudiants/es de l'Université de Genève. Aujourd'hui, nos deux architectes sont conscientes que, dès ses premières racines, la Ciguë a eu une approche et une philosophie qui les ont interpellées, qui méritent d'être relevées, du premier contrat de confiance avec la ville de Genève, le 12 juin 1986 à la rue de Montbrillant, permettant de loger 18 personnes, aux autres projets qui se sont enchaînés au fil des ans et qui les confortent dans leur collaboration. 1998, inauguration du premier immeuble 100% bois propriété de la Ciguë à Montbrillant (32 chambres). 2000, la Ciguë est membre fondateur du Groupement des coopératives genevoises d'habitation (GCHG). 2009, fin de la rénovation du Clos-Voltaire (25 chambres pour personnes en formation et une salle polyvalente pour le quartier des Délices). Inauguration de l'immeuble des Pavillons (40 chambres et une salle commune) et construction à cette occasion du premier immeuble Minergie P-Eco de Suisse. 2018, inauguration de l'immeuble des Vergers (70 chambres au sein du nouvel écoquartier de Meyrin). Dans le quartier des Vernets, pour 2023, la Ciguë prévoit la réalisation de colocations de 5 et 9 chambres totalisant en tout 120 chambres pour personnes en formation. Au sentier des Saules, un immeuble de logements sociaux et collectifs pour étudiants/es et familles, réalisé avec la coopérative Codha, est en cours: 5 colocations de personnes en formation totalisant 35 chambres sont prévues avec des espaces communs au rez-de-chaussée.

Et si parmi le lectorat, des personnes étaient intéressées?

Bienvenue aux propriétaires privés ou publics d'un bien immobilier – maison, logement collectif, appartement – pouvant potentiellement convenir pour loger des personnes en formation. Pourquoi ne pas donner une deuxième vie à des lieux inhabités tout en contribuant à résoudre le problème du logement étudiant?

Bienvenue également aux coopératives émergentes intéressées à s'associer à la Ciguë pour développer des projets d'habitat avec une mixité intergénérationnelle dans des immeubles construits ou des transformations du bâti existant. Contactez la Ciguë sans hésiter.

Plus d'infos sur www.cigue.ch. ■

LES LABELS DU BÂTIMENT, TOUJOURS EN MOUVEMENT !

Et plus que jamais en 2020 ! Défis, engagements, tendances, que nous réservent nos labels de construction énergétiques suisses ? Où en sont-ils ? Un tour d'horizon est le bienvenu.

CHANTAL-ANNE JACOT

De nombreuses raisons expliquent la large adhésion dont jouissent les labels de construction. Quelle chance d'ailleurs pour les maîtres d'ouvrage, les architectes et les planificateurs qui, dès la conception d'un bâtiment, jouissent d'une grande liberté au niveau du choix des matériaux et de la structure tant interne qu'externe du bâtiment. Construire bien et mieux, quelle aubaine!

Vous le savez, depuis 1998, Minergie a fait ses preuves! Il est synonyme de confort, de qualité, de faible consommation d'énergie, de coûts d'exploitation réduits, de constructions de meilleure qualité, de maintien de la valeur du patrimoine... de considération de notre conscience écologique. La liste de ses qualités est longue. Aujourd'hui, plus que jamais, les trois labels de construction les plus connus, Minergie, Minergie-P et Minergie-A, assurent une efficacité et une qualité élevée de chaque réalisation. L'évolution généreuse des constructions en 2020 montre que ces labels peuvent harmonieusement être mariés à des compléments, tels le ECO, qui considère les aspects liés à la santé et à l'écologie de la construction. D'autres produits additionnels assurent toujours et davantage un fonctionnement idéal et un confort maximal des bâtiments: le SQM Construction s'adressant aux maîtres d'ouvrage qui garantissent ainsi les dispositions les plus exigeantes pendant la construction, le SQM Exploitation offrant un contrôle simple et efficace des réglages des installations techniques d'un bâtiment et, le PERFORMANCE, une promesse d'optimisation de l'exploitation pour les plus grands bâtiments.

