

habitation

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

DÉCEMBRE 2020

- _ LE NOUVEL IMMEUBLE DE LA FLPAI
- _ L'ÉMERGENCE DES GROUPEMENTS ROMANDS DE COOPÉRATIVES
- _ EXPLORATION DES NOUVELLES MOBILITÉS

**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**

**TOTOTRIB**

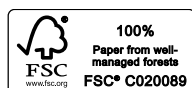
Chères lectrices, chers lecteurs,

Certaines associations régionales membres de la fédération coopératives d'habitation Suisse, comme à Zurich ou à Bâle, ont développé des services et des outils ad hoc pour traquer les potentiels terrains constructibles, voire des immeubles à racheter pour leurs membres. Une mission qui semble a priori hors de portée de l'ARMOUP, qui est au service des MOUP des 6 cantons de Suisse romande, soit autant de normes et fiscalités diverses et tout autant de spécificités cantonales en matière de gestion et d'aménagement du territoire. Dans le canton de Vaud par exemple, c'est la Société vaudoise pour le logement SVL, un organisme d'Etat, qui tient ce rôle: chercher des terrains constructibles, les acheter au plus vite quand une bonne occasion se présente, avant de les mettre à disposition en DDP aux MOUP. Mais rien de tel dans les autres cantons romands.

C'est sans doute pour cela qu'est né à Genève il y a vingt ans déjà un premier groupement de coopératives d'habitation, dont la motivation première était de devenir un interlocuteur unique représentant ses membres face aux autorités publiques lors des discussions sur l'aménagement du territoire et sur le destin des terrains constructibles en main du canton et de la ville. Et ça marche plutôt bien (lire page 22).

Deux autres groupements de MOUP ont émergé depuis un an, créant une ébauche de maillage cantonal de réseaux de MOUP localement bien ancrés et dont les services pourront sans doute avantageusement compléter ceux de l'ARMOUP... notamment en matière de recherche de terrains constructibles, de lobbying politique au niveau des communes et de synergies entre les MOUP (entraide et projets communs). Ainsi, frimoup, un groupement qui a été très favorablement accueilli par les autorités publiques de Fribourg et par les MOUP de la région (lire pages 26-28) ou encore jumoup, un groupement jurassien de MOUP qui, à peine fondé, a déjà fait preuve de solidarité entre ses membres (lire page 29). Ces groupements pourraient à terme devenir aussi des relais locaux efficaces des actions de promotion du logement d'utilité publique initiées par l'ARMOUP... et inversement (lire page 28).

Patrick Clémenton



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 **Ont participé à ce numéro**: Jean-Louis Emmenegger, Vincent Borcard, Pascal Steiner, Pascal Magnin, Bernard Virchaux, Mike Weibel et Patrick Cléménçon **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**: 7000 exemplaires **Couverture**: Puits de lumière central dans la résidence Guy Bjorkman © FLPA/DR

RÉGIE PUBLICITAIRE

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

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

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



Bank
Banque
Banca

CLER



LA FLPAI À GENÈVE: À L'ÉCOUTE DES SENIORS DEPUIS NONANTE ANS

Pour ses nonante ans d'existence, la FLPAI vient d'inaugurer la résidence Bjorkman. Visite guidée avec Jacques Cuttat, directeur de la FLPAI.

9



LA FPHL: UNE FONDATION EN PLEIN DÉVELOPPEMENT À LAUSANNE

La Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) a le vent en poupe en ville de Lausanne. Rencontre avec Olivier Cardinaux, président de la FPHL, et Ilhan Büchler, son directeur.

15



L'ÉMERGENCE DES GROUPEMENTS ROMANDS DE COOPÉRATIVES

Un maillage de groupements de coopératives et de fondations est en train de naître, qui complète les services de l'ARMOUP au niveau cantonal en Suisse romande.

22



LA MOBILITÉ DOUCE: UN VRAI DÉFI POUR LES COOPÉRATIVES

Avec le développement durable et la réduction des émissions de CO₂, la thématique de la mobilité douce est un défi majeur pour les coopératives d'habitation.

39

ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 04 BRÈVES
- 20 PORTRAITS CROISÉS DE DEUX PONTES DE L'ARMOUP
- 31 L'ATOUT DES PRIMO-COOPÉRATIVES LOCALES
- 35 IL FAUT UN DOUBLE OUI POUR LE NOUVEAU CRÉDIT-CADRE DE LA CCL
- 45 SALVALUCE: ÉCLAIRAGES PLUS EFFICIENTS = MOINS DE DÉPENSES!
- 49 SPONSOR ARMOUP
- 50 LA RÉSILIATION DU CONTRAT DE BAIL DANS LA COOPÉRATIVE D'HABITATION
- 52 UN FILM ET 12 CLIPS POUR LA SCHL

Le billet du président de l'ARMOUP



Bernard Virchaux

Coopératives d'habitation Suisse est notre fédération nationale, regroupant 10 associations régionales. L'ARMOUP est juste derrière celle de Zurich (256 membres – 67 175 logements) la plus importante association régionale avec 303 membres comptant 26 635 logements et qui couvre de loin la plus grande surface régionale avec 6 cantons et demi.

Nous sommes également, avec celle de Zurich, la seule association à disposer d'un secrétariat permanent, occupant un secrétaire général à 80% et une secrétaire à 90 %. De plus, nous sommes aussi la seule asso-

ciation régionale à offrir, avec notre faîtière, un programme de formation continue.

La revue «Habitation», titre appartenant à notre association, est notre organe officiel de communication. Avec un tirage à 6800 exemplaires et une très large diffusion, elle assure la promotion du logement d'utilité publique, à travers une série d'articles de grande qualité.

L'objectif que nous poursuivons également est d'offrir à nos membres romands de plus en plus de prestations d'aide, dans tous les domaines touchant au logement d'utilité publique et à l'administration des coopératives.

Cette année, nous fêtons les 100 ans de notre création. Malheureusement l'épidémie nous aura empêchés de célébrer cet événement et nous souhaitons pouvoir y remédier l'année prochaine.

Nous espérons que 2021 verra la fin de la pandémie, ce qui nous permettra d'organiser nos manifestations.

En attendant, respectez les consignes et prenez soin de vous.

Pour compléter l'équipe de rédaction de la revue «Habitation», la Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) met au concours un poste de

habitation

rédacteur/rédactrice free-lance

Vos tâches se concentreront sur la production de contenus de tout genre journalistique dans le cadre défini lors des séances de rédaction: suivi de l'actualité du bâti et de l'évolution des techniques constructives, des réalisations récentes de maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), de la politique du logement et des activités de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).

Profil recherché:

- solide expérience rédactionnelle ou journalistique;
- diplôme universitaire ou d'une haute école;
- parfaite maîtrise orale et écrite de la langue française, connaissance de l'allemand un atout;
- intérêt prononcé pour la culture du bâti;
- bonnes connaissances des métiers de la construction et du milieu des coopératives d'habitation et d'habitants;
- capacité à travailler en free-lance dans une équipe créative et bienveillante;
- maîtrise des logiciels de rédaction et de communication numérique usuels;
- réseau au sein du milieu de la culture du bâti.

Lieu de travail: à domicile, en télétravail

Début de l'activité: dès avril 2021

Dossier complet à: redaction@habitation.ch

Délai de candidature: 31.01 2021

Infos sur la revue: www.habitation.ch

Pour toutes questions: Patrick Cléménçon: redaction@habitation.ch

BERTOLIT

Bonne
année!

*Une équipe, un service
toute l'année!*

F

TS

TI

D

É



BERTOLIT 2021

Assemblée générale 2020



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



1920-2020 ARMOUNP

Résultats des votations et élections de l'ARMOUNP

Cette année, les mesures sanitaires nous ont contraints, comme beaucoup, à organiser notre assemblée générale par correspondance. Cette AG devait procéder aux élections de nos organes, ainsi que nommer les délégués à l'assemblée nationale de notre fédération Suisse.

Les personnes suivantes ont été élues au Comité de l'ARMOUNP :

Président : Bernard Virchaux

Membres : Fabienne Abetel, Grégoire Andenmatten, Georges Baehler, Ilhan Büchler, Olivier Cardinaux, Jean-Pierre Chappuis, Joël Desaulles, Philippe Diesbach, Elinora Krebs, Philippe Meyer, Christian Müller, Jean-Claude Prince, Philippe Thalmann et Gabriel Winkler.

D'autre part, notre Comité nouvellement constitué a procédé aux nominations suivantes, lors de sa séance du 23 septembre 2020 :

Vice-Président : Christian Müller

Trésorier : Philippe Meyer

Secrétaire : Jean-Pierre Chappuis

Afin de compléter l'équipe du Bureau, une membre supplémentaire a été élue en la personne de Madame Elinora Krebs. Dès lors, le Bureau se compose comme suit pour la législature 2020-2023 :

Président : Bernard Virchaux

Vice-Président : Christian Müller

Trésorier : Philippe Meyer

Secrétaire : Jean-Pierre Chappuis

Membre : Elinora Krebs

Le secrétaire général Pascal Magnin participe aux séances du Comité et du Bureau, sans droit de vote, conformément à son cahier des charges.

Les personnes suivantes ont été élues à l'Assemblée suisse des délégués :

Fabienne Abetel, Ilhan Büchler, Jean-Pierre Chappuis, Philippe Diesbach, Elinora Krebs, Philippe Meyer et Bernard Virchaux. Suppléants : Olivier Cardinaux, Christian Müller et Gabriel Winkler.

Nous remercions sincèrement nos membres pour leur soutien et leur engagement en faveur de notre association et du logement d'utilité publique.

Toute l'équipe de l'Armounp



NORBA

M E N U I S E R I E

www.norba.ch 

GRUPE ATRVA



LA REFERENCE DE LA MENUISERIE
FENETRES | PORTES | ARMOIRES

Chers investisseurs, un conseil de placement utile en temps de crise:



L'acier vaut de l'or.

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

LA FLPAI À GENÈVE: À L'ÉCOUTE DES SENIORS DEPUIS NONANTE ANS

La Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI), créée en 1930, est aujourd'hui l'une des deux plus importantes coopératives de l'habitat social à Genève, aux côtés de la SCHG. Pour ses nonante ans d'existence, elle vient d'inaugurer la résidence Bjorkman. Visite guidée avec Jacques Cuttat, directeur de la FLPAI.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

«Nous voulons la qualité avant tout et avons investi les montants nécessaires pour arriver à une qualité très élevée»: d'emblée, Jacques Cuttat, directeur de la FLPAI et qui n'a pas totalement perdu le petit accent de ses origines jurassiennes, donne le ton. Et nous ne pouvons que confirmer cela: partout, au cours de notre visite, nous n'avons trouvé que des réalisations de grande qualité, que nous allons décrire dans ce reportage sur la visite de la nouvelle résidence Bjorkman effectuée à la mi-octobre. «Les premiers locataires sont arrivés au début octobre et aujourd'hui déjà, tous les logements sont loués» se félicite le directeur.

Vous avez dit Bjorkman? Pas facile de prononcer ce mot pour les seniors genevois! Mais voilà: ce généreux mécène américano-suédois de la FLPAI, de son vrai nom Guy Bjorkman, avait fait un important don pour construire un immeuble pour les seniors. Il avait fait fortune dans la cosmétique et était

sans descendance. Il aimait Genève et voulait penser aux femmes et hommes du troisième âge de Genève, qui ont besoin de logements adaptés à leur âge. Cette résidence Bjorkman est le 5^e immeuble de la FLPAI, les autres résidences étant Ansermet (Genève), Franchises (Genève), Pré-du-Couvent (Chêne-Bougeries) et Malagnou (Chêne-Bougeries). Le 6^e immeuble est le projet de la Bourdonnette à Vernier (voir encadré).

Un pentagone irrégulier

L'immeuble de 8 étages de la rue des Franchises 26 est une résidence IEPA (immeuble avec encadrement pour personnes âgées). Il a été conçu par le bureau Giorgis-Rodriguez, qui avait été le lauréat du concours d'architecture SIA 142 avec la ville de Genève pour le projet de 600 logements dans le quartier Vieusseux-Villars-Franchises en 2013. La FLPAI a confié la réalisation de son immeuble au bureau AAG SA à Genève. «Cet immeuble est le premier à être achevé dans le cadre de ce concours pour un plan localisé de quartier (PLQ)» nous précise M. Cuttat.

«Nous voulons la qualité avant tout et avons investi les montants nécessaires pour y arriver.»

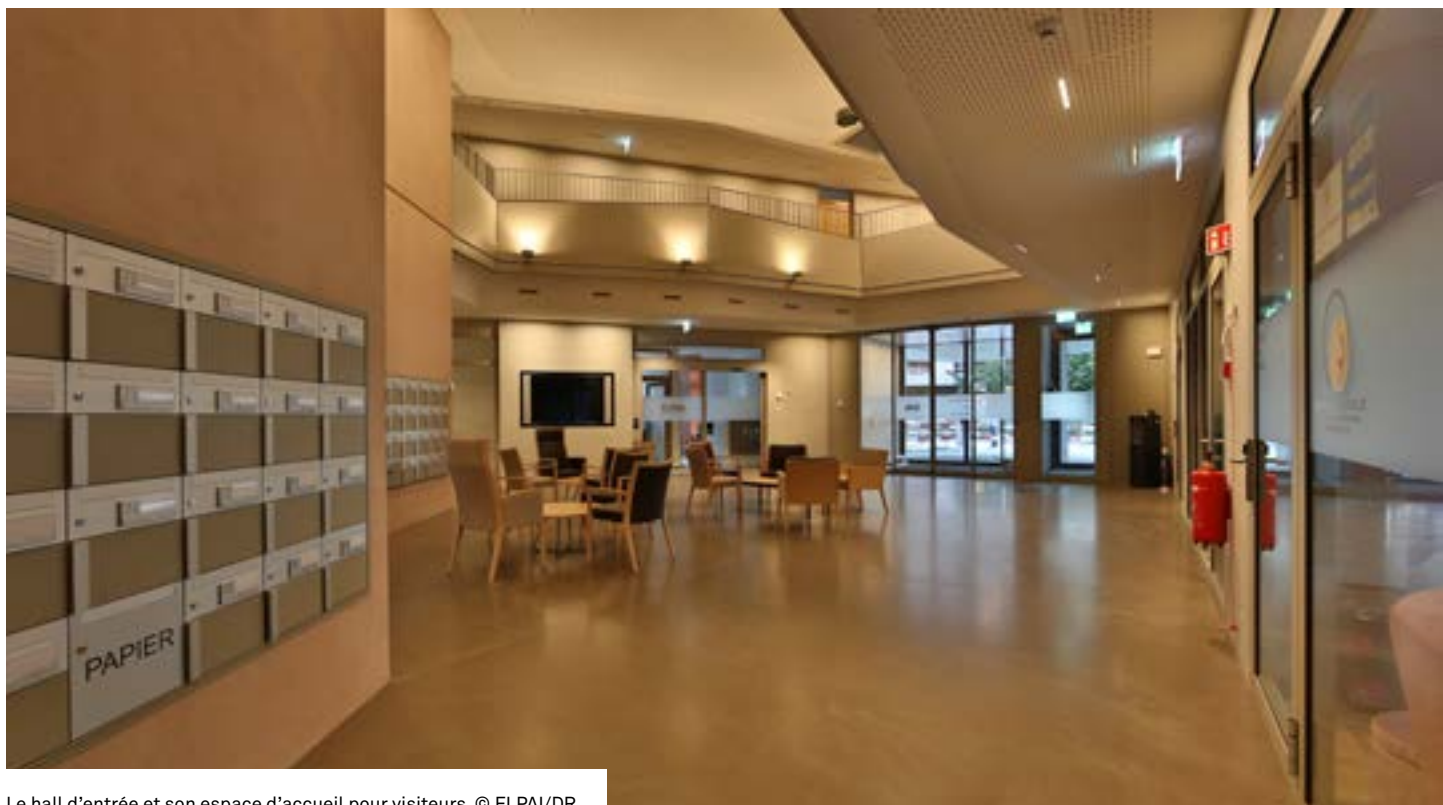
Le bâtiment est un pentagone irrégulier, avec un vaste patio central sur toute la hauteur qui laisse passer la lumière du jour qui arrive par une verrière en toiture. Tout autour de ce puits de lumière central, les 8 appartements par étage sont distribués avec une orientation différente pour chacun. On y accède au moyen de deux ascenseurs et par des coursives intérieures.

Des logements «top»

Chacun des 64 logements de trois pièces «genevois» dispose d'une pièce centrale, d'une cuisine entièrement équipée, d'une chambre à coucher et d'une salle de bain, de même qu'un balcon-loggia. Tous les logements sont aux normes SIA 500 pour les personnes à mobilité réduite ou en fauteuil roulant. Les boutons de commande de la cuisinière sont sur le côté (et non pas sur la surface avec des touches tactiles). «Les fenêtres sont larges car nous privilégions la lumière, et l'éclairage intérieur a été soigneusement pensé. Tout y est aménagé pour le confort des locataires, avec la TV et le WiFi installés dans



Grâce à sa couleur brun-rouge, l'immeuble de la résidence «Bjorkman» de la FLPAI se voit de loin. © FLPAI/DR



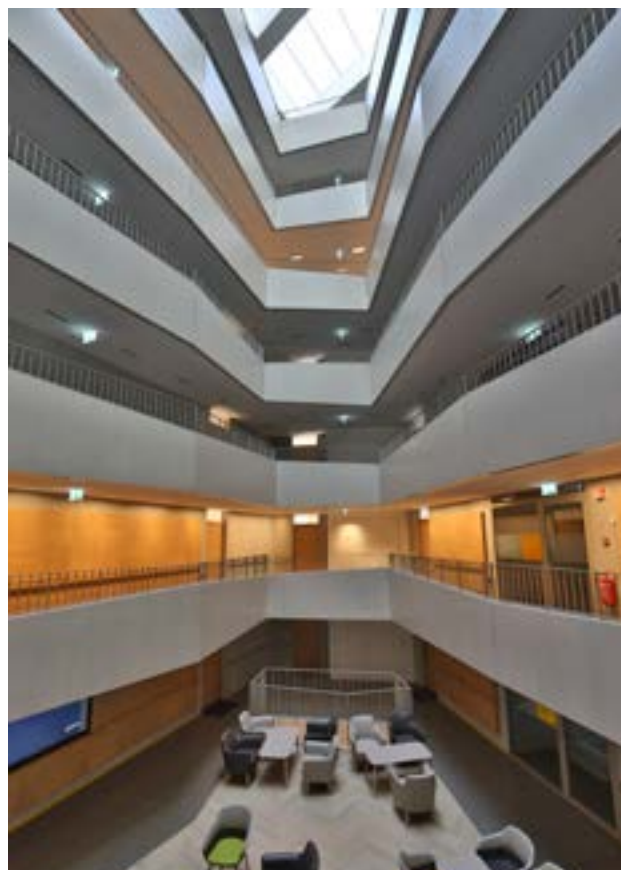
Le hall d'entrée et son espace d'accueil pour visiteurs. © FLPAI/DR

LA CITÉ-VIEILLESSE

C'est ainsi que les Genevois nomment cet ancien quartier dans lequel la FLPAI a construit sa résidence Bjorkman. Ce nom de Cité-Vieillesse remonte à 1932, année de son inauguration à Vieux-Genève. Quatre bâtiments construits en 1931 par la FLPAI étaient alors des précurseurs: ils étaient les premiers logements réservés aux seniors de Suisse! Trois anciens immeubles de la Cité-Vieillesse, dont les logements ne correspondaient plus aux standards, ont été démolis en 1985. Il ne restait alors plus qu'un immeuble, et l'avenir de la parcelle s'est joué devant les tribunaux. Une fois la démolition terminée et les autorisations obtenues, le chantier a pu démarrer: la résidence Bjorkman a pris la place du dernier immeuble de l'ancienne Cité-Vieillesse. Pour le parking souterrain et les aménagements extérieurs, des solutions ont été trouvées ensemble par la FLPAI et la SCHG.

chaque logement, et les portes s'ouvrent avec un badge et non plus une clé! Toutes les normes des logements pour seniors ont été appliquées (pas de seuils ou de pentes de plus de 5,5%), car la moyenne d'âge est supérieure à 80 ans et les $\frac{3}{4}$ sont des dames seules» précise M. Cuttat.

Dans les coursives, le sol est en béton ciré et permet de marcher sans crainte de glisser. Les mains courantes et toutes les portes sont en bois. Au-dessus, une imposte vitrée permet, lorsque l'on marche dans la coursive, de voir les lumières dans les logements: «C'est rassurant de savoir qu'on est entouré de personnes qui sont chez elles» souligne M. Cuttat. L'éclairage dans les coursives a également été pensé en fonction



Le vaste puits de lumière relie la verrière en toiture au hall d'accueil et laisse deviner la forme en pentagone irrégulier de l'immeuble. © FLPAI/DR



Donnons de l'avenir à vos projets.

Immobilier | Financement

Avec Avobis, vos projets immobiliers en matière de logement d'utilité publique prennent vie. Depuis plus de 20 ans aux côtés des coopératives d'habitation, Avobis s'est forgée une grande expérience dans l'accompagnement et la concrétisation de leurs projets. Que vous soyez une toute nouvelle coopérative autogérée ou un grand maître d'ouvrage expérimenté, Avobis et ses nombreux prestataires de financement vous proposera toujours la solution qui comblera vos exigences, en toute indépendance.



Jacques Herman
Responsable du site Genève

T: +41 22 731 03 01
jacques.herman@avobis.ch



Cyrille Bienvenu
Key Account Manager

T: +41 22 731 02 04
cyrille.bienvenu@avobis.ch

Avobis offre ses services dans le conseil à l'investissement immobilier et le courtage de prêt hypothécaire. Avobis est aujourd'hui l'un des acteurs indépendants les plus importants du marché en Suisse. Son siège est à Zurich et des succursales sont présentes à Genève, Bâle, Horgen et Uster.

Avobis SA -14 rue Kléberg, 1201 Genève - www.avobis.ch

avobis



Tous les logements sont spacieux et clairs, et disposent d'une cuisine moderne entièrement équipée et d'un balcon-loggia. © FLPAI/DR

LE PROJET DE LA RÉSIDENCE DE LA BOURDONNETTE À VERNIER

La FLPAI mène actuellement un autre grand projet, en parallèle de celui de la résidence Bjorkman qui vient d'être terminé, sur la presqu'île d'Aire-Le Lignon, sur la commune de Vernier. Les immeubles seront des «trois étages sur rez» et proposeront 164 logements de 3 et 4 pièces pour les seniors. «Les logements seront spacieux, chacun aura son balcon. Nous y avons aussi prévu – comme aux Franchises – un restaurant de 70 places ouvert à tout le monde, des grands espaces communs, une salle polyvalente, des jardins potagers», précise Jacques Cuttat. De plus, Pro Senectute y tiendra un foyer de jour. Au centre, il y aura un grand parc, et tout l'aménagement extérieur sera de qualité: «En tant que maître d'ouvrage, nous ne lésinons pas sur la qualité. Et il n'y aura aucune barrière architecturale, selon notre principe», explique Jacques Cuttat avec conviction.

des locataires: il est efficace, mais discret et n'éblouit pas. Une permanence nocturne est assurée et un système d'appel a été installé dans les appartements et les coursives.

Le hall du rez est appelé à devenir un lieu de passage (les locataires y entrent et y sortent, les visiteurs aussi) et de contacts (des fauteuils et une table les favorisent). Une salle de conférence a été aménagée, et en face, on trouve les bureaux de l'IMAD (Institution genevoise de maintien à domicile), qui assure la gestion sociale. Les bureaux de la FLPAI se trouvent au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Nombreuses activités

«Nous avons un principe: nous tenons à offrir aux locataires de nos quatre résidences des services et des activités de loisirs et d'animation» nous explique Jacques Cuttat. Ainsi, il mentionne, outre l'espace commun du 2^e étage: des repas

chauds, des sorties (parfois avec repas), des conférences, des films, des tournois de cartes, des séances de cinéma (salle dédiée et aménagée). Un restaurant (qui se trouve à 80 m de la nouvelle résidence Bjorkman) a été ouvert: L'Atelier du 10 dans l'immeuble des Franchises, qui propose un plat du jour, une petite carte et des desserts. La surface du restaurant est importante, et la cuisine est gérée par un cuisinier professionnel qui prépare aussi les menus pour l'EMS des Franchises contigu. Il est réservé aux locataires et à leurs familles en visite. Le matin et l'après-midi, la cafétéria est ouverte 7j/7.

Zones vertes et piétonnes

Toute circulation automobile sera supprimée en surface, et n'y aura aucune place de parc. Un bon exemple de mobilité

douce? «C'est aussi un principe que nous avons, et que nous partageons avec nos autres partenaires, comme la SCHG» précise Jacques Cuttat. Des zones vertes et piétonnes seront aménagées et offriront une meilleure qualité de vie aux résidents. Et les voitures alors? On peut les parquer dans un immense parking souterrain de près de 1000 places (en fait 999: 809 sont des places existantes de Vieusseux, auxquelles s'ajoutent 64 places de la FLPAI et 76 places de la SCHG. Des places privées au sous-sol sont encore à la disposition des locataires. Entre les immeubles, dès le printemps prochain, il y aura de la verdure et de nombreux arbres. Le calme et la tranquillité que les résidents apprécieront, car la rue des Franchises, assez fréquentée, est toute proche. ■
Infos: www.flpai-geneve.ch/presentation



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 s'érige aujourd'hui la Résidence Guy Bjorkman, nouvel immeuble de la Fondation. Ces 64 logements avec encadrement pour personnes âgées sont entièrement adaptés aux besoins des seniors ; la résidence offre notamment une gérance sociale, un permanent nocturne, des systèmes d'alarme accident, un grand espace commun 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 2022 une sixième résidence à son parc immobilier : la Résidence de la Bourdonnette, chantier en cours à Vernier. La Fondation comptera 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



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.

LA FPHL: UNE FONDATION EN PLEIN DÉVELOPPEMENT À LAUSANNE

La Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) a le vent en poupe en ville de Lausanne. Après la construction de 3 immeubles à Montelly en 2018, elle inaugurerait trois nouveaux immeubles à la route du Pavement, et planche actuellement sur son projet d'un immeuble aux Plaines-du-Loup. Rencontre avec Olivier Cardinaux, président de la FPHL, et Ilhan Büchler, son directeur.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Le président de la FPHL depuis le 19 juin 2019, Olivier Cardinaux, s'est fait un plaisir de retracer pour nous l'histoire de cette fondation, qui fête ses 92 ans d'âge cette année. Constituée le 1^{er} mai 1928, elle s'appelait alors Le Logement Ouvrier et son but était de proposer des logements pour les classes ouvrières très modestes de l'époque, qui ne pouvaient ni payer une part sociale dans une coopérative d'habitation, ni même un loyer mensuel de Fr. 100.-. Ces personnes vivaient souvent dans des logements totalement insalubres. Le 1^{er} janvier 1987, après l'adoption de la loi cantonale sur le logement subventionné, Le Logement Ouvrier change de nom et devient la Fondation Pro Habitat Lausanne et s'ouvre

aussi aux familles. Actuellement, la FPHL compte un total de 939 logements, si on y inclut les plus récents, soit 103 logements à Montelly (voir ci-après) et les 99 logements en cours de construction à la route du Pavement à Lausanne (voir ci-après). Ces appartements se situent dans 16 groupes d'immeubles dans le périmètre du grand Lausanne. Par ailleurs, elle loue également 25 locaux commerciaux à la rue de la Borde, et 600 places de parc dans des parkings souterrains. En 2023, en tenant compte des 43 nouveaux appartements dans l'immeuble de l'écoquartier des Plaines-du-Loup (voir ci-après), la FPHL comptera près de 1000 logements, soit quelque 3000 locataires. Elle est donc un acteur important du logement social à Lausanne. C'est la Société coopérative d'habitation de Lau-

sanne (SCHL) qui gère, sous la forme d'un contrat d'administration le parc immobilier de la FPHL depuis le 1^{er} mai 1995, dans le but d'une plus grande rationalisation et de recherche de synergies. La SCHL a toujours été intimement liée à la FPHL, car elle avait été créée par les acteurs dirigeants de la SCHL en 1928.

Route du Pavement: 99 logements

Les trois nouveaux immeubles qui sont actuellement en construction proposeront une centaine de logements à loyer modéré. Ils seront achevés entre le dernier trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022. Compte tenu des subventions, les loyers devraient se situer autour de Fr. 192.-/m² (y compris les aides), soit pour un 3 pièces de 70 m², un loyer mensuel de l'ordre de Fr. 1120.- (+ charges).



Les habitants des nouveaux immeubles de Montelly-Lausanne bénéficient de potagers communautaires. © FPLH/DR

FPHL ET SCHL: TRÈS COMPLÉMENTAIRES

Le développement de la FPPL est étroitement lié à celui de la SCHL (Société coopérative d'habitation de Lausanne). Ainsi, comme les communes demandent souvent une mixité de types LUP (logements d'utilité publique), LLA (loyers abordables) et LLM (loyers modérés), en travaillant ensemble, elles arrivent à proposer des offres qui répondent à ces exigences. «Nous sommes très complémentaires» indique M. Cardinaux.

«Le projet du Pavement a été un parcours du combattant avant que nous puissions démarrer le chantier. Adrien Rizzetto, de la Colosa, avait lancé le projet en 2004 déjà. Mais ce projet s'est ensuite enlisé pendant des années. La ville de Lausanne et la CPCL (Caisse de pensions de la commune de Lausanne) cherchaient une solution pour relancer l'opération de

démolition et de reconstruction. Ce n'est qu'à partir de 2018 que nous nous sommes manifestés et avons pris le relais de la CPCL. Ensuite, tout est allé très vite: nous avons finalisé l'appel d'offres, établi le projet d'exécution, relégué une trentaine de locataires et des locataires temporaires de l'ALJF et démarré le projet... juste avant l'échéance du permis de construire! La ville a racheté le terrain à la CPCL et créé un DDP qui a été octroyé à la FPPL» résume M. Büchler. Cette solution a participé à débloquent la situation critique autour de la Maison du livre que la ville de Lausanne prévoyait de construire au Flon, un projet que la ville de Lausanne a finalement abandonné (voir encadré).

Minergie et aspects sociaux

Le standard Minergie a été repris dans le cadre du projet du Pavement en 2018, qui figurait dans le permis de construction. Des panneaux solaires, maintenant obligatoires, ont été installés sur les toits.

Mais ce sont surtout les aspects sociaux qui sont importants dans cette nouvelle réalisation: il y aura trois salles de quartier, une dans chaque immeuble, des locaux à vélos (les câbles électriques sont déjà prévus pour recharger les batteries des vélos électriques) et dans le parking souterrain, des bornes de chargement pour les véhicules électriques sont prévues. Ces logements qui seront livrés en 2022 appartiennent à la catégorie des LLM (logements à loyers modérés, autrement dit subventionnés): pour en devenir locataire, il faut satisfaire aux critères de l'Office communal du logement.

Les 3 immeubles de Montelly

Dans cet autre quartier lausannois, trois anciens immeubles datant des années 1950 ont été démolis et trois nouveaux ont été reconstruits sur la même parcelle: «des 79 logements démolis, on a pu faire 103 nouveaux logements plus spacieux, dans lesquels une vingtaine d'anciens



La pose de la première pierre sur le chantier du Pavement à Lausanne a eu lieu le 1^{er} juillet 2020. De g. à d.: M. Ilhan Büchler, directeur de la FPPL, M^{me} la municipale Natacha Litzistorf, M. le syndic Grégoire Junod, et M. Olivier Cardinaux, président de la FPPL. © FPLH/DR

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

 SWISS | 175 years
MADE | since 1845

 **SCHULTHESS**



Vue aérienne récente du chantier des trois immeubles que la FPHL construit à la route du Pavement à Lausanne. © FPLH/DR

locataires sont finalement revenus. Ces 3 immeubles réalisés avec le label Minergie-P ont été mis en location en 2017 et 2018» précise M. Cardinaux. Grâce à une étroite collaboration avec la ville de Lausanne, qui est un partenaire privilégié de la FPHL, une place de jeux et des potagers communautaires ont pu être réalisés en plus de la salle de quartier et d'une salle de musique.

L'écoquartier des Plaines-du-Loup

Le chantier des Plaines-du-Loup est unique et sans précédent pour Lausanne. Un

hebdomadaire a titré son article «Le plus grand chantier lausannois». D'ici 2030, sur 30 hectares, cet écoquartier comptera environ 8000 habitants et proposera 3000 emplois. Il est divisé et réalisé en 4 plans partiels d'affectation (PPA). C'est ainsi la première étape, PPA1, composée de 5 pièces urbaines avec près de 1000 logements.

L'immeuble de la FPHL se trouve dans la pièce urbaine C, au milieu des cinq autres et sera mise en chantier au dernier trimestre de cette année. Il comptera

43 logements en loyers LLM. Le DDP de la ville de Lausanne a été validé le 8 septembre dernier. Selon M. Büchler, le début des travaux est imminent et ils pourraient démarrer en novembre de cette année, avec une fin des travaux prévue en 2022-2023. Dans cette pièce urbaine, on y trouvera aussi un immeuble de la SCHL (38 logements) et de la FLCL (68 logements), soit environ 150 logements et 2000 m² de surfaces d'activités.

Performance énergétique exemplaire

M. Cardinaux explique avec enthousiasme le fait que «cet immeuble sera exemplaire sur le plan de la performance énergétique, puisqu'il est développé selon la méthode sméO qui intègre toutes les thématiques du développement durable sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et répondra aux standards du label Minergie-P-ECO. Les fenêtres sont en bois et métal, les murs sont en briques monolithiques de terre cuite, dans le but de réduire l'empreinte carbone. Dans les cuisines, les buanderies, les machines à laver, tout a été choisi pour économiser le maximum de courant électrique.» D'ailleurs, la ville de Lausanne donne l'exemple: des puits ont été creusés jusqu'à 800 m pour pouvoir installer des pompes à chaleur géothermiques. Des panneaux solaires seront



Image de synthèse de l'immeuble que la FPHL va construire dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup, sur les hauts de Lausanne. © FPLH/DR

QUAND LA FPHL DÉBLOQUE LE T1

La solution trouvée pour finalement réaliser le projet de la route du Pavement a permis d'aider à résoudre le problème financier du projet de la Maison du livre qui devait se situer sous la rampe Vigie-Gonin et qui aurait pris la place de la célèbre forêt du Flon dans le cadre du projet du tram à Lausanne. Cette route de déviation routière qui rasait la forêt et qui faisait l'objet d'un recours au tribunal a finalement été abandonnée en 2020, et du même coup aussi le projet de la Maison du livre à cet emplacement. «En fait, notre projet de la route du Pavement a aussi aidé à débloquent celui du tram T1 et de sauver la forêt du Flon!» résume M. Büchler.

installés sur tous les toits de tous les immeubles des Plaines-du-Loup.

Pour les activités sociales, la ville de Lausanne a prévu une salle de quartier

et des jardins potagers. Le concept de l'aménagement paysager extérieur sera déployé par la ville dans tout le quartier. La ville a obtenu très récemment le label Qualité de la vie de la Fondation Dalle Molle pour ce quartier.