Une famille solidaire

Souvenez-vous en janvier 2018, l'OFEN publiait sa vision pour le parc immobilier de la Suisse de 2050. Une vision intéressante regroupant la «famille des labels de construction suisse» autonomes gérés par la Confédération, les cantons ou le secteur de l'économie. Qui sont-ils? On croit bien les connaître et parfois on a un doute: le Certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB, Minergie, les Sites 2000 watts et le Standard de construction durable suisse SNBS Bâtiment créé à l'initiative de l'économie et des pouvoirs publics (première version en 2013 et 2^e en août 2016). Son développement a été financé par l'Office fédéral de l'énergie, via le programme SuisseEnergie et appuyé par le Réseau Construction durable Suisse (NNBS). Un large soutien qui lui donne actuellement de la crédibilité. Bonne nouvelle: à partir du début 2021, le SNBS devrait également être applicable aux bâtiments scolaires.

Une famille qui a pour gageure de collaborer de manière solidaire en proposant des labels de qualité supérieure adaptés au marché. Fin avril 2020, pierre de touche en quelque sorte, lorsque les associations et les organisations participantes ont signé une déclaration commune dont les conditions-cadres sont de renforcer les labels, harmoniser l'évaluation et coordonner les prestations.

Qu'en est-il de la Charte des labels du bâtiment en Suisse?

Elle a suscité des interrogations, des débats et des réflexions pour être ensuite publiée le 12 mai 2020. Les signataires de cette charte reconnaissent les labels

et leur valeur pour les bâtiments ainsi que pour d'autres domaines spécialisés du développement durable.

Un Site 2000 watts, un réel défi

Très tendance et indispensable de nos jours, et pour cause: bien plus qu'un simple quartier, un Site 2000 watts est à la pointe en matière d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de respect du climat, associant les aspects du quotidien dans un environnement accueillant et convivial, tout en reflétant les valeurs d'une société responsable. Petit clin d'œil: en Suisse au printemps 2020, 34 quartiers ont été certifiés Site 2000 watts, 23 ont obtenu la distinction «en développement», 7 «en exploitation» et 4 «en transformation». Joli palmarès!

Nos labels cousins voisins en Europe

Cette année particulièrement, la saga des labels en matière de développement durable continue à prendre beaucoup d'ampleur et virevolte à 360°: au Royaume-Uni, les constructions réalisées selon les standards du BREEAM, Building Research Establishment Environmental Assessment Method (créé en 1986), en France du HQE, Haute Qualité Environnementale (2004) ou encore en Allemagne du label DGNB, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (2007). ■

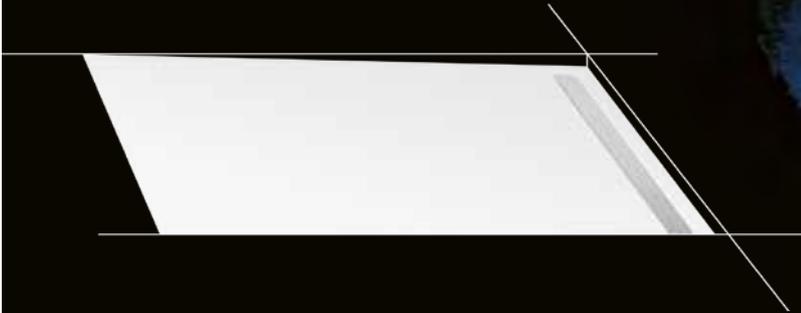
SOURCES :

www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home.html
www.minergie.ch
www.cecb.ch
www.nnbs.ch
www.snbs-cert.ch
www.2000watt.swiss