Parking de 7 niveaux et mobilité douce

Il n'y aura aucun accès aux voitures privées dans tout le quartier, ni de parking souterrain! Mais un garage commun couvert de 700 places avec 7 niveaux au nord du PPA1 sera construit et financé par 10 investisseurs sur 17. Il proposera une place de parc pour deux logements (ainsi, la FPHL disposera de 20 places). C'est un concept assez restreint: sera-t-il jouable? L'avenir le dira! Des bornes de recharge pour les voitures électriques seront disponibles et 10 places seront en autoparcage (véhicules propres au quartier). Pour les vélos, il y aura une place par pièce,

donc pour un très grand nombre de vélos! Les batteries seront rechargeables dans les locaux à vélos situés au sous-sol des immeubles. Les ascenseurs seront plus profonds pour pouvoir entrer avec les vélos et descendre au sous-sol. Les personnes à mobilité réduite pourront quand même disposer de places de parc en surface et proche des logements. Pour la ville de Lausanne, il est essentiel de favoriser la mobilité douce, autrement dit pas de voitures, mais surtout des vélos, des bus des TL, et en 2030 il y aura le métro M3! ■

Engagement · Maîtrise · Humain



Fire Safety &
Engineering SA

*L'ingéniosité au service
de la protection incendie*

Rue Industrielle 20 · 1820 Montreux
+ 41 21 333 45 80 · info@fse-sa.ch

www.fse-sa.ch

SFPE
Corporate 100
Partner Program

DEUX FIGURES FORTES DE L'ARMOUP ET DE LA SOCOMHAS

La Socomhas est la société éditrice de la revue «Habitation». Georges Baehler en est le président et Philippe Meyer, le trésorier. Deux figures emblématiques qui appuient avec enthousiasme le développement de la revue des coopératives d'habitation romandes.

PROPOS RECUEILLIS PAR JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Quel a été, en quelques mots, votre parcours professionnel?

GB: Je me suis formé en tant qu'ingénieur de génie nucléaire, à l'époque, c'était l'avenir! J'ai ensuite bifurqué vers l'aviation, un rêve d'enfant né à Cointrin! J'ai exercé plusieurs emplois comme aviateur, notamment inspecteur de la navigation aérienne à l'OFAC (Office fédéral de l'aviation civile) et chez Skyguide, et ceci en plus de ma formation de pilote militaire et de l'obtention de mon brevet (sur les fameux Hunter). PM: Mon parcours a fait que je suis arrivé un peu par hasard à la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL), mon objectif à l'époque était plutôt de travailler dans une fiduciaire. Roland Panchaud, alors directeur de la FLCL, cherchait un remplaçant. Il m'a engagé en 1985: c'est donc par un concours de circonstances que je suis arrivé dans une fondation. La gamme de domaines concernés par la FLCL est large et cela m'a tout de suite beaucoup plu: j'en suis encore le directeur en 2020!

Qu'est-ce qui vous a motivé à être actif dans les coopératives d'habitation?

GB: C'est par mon employeur que j'ai appris, il y a plus de 50 ans de cela, l'existence des sociétés coopératives d'habitation, notamment la SCH Le Jet d'Eau à Genève. Pendant tout ce temps, ce fut toujours vécu avec un grand bonheur. Les raisons: le mode et la qualité de vie sympa, les contacts, la participation, les logements de qualité entretenus avec soin, le loyer abordable (on est en ville de Genève!), etc. PM: La FLCL est une fondation de la ville de Lausanne à but non lucratif, qui construit et gère des logements subventionnés. Le locataire paie un loyer qui correspond au prix coûtant, et cela me paraît important.



Georges Baehler. /DR



Philippe Meyer. ©JLE

Je le dis souvent: nos locataires sont nos partenaires. Il faut savoir discuter avec eux. Dans notre quartier de la Bourdonnette, j'ai très vite été confronté aux problèmes des classes sociales défavorisées. Mais étant un homme de dialogue, des solutions ont été trouvées à tous les problèmes qui sont apparus.

Depuis quand êtes-vous membre du comité de la Socomhas et avec quelle fonction?

PM: Je suis entré au comité de l'Armoup en 2002. Et en juin 2006, j'ai repris les fonctions de trésorier. Quant à la Socomhas, j'ai rejoint le comité en avril 2009, avec la fonction de trésorier, en

succédant à Philippe Diesbach. Les chiffres, la comptabilité et les budgets, je connais bien, et au sein des coopératives, cela peut parfois devenir assez compliqué!

GB: Je suis membre du comité (Conseil d'administration) de la Socomhas depuis 18 ans, et à sa présidence depuis 13 ans. J'ai succédé au très apprécié Jacques Cuttat, actuellement directeur de la FLPAL à Genève.

Dans le mouvement des coopératives d'habitation, quelle a été la plus grande difficulté que vous ayez dû surmonter ou résoudre?

GB: Par chance, vivre l'esprit coopératif pose très peu de problèmes. Mais il y a tout de même notamment eu: l'attente désespérément longue d'une autorisation de construire, la rénovation lourde des façades après moins de 20 ans. Cela dit, mon caractère «primesautier» me rend parfois un peu trop réactif!

PM: Avant que je ne sois trésorier de la Socomhas, la revue «Habitation» était confrontée à de gros problèmes financiers. Les frais étaient très élevés, et le déficit menaçait l'existence même de l'Armoup. Il a alors été décidé de créer la Socomhas, une société pour éditer la revue et qui serait séparée de l'Armoup. Francis Meyerat et Philippe Diesbach ont alors assaini les finances de la revue. Puis, avec l'équipe actuelle, une solution viable et positive pour la recherche des annonces pour «Habitation» a été mise en place.

Et quelle a été votre plus grande satisfaction?

PM: J'en ai eu deux principales. La première, c'est le sourire du locataire à qui on a pu éviter une expulsion, ou que l'on a pu aider à résoudre un problème personnel ou financier. La seconde, ce sont les rencontres avec un groupe de jeunes plutôt turbulents qui nous ont donné du fil à retordre! Mais leur défiance par rapport à l'autorité a pu être canalisée positivement en discutant beaucoup avec eux. Aujourd'hui, ils nous en sont reconnaissants et viennent me serrer la main!

GB: J'en eu beaucoup! Notamment: de pouvoir contribuer à la bonne marche de «ma» coopérative, ma vice-présidence à la WBG (association faîtière suisse), mes

participations aux comités de l'Armoup, de la Socomhas, de F Sol, et toutes les rencontres de personnes enthousiastes, créatives et motivées, faites au cours de toutes ces années.

Coup d'œil rétrospectif sur cette année 2020 de pandémie: quel bilan en tirez-vous?

GB: C'est une crise terrible, humaine, sociale et économique, totalement inédite pour nous coopératives préservées de tout! Etant «à risque» en raison de l'âge et autres, je suis très précautionneux, pas seulement pour moi (qui ai bien vécu!). Mais craintif pour mes proches, en particulier ma fille Nathalie, handicapée mentale, pour qui (ainsi que ses collègues et son institution) ce serait une catastrophe de contracter le virus et difficile d'observer les gestes barrières. Au bilan, je vois un soutien accru aux commerces de proximité, à la solidarité, à l'entraide. J'apprécie aussi le télétravail, les séances en visioconférence. Mais aujourd'hui, je vois un rapide retour aux vieilles habitudes (tourisme d'achat, bouchons, oubli des bonnes intentions).

PM: A mon avis, il est encore trop tôt pour tirer un bilan. Peut-être que le pire est encore à venir. Les coopératives bien établies n'ont rien à craindre. Certaines coopératives plus jeunes, celles qui n'ont pas eu le temps de se créer des réserves, pourraient aller au-devant d'une période difficile (en cas de retard ou de non-paiement des loyers). Les rénovations, si elles doivent être faites, sont en général très coûteuses et nécessitent des moyens financiers importants. Heureusement, l'Armoup peut les conseiller et leur permettre de trouver une aide adéquate.

Pour ces prochaines années, quelles difficultés pointent à l'horizon?

GB: L'éradication et la prévention du Covid-19 est un grand souci, de même que la difficulté de la relance de l'économie, dans tous les secteurs d'activités. Plus largement: je crains que le monde devienne plus divisé, plus instable, donc plus dangereux.

PM: Je vois le problème du manque de terrains constructibles disponibles. Il faudra donc développer des projets de densification, mais ils sont difficiles à

mettre sur pied et sont très coûteux. Et les gens préfèrent que cela se passe chez leur voisin ou dans la commune d'à côté. S'agissant de la pénurie de logements, une piste serait de mieux exploiter les anciens appartements de grande surface où habitent des personnes seules, pour les transformer en deux logements. Mais il faut étudier chaque cas et voir si cela est techniquement réalisable.

Quel est votre souhait le plus cher pour l'habitat coopératif en Romandie?

PM: Je souhaite que les perspectives de développement durable et d'écologie puissent se réaliser sans se faire au détriment des futurs loyers. Je suis convaincu du bien-fondé des écoquartiers, mais il faut éviter que les surcoûts engendrés par les nouvelles normes et exigences fassent trop augmenter les loyers. Un autre souhait: que la grande solidarité entre les principaux acteurs du monde coopératif perdure et que les petites coopératives puissent s'appuyer sur l'expérience des coopératives qui ont une structure professionnelle.

GB: Je souhaite que le développement des coopératives d'habitation puisse continuer harmonieusement ces prochaines années. Je forme aussi le souhait que le plus grand nombre de personnes puisse trouver un logement et venir habiter dans une coopérative d'habitation, que ce soit à Genève ou partout en Suisse romande.

Quelles sont vos activités accessoires ou hobbies?

GB: Il y en a plusieurs: les plaisirs du jardinage, le bricolage, la lecture et la TV!

PM: Je suis le boursier communal de la commune de Ferreyres depuis le 1^{er} janvier 1992, et j'exerce cette fonction aujourd'hui encore. De plus, je suis membre de la commission de gestion et des finances de l'Association intercommunale de la piscine et du camping de la Venoge (depuis sa création en 2009). Depuis 2008, je suis également trésorier de l'Armoup. Côté loisirs, je préside un club de pétanque, pratique occasionnellement la course à pied et profite un maximum de mes deux petits-enfants. ■

L'ÉMERGENCE DES GROUPEMENTS ROMANDS DE COOPÉRATIVES

L'union fait la force. La coopération fait mieux. Basée sur l'équité et le partage, elle fait mûrir les fruits de l'intelligence collective et en fait bénéficier tout le monde, même au-delà du cercle de ses membres. Emulation, plutôt que concurrence: voilà le secret.

PATRICK CLÉMENÇON

L'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) est née il y a un siècle. C'est l'échelon régional d'une association faîtière nationale: coopératives d'habitation Suisse. Un maillage de groupements de coopératives et de fondations est en train de naître, qui complète les services de l'ARMOUP au niveau cantonal en Suisse romande. Tout a commencé il y a vingt ans à Genève, avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). L'une des fonctions fondamentales du GCHG depuis son origine au saut du troisième millénaire, c'est de constituer une interface entre les coopératives membres, très différentes les unes des autres et en forte croissance ces dernières années, et les autorités publiques, que ce soit le canton de Genève, la ville de Genève ou les communes. Le but était aussi de faire du groupement un interlocuteur unique entre coopératives et autorités, afin de faciliter les échanges, notamment en ce qui concerne l'accès à des terrains constructibles. Le groupement est assez rapidement devenu aussi un terrain propice aux échanges d'idées et d'expérience entre les membres, les novices profitant des savoir-faire des anciens, les anciens profitant des énergies encore intactes et des projections parfois un brin utopiques des novices. Une charte éthique a été élaborée pour que tous les membres puissent se reconnaître dans le groupement et tirer à la même corde. Et ça marche, puisque le groupement réunit aujourd'hui près de 80 maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) et que 6-8 nouveaux MOUP s'inscrivent chaque année au groupement.

Le financement du GCHG

A part certaines subventions ponctuelles, liées à des projets bien définis, le GCHG est entièrement financé par les cotisations de ses membres. Un système relativement complexe, avec tout d'abord une cotisation de base de Fr. 400.- par année pour les membres qui n'ont pas encore construit de logements, et de Fr. 1000.- pour ceux qui en ont. A cette première strate sont venues s'en ajouter deux autres, qui servent à donner les moyens au groupement de se professionnaliser et de développer ses activités: la cotisation logements de Fr. 10.- par année par logement obtenu grâce aux bons services du groupement et une contribution au développement de projets sur un terrain attribué, introduite en 2017, et qui correspond à 0,15% du coût total d'une opération, à payer sur cinq ans. Selon les projets, les montants des contributions peuvent être



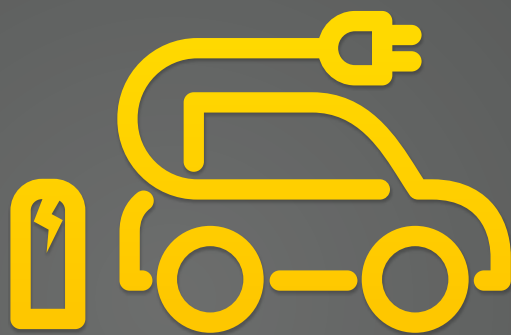
Caroline Marti / DR

relativement importants et constituent une source importante de financement, mais ils sont limités dans le temps et comportent un certain risque, car au cas où un projet devait être reporté aux calendes grecques, le groupement devrait rembourser les tranches de contribution versées par les coopératives concernées.

Soigner et diversifier la communication

«Plus récemment, nous avons commencé à faire la promotion du logement d'utilité publique de manière un peu plus générale, pour essayer d'étendre la notoriété des coopératives, non seulement auprès de celles et ceux qui pourraient éventuellement nous apporter des terrains constructibles, comme l'Etat ou certains privés, mais aussi auprès des autres communes genevoises et du grand public», détaille Caroline Marti, secrétaire générale du GCHG depuis l'automne 2017. Une nécessité quand on sait que la notion de coopérative d'habi-

Branchés, et autonomes



Le canton de Genève alloue à ses résidents :
Entre 1'000 et 2'000 CHF à l'installation de
bornes de recharge pour voitures électriques

Pour une mobilité sans borne : Offrez-vous une borne

**Vous rêvez de rouler électrique ?
C'est le moment de franchir le pas.**

La mobilité électrique c'est plus propre, plus
silencieux et plus avantageux à l'entretien.

Il existe 2 types de subventions :



Borne
installée sur une
place de parking
individuelle.

Borne
installée
dans le cadre d'un
projet planifié sur
un parking
collectif.



Comment obtenir la subvention ?



**Pour les
installations
individuelles :**
Le requérant doit
contacter sa
commune.

**Pour les
installations
collectives:**
Le requérant doit
déposer sa demande
à l'office cantonal de
l'énergie avant le
début des travaux
(dossier complet).



Pour rouler électrique vous bénéficiez de la part du canton

- D'une incitation fiscale.
- De la gratuité de la recharge dans tous les parkings de la Fondation des parkings.
- D'une subvention pour les bornes de recharge.

 info-service@etat.ge.ch

 022 546 76 00

 electromobilite.ge.ch



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

 electromobilite.ge.ch

Un partenaire énergétique unique pour tous vos projets immobiliers?

Faites confiance à Groupe E.



Experts
en solutions
énergétiques
globales

groupe 

Proches de vous avec nos 25 succursales en Suisse romande

Contactez-nous à **vente@groupe-e.ch**
ou au **026 352 51 21**

groupe-e.ch



tation est encore bien trop souvent une notion plutôt floue (c'est comme la Migros?) ou biaisée (c'est pour les pauvres). D'intenses efforts de communication ont donc été mis en œuvre ces dernières années, pour mieux faire connaître le fonctionnement des coopératives d'habitation et d'habitants et leurs avantages – loyers à prix coûtant, donc souvent 20% inférieurs aux prix du marché libre, grande sécurité du bail, participation à la gestion etc.

Communication interne

Elle s'adresse aux membres et se fait principalement par mails, Newsletters (quand c'est utile) et par des assemblées des délégués mensuelles, où chaque coopérative membre peut envoyer un ou deux délégués en représentation. Le principe égalitaire qui prévaut encore aujourd'hui lors de ces assemblées de délégués est une facette typique des coopératives, à savoir que, quelle que soit leur taille, elles disposent toutes d'une seule voix par membre. Et même si certains souhaiteraient aujourd'hui espacer un tantinet ces assemblées, il n'en reste pas moins que 25-30 membres y assistent régulièrement, que ce soit pour débattre des questions d'actualité ou pour suivre l'une ou l'autres des conférences données par des personnalités invitées pour s'exprimer sur un point particulier de politique du logement, de gestion financière d'un patrimoine bâti ou encore de mobilité.

Communication avec les autorités publiques

En matière de communication externe avec l'Etat, le GCHG a pu mettre sur pied un système de rencontres trimestrielles avec divers représentants de l'Etat de Genève, où le président du GCHG, Mauro Riva, et Caroline Marti discutent avant tout des attributions de terrains et le suivi des projets, des questions d'actualité en matière de politique du logement et des nouvelles attributions de terrains constructibles à court et moyen terme. «Nous pouvons également solliciter une rencontre sur une thématique émergente unique, en cas de besoin», se réjouit Caroline Marti. Si le GCHG a pour le moment une communication privilégiée avec le canton, le groupement aimerait bien aussi développer ses échanges avec les communes du canton. Un premier palier a été récemment franchi avec la mise en place d'un système de séances de suivi avec la ville de Genève. Les échanges avec les autres communes commencent également à porter leurs fruits, puisqu'il arrive de plus en plus souvent que ce soient elles qui sollicitent le GCHG pour participer à des procédures d'attribution des terrains dont elles sont propriétaires. Le groupement ira désormais à la rencontre des nouveaux élus pour les mettre au parfum.

Communication grand public

Les échanges vers le grand public passent en partie par le site internet du GCHG (www.gchg.ch) et les réseaux sociaux dont Facebook, mais aussi à travers les divers événements qu'organise le groupement. Comme par exemple le Forum et les Journées portes ouvertes, organisés il y a deux ans; ou encore le concours Label_Co, initié en mars 2020 et reporté pour cause de coronavirus... concours visant à primer les réalisations

remarquables et les projets originaux des membres du groupement à l'occasion de ses 20 ans. Le concours Label_Co comporte aussi une catégorie «Utopie» pour que les coopératives n'ayant pas encore construit puissent exprimer des visions futures sans être inhibées par les contraintes actuelles¹. Chaque événement étant une belle occasion de solliciter les autorités et les médias à venir à la rencontre des coopératives, et de faire parler d'elles... avec un impact médiatique bien plus étendu que ne l'obtient la traditionnelle – ou devrait-on dire: l'obsolète – conférence de presse – *sic transit gloria mundi*.

Réseaux et attribution de terrains constructibles

Le GCHG offre donc une belle palette de plateformes d'échanges et d'informations à ses membres, et a structuré sa communication via un équilibre ciblé entre informations et événements en vue de promouvoir l'habitat coopératif en général. Mais le groupement va encore un peu plus loin: il milite aussi au niveau politique afin de faire évoluer les projets de développement urbain vers une plus grande acceptation et une meilleure intégration des projets des coopératives d'habitation, et n'hésite pas, le cas échéant, à s'associer à d'autres institutions et syndicats. Certaines conditions d'aide au financement ont ainsi pu être grappillées, avec notamment l'introduction d'un cautionnement de l'Etat pour des projets de construction de logements coopératifs à loyers libres. Il reste que le principal avantage que le groupement offre à ses membres, c'est l'attribution de terrains constructibles, mis à disposition par le canton ou les communes qui ont sollicité le groupement. Ce dernier organise ensuite un appel à candidatures parmi ses membres en vue d'attribuer lesdits terrains.

Manifeste et initiative

Le GCHG planche actuellement sur la rédaction d'un manifeste en faveur des MOUP, qui devrait être ensuite à l'origine du lancement d'une initiative politique, demandant l'introduction d'un ratio minimum de logements coopératifs sur l'ensemble du parc immobilier genevois, le tout agrémenté encore de deux-trois autres dispositions, comme par exemple pour encourager l'utilisation du droit de préemption, trop peu utilisé au goût du groupement. «L'intérêt de ce manifeste, c'est de travailler largement sur la thématique du logement coopératif, qui devrait déboucher sur une action politique», conclut Mauro Riva. ■

¹ Pour participer à la catégorie «Utopie» du concours Label_Co organisé par le GCHG ou pour voter en ligne pour votre projet préféré, rendez-vous sur <https://labelco.gchg.ch>

LE DÉMARRAGE DE FRIMOUP

Le groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton de Fribourg, frimoup, est né début novembre 2019 après quelques mois de gestation, et compte aujourd'hui déjà une bonne quinzaine de membres.

PATRICK CLÉMENÇON

Il est l'émanation d'un mouvement citoyen qui a germé lors de diverses rencontres et manifestations organisées sur l'ancienne friche industrielle d'une fabrique de bière, fonctionnant aujourd'hui sous le nom de Bluefactory comme pépinière de start-up et implantation de laboratoires EPFL et HES, dont le fameux Smart Living Lab, dédié à l'étude de l'habitat du futur. Et frimoup s'est d'emblée donné à peu près les mêmes buts que le GCHG il y a vingt ans: offrir une plateforme d'échanges et de services, pour améliorer les conditions-cadres et promouvoir des opportunités pour que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) actifs dans le canton puissent y réaliser leurs projets et développer des liens entre eux; et devenir un interlocuteur unique et crédible avec les autorités publiques, afin de dynamiser la construction de logements à loyers abordables dans le canton et promouvoir le développement d'un habitat urbain participatif. «frimoup se veut aussi être un intermédiaire pour trouver des terrains constructibles pour ses membres, soit auprès des collectivités publiques, soit auprès des particuliers», souligne Jean-Pierre Gauch, président de frimoup. Le fait de regrouper dès le départ une quinzaine de membres, tous reconnus d'utilité publique certifiée, donne une certaine légitimité et un certain poids à ce genre de démarches, souvent délicates pour une coopérative seule.

Le financement de frimoup

frimoup a bénéficié d'une aide au démarrage non négligeable, avec un soutien financier de la part du Fonds de solidarité géré par la faîtière coopératives d'habitation Suisse, de la part de l'Office fédéral du logement, du Service du logement du canton de Fribourg et de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cette aide bienvenue a permis de mettre en place un site internet et va alimenter les premières actions de promotion du logement d'utilité publique et de lobbying que le groupement va organiser ces deux prochaines années: campagne médiatique pour se faire connaître, tables rondes en amont des prochaines élections communales et différentes visites de réalisations des coopératives d'habitation. Trois niveaux de cotisations permettent pour le moment de financer le reste: Fr. 100.-/an pour les coopératives disposant de 0-50 logements; Fr. 200.-/an pour les coopératives disposant de 51-200 logements et Fr. 500.-/an pour les pour les coopératives disposant de plus de 200 logements.

frimoup et la ville de Fribourg

Andrea Burgener Woeffray est conseillère communale en ville de Fribourg, en charge entre autres du Service urbanisme et architecture, où sont gérées les questions de politique du logement. Elle est ravie de la naissance de frimoup¹. «J'ai eu plusieurs fois l'occasion de rencontrer des coopératives d'habitation et je leur ai toujours recommandé de se regrouper, afin de constituer un interlocuteur unique avec la ville», rappelle-t-elle. Elle a désormais bon espoir de pouvoir faire avancer les choses plus rapidement et de pouvoir mieux intégrer la question du logement d'utilité publique dans la politique du logement de la ville.

Mais tout reste à faire, notamment parce que la ville de Fribourg n'a guère de terrains à mettre à disposition des MOUP, que ce soit en DDP ou en vente. Le site de la Poya, actuellement caserne militaire, va bientôt se libérer, mais il appartient au canton de Fribourg. Le site de Bluefactory, en plein centre ville, appartient à 50% à la ville et à 50% au canton... mais personne ne veut encore se prononcer à quels types de logements les 14% de la parcelle seront dédiés. «L'habitat sur ce site devrait être expérimental selon divers aspects», souligne la conseillère communale, qui reconnaît que la ville est en retard en matière de politique foncière active. Mais elle ajoute aussitôt qu'une première étape importante est en train d'être franchie. «Nous sommes en train de définir une politique foncière active, afin de valoriser les terrains et immeubles de la commune, et



Jean-Pierre Gauch (debout) présente frimoup avant la visite d'un chantier d'Apartis. ©PC2020

POUR LES CURIEUX

www.armoup.ch
www.gchg.ch
www.frimoup.ch
www.immolab-fr.ch/fr/
www.smartlivinglab.ch/fr/
www.fr.ch/dee/slog
www.ville-fribourg.ch/logement

de promouvoir le développement et l'innovation de l'habitat, aussi avec les coopératives d'habitation ou fondations offrant du logement d'utilité publique.»

En plus de cette volonté de développer une politique foncière active et d'aller à la rencontre des coopératives d'habitation, Andrea Burgener Woeffray souhaite aussi valoriser l'image des MOUP existants et donner une meilleure reconnaissance à ce qu'ils apportent depuis longtemps dans la région en termes de logement à loyer abordable dans le tissu urbain. Si on est encore très loin des aides, notamment financières, qu'apportent aux MOUP des villes comme Lausanne, Genève, Neuchâtel ou Bienne, la ville de Fribourg semble prête à se lancer dans une politique du logement plus ouverte et participative. Ne serait-ce qu'avec le soutien de l'Observatoire logement et immobilier, mis en place depuis 2018 par la Haute Ecole de gestion de Fribourg, et la présence du Smart Living Lab, une antenne de l'EPFL, sur le site de Bluefactory, et qui explore précisément les formes future de l'habitat. Avec frimoup, tous les ingrédients sont désormais en place pour dynamiser un développement urbain plus participatif, varié et innovant.

frimoup et le canton de Fribourg

Pascal Krattinger est responsable du Service du logement du canton de Fribourg. Il a suivi et soutenu la naissance de frimoup

depuis le tout début de l'aventure et participe régulièrement aux séances du Conseil d'administration de frimoup en tant qu'invité². Il espère aussi que ce groupement va motiver un certain nombre d'anciennes coopératives d'habitation à ne pas se contenter de gérer leurs acquis et se lancer dans de nouveaux projets, à l'exemple de la Fondation Apartis³ ou encore Sodalitas, deux MOUP qui n'ont eu de cesse de s'agrandir. «Ce sont des acteurs immobiliers d'utilité publique, qui construisent régulièrement et qui répondent à un vrai besoin», souligne M. Krattinger.

En soutenant frimoup, le Service du logement du canton de Fribourg entend donc donner un signal en direction des MOUP pour les inviter à participer plus activement à un développement urbain équilibré par le biais d'un parc immobilier non spéculatif, offrant des logements de qualité à loyers abordables. «frimoup doit être un relais d'informations pour promouvoir le logement d'utilité publique, aussi bien dans la région du Grand Fribourg que dans les communes du canton», explique Pascal Krattinger. Et dans cette optique, frimoup pourrait bien s'inscrire dans une dynamique déjà bien lancée par l'Etat qui, pour sensibiliser les communes à mener une politique du logement proactive, a déjà organisé 3 forums du logement, le 4^e étant prévu le 1^{er} octobre 2021, sur le thème du vieillissement de la population et la mobilité d'occupation de logements adaptés. Le service du logement du canton de Fribourg a également inscrit une aide permanente à son budget dès 2021, offrant ainsi un soutien précieux à la pérennisation des activités de frimoup. ■

¹ Voir vidéo sur frimoup.ch > Andrea Burgener Woeffray se réjouit de la naissance de frimoup

² Voir frimoup.ch > Pascal Krattinger salue et soutient activement frimoup

³ Voir frimoup.ch > Conférence et visite du dernier chantier de la Fondation Apartis

LES GROUPEMENTS CANTONAUX DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



Pour l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), ce type de groupement est un partenaire avec lequel nous pouvons collaborer. Ces groupements cantonaux sont importants pour l'organisation de leurs membres, ainsi que pour les aider dans certaines démarches administratives ou financières, en connaissant parfaitement les réseaux locaux. Mais surtout, ils permettent d'être un interlocuteur régional efficace avec les collec-

tivités publiques. Pour les deux nouveaux cantons dotés d'un groupement, leur canton respectif ne dispose pas de loi cantonale en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les groupements de coopératives d'habitation peuvent encourager les autorités cantonales à mener une politique du logement en faveur du logement d'utilité publique. Ces groupements

connaissent forcément parfaitement leur région, le tissu économique, les courbes démographiques ainsi que le besoin en logement à loyer abordable.

Conjointement, les groupements cantonaux des coopératives sont un excellent interlocuteur pour les communes étant donné que la part de marché des logements d'utilité publique régresse en Suisse romande depuis des années et la raison principale en est le manque de terrains à bâtir. Les groupements cantonaux des coopératives d'habitation sont ainsi efficaces pour négocier avec les communes disposant de terrains à bâtir, en les incitant à pratiquer des DDP (droit distinct et permanent) en faveur des coopératives d'habitation dans le but que ces dernières bénéficient de surfaces constructibles sans avoir à en supporter directement le prix d'acquisition.

L'ARMOUP reste le principal acteur dans les domaines susmentionnés, toutefois elle a toutes les raisons d'encourager la création des groupements cantonaux afin de renforcer le secteur du logement d'utilité publique sur le marché dans les régions concernées.

Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP

labellisé fren

100%
pro



eco²net SA
Nettoyage & Facility Services

ANS 50
depuis 1968

**Devis gratuit
et sans engagement
pour vos travaux**



ecoMobile
Nettoyages
ponctuels



ecoIntensif
Nettoyages
spéciaux



ecoIntegral
Service de
conciergerie



ecoEntretien
Abonnement
de nettoyage



ecoExclusif
Services à domicile



ecoFacility
Multi-services



ecoExpertise
Audit - Conseils
Formations

**7 départements
à votre service**

    www.eco2net.ch

Yverdon-les-Bains: 024 425 30 00 - Lausanne: 021 784 37 56 - Vevey: 021 921 00 33 - Domdidier: 026 675 30 03

CRÉATION D'UN GROUPEMENT JURASSIEN DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton du Jura ont créé, le 4 février 2020, un groupement cantonal qui va permettre aux fondations et coopératives d'habitation de développer synergies et solidarité entre elles, d'une part, et de les représenter auprès des autorités communales et cantonales, d'autre part.

JEAN-CLAUDE PRINCE

Réunissant une quinzaine de représentants des membres jurassiens de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), qui comptent à leur actif quelque 580 logements à caractère social, cette assemblée a eu lieu en présence de la responsable du Secteur du logement au Département cantonal de l'économie et de la santé, M^{me} Angélique Montavon, de la responsable du Secteur du logement de la ville de Delémont, M^{me} Esther Gelso, et de M. Aubin Montavon, conseiller communal de Courtételle.

Après avoir procédé à un large échange de vues sur les nombreux défis auxquels sont confrontées les coopératives d'habitation et fondations dans leur offre de logements de qualité à prix coûtant, hors de toute spéculation immobilière, l'assemblée a désigné un comité de cinq membres qui, sous la présidence de M. Pepi Natale, est notamment chargé:

- d'encourager les membres du groupement, de les soutenir et de les accompagner dans leurs projets de développement;
- de les faire connaître auprès des acteurs immobiliers, des collectivités publiques et de la population en général;
- de devenir l'interlocuteur du canton et des communes pour les représenter dans ce qui a trait à l'urbanisme, à l'habitat et à la politique du logement en général;
- d'être leur relais auprès des organisations faîtières dont ils font partie, notamment l'ARMOUP;
- de promouvoir la mise en œuvre de l'article 22, al. 2, de la Constitution cantonale qui stipule que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne obtienne, à des conditions raisonnables, un logement approprié;
- d'impulser la mise en application de la loi cantonale 31 mars 1988 concernant l'amélioration du marché du logement.



Maquette du projet de la Fondation A l'Orée des Chênes, sur les hauteurs des villages de Dampierre-Lugnez, en Ajoie, à 2 km de la France.

Covid-19 oblige, la première assemblée générale a eu lieu virtuellement au mois d'avril pour adopter les statuts. Réuni le 1^{er} octobre 2020, le comité a décidé de proposer les activités suivantes au cours de l'hiver prochain sur les thèmes suivants:

- création d'un site internet intitulé JUMOUN pour Maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton du Jura;
- audits énergétiques des bâtiments (diagnostics, catalogues d'actions d'économies d'énergie techniquement réalisables et économiquement rentables, préconisations d'améliorations);
- relations avec les services sociaux
- soutien concret aux membres confrontés à des problèmes (techniques, administratifs, juridiques, logistiques, etc.)
- définition d'une marche à suivre.

A l'heure où d'aucuns mettent en évidence le risque de bulle immobilière qui guette le Jura, il est évident que les responsables des coopératives d'habitation se doivent d'être plus que jamais prudents en partageant leurs préoccupations pour être les plus efficaces possible et réactifs sur le marché du logement. En juin 2020 le canton du Jura comptait 2,52% de logements vacants (1,72% pour l'ensemble du pays). S'il est vrai que l'on trouve de tout dans cette statistique (logements luxueux, voire insalubres, villas, le tout à vendre ou à louer), les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se doivent de faire preuve de prudence et d'anticiper l'avenir.

Première manifestation de solidarité concrète des membres du groupement jurassien: six coopératives d'habitation ont, ensemble, promis une donation de 20 000 francs à la Fondation A l'Orée des Chênes au cas où son projet de construction de 8 appartements adaptés pour personnes à mobilité réduite se réaliserait à la limite des communes de Dampierre-Lugnez, en Ajoie. Membre de l'ARMOUP, cette fondation a, depuis sa création en 2008, rencontré moult difficultés dont certaines trouvent leur origine dans l'opposition ville-campagne, certains villageois craignant que ce type de projet ne bouleverse la ruralité d'hier. N'a-t-on pas entendu, à l'assemblée communale de Dampierre du 16 janvier 2020, des citoyens faire ouvertement allusion aux futurs locataires souffrant «d'autres infirmités que celles des personnes en chaise roulante (...) Et si ce n'est pas pour des personnes âgées, c'est pour des personnes au social, sans revenu, ou des jeunes?»¹ Finalement, le projet sera accepté. Heureusement que le ridicule ne tue pas et que, si on ne le guérit pas, il est possible de le combattre! ■

¹ «Le Quotidien Jurassien» du 17 janvier 2020, p. 9

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

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

1^{re}
place

Fournisseur
d'énergie durable
en Suisse

Office fédéral de l'énergie
Étude 2018, secteur chaleur



Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

ewz

L'ATOUT DES PRIMO-COOPÉRATIVES LOCALES

La Bistoquette, créée par quatre primo-coopératives genevoises, va construire 100 logements à Plan-les-Ouates. Ce projet participatif, écologique, ancré localement et engagé socialement a séduit la commune.

VINCENT BORCARD

Quatre pour une, une pour 100! Quatre primo-coopératives participatives ont uni leurs énergies pour réaliser une centaine de logements à Plan-les-Ouates. Mi-octobre, un dépôt de demande de permis de construire était à bout touchant, précise une RMO de la Bistoquette, Pauline Dayer.

Mais d'abord, le contexte. Avant d'être une coopérative, Bistoquette est un site naturel de la commune de Plan-les-Ouates, à proximité du grand projet cantonal de Chapelle-les-Sciers. Ce quartier est déjà en grande partie construit ou en construction avec 1400 logements répartis entre les commune de Lancy et de Plan-les-Ouates. Pour le terrain dont il est question ici, Plan-les-Ouates avait lancé un appel à projet pour coopératives en 2018, spécifiant qu'une part des logements devait revenir à une ou des primo-coopératives. Ce type de demande n'est pas inédite à Genève: le canton a notamment procédé plusieurs fois ainsi. L'association entre une coopérative expérimentée et une «primo» est une opportunité de faire apparaître de nouveaux acteurs dans la création de logements, et de favoriser l'émergence de nouvelles idées. Dans le cas de la Bistoquette, la coopérative Equilibre, partie prenante du projet, offre son expérience, son savoir-faire, mais elle n'aura pas de logements pour ses membres à la Bistoquette.