KALDEWEI

NEXSYS

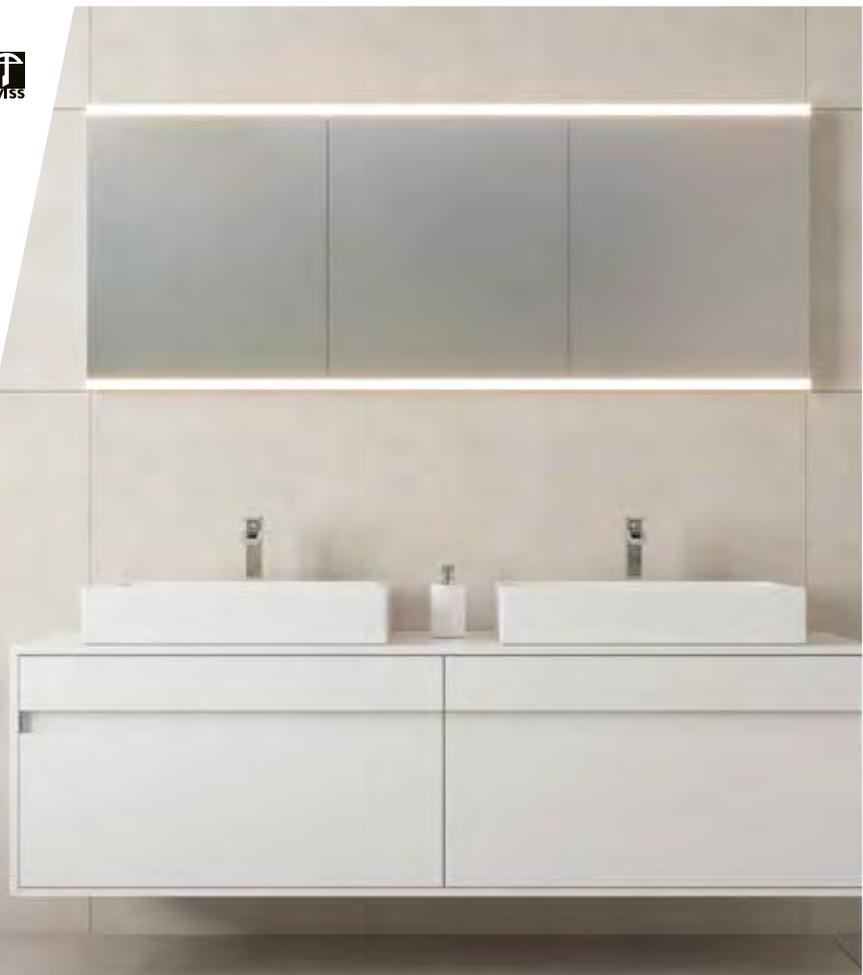
LES SURFACES DE DOUCHE
DE PLAIN-PIED RÉINVENTÉES



kaldewei.ch

Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch 

*Harmonie
parfaite*



Modell Metrum

INFOS COMPLÈTES EN LIGNE

L'Office fédéral du logement a résumé les détails des conditions de prêt et ils sont disponibles sur le site Web <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>. Des renseignements sur les instruments financiers gérés par Coopératives d'habitation Suisse sont disponibles sur le site <https://www.armoup.ch/services/financement>.

LIMITES DE PRÊT PLUS ÉLEVÉES

Le Fonds de roulement est un instrument financier important pour le logement d'utilité publique. En raison de l'augmentation du fonds, les conditions de prêt ont également été ajustées au 1^{er} juillet 2020.

ADAPTATION DU TEXTE DE KATHRIN SCHRIBER, PARU DANS WOHNEN, PAR PASCAL MAGNIN

Le Fonds de roulement est doté de prêts de la Confédération et est géré par les organisations faitières de manière fiduciaire. Le Fonds accordera des prêts remboursables à faible taux d'intérêt aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces prêts représentent une partie des fonds propres dans le processus de financement et sont utilisés afin de financer de nouvelles constructions, la rénovation d'immeubles locatifs d'utilité publique, l'acquisition de propriétés à bas prix et de parcelles de terrain affectées en zone constructible.