«Le meilleur projet pour le quartier»

Deux des primo-coopératives étant originaires de Plan-les-Ouates, ce sont 55% des logements qui seront attribués à des habitants de la commune. Pour les autorités, quelle importance revêt la participation de deux primo-coopératives locales? Fabienne Monbaron, conseillère

administrative: «Nous ne les connaissons pas, mais nous avons vu les noms de personnes déjà impliquées dans des associations communales. Surtout, lors du concours, ce projet sortait du lot par son caractère très participatif. On sentait que du travail avait été consenti, en commun. Notamment sur les aspects du vivre-ensemble. Leur projet mentionnait le développement d'activités à l'échelle du quartier, pas uniquement pour les membres de la coopérative. Si des personnes déjà actives dans le monde associatif de Plan-les-Ouates peuvent contribuer à perpétuer l'esprit de la ville dans ce nouveau quartier, c'est un élément important pour nous.»

L'édile confirme ainsi implicitement un retournement de situation intervenu ces dernières années. Aux promesses d'une coopérative liée à une grande régie ou à un promoteur, garantes d'un projet sûr, les collectivités publiques peuvent désormais préférer des coopératives dont les futurs habitants s'engagent très en amont pour la qualité de vie, dans des nouveaux quar-

tiers. Quitte pour la commune à s'investir davantage. Fabienne Monbaron: «Nous ne cherchions pas un projet facile, mais le meilleur projet pour le quartier.» Plan-les-Ouates est déjà passée des paroles aux actes. Le terrain étant encore occupé par des villas, le DDP n'a pas pu être finalisé. Dans ces conditions, la Bistoquette s'est retrouvée dans l'impossibilité d'obtenir un prêt-relais cantonal. La commune s'est donc mobilisée pour un prêt transitoire, qui a permis au projet de poursuivre son développement et qui a donné au canton les garanties nécessaires pour un prêt-relais.

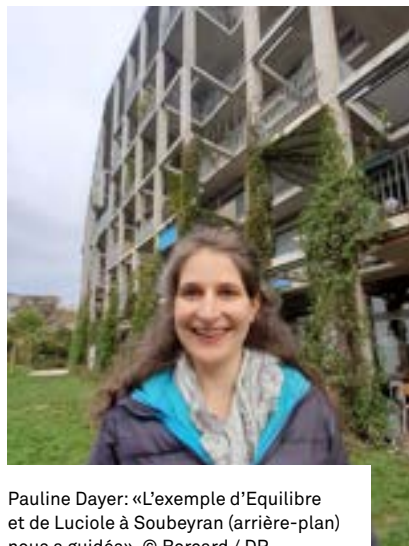
Conserver la diversité des identités

Les quatre coopératives à la base de Bistoquette avaient ou ont encore des identités distinctes. Harmonie a été créée à Plan-les-Ouates par des familles de nationalités différentes, qui, portées par une dynamique d'entraide, avaient déjà notamment partagé des jardins potagers. Les Echaux regroupe des familles ancrées de plus longue date à Plan-les-Ouates. Les deux autres sont Yaka, dont la charte manifeste un engagement social et une volonté claire de porter l'égalité du droit au logement, et Co-PAC, engagée sur le terrain de l'écologie et de la construction durable.

«Le point commun entre les quatre primo-coopératives était leur goût pour les réalisations d'Equilibre. Toutes se sont d'ailleurs, à l'origine, séparément adressées à cette coopérative, qui a invité tout le monde à se mettre autour d'une table. Ça a commencé ainsi.» explique Pauline Dayer, membre de CoPAC devenue collaboratrice à temps partiel d'Equilibre, et donc coresponsable maître d'ouvrage (RMO) de la Bistoquette!

Très écologique

C'est donc sans surprise que le projet retrouve certaines des caractéristiques



Pauline Dayer: «L'exemple d'Equilibre et de Luciole à Soubeyran (arrière-plan) nous a guidés». © Borcard / DR



Soutenue par Equilibre, la primo-coopérative Bistoquette va réaliser 100 logements à Plan-les-Ouates. 3D © playtime/DR



Le bâti proposera notamment des terrasses communes aux coopérateurs. 3D © playtime/DR

promues par Equilibre. Un bâti Minergie exigeant réalisé avec un maximum de matériaux naturels, garants notamment d'une très grande qualité de l'air à l'intérieur. Un système de traitement des eaux usées – toilettes y compris – sur le site. Un grand nombre de salles et d'espaces communs. Un désengagement volontaire et formel du véhicule à moteur individuel, avec parc de véhicules communs et système de réservation interne – 30 places de parking pour 100 appartements sont prévues. Sans oublier des chantiers participatifs.

La nouveauté viendra de la source d'énergie. «Le fournisseur d'accès Infomaniak va installer des serveurs informatiques dans l'espace inoccupé du parking souterrain. La chaleur dégagée par les serveurs est de l'ordre de 45° C. Infomaniak doit installer un dispositif de pompes à chaleur, afin de nous permettre de disposer d'eau à 67° C. Selon les prévisions, nos besoins s'élèveront à 5% de la chaleur produite chaque année, le reste sera vendu aux Services industriels de Genève (SIG). Cette chaleur renouvelable bénéficiera ainsi à tout le quartier, expose la RMO. Pour la coopérative, il devrait impliquer, selon le plan, une baisse de 75 à 80% des frais de chauffage (!) et une baisse du prix de l'électricité. Et chacun de souhaiter qu'un tel projet de valorisation d'énergie donne des idées à d'autres maîtres d'ouvrage.

Très participatif

Dans l'histoire du projet, les quatre primo-coopératives ont très vite créé une structure commune, la Bistoquette. «C'est l'expérience menée par Equilibre et Luciole pour l'immeuble de Soubeyran qui nous a guidés. Et puis, nous ne nous voyions pas réaliser quatre allées séparées et demander à la commune de nous accorder quatre DDP indépendants.»

Pour le développement de son projet, la Bistoquette a mis en place un système de commissions – énergie, typologie, mobilité, communs... – chargées d'étudier les options avec les architectes et les ingénieurs. Puis les décisions sont prises en assemblée plénière, réunie une fois par mois. Typiquement, pour lutter contre le gaspillage de l'eau, c'est sur la base des travaux d'une commission que l'assemblée a décidé de privilégier les douches (et de bannir les baignoires) dans les salles de bain. Le planning des prises de décisions sont sous la responsabilité des deux responsables maître d'ouvrage (RMO) et de l'architecte. Pour les coopérateurs, le bureau genevois ATBA, mandaté, avait le double avantage (au moins), d'avoir l'expérience du bâti très écologique, et celle des processus participatifs.

«Un responsable d'Equilibre nous avait mis en garde contre le risque de perdre ce qui faisait l'originalité de chacune des entités fondatrices. Cela ne s'est pas produit. Par exemple, la proposition de créer des logements pour personnes en réinsertion – une proposition de coopérateurs venus de Yaka – a très naturellement été acceptée en assemblée plénière.

La question des attributions

Une question épineuse pour ce type de projet est l'attribution de logements. Avec son corollaire: que des coopérateurs qui se sont investis n'obtiennent pas d'ap-

Sur le projet de Soubeyran et son élaboration participative, lire aussi https://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2018/09/2017_3_journal.pdf pages 16-21.

partement. Pauline Dayer: «Il y a les membres des quatre primo qui ont participé à la préparation du concours. Puis nous avons enregistré une deuxième volée d'inscriptions après que le terrain nous a été attribué. Avec 140 membres, nous avons décidé de fermer provisoirement les inscriptions pour éviter de nous retrouver dans la situation que vous décrivez. Il y a peu, nous avons procédé à la pré-attribution d'une moitié des logements. Une commission élue a travaillé à partir de deux critères objectifs – ancienneté, taux d'occupation – et d'autres, plus subjectifs – intergénérationnel, liens avec Plan-les-Ouates, participation. Et effectivement, il y a eu des déceptions. Mais je ne suis pas inquiète. Les plénières réunissent généralement 30 à 40 personnes. Je n' imagine pas que les plus impliqués dans ces réunions et dans les commissions n'obtiennent pas de logement.»

Selon l'agenda provisoire, le permis de construire devrait être délivré dans une année, et les travaux pourraient débuter en 2022 pour des emménagements au premier semestre 2025. Le dispositif comportera des appartements allant de 3 pièces à 6 pièces, dont une majorité de 4 pièces genevois (considérés ailleurs comme des trois pièces) 10% seront en loyer libre, les autres en différentes catégories de logements subventionnés (LUP, LUP-HM), à l'intention des classes moyennes. Le prix global du projet s'élève à 47 millions. ■

Jean-Marc Mermoud

Nouveau Président de Cooplog



Jean-Marc Mermoud, pouvez-vous, en quelques mots, retracer votre parcours ?

J'ai travaillé pendant 20 ans dans une entreprise de construction dont j'ai finalement pris la direction. Par ailleurs, passionné par la gestion des affaires publiques et l'intérêt général des habitants de ma commune, j'ai également été magistrat communal à Pregny-Chambésy durant 24 ans. De plus, j'ai présidé l'Association des communes genevoises (ACG), découvrant ainsi l'ensemble des collectivités locales du territoire genevois. Libre de mandats électifs depuis quelques années, je suis membre du Conseil d'administration de la Banque Cantonale de Genève (BCGE) où j'ai été désigné par les communes genevoises, et du Conseil d'administration de la Compagnie générale de navigation (CGN) où je suis l'un des deux représentants du canton de Genève désignés par le Conseil d'État.

Je suis désormais enthousiaste à l'idée de faire évoluer Cooplog vers de nouveaux logements durables et innovants !

En quoi assurer la présidence de Cooplog est important pour vous ?

Pendant l'exercice de mes mandats politiques, j'ai eu l'occasion de constater les nombreux problèmes qui sont créés par le manque de logements dans notre canton, en particulier les habitations à des prix raisonnables. Il est important pour moi d'offrir ma contribution pour apporter des solutions qui peuvent répondre à ces préoccupations. Je suis très motivé et déterminé pour le faire à la tête de Cooplog.

Que représente Cooplog pour vous ? Quelles sont les valeurs qui, selon vous, la caractérisent ?

Cooplog, qui a déjà réalisé 500 logements, représente pour moi un magnifique outil permettant la création

«Au même titre que le respect de l'environnement, le vivre ensemble et la solidarité quotidienne sont devenus les nouveaux paradigmes de notre société contemporaine. Nos projets doivent ainsi être pensés dans une logique aussi bien durable qu'écologique pour assurer le bien-être de nos coopérateurs et le respect de la planète.»

Jean-Marc Mermoud

de communautés d'habitation à taille humaine qui impliquent et responsabilisent leurs membres. Cooplog possède la compétence et une grande expérience dans la création de coopératives. Elle a su s'adapter aux nouveaux défis de notre époque : le respect de l'environnement, la cohabitation multigénérationnelle, la mise à disposition et le partage d'espaces communs, sans oublier l'aspect économique pour les coopérateurs.

Quels messages souhaiteriez-vous transmettre aux lecteurs d'«Habitation» ?

De manière habituelle, ces opérations peuvent être menées à bien grâce aux collectivités de droit public qui octroient à la coopérative des droits de superficie sur leurs parcelles, permettant ainsi de les mettre en valeur dans l'esprit coopératif. Les collectivités publiques ont un rôle important à jouer pour permettre et faciliter la création de logements coopératifs. Ces derniers sont, à mon sens, une des réponses aux attentes et aux nouvelles exigences de notre société.

Cooplog est à votre disposition pour développer des projets innovants et ambitieux qui répondent à ces enjeux.



Société coopérative
pour la création de coopératives de logement
T. 079 203 97 17
jean-marc.mermoud@cooplog.ch

www.cooplog.ch



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

DEPUIS 1962



HOOVERNEZ
ÉLECTROMÉNAGER

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



IL FAUT UN DOUBLE OUI POUR LE NOUVEAU CRÉDIT-CADRE DE LA CCL

La Centrale d'émission (CCL) octroie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des hypothèques fixes à des conditions avantageuses, sur un long terme. Le Conseil fédéral propose au Parlement d'approuver un nouveau crédit-cadre de 1,7 milliard de francs. Un chemin encore semé d'embûches.

MIKE WEIBEL, CHARGÉ DE COMMUNICATION DE LA CCL / PC

De nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique savent que la CCL accorde – à des conditions très intéressantes – des financements d'une durée allant jusqu'à 20 ans. Environ 400 d'entre eux ont un ou plusieurs prêts hypothécaires de la CCL dans leur portefeuille, dont environ 270 sont membres de coopératives d'habitation Suisse, pour un total d'environ 2,8 milliards de francs. «En particulier pour des maîtres d'ouvrage actifs de petite et moyenne importance, l'accès à des hypothèques fixes à long terme, à taux d'intérêt avantageux, est chose très précieuse», déclare Kathrin Schriber, experte financière de l'association faîtière suisse. Cela répond également à la liste des priorités dans les critères d'octroi de prêts de la CCL; celle-ci met l'accent du financement sur la consolidation de projets de nouvelles constructions et de rénovations. Mais le remplacement d'hypothèques existantes ou la prolongation d'une quote-part CCL sont également possibles. Grâce à une croissance continue, les prêts de la CCL ont atteint environ 3,5 milliards de francs depuis sa fondation en 1990, ce qui correspond à environ 0,3% du marché hypothécaire suisse.

Deux exemples romands

Spécialisée dans le logement pour seniors, la coopérative Primavesta est très active et poursuit une stratégie de développement régional. Les 228 logements dont elle est propriétaire sont ainsi répartis sur plusieurs sites en Suisse romande. Pour ses montages financiers, Primavesta recourt volontiers aux hypothèques à long terme de la centrale, comme en témoigne son président Philippe Diesbach dans un bulletin de la CCL: «La CCL apprécie le travail et les projets des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et soutient ceux-ci dans leurs efforts». L'immeuble de La Baie du Lac à L'Abbaye, achevé en 2014, avait bénéficié d'une aide de la CCL.

Si Primavesta est une coopérative de taille moyenne, la coopérative Coloma à Marin-Epagnier est de taille beaucoup plus modeste. En avril 2020, elle a été en mesure de refinancer 1 million de francs de la série CCL N° 24 au moyen d'argent frais tiré du dernier emprunt – pour une durée de 20 ans. Une conversion refinancée par la CCL dans les règles de l'art à environ 40% de l'hypothèque arrivant à échéance. Grâce à cette aide, la coopérative a pu ensuite obtenir un crédit résiduel auprès de la Banque cantonale. La coopérative Coloma participe en outre à deux autres emprunts CCL.



Les 4 immeubles de la coopérative Coloma. / DR Coloma

Le crédit-cadre est soumis au frein à l'endettement

Le Conseil fédéral propose maintenant au Parlement d'approuver un nouveau crédit-cadre de 1,7 milliard de francs. Cela porterait le volume des emprunts à environ 4,2 milliards d'ici 2027, et la CCL pourrait lever 200 à 300 millions de francs par an. «A vrai dire, j'aurais préféré un crédit-cadre plus élevé», déclare à ce sujet Eva Herzog, présidente de coopératives d'habitation Suisse. «Car je suis d'avis que nous devons augmenter considérablement la part de logements d'utilité publique», ajoute la conseillère aux Etats. «Si la demande de moyens de financement augmente fortement, le Conseil fédéral devra redemander plus tôt un nouveau crédit-cadre.» Comment le message du Conseil fédéral est-il reçu maintenant – au milieu de la crise économique imputable à la pandémie? Dans les débats précédant la votation sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables», les opposants ont toujours souligné que les instruments actuels de la promotion du logement devraient être maintenus. Cela inclut précisément aussi, en sus du Fonds de roulement récemment réalimenté, le cautionnement de la Confédération pour les emprunts CCL. Le Parlement tient-il parole?

Mobiliser des alliés au Parlement

Ida Glanzmann, conseillère nationale PDC de Lucerne, se dit confiante. «L'année dernière, le Fonds de roulement a aussi reçu un large soutien du camp bourgeois.» En raison notamment de la crise économique liée au coronavirus, il est important de maintenir à bas niveau les coûts de construction de

PETITE CONVERSATION AVEC PHILIPPE FAVARGER

Expert et consultant en immobilier, Philippe Favarger est le seul romand qui siège au Conseil d'administration de la CCL. Pour que les choses soient claires, il précise d'emblée que la mission essentielle de la CCL, c'est de fournir des capitaux bon marché aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Une mission qui avait toute son importance, quand les taux hypothécaires régataient aux alentours des 7% au début des années 1990. Mais qui aux yeux de certains, aurait perdu de sa pertinence de nos jours, avec des taux de référence frisant les 1,25%. Difficile en effet de faire beaucoup mieux pour la CCL. Et pourtant, elle y arrive – et le différentiel a une jolie conséquence sur l'abaissement des loyers que peuvent proposer les MOUP qui bénéficient des prêts de la CCL.

Philippe Favarger a fait un petit calcul: en offrant des prêts inférieurs de 1% à 1,5% par rapport aux taux bancaires très bas actuellement, il est possible de baisser les loyers d'environ 10%. «Cette baisse de loyer est d'autant plus importante que les taux sont bas, parce que la différence entre le taux auquel la CCL emprunte sur les marchés de capitaux et le taux auquel un MOUP peut faire un emprunt dans une banque est relativement constante. Plus les taux sont bas, plus l'effet relatif sur les loyers est important», explique l'économiste. Bref, ce n'est pas parce que les taux hypothécaires sont bas aujourd'hui, que la mission de la CCL serait moindre, comme le laissent entendre certains parlementaires, opposés au nouveau crédit-cadre de 1,7 milliard de francs, que le Conseil fédéral demande au Parlement de voter lors des prochaines sessions parlementaires de décembre 2020 pour le Conseil national et de mars 2021 pour le Conseil des Etats.