Cinq au lieu de trois millions de francs suisses

Un prêt d'engagement de 250 millions de francs sur dix ans a été accepté par le Conseil national et le Conseil des Etats. Cette manne financière est disponible pour l'augmentation du Fonds de roulement. Grâce à ces fonds supplémentaires, la limite de prêts par projet, introduite en 2017, peut passer de 3 à 5 millions de francs.

Les prêts fédéraux visent à répondre à des demandes élevées en matière de construction écologique et écoénergétique. C'est pourquoi les montants du prêt accordé par logement sont fondés sur la norme énergétique prévue. Dans le cas des nouveaux bâtiments, le montant d'un prêt de CHF 15000.– peut être accordé par appartement sans norme certifiée. En plus de la simple norme e-Minergie, les certificats

CECB A/A, A/B ou B/A sont désormais financés à hauteur de CHF 30000.– par logement. Les labels SméO, HPE (Haute performance énergétique) et THPE (Très haute performance énergétique) peuvent également être acceptés comme preuve. Pour l'éco-ajout à la certification Minergie, le promoteur peut demander CHF 10000.– de plus par appartement. Dans le cas d'une certification LEA (Living Every Age), en relation avec la construction adaptée à l'âge du bâtiment, les trois grades «certificats argent, or et platine» seront pris en charge avec un montant de CHF 30000.– à CHF 50000.– par logement, indépendamment de la norme énergétique.

L'assainissement intérieur également soutenu

En cas de rénovation, l'assainissement intérieur peut être soutenu à condition de prendre simultanément des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique du bien immobilier. Le prêt s'élève dans ce cas à CHF 15000.– par logement. Si un immeuble est classé CECB C/B ou mieux après rénovation, ou s'il est rénové selon le système de certification Minergie, le prêt s'élève à CHF 40000.– par appartement.

Acquisition

Lors de l'achat d'une propriété, le montant du prêt par logement est passé de CHF 30000.– à CHF 40000.–. Cependant, l'ac-

quisition d'un bien de plus de trente ans ne peut être prise en charge que si un rapport CECBPlus ou une analyse de condition équivalente est présentée, à partir de laquelle un concept d'assainissement est prévu. L'acquisition de terrains à bâtir peut être soutenue comme avant, mais la future construction doit maintenant atteindre un niveau d'énergie élevé. En outre, le prêt est versé en deux tranches: la première au moment de l'acquisition du terrain et la seconde au début de la construction.

Taux de vacance pris en compte

En raison du taux de vacance élevé (selon la moyenne suisse), une attention accrue est accordée au besoin de logements. Les projets dans les communes dont le parc de logements a un taux de vacance de plus de 1,5% ne sont généralement soutenus que si le secteur public a une participation substantielle au sein du maître d'ouvrage ou si le soutien est fourni dans le cadre de logements communaux ou cantonaux. En l'absence de soutien public, il faut démontrer qu'au moins les trois quarts des logements sont réservés, au plus tard au moment du décaissement du prêt. Le montant maximal de CHF 50000.– par logement, qui peut être demandé selon les exigences de respect des limites de coûts d'investissement basés sur la localisation, les intérêts et sur l'amortissement et le capital, reste inchangé. ■



Fissures? Tassements?

URETEK offre une solution durable

Injections simples et rapides:

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

Offre gratuite:

URETEK Schweiz AG
6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

www.uretek.ch - uretek@uretek.ch

URETEK®

Tartenaïres 2020

 association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

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



PRINCIPAL



OR



LES LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX À L'ÈRE DU CORONAVIRUS

La crise du COVID-19 appelle à de nombreuses questions juridiques. En particulier, celle de savoir si la fermeture obligatoire des établissements publics constitue un défaut de la chose louée au sens légal du terme, exonérant partiellement le locataire de s'acquitter de son loyer.