Philippe Favarger rappelle en outre qu'en plus d'une culture du moindre risque bien rodée et qui a largement fait ses preuves au cours de ses trente ans d'activité, la CCL a effectué récemment des tests de résistance de son portefeuille bien diversifié, qui ont prouvé son haut degré de résistance, même dans des contextes économiques défavorables. Pas grand-chose donc à craindre de ce côté-là. Le défi viendrait plutôt de l'augmentation du taux de vacance des logements, de la baisse présumée de l'immigration en 2020 et des conséquences néfastes du coronavirus sur l'économie. «Sans vouloir crier au loup, je suis plutôt pessimiste et je pense qu'on va vers une vague de faillites dans divers secteurs de notre économie, qui ne sera pas sans conséquences sur la capacité des ménages à payer leur loyer», annonce Favarger. Malgré ce contexte peu réjouissant, il estime toutefois que la CCL ne devrait pas se contenter de garantir des capitaux bon marché aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Philippe Favarger estime que la CCL pourrait avoir encore d'autres objectifs, comme par exemple d'aider les MOUP à réserver une partie de leurs logements à des ménages à bas revenus. Et pallier ainsi les aides prévues par la LOG de 2003, mais jamais mises en œuvre, le Parlement n'ayant encore jamais voté les crédits permettant d'octroyer les prêts nécessaires¹. Ou se montrer plus généreuse en termes de prise de risque avec les petites et nouvelles coopératives ne disposant encore guère de fonds propres, et ainsi soutenir le développement du marché immobilier d'utilité publique. «Si on veut développer et innover dans le parc immobilier, il faut prendre certains risques, et c'est contraire à la philosophie de la CCL», déplore l'économiste. Voilà qui devrait rassurer nos parlementaires. **PC**

logements d'utilité publique, a déclaré la parlementaire. Eva Herzog relève que la situation difficile des navires de haute mer a porté préjudice à l'instrument des cautionnements. «Mais dans le secteur du logement, les cautionnements sont un instrument judicieux, et la gestion des risques est bonne selon le Conseil fédéral», souligne la conseillère aux Etats bâloise.

Cependant, le frein à l'endettement est applicable aux objets de cette ampleur: dans les deux Chambres, la majorité des membres doit approuver le crédit-cadre. Il faut donc non

seulement un large soutien politique, mais aussi une discipline de vote pour obtenir le succès au plan politique. «C'est pourquoi il est d'autant plus important que nous mobilisions nos alliés au Parlement», souligne Urs Hauser, directeur de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Début novembre, la commission consultative du Conseil national (CER) délibérera sur cet objet; lors des sessions d'hiver et de printemps, il sera à l'ordre du jour des Chambres. En vue des débats parlementaires, coopératives d'habitation Suisse va intensifier son lobbying politique. Par l'intermédiaire de son réseau de contacts, d'organisations partenaires et en collaboration avec LOGEMENT SUISSE, la fédération s'adressera aux membres des commissions ainsi qu'aux parlementaires. ■

> Plus d'infos, argumentaire et Factsheet: <http://www.egw-ccl.ch/fr/credit-cadre-2021/>.



Immeuble de Primavesta à La Baie du Lac à L'Abbaye.
DR Primavesta

¹ Lire l'article «De l'utilité publique à la collectivité privée» de Philippe Favarger, in «Habitation» 2-2020, pages 31-35.

«PAS DE NOUVEAUX CRÉDITS SANS CAUTIONNEMENT»

L'assemblée générale écrite de fin septembre a élu Ernst Hauri en tant que nouveau président de la CCL. Agé de 65 ans, il a dirigé l'Office fédéral du logement (OFL) jusqu'à la fin de l'année 2019. Interview.

PROPOS RECUEILLIS PAR MIKE WEIBEL

Pourquoi la Confédération devrait-elle continuer à promouvoir l'habitat d'utilité publique avec la CCL?

Parce qu'elle remplit ainsi un mandat constitutionnel. La promotion est ancrée dans la loi sur le logement (LOG) de 2003, qui a remplacé la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Les aides indirectes via le Fonds de roulement et les cautionnements pour la CCL – et dans une très faible mesure pour la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) – sont les seuls instruments de promotion au niveau fédéral.

Quel est le rôle de l'OFL dans la CCL?

L'OFL représente le garant, donc la Confédération. Il exerce la surveillance sur la CCL, contrôle la gestion et surtout les risques. Etant donné que chaque emprunt est cautionné séparément, l'OFL pourrait en refuser l'octroi dans des cas extrêmes. L'OFL exerce cette surveillance, entre autres, en prenant part aux séances du comité; en outre, il délègue un membre de la direction au sein de la commission d'examen.

Quels ont été les changements décisifs dans l'environnement et parmi les organisations d'utilité publique au cours des trente premières années de la CCL?

Le démarrage de la CCL n'a pas été facile, car lors de la crise immobilière du début des années 1990, des tentatives ont été faites pour assainir au moyen de financements CCL les affaires tombées en difficulté dans le cadre de la LCAP. Ce qui a inévitablement entraîné des pertes. Cependant, depuis l'entrée en vigueur de la LOG, la Confédération n'a dû honorer aucun cautionnement et, au cours des quinze dernières années, le développement du marché immobilier a aidé la CCL. A cela s'est ajouté le dynamisme de la construction de logements d'utilité publique: de nombreux nouveaux lotissements ont été construits et des rénovations ont été réalisées. Par ailleurs, l'organisation est devenue très professionnelle; elle a mis en place un système de contrôle interne et elle établit ses comptes annuels de manière standardisée. Récemment, la Direction de la CCL a numérisé sa gestion du portefeuille, ce qui permet désormais de simuler diverses évolutions en appuyant sur un bouton.

Quels sont les défis qui attendent la CCL?

Les risques pourraient également augmenter à nouveau pour la CCL si la période de beau temps régnant sur le marché



Ernst Hauri, nouveau président CCL.

immobilier prenait fin. C'est pourquoi la gestion des risques demeure une priorité absolue. Un deuxième défi consiste à maintenir le niveau élevé de confiance que la CCL a gagné non seulement de ses membres, mais aussi des banques et des investisseurs, ainsi que de la politique fédérale, et ce même dans un environnement de marché modifié. Le cautionnement de la Confédération se fonde sur ce capital confiance. Un haut niveau de professionnalisme me semble être la meilleure recette pour le maintenir, voire l'augmenter encore.

Au cours des dernières années, la position des intérêts sur le capital emprunté a diminué. Est-ce que l'importance de la CCL diminue de ce fait?

Moins que présumé. Le facteur décisif est plutôt la longue durée des emprunts. Les trois dernières émissions ont une durée comprise entre 18 et 20 ans, avec des taux d'intérêt inférieurs à 0,5%. Cela procure au débiteur hypothécaire stabilité et sécurité dans la planification. En outre, l'avantage du taux d'intérêt par rapport au financement bancaire a eu tendance à augmenter.

Et que se passerait-il si le Parlement venait à refuser le crédit-cadre?

Sans le cautionnement de la Confédération, la CCL ne serait plus en mesure d'émettre des emprunts obligataires. De nouveaux crédits ne seraient plus possibles et les débiteurs de la CCL devraient trouver de nouveaux bailleurs de fonds pour les prêts arrivant à échéance. ■

LE RÊVE, d'un objet domestique à la ville

L'exposition de l'Association pour le Patrimoine Industriel (API), réalisée en partenariat avec V-ZUG et SIG, se déroulera dans l'écomusée de l'API, du 3 novembre au 19 décembre 2020.

Nombreuses et nombreux sont les Genevoises et Genevois qui se souviennent encore de la fabrique de fourneaux et cuisinières LE RÊVE qui était établie le long de la route des Acacias. Sa renommée s'étendait à toute la Romandie: en effet, de 1905 à 1970, la cuisinière LE RÊVE, qui était proposée à bois, puis à gaz, et finalement à électricité, équipa de très nombreux foyers genevois et romands. Tous ces produits étaient réputés pour leur robustesse, de qualité suisse, bien sûr!

La vedette: le potager LE RÊVE

Cette mythique cuisinière, installée dans la cuisine du logement, était le point central de la vie des familles romandes. Il y a 50 ans, la marque disparaît, mais LE RÊVE reste le témoin d'une époque, celle du progrès en marche et d'un avenir plus agréable. On tournait alors le dos aux années sombres de la 1^{re} Guerre mondiale. C'est à ce moment-là qu'apparaissent des objets domestiques totalement novateurs et accessibles par une majorité de gens, comme le réfrigérateur, le tourne-disque, l'appareil de photos, les ustensiles de cuisine, etc. Cette cuisinière, tout en étant un objet commun, entretient des relations étroites avec le bâti: de plus en plus, elle influencera la forme des nouvelles cuisines imaginées par les architectes, comme en témoignent des documents et publicités montrées dans l'exposition et qui permettent de comprendre le contexte architectural d'excellence de cette période. Les Services Industriels de Genève (SIG), partenaire de cette exposition, y participent avec des affiches d'époque et un potager LE RÊVE emprunté à leurs fonds. Pendant des décennies, les SIG ont préconisé l'installation de potagers LE REVE à Genève, entretenant ainsi des relations étroites avec cette l'entreprise.

V-ZUG: 100% suisse depuis 1913

Si le contexte historique est édifiant, la vision du futur reste essentielle. Dans l'exposition présentée à l'API, cette dimension est amenée par la société suisse V-ZUG, fondée il y a 107 ans, en 1913. Ainsi, outre la mise en valeur d'anciens objets et installations emblématiques du patrimoine de V-ZUG (grande lessiveuse, surfaces galvanisées, pho-



tos d'archives des anciens ateliers de fabrication, vieilles affiches et publicités, etc.), l'accent sera mis sur l'ambitieux projet V-ZUG 2033 du futur quartier d'urbanisme visionnaire que V-ZUG construit actuellement sur son site en ville de Zoug. L'habitat de demain et les installations de la cuisine du XXI^e siècle y tiendront une place essentielle. Des photos et une maquette du projet urbanistique de V-ZUG démontreront que demain, l'intégration entre l'électroménager, l'architecture et l'habitat sera vraiment totale!

LE RÊVE et V-ZUG: une similitude historique

Savez-vous ce qui rapproche la défunte et regrettée LE RÊVE à la saga industrielle de la renommée V-ZUG? L'exposition vous le révèle: toutes deux sont des entreprises 100% suisses qui débutèrent leurs activités industrielles en émaillant des tôles avant de se lancer dans la fabrication de fourneaux à bois, à gaz et à électricité.

Cette exposition fait partie de la programmation officielle de l'écomusée de l'API. Elle est centrée autour d'un potager de la marque LE RÊVE, entièrement restauré et fonctionnel! En effet, pendant toute la durée de l'exposition, des repas conviviaux cuisinés sur le potager LE RÊVE seront proposés aux visiteuses et visiteurs: repas typiquement genevois, gastronomiques de chefs reconnus, cuisine du monde et expérimentale, repas-conférences, cuisine familiale, collations, etc. Il y en aura pour tous les goûts, ceci dans le respect des consignes sanitaires!

Du potager sur pieds à la cuisine intégrée:

Venez plonger dans le passé des fameux potagers genevois LE RÊVE et découvrir les anciens modèles de cuisines et de buanderies qui ont fait la réputation de V-ZUG!

Lieu et dates

Exposition LE RÊVE, d'un objet domestique à la VILLE

Ecomusée Voltaire de l'API, rue du Vuache 25, 1201 Genève
Du 3 novembre au 19 décembre 2020 (prolongation probable)
Programme sur: www.patrimoineindustriel.ch



API Association pour le patrimoine industriel

LA MOBILITÉ DOUCE: UN VRAI DÉFI POUR LES COOPÉRATIVES

Avec le développement durable et la réduction des émissions de CO₂, la thématique de la mobilité douce est un défi majeur pour les coopératives d'habitation. «Habitat» en fait la synthèse: définitions, avis de spécialistes, réalisations de coopératives et réflexions sur l'avenir de la mobilité.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

La définition officielle pourrait être celle de la Confédération: «On entend par mobilité douce le fait de se déplacer à pied, sur roues ou roulettes, à la seule force musculaire humaine» (Ofrou). C'est donc celle qui est centrée sur l'«Homo sapiens», qui se déplace par ses propres moyens, sans véhicule à moteur. Pour d'autres, la définition est plus large: elle englobe tous les moyens de transport qui ne consomment pas une énergie fossile (essence ou gaz). Mais l'électricité verte produite avec de l'énergie hydraulique ou du solaire serait acceptée. Ce sont déjà deux définitions et il y en a encore bien d'autres! Mais on peut se demander si cette définition «stricte» est encore valable quand on voit la très rapide évolution de ces dernières années et l'arrivée sur le marché des nouveaux moyens de transport électriques individuels de type vélo, trottinette, scooter, voiture électrique et petit véhicule? Un spécialiste de la mobilité va, lui, regarder une rue dans sa globalité et définir une «mobilité générale» qui englobe tous les moyens de transport «circulant sur un même axe»: le piéton, le cycliste, le cyclomotoriste, le motard, la voiture, la camionnette, le camion, le bus, le tram, etc. Mais tous doivent utiliser une voie bien spécifique: trottoir, piste cyclable ou route.

Pour une mobilité durable

L'ATE (Association transport et environnement) a, quant à elle, développé le concept de «mobilité durable»: elle regroupe les moyens de transport qui ne polluent pas et qui préservent l'air et l'environnement. Elle promeut donc le vélo en général (city-bikes, VTT, les remorques pour vélo, le vélo-cargo), le vélo électrique (deux types: les 25 km/h



Le petit véhicule 100% électrique citadin avec batterie rechargeable (pour une personne) de la marque «Enuu» de Bienne. © Enuu /DR

et les 45 km/h), la voiture électrique et au gaz naturel-biogaz, les transports publics (train, tram, bus, bateau) et, bien sûr, la marche à pied. Mais l'avion est banni, tout comme la voiture «classique» à moteur à combustion thermique (essence ou diesel) à cause de ses émanations de CO₂ qui polluent l'air. On le voit, la définition du concept de mobilité dépend de ce qu'on y met!

Le vélo est en plein essor

Dans les grandes villes de notre pays, le vélo, le moyen de déplacement idéal pour le travail et les loisirs, a pris cette année, en pleine pandémie de Covid-19, un essor fulgurant (source: ATE). Vincent Kaufmann, spécialiste de la mobilité urbaine, l'a confirmé récemment dans «24 heures»: «Les voies vertes, comme celle qui va de Genève à Annemasse, rendent le vélo plus attractif. En ville, les aménagements cyclables mis en place durant la crise sanitaire ont fait bondir l'utilisation du vélo de 22%. C'est énorme.» La future loi

sur les voies cyclables est en consultation, et si elle devait être acceptée, elle favoriserait encore davantage la mobilité cycliste en Suisse! Des villes comme Genève et Zurich, déjà assez favorables au vélo, ont vu le nombre de cyclistes encore augmenter, les abris pour vélos aux abords des gares et dans les quartiers s'étendent, les vélos en libre-service et parkings à vélos sont en expansion, etc. Jamais les vendeurs de vélos et d'autres moyens de déplacement n'ont fait autant d'affaires!

Même la ville de Lausanne, malgré ses rues en pente, a multiplié cet été les pistes réservées aux cyclistes et e-bikes, en supprimant des centaines de places de parc. Le Plan de développement durable de la ville de Lausanne à appliquer jusqu'en 2019 prévoyait une mobilité accrue de 54% par l'augmentation du trafic cycliste. Vevey va aussi créer des bandes cyclables et doubler le nombre de places de parc pour vélos. Les bornes électriques de chargement se répandent. Bien évidem-

ment, cette forte expansion du nombre de cyclistes se fait de plus en plus sentir dans les coopératives d'habitation: les sociétaires-locataires demandent davantage d'abris pour vélos, des chemins cyclables dédiés, des prises pour charger les batteries des vélos électriques, etc.

Coopératives: de plus en plus concernées

«Habitation» a demandé à trois directeurs et à une responsable de coopératives d'habitation romandes quelle était leur définition de la mobilité. Ilhan Büchler, directeur de la SCHL, explique: «Nous encourageons nos locataires à repenser la mobilité via la charte écologique que nous leur faisons signer, en donnant la préférence aux «modes doux» pour leurs déplacements: marche, vélo, vélo électrique pour de courtes distances, et de recourir autant que possible aux transports publics et de favoriser le covoiturage entre voisins et collègues de travail.»

Pour Jacques Cuttat, directeur de la FLPAI à Genève, la mobilité douce «se limite à la marche à pied, le vélo, le vélo électrique, le fauteuil roulant pour les personnes à mobilité réduite et le déambulateur pour les personnes âgées». Sur le nouveau site, il n'y aura aucune voiture en surface, donc des espaces verts, mais un parking souterrain de 1000 places est disponible (voir article dans ce numéro).

A la FLCL, selon son directeur Philippe Meyer, on est en faveur des piétons (qui doivent avoir des sentiers piétonniers), des vélos (avec leurs propres voies cyclables) et des transports publics. Il indique: «On essaie de construire le moins possible de places de parc pour les voitures. On s'éloigne de l'ancien concept des années 1960-1970 d'une place par logement. Pour les voitures électriques, on aura 20 bornes dans le parking de 700 places des Plainnes-du-Loup, avec une extension prévue à 40 bornes.»

Quant à Uli Amos, de la Coopérative Equilibre, elle précise: «nos habitants utilisent le vélo et le bus. A cela s'ajoute l'autopartage qui est le point clé de notre mobilité. Notre coopérative interdit la voiture privée à nos locataires, donc nos immeubles à Cressy, à Soubeyran et à Meyrin (éco-quartier des Vergers) proposent des voitures en autopartage. Nous avons même une voiture à gaz! La plupart des socié-



Le vélo-cargo est de plus en plus prisé dans les coopératives d'habitation. © Carvelo2go /DR

taires ont un vélo électrique, et aux Vergers, ils ont un abonnement de bus des TPG (l'arrêt du tram est à 400 m)». Et les vélos? «Nous avons prévu 1 vélo par logement: au total, nous avons 160 places pour les vélos. Phénomène nouveau: il y a toujours plus de vélos-cargo et nous avons dû aménager des locaux pour les ranger!»

Etablir un «concept global de mobilité»

Ainsi, pour les coopératives d'habitation, deux cas peuvent se présenter. Dans le premier, elles envisagent d'aménager leur lotissement actuel pour y intégrer des nouveaux éléments de mobilité douce. Ici, tout va dépendre de la situation de son terrain, et les questions qui se posent sont: existe-t-il des chemins piétonniers? Ou une ligne de transports publics à proximité? Les chemins sont-ils utilisables par des vélos? Et ces chemins peuvent-ils être utilisés aussi bien par les piétons que les cyclistes? Les réponses à ces questions devront être analysées avec un architecte-urbaniste ou un ingénieur en mobilité, qui pourra élaborer un «concept global de mobilité».

Dans le second cas, celui d'un nouveau projet en phase d'étude et de planification, c'est bien sûr tout en amont qu'il faut réfléchir au concept de mobilité douce, en même temps que seront décidés les emplacements des futurs immeubles et des zones piétonnes. Le spécialiste en mobilité identifiera où faire passer les chemins piétonniers et ceux pour les cyclistes, et où prévoir les accès à la rue proche ou à l'arrêt du bus, où installer les abris à vélos extérieurs, etc.

S'adapter au lieu

Dans le quartier de Maillefer à Lausanne, où il y a plusieurs immeubles de la SCHL, l'espace central est une zone piétonne, traversée par des chemins piétonniers, où se croisent les habitants qui vont faire

leurs courses ou prendre le bus, des mamans avec leur poussette, quelques cyclistes et enfants à vélo, ou des personnes en chaise roulante électrique. Les seules voitures autorisées sont celles de La Poste et des services d'urgence. Avec les arbres plantés ici et là, l'espace devient un parc très agréable pour s'y promener et s'y détendre. Exercice réussi! Et pour la mobilité: pas de voitures privées en surface mais 2 voitures Mobility sont proposées aux habitants (et un parking souterrain).

A Genève, le site de la FLPAI (voir l'article dans ce numéro) deviendra un terrain vert, arborisé et fleuri, avec des chemins pour que les gens du quartier puissent s'y promener. Le quartier compte plusieurs coopératives d'habitation, dont la SCHG, et un EMS. Le principe est qu'il ne doit y avoir aucun obstacle à la promenade: pas d'escaliers, ni rampes fortes, ni trottoirs. Là aussi, l'ensemble est bien pensé: exercice réussi!

Autopartage et covoiturage: la mobilité partagée

Dans la coopérative Equilibre, la mobilité répond à une définition très stricte: pour en devenir sociétaire-locataire, la personne doit s'engager à renoncer à sa voiture privée. La coopérative, aux Vergers, a donc mis en place son propre système d'autopartage: elle dispose de 2 voitures utilisables sur réservation. Le système d'autopartage a été entièrement inventé par des coopérateurs d'Equilibre, car ils estimaient le système Mobility (CFF) trop coûteux. D'autres coopératives d'habitation ont aussi mis en place leur propre système d'autopartage (la coopérative genevoise Codha notamment) et/ou de covoiturage.

L'électromobilité à la hausse

Selon la définition stricte de la mobilité douce (donnée au début de cet article),



Respectons-nous !

Le TCS Vaud s'engage pour le respect entre les différents usagers de la route. Nous défendons des aménagements sensés et sécuritaires pour tous les modes de transport.

Nous incitons également les enfants à emprunter par eux-mêmes le chemin de l'école, afin de gagner en confiance et en indépendance dans leur mobilité.

tcs-mobiliteensecurite.ch

*Vous aussi,
rejoignez le
+ grand Club
suisse de la
mobilité.
tcs-vd.ch*

Des solutions de recharge intelligentes pour chaque voiture électrique.

«Avec NovaVolt, notre coopérative d'habitation a trouvé un partenaire fiable avec une solution de recharge évolutive.»

Stefan Koller,
Responsable Maintenance SG Eigengrund



Il vous suffit de nous appeler ou de nous envoyer un e-mail.

NovaVolt AG
Technoparkstrasse 1
8005 Zürich
+41 58 520 02 70
info@novavolt.ch
www.novavolt.ch



Le quartier de Maillefer à Lausanne (SCHL) permet aussi aux personnes à mobilité réduite de prendre l'air et de maintenir le contact avec les habitants. © JLE

celle-ci n'inclut pas les «moyens de déplacement électriques», donc pourvus d'un moteur électrique: les vélos, les trottinettes, les scooters, les petits véhicules pour une personne (à batterie), et bien sûr les voitures électriques. Cette année, on compte une trentaine de marques qui proposent des modèles! De janvier à août 2020, 8300 voitures électriques ont été vendues. Et depuis le début de l'année, une voiture neuve sur quatre (24,1%) est équipée d'un moteur hybride, électrique, à gaz ou à hydrogène, une proportion qui n'était que de 11,6% il y a un an (Auto-Suisse), ce dont se réjouit l'ATE: «C'est le signe que quelque chose est en train de bouger.»

Ce phénomène nouveau s'accompagne d'une demande de la part des coopérateurs de grandes coopératives (en Suisse alémanique et en Romandie), pour disposer de bornes de recharge pour les voitures électriques. La multiplication des bornes de recharge publiques (à recharge rapide) devant les centres commerciaux (Coop va équiper de telles bornes 100 points de vente d'ici 2023 et Migros aura aussi une centaine de sites), dans des parkings ou sur des places extérieures, est venue renforcer cette demande. Elle est d'ailleurs favorisée à Genève par la Stratégie de l'électromobilité 2030 et les subventions pour l'installation de bornes de recharge. «L'une des raisons est qu'une e-auto roule avec ¼ de l'énergie d'une voiture à essence. Pour 100 km, la plus petite des e-autos utilise 15 kWh, l'équivalent de 1,5 l d'essence. En plus, il n'y a pas d'impôt pour ces véhicules et les frais d'entretien sont le ¼ de ceux d'une voiture à essence» explique Giordano Pauli, directeur de Savenergy-Consulting GmbH, qui conseille

les coopératives dans le domaine de l'installation de bornes rechargeables et des économies d'énergie.

Bornes de chargement = une prestation de plus

Remarquons que cette présence de voitures électriques et de bornes de recharge dans une coopérative d'habitation peut tout à fait s'intégrer dans une stratégie de mobilité douce en tant que prestation supplémentaire à l'autopartage, au covoiturage et à la location de vélos. Elle n'est pas à exclure a priori. Ainsi, dans deux coopératives alémaniques à Affoltern/Zürich, les coopérateurs, après plusieurs discussions animées, ont voté pour disposer d'une dizaine de stations de recharge lente, l'argument de la lutte contre la pollution de l'air grâce aux voitures électriques ayant prévalu.

À la SCHL, «la prise en compte des besoins en stations de recharge électrique dans les parkings existants est actuellement traitée en fonction des demandes spécifiques, mais nous étudions diverses variantes afin d'anticiper une demande croissante, avec un minimum de 20% des places équipées en infrastructure de charge. Des prises électriques en suffisance vont être posées dans tous les locaux à vélos de nos immeubles en 2021 pour pouvoir recharger les vélos électriques» précise Ilhan Büchler.

Lutter contre la pollution de l'air

Récemment, le Parlement a voté la loi sur le CO₂ (mais un référendum a été lancé) qui renforce la lutte contre la pollution de l'air par les chauffages à mazout (taxe et hausse du prix) et les véhicules à moteurs thermiques (hausse du prix = taxe sur l'essence). Et on peut imaginer que les coopérateurs qui veulent lutter contre cette pollution de l'air qu'ils estiment dangereuse pour eux et leurs enfants vont davantage s'intéresser à l'achat d'une voiture électrique pour la simple raison qu'elle n'émet pas de CO₂.

À ce stade, l'origine de l'électricité peut se poser: est-elle verte et d'origine hydraulique ou solaire, ou provient-elle du nucléaire français ou d'usines à charbon allemandes? Une bonne chose à savoir: les distributeurs d'électricité et services industriels donnent des certificats d'ori-

PLUS D'INFOS SUR LES MOBILITÉS

www.vd.ch/themes/mobilite
www.pro-velo.ch
www.infrastructurevelo.ch
www.ate-ve.ch
www.magazine-ate.ch
www.mobilityacademy.ch
www.carvelo2go.ch
www.e-mobile.ch
www.aruve.ch
www.energiapro.ch/mobilite
www.novavolt.ch

gine pour le courant vert. Mais quid des batteries au lithium des voitures électriques: quel est le prix de cette énergie grise productrice de pollutions diverses et de CO₂ (extraction, transport et fabrication)? Le débat est ouvert et il est actuellement très animé! Certaines coopératives d'habitation ont choisi la «voie des petits pas», en analysant la tendance générale et, surtout, la demande de leurs coopérateurs-locataires pour des voitures électriques, avant de faire voter des décisions pour installer – ou non – des bornes de chargement pour les voitures électriques.

Aussi le gaz naturel

En réalité, il n'y a pas que les véhicules électriques et hybrides (électricité/essence) qui suscitent un intérêt grandissant dans la population: il y a aussi ceux fonctionnant au gaz naturel-biogaz, «qui émettent beaucoup moins de CO₂ que les modèles à essence et presque pas de particules fines» (Energiapro). Ils figurent dans les classes énergétiques A et B qui sont les meilleures. Le carburant gaz naturel contient d'office 20% de biogaz issu du traitement de déchets verts. Intéressant, non? Ce qui est intéressant pour les coopératives d'habitation (pour le covoiturage, les véhicules d'entretien ou de petits transports), c'est qu'il existe toute une gamme de véhicules roulant au gaz naturel-biogaz (voiture individuelle, camionnette, etc.). A n'en pas douter, c'est une mobilité économique et écologique qui mérite que l'on s'y intéresse. ■



La mobilité au gaz naturel-biogaz : une solution d'avenir

40% d'émissions de CO₂ en moins grâce au biogaz

Les véhicules au gaz naturel-biogaz émettent beaucoup moins de CO₂ que les modèles à essence et presque pas de particules fines, ce qui leur permet de figurer dans les classes énergétiques A ou B.

De plus, en Suisse, le gaz naturel carburant contient d'office 20% de biogaz, une énergie renouvelable, locale et neutre en CO₂. Il est même possible de rouler 100% au biogaz grâce à nos certificats!

Des économies sur le carburant

Sur l'ensemble du réseau Holdigaz, le gaz naturel carburant est au prix fixe de CHF 1.44/kg, soit CHF 0.98 par litre d'équivalent essence. Un parmi les meilleurs marché de Suisse!

Un choix complet de modèles

Les véhicules au gaz naturel-biogaz sont disponibles dans les gammes les plus variées, de la citadine à la fourgonnette en passant par la benne à ordures et le chariot élévateur, sans oublier les camions et, dès 2021, même les tracteurs. Vous trouverez certainement le modèle qui répondra à vos besoins.

www.energiapro.ch/mobilite

**À vos côtés pour une mobilité
plus écologique et économique!**


energiapro

Une société du groupe HOLDIGAZ



GeniLac

une innovation énergétique majeure et durable pour Genève

Une solution thermique innovante 100% renouvelable qui utilise l'eau du lac Léman pour rafraîchir et chauffer les bâtiments raccordés

 **80%**
d'émissions de CO₂ en moins pour le système de chauffage

 **80%**
d'électricité en moins pour le système de rafraîchissement

 Découvrez les bâtiments raccordés en images: bit.ly/video-genilac



L'expertise immobilière d'utilité publique

Notre service, votre soutien



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



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



LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

Société coopérative spécialisée
dans l'immobilier à loyer abordable

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

SALVALUCE: ÉCLAIRAGE PLUS EFFICIENT = MOINS DE DÉPENSES!

Assainir l'éclairage dans les immeubles d'habitation et le rendre plus efficient, tout en diminuant la consommation d'électricité et en dépensant moins: tel est le but du programme Salvaluce, soutenu par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN).

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Programme de promotion pour un assainissement de l'éclairage: tel est le nom officiel de Salvaluce, qui fait partie de l'action ProKilowatt de l'OFEN. Le directeur du projet est M. Giordano Pauli, fondateur et directeur de la société Savenergy Light Solutions GmbH, à Zurich. La priorité de ce programme national de financement concerne l'efficacité des éclairages dans les immeubles d'habitation et les établissements pour personnes âgées (EMS), grâce à un assainissement, donc au remplacement des anciens systèmes d'éclairage très énergivores.

On trouve ces éclairages dans tous les immeubles locatifs: halls d'entrée, corridors et coursives d'étages, sous-sols (cave, buanderie, local à vélos) et, bien sûr parkings souterrains. Encore très souvent, ces parkings sont éclairés avec des vieilles ampoules et même 24h/24!

Les nouveaux systèmes = des économies jusqu'à 80%

Ces anciennes installations devraient être rapidement remplacées et les experts de Salvaluce sont là pour conseiller les coopératives qui aimeraient faire le pas! Les nouvelles ampoules seront des tubes de LED, avec une gestion automatisée de l'éclairage grâce aux détecteurs de mouvements (personne ou voiture). Le programme prévoit des subventions jusqu'à 40% de l'investissement consenti par la coopérative: une proposition qui devrait convaincre plus d'une coopérative d'habitation!

De plus, cet effort d'assainissement est très profitable à la coopérative, car elle va rapidement diminuer ses frais d'achat d'électricité pour l'éclairage, une économie qui peut aller jusqu'à 70-80% du coût d'électricité annuel total! Le label Minergie est attribué lors de tout assainissement s'il est dûment contrôlé.

Aussi pour les coopératives d'habitation

Grâce au montant (Fr. 1,5 million) reçu de l'OFEN, la société zurichoise Savenergy Light Solutions a développé un programme d'information et de sensibilisation à la réduction des éclairages dans les immeubles. Avec le mandat de l'OFEN que cette sensibilisation soit aussi faite auprès des coopératives d'habitation de toute la Suisse. Notre revue «Habitation» se fait donc un plaisir d'être le vecteur de cette information qui s'adresse à toutes les coopératives d'habitation de Romandie, qu'elles soient petites ou grandes.

La société Savenergy Light Solutions est membre de WBG Suisse, WBG Zürich, WBG Ostschweiz et WBG Nordwestschweiz. Jusqu'ici, cette société a déjà encouragé et accompagné de nombreux remplacements de vieux systèmes d'éclairage dans des coopératives d'habitation en Suisse alémanique. Tous ces remplacements ont remporté une grande adhésion auprès des sociétaires-locataires, car cette «rénovation électrique» a pour conséquence une forte baisse de la consommation d'électricité et des dépenses très réduites pour l'achat du courant.

Interview de M. Pauli, directeur de Savenergy Light Solutions

Monsieur Pauli, dans quelles parties d'un immeuble locatif le changement de système d'éclairage est-il le plus rentable?

Il y a les parties communes telles que le hall d'entrée intérieur, les corridors et coursives des étages, les buanderies, les caves et les locaux à vélos. Là, on peut installer un système d'éclairage qui s'éteint après X minutes, ou un système, bien plus agréable pour le locataire, qui reste allumé tant que le détecteur de mouvements perçoit le déplacement ou les gestes d'une personne. Ces systèmes sont maintenant bien connus, mais malgré cela, il existe encore de nombreux immeubles dans lesquels la lumière reste allumée pendant des heures!

Une exception est l'entrée d'immeuble à l'extérieur qui doit rester allumée selon les règlements communaux, pour que le numéro de l'immeuble soit lisible et qu'il n'y ait pas de zones plongées dans le noir.

Et les parkings souterrains?

C'est là que le plus grand nombre d'assainissements doit se faire en Suisse! De nombreux parkings souterrains d'immeubles sont encore équipés avec les anciens systèmes: éclairage sans détecteur de mouvements (vous êtes tout à coup plongé dans la nuit!) ampoules à incandescence qui donnent une lumière

KALDEWEI

Washbasin MIENA by Anke Salomon



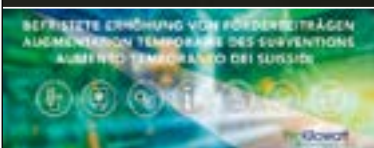
kaldewei.ch



**Förderprogramm für
Beleuchtungssanierung**

**Programme de promotion
pour l'assainissement
de l'éclairage**

**Programma di promozione
per il risanamento
dell'illuminazione**



■ Förderbeitrag möglich / Subvention possible / Contributo di promozione possibile
■ Förderbeitrag nicht möglich / Subvention non possible / Contributo di promozione non possibile



Bis zu 40% Subvention
des Investitionsvolumens
Subvention jusqu'à
40% de l'investissement
Sovvenzione fino al 40%
dell'investimento



Mindestens 75%
Stromkosten sparen
Économie d'au moins 75%
de coûts d'électricité
Risparmiare almeno il 75%
dei costi per l'elettricità



Unterstützung
durch Experten
Soutien par
des experts
Sostegno da parte
di esperti

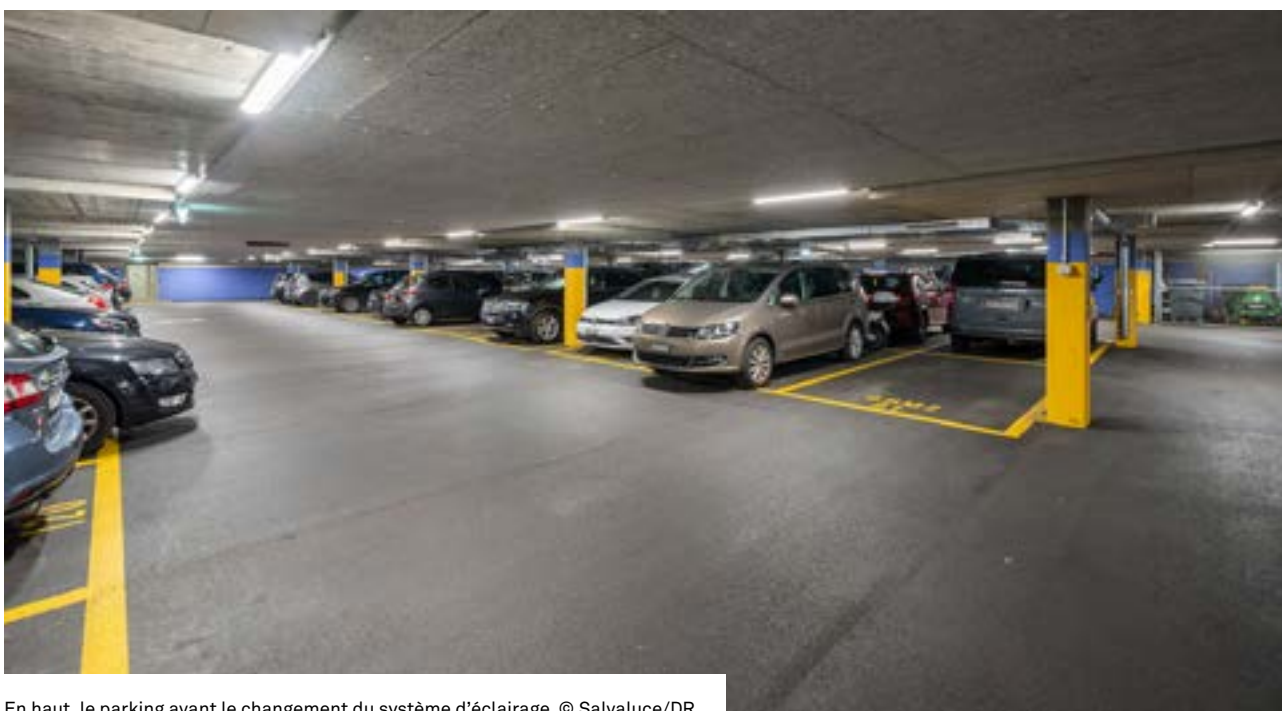


90% LED und Lichtmanagement
90% LED et gestion de l'éclairage
90% LED e gestione dell'illuminazione



Nachweis für Minergie®
Justification pour Minergie®
Attestato Minergie®

www.salvaluce.ch



En haut, le parking avant le changement du système d'éclairage. © Salvaluce/DR

jaunâtre et qu'il faut souvent remplacer, zones du parking mal éclairées, etc. Bref: pour le locataire qui vient y parquer sa voiture, cela n'est ni pratique ni rassurant!