PASCAL STEINER

Selon l'article 6 de l'ordonnance 2 COVID-19 – teneur au 16 mars 2020 –, tous les magasins, restaurants, bars et établissements de divertissement et de loisirs sont fermés, exception faite des magasins d'alimentation et des établissements de santé. S'agit-il pour autant d'un défaut? En vertu de l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. La chose est réputée défectueuse au sens des articles 258 et 259a CO, lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément à l'usage convenu dans le contrat de bail. En vertu des articles 259a et 259d CO, le locataire peut demander une réduction voire une exonération du loyer lorsque la chose louée présente un défaut. Par ailleurs, selon l'article 259b lit. a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable ou lorsqu'une remise en état est impossible, le locataire peut réclamer des dommages-intérêts, à moins que le bailleur ne démontre qu'aucune faute ne lui est imputable¹.

L'interdiction d'exploitation et la fermeture des commerces et de tout autre établissement public prononcée par le

Conseil fédéral constitue-t-elle un défaut dans le sens de ce qui précède? A priori, il pourrait s'agir d'un défaut grave qui exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée puisque le locataire n'a pas la possibilité d'exploiter son établissement conformément au contrat de bail. Selon une partie de la doctrine, il s'agirait d'un défaut de la chose louée si le contrat de bail a été conclu dans un but précis tel que «l'exploitation d'un café restaurant»² mais non lorsqu'il s'agit «uniquement» de locaux commerciaux pour une activité qui n'a pas été précisément définie³. En dehors de ce cas, la chose louée ne sera pas réputée défectueuse. En effet, la fermeture des établissements ne vise pas la chose louée au sens strict mais le commerce du locataire. En d'autres termes, c'est l'exploitation du commerce engendrant un risque sanitaire qui est visé par l'ordonnance, et non la mise à disposition du local ou son affectation⁴. En conséquence, même lorsque l'exploitation de son commerce est interdite par l'ordonnance, le locataire peut en tant que tel toujours jouir de la chose louée, notamment en entreposant son matériel à l'intérieur des locaux. Dans un tel cas, le bailleur sera réputé respec-

ter ses obligations puisqu'il continuera de céder l'usage des locaux contre le paiement du loyer et ce, même si le locataire ne peut plus y exploiter son activité. Or, en l'absence de défaut, le locataire ne peut exiger une réduction du loyer, pas plus qu'il ne peut prétendre à une résiliation immédiate du contrat de bail.

Il sied de souligner que les exploitations offrant des services à l'emporter n'ont pas été restreintes dans leur exploitation. Le bailleur pouvant démontrer qu'il n'existe pas de défaut et qu'il n'est, selon tout vraisemblance, pas en faute, les dommages-intérêts apparaissent manifestement exclus. Quant aux autres moyens à disposition du locataire il y a lieu de renvoyer à la doctrine y afférente⁵. La question n'ayant encore été réglée par le Tribunal fédéral, les avis doctrinaux divergent selon les milieux concernés, une solution pragmatique, passant par un dialogue entre locataires et bailleurs (échelonnement des loyers, prolongation de la durée du bail), est préconisée. C'est d'ailleurs également la recommandation faite par le Conseil fédéral⁶. ■

1 Art. 259e cum. 259a, al. 1er lit. c CO

2 ATF 57 II 532

3 ATF 62 II 42

4 BOHNET, Bail à loyer pour locaux commerciaux et ordonnance 2 COVID-19

5 Notamment, BOHNET, supra.

6 <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-78746.html>

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique question juridique pour un prochain numéro, alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch



PASCAL STEINER, JURISTE MLAW.

Titulaire d'un bachelor et d'un master en droit, spécialisation professions judiciaires, de l'Université de Neuchâtel, d'un CAS en matière d'avocature en 2019, à l'Université de Genève. Il a également évolué au sein d'une protection juridique, du Ministère public, et des tribunaux jurassiens.



CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

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

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



**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