Quel système préconisez-vous?

Nous conseillons aux coopératives d'habitation d'installer un système de gestion automatique de l'éclairage couplé avec des détecteurs de mouvements. Chacun peut s'imaginer

la situation: en entrant dans le parking, immédiatement, le conducteur voit la lumière s'allumer dans la piste qu'il emprunte, puis les suivantes, et même celles qui sont tout au fond. Les lumières fortes s'allument au fur et à mesure qu'il avance. La lumière va rester allumée, grâce aux détecteurs, jusqu'à ce que le locataire quitte le parking et que la porte se referme. L'éclairage se fait avec des tubes de LED, et non plus des néons ou des vieilles ampoules. Leurs avan-

tages: ils durent beaucoup plus longtemps, éclairent avec une lumière «claire» qui rassure tous les usagers.

Avez-vous un exemple d'un assainissement réussi?

Je prendrais le lotissement Klee à Zurich-Affoltern, que je connais bien. Les logements appartiennent à deux coopératives, la BGH et la GBMZ. Il se trouve à l'extérieur de la ville et proche du site de détente du Katzenssee. Ce lotissement dispose d'un garage souterrain de près de 6000 m². Il y a 287 places pour voitures et 42 pour les motos, utilisées par les sociétaires-locataires. Bien que le site ait été terminé en 2011, le système d'éclairage était encore de l'ancien type. Le concierge devait le contrôler 2 fois par mois et souvent changer les néons défectueux. Les néons s'allumaient lentement et n'éclairaient vraiment bien qu'après plusieurs minutes. L'éclairage restait insuffisant: 20 à 40 lux au lieu des 75 lux prescrits. La consommation d'électricité était forte, car des zones du garage restaient allumées alors qu'elles n'étaient pas utilisées.

Le nouveau système que les deux coopératives ont décidé d'installer dans leur parking fonctionne avec des tubes en LED de 150 lux. Le montage fut rapide, car il a pu se faire aux mêmes endroits que les anciens. Les capteurs de mouvement sont reliés entre eux avec Bluetooth Mesh, De ce fait les LED s'adaptent aux mouvements enregistrés et ne s'allument que dans les zones détectées nécessaires. Mais les autres zones ne sont pas dans le noir, elles restent un peu éclairées.

LIENS UTILES

www.savenergy-light.ch
www.salvaluce.ch
www.prokw.ch

Avec quelles conséquences financières?

L'économie pour l'éclairage du parking a été de 90% pour les coopératives! L'une économise Fr. 11 000.– et l'autre Fr. 6000.– par année. Les avantages écologiques (baisse de la consommation d'électricité) et financiers étaient les arguments pour décider de faire cet assainissement. L'une des coopératives a investi Fr. 53 000.– et l'autre Fr. 37 000.–. Grâce à la subvention de Salvaluce, elles ont reçu Fr. 9000.– l'une, et l'autre Fr. 6000.–. L'amortissement pourra donc se faire sur 4 à 5 ans seulement.

Et en Suisse romande?

Eh bien, pour l'instant, je ne peux hélas pas encore vous donner des exemples aussi convaincants! Mais j'espère que de nombreuses coopératives d'habitation en Romandie me contacteront bientôt pour réaliser leur assainissement d'éclairage! Je le répète: le potentiel d'économies est énorme! ■

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la cch!

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la cch pour les financements bancaires:

- Endettement jusqu'à concurrence de 90 % des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Tél. 044 292 27 69

Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
 Société coopérative de
cautionnement hypothécaire
www.hbg-cch.ch

«Grâce à l'hypothèque de la CCL, nous pouvons planifier à long terme les loyers de notre nouveau bâtiment.»

Daniela Weber Conrad, directrice de la coopérative «Wohnbaugenossenschaft St. Gallen»

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

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

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 son centenaire et ceci malgré le report de ses manifestations. Rendez-vous en 2021.



1920-2020 ARMOUP

PRINCIPAL



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

groupe e



PLATINE



Bank
Banque
Banca

CLER



175  **BCV**



PIZZERA POLETTI

BERTOLIT

BANQUEMIGROS

OR

abl
recy-services sa

aerovent.ch
un souffle nouveau

Blanc
NETTOYAGES & ENTRETIEN
REVÊTEMENTS DE SOLS

GETAZ **MIAUTON**

Miele

LA RÉSILIATION DU CONTRAT DE BAIL DANS LA COOPÉRATIVE D'HABITATION

Le contrat de bail dans une société coopérative d'habitation se différencie d'un contrat de bail dit «ordinaire», notamment du fait de l'adhésion obligatoire en tant que membre de ladite société. La spécificité de ce contrat entraîne-t-elle des règles différentes pour la résiliation du bail?

PASCAL STEINER, JURISTE MLAW

Le locataire d'un immeuble géré par une coopérative d'habitation est lié par une relation contractuelle double. D'une part, il est lié à la société coopérative en sa qualité de membre. D'autre part, il est lié à la coopérative en vertu d'un contrat de bail d'habitation. Qu'en est-il en cas de résiliation de l'une ou l'autre de ces relations contractuelles? La perte de la qualité de membre engendre-t-elle la résiliation du contrat de bail et réciproquement?

La vie en coopérative est une forme d'habitation différente par rapport à un immeuble à gestion dite «classique», notamment du point de vue du contrat de bail. Dans les cas les plus fréquents, la coopérative d'habitation est une société coopérative qui vise à fournir à ses membres l'usage d'une habitation (appartement ou maison individuelle) à un prix aussi avantageux que possible. Pour avoir accès à ces logements, le futur locataire doit devenir membre de la société coopérative, en acquérant une part sociale de cette dernière.

D'un point de vue légal, la société coopérative est définie à l'article 828 CO¹ selon lequel: «la société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres»².

Comme mentionné en introduction, le locataire-coopérateur est doublement lié à la société coopérative d'habitation. Le premier rapport juridique est un rapport corporatif de caractère social qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lorsqu'il acquiert cette qualité (articles 839 et suivants CO). Le second rapport est un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative, agissant en tant que bailleresse avec ce nouveau membre (articles 254 et suivants du CO)³.

Il peut arriver évidemment, comme dans toute relation contractuelle, que des conflits surgissent, notamment entre la coopérative-bailleresse et son locataire. La coopérative peut être amenée à vouloir résilier le bail de son locataire, respectivement exclure le locataire de la coopérative d'habitation, voir même cumuler les deux sanctions. Ainsi, au vu des spécificités inhérentes à la société coopérative d'habitation et à ce double rapport juridique exposé ci-dessus, il y a lieu de s'intéresser à l'interdépendance de ces deux rapports en cas

de résiliation de l'un ou de l'autre. En d'autres termes, est-ce que la résiliation du contrat de bail de la société coopérative d'habitation engendre forcément l'exclusion de la qualité de membre coopérateur de la coopérative d'habitation? Inversement, est-ce que l'exclusion du membre coopérateur de la coopérative d'habitation engendre automatiquement la résiliation du contrat de bail? Même si, a priori, la réponse pourrait paraître intuitive, elle appelle toutefois quelques développements et remarques.

Le Tribunal fédéral considère que les deux rapports interfèrent l'un sur l'autre en raison de la convergence de leur finalité (l'obtention de l'usage d'un logement pour le coopérateur et la cession de l'usage d'un appartement pour la coopérative). Les juges fédéraux en concluent donc que compte tenu de cette interférence, la résiliation du bail ne peut intervenir, sous réserve des dispositions particulières du contrat de bail, que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la société coopérative soit pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire⁴. Cette jurisprudence a pour effet de restreindre le champ d'application de l'article 266a CO, dès lors que dans le système de la coopérative d'habitation, la possibilité de résilier librement le bail en respectant le terme et l'échéance convenus est supprimée.

Par prudence, il est conseillé de prononcer simultanément l'exclusion de la coopérative et la résiliation du bail, les deux actes juridiques n'intervenant toutefois pas forcément de manière simultanée et donnant lieu à deux procédures séparées⁵. Selon la doctrine, la question de l'exclusion de la société coopérative doit toujours être tranchée avant celle de la résiliation du bail⁶.

S'agissant des motifs de résiliation de la qualité de membre de la coopérative, l'article 846 du code des obligations détermine que les statuts peuvent spécifier les causes d'exclusion d'un [membre] associé de la société coopérative, étant précisé que l'exclusion sans indication de motifs n'est pas admissible⁷. Dans un intérêt plus pratique, il y a lieu d'exposer quelques motifs fréquents d'exclusion de membre:

- préjudice aux intérêts de la société
- violation des statuts ou des décisions sociales
- non-exécution de n'importe quelle obligation pécuniaire, notamment du paiement du loyer
- utilisation non conforme de l'habitation
- disparition de la réalisation des conditions d'entrée
- occupation intermittente, non continue, à titre secondaire de l'habitation

- sous-location sans l'accord du comité
- jugement en séparation ou en divorce attribuant l'habitation familiale au conjoint du coopérateur
- comportement contraire aux bonnes mœurs
- violation manifeste des intérêts des autres membres.

L'exclusion d'un membre peut également être donnée en cas de justes motifs, étant précisé que les justes motifs ne peuvent pas être définis de manière générale⁸. Ces justes motifs dépendent du but social de la coopérative, des obligations des membres ainsi que des motifs statutaires. Un exemple constituant un juste motif d'exclusion pourrait résider dans un comportement abusif ou agressif à l'égard de la société, voire contre des membres et, par-là, indirectement contre la société. Ou encore lorsqu'un membre ne respecte pas la tranquillité des autres et les empêche de jouir de leur habitation, touchant ainsi la coopérative d'habitation⁹.

«En général, la résiliation du contrat de bail et l'exclusion du membre vont de pair.»

La loi prévoit également une perte automatique du sociétariat par la mort du membre (article 847, alinéa 1^{er} CO) ou la fin du contrat auquel est lié le sociétariat (article 848 CO). D'autres cas d'extinction automatiques peuvent également être prévus par les statuts, pour autant qu'ils soient en harmonie avec le but de la coopérative d'habitation et son activité spécifique¹⁰. En général, la résiliation du contrat de bail et l'exclusion du membre vont de pair. Toutefois, il est imaginable que dans certains cas, malgré la résiliation du contrat de bail, le coopérateur conserve son sociétariat et vice-versa. Les deux questions peuvent donc être traitées de manière indépendante. Cette interdépendance dépendra de la relation que les parties ont voulu créer entre les deux rapports juridiques qui les lient. Si les parties ont prévu que leurs contrats étaient couplés, l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre. Si les contrats ne sont pas couplés, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre.

Par ailleurs, la perte du sociétariat par l'exclusion du membre, entraîne l'extinction des droits qui en découlent, notamment du droit à l'utilisation des habitations de la société. En conséquence, plus rien ne distingue le contrat de bail de l'ex-coopérateur conclu avec la coopérative d'habitation d'un contrat de bail ordinaire. La coopérative d'habitation peut

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.

ainsi résilier le contrat de bail avec l'ex-coopérateur selon les règles ordinaires du droit du bail. Toutefois, libre choix est laissé à la coopérative de maintenir l'ex-coopérateur dans l'habitation, tant et pour autant que les statuts ne prévoient pas que les habitations ne peuvent être occupées que par des membres. Dans l'hypothèse où les statuts prévoient que le contrat de bail de l'ex-coopérateur s'éteint avec le sociétariat, le contrat de bail ne prend pas fin immédiatement mais est simplement réputé résilié pour la prochaine échéance de résiliation en fonction des termes et délais. Quoi qu'il en soit, si les motifs qui ont conduit à l'exclusion du membre remplissent également les conditions d'une résiliation anticipée du contrat de bail, le contrat de bail de l'ex-coopérateur prend fin immédiatement.

En définitive et comme exposé ci-dessus, le principe de prudence voudrait que la résiliation d'un des rapports engendre la résiliation de l'autre. En présence d'un motif permettant la double résiliation, il y a lieu de résilier les deux relations. Ces situations ne sont toutefois pas une généralité et elles doivent être examinées au cas par cas tant en fonction des buts de la société coopérative, des dispositions statutaires ainsi que de la volonté des parties au moment de la conclusion du contrat. ■

¹ Code des obligations, RO 27 321, état au 1^{er} avril 2020.

² Ibid.

³ Arrêt du Tribunal fédéral – 4A_386/2014.

⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 136 III 65 considérants 2.2 et 2.3.

⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 136 III 65 considérants 2.4

⁶ Ibid. et références citées.

⁷ Roland Ruedin, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, et références citées.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.



Un film pour les 100 ans de la SCHL

Le film du 100^e évoque en quelques minutes l'histoire de la coopérative, mais surtout sa modernité intacte et ses perspectives de développement. La belle aventure de la SCHL est racontée avec l'évocation de ses fondateurs et les témoignages de celles et ceux qui continuent aujourd'hui de la faire vivre. Des images d'immeubles construits ou en construction, des scènes de vie quotidienne des habitants et d'autres activités de la coopérative se mêlent aux archives de différentes époques. Ce film valorise les spécificités de la SCHL et souligne la continuité de ses buts et de ses valeurs – ses principes démocratiques et égalitaires, la solidarité qu'elle promeut, son art de vivre, comme sa mission toujours d'actualité.

Le réalisateur, Pierre-Yves Borgeaud, est un vidéaste et réalisateur lausannois bien connu. Plusieurs fois primé, il a réalisé des films ayant bénéficié d'une distribution internationale («Retour à Gorée»; «Viramundo»). Il est en train de tourner un long-métrage explorant diverses utopies communautaires.

> A voir sur www.schl.ch > Le film du 100^e



Douze clips pour les 100 ans de la SCHL

«Living Zoom» est une série de clips que la SCHL a dévoilés progressivement sur son site internet dans le courant de 2020. Ils sont aujourd'hui tous en ligne, et constituent, avec le film de Pierre-Yves Borgeaud, une heureuse alternative numérique à tous les événements festifs qui ont dû être reportés en 2021 pour des raisons sanitaires.

Dans chacun des clips, on rencontre des habitants de la coopérative, on découvre leur salon – leur living-room. Un plan séquence à 360° d'une délicate lenteur en dévoile les moindres recoins, tandis que les voix des habitants, invisibles, se superposent à l'image en mouvement. On zoome sur une anecdote, on entend rire, on reçoit une fraction d'éternité. Et tout à la fin, on découvre leurs visages.

La SCHL construit des logements de qualité à loyers abordables depuis bientôt un siècle déjà et dispose de riches archives de son parc immobilier. Plans et photos d'immeubles abondent. «Living Zoom» donne la parole aux locataires, leur rend hommage, les montre en toute simplicité et les laisse raconter comment ils se sont approprié leur logement et se sont intégrés au voisinage. Aux archives figées des plans et des photos d'immeubles viennent ainsi s'ajouter des séquences vivantes et sonores de celles et ceux qui habitent les logements que construit la coopérative.

Avec le photographe Jean-Pierre Fonjallaz à la caméra et le musicien Stéphane Blok au micro, Patrick Cléménçon a trouvé les meilleurs complices artistiques qui soient pour capter et mixer des images et des sons, afin de concrétiser une idée toute simple: confronter une architecture rationalisée et standardisée avec la singularité et le foisonnement de vie que les habitants y développent en toute intimité, à l'abri de leurs quatre murs. Avec, à la clé, une série de brins de vie qui tracent un joli traitillé dans l'histoire centenaire de la SCHL.

> A voir sur www.schl.ch > LIVING-ZOOM

Un savoir-faire construit par **plusieurs générations**



Le film!

Visionnez le film du 100^e de
la SCHL au moyen du
QR code suivant:



SCAN ME

MAIN DANS LA MAIN POUR CONSTRUIRE L'AVENIR

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

Grâce à notre grande capacité d'investissement, nous sommes en mesure de gérer toutes

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

SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

* Le loyer pour un logement de 3 pièces (71 m²) à la rue du Grand-Pré 4 à 14 à Cheseaux s'élève par exemple à CHF 1'097.-



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

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

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

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

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

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

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

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



www.bas.ch