

# habitation

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

DÉCEMBRE 2021



\_ ÉCOQUARTIER LES VERGERS  
\_ FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT  
\_ SÉRIE DE PORTRAITS DE COOPÉRATIVES

N° 4

# Construction

Bussigny II



- **Partenaire** des communes vaudoises pour développer les logements à loyer abordable
- **Expérience** et efficacité dans les mandats de gérance et dans toutes les étapes d'un projet de construction ou de rénovation
- **Esprit** de coopérative promouvant le respect, la confiance, le lien social et la durabilité

**Notre expertise au service des communes**

Visionnez le film du 100<sup>e</sup> anniversaire de la SCHL!



100<sup>e</sup>  
**SCHL**  
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE  
D'HABITATION LAUSANNE

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

Chères lectrices, chers lecteurs,

tout au long de l'année 2021, nous avons exploré les différentes facettes d'un type de développement urbain né il y a environ une dizaine d'années en Suisse romande: l'écoquartier. Nous en avons esquissé les contours et tenté d'en donner une définition. Mais il s'avère qu'il y a autant de définitions que d'écoquartiers et de maîtres d'ouvrage. Et la notion même d'écoquartier a évolué au cours du temps. Ce que l'on a ainsi pu définir comme écoquartier il y a dix ans ne mériterait sans doute plus cette appellation aujourd'hui. Pas de définition unanime, donc, mais une évolution réjouissante du point de vue du développement urbain face à l'urgence climatique.

Chronologiquement, on peut dire que le projet Maillefer de la SCHL à Lausanne semble être le premier écoquartier de Suisse romande, certifié Minergie-ECO en 2010. Il a précédé l'écoquartier Eikenøtt à Gland, achevé en 2014. Mais leur ancêtre à tous deux, c'est le quartier Ecoparc à Neuchâtel (1990–2004) – défini par ses concepteurs Bauart Architectes et Urbanistes SA comme étant un quartier durable ayant joué un rôle précurseur dans ce qui s'appellera plus tard... un écoquartier.

Pour terminer notre série sur les écoquartiers, nous revenons aux Vergers à Meyrin (page 10) avant de vous emmener dans le canton de Neuchâtel (page 17), où quelques jolis projets d'écoquartiers vont voir le jour ces prochaines années. Dans ce numéro, nous avons également voulu mettre l'accent sur les coopératives d'habitation et d'habitants membres de l'ARMOUP, dont nous vous livrons une belle brochette de «portraits»,

afin de mettre en valeur leur grande diversité (dès la page 24). Car c'est bien ce qui fait la force de ce mouvement coopératif, qui œuvre depuis plus d'un siècle (pour certains de ses membres) à la construction de logements de qualité loués à prix coûtant, hors de toute spéculation immobilière.

En plus de leur grande diversité, on constate également une évolution plus ou moins récente des types de coopératives, les dernières nées étant de nature suffisamment écologique et participative pour commencer à émouvoir et à intéresser certaines anciennes vénérables coopératives d'habitation, comme la SCHG par exemple, qui s'est acquinée à la petite primo-coopérative genevoise Archipel pour se lancer dans une opération en collaboration pour la construction de logements (page 24).

La brochure «Vivre ensemble dans une coopérative» qui accompagne ce numéro rend hommage à ces coopératives d'habitation et d'habitants, qui remettent au goût du jour une version contemporaine de l'esprit coopératif d'antan.

Nous revenons également sur le 5<sup>e</sup> Forum vaudois du logement, dont nous sommes l'heureux partenaire média et qui a traité cette année une thématique qui nous est chère, à savoir le rôle des communes au cœur de la politique du logement (page 20).

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

**Patrick Cléménçon**



#### IMPRESSUM

La revue *Habitation* (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse. **Editeur:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, [socomhas@habitation.ch](mailto:socomhas@habitation.ch) **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch) **Ont participé à ce numéro:** Charlotte Schusselé, Cynthia Khattar, Pascal Steiner, Jean-Louis Emmenegger, Jude Schindelholz, Georges Baehler et Patrick Cléménçon **Abonnements:** [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch) ou téléphone 021 648 39 00 **Graphisme, préresse et impression:** media f sa, **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. **Tirage:** 7000 exemplaires **Couverture:** Toiture végétalisée d'un des trois immeubles de La Bistoquette dans le quartier des « Sciers », à Plan-les-Ouates. Image de synthèse: atba architecture

#### RÉGIE PUBLICITAIRE

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

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

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



Bank  
Banque  
Banca

**CLER**



## CINQ COOPÉRATIVES, UN SITE, NEUF QUALITÉS

Cinq coopératives de logement ont uni leurs forces pour planifier la construction d'un lotissement sur d'anciens terrains industriels, au centre de Lucerne.

**07**



## ÉCOQUARTIER LES VERGERS, QU'EN DISENT LES COOPÉRATIVES?

L'écoquartier des Vergers à Meyrin est quasiment en place, et ses habitants sont déjà bien installés. L'occasion de faire un premier bilan avec deux responsables de coopératives, Uli Amos d'Equilibre et Christian Müller des Ailes.

**10**



## ÉCOQUARTIERS: QUOI DE NEUF À NEUCHÂT?

Divers projets visant la mixité sociale essaient à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds, avec un accueil très positif de la part de la population. Petit tour de piste avec la cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel, Nicole Decker.

**17**



## RETOUR SUR LE 5<sup>e</sup> FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT

La 5<sup>e</sup> édition du Forum vaudois du logement a eu lieu le 11 novembre 2021 au SwissTech Convention Center de l'EPFL. Devant plus de 300 participants, la manifestation s'est penchée sur le rôle des communes au cœur de la politique du logement.

**20**

### ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 24** LA SCHG VEUT RETROUVER SON ÂME
- 28** LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DURABLE DE LA SCHL
- 32** COOPÉRATIVE D'HABITATION VOISINAGE
- 34** COOPÉRATIVE PARTICIPATIVE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION GÉNÉ'Z
- 36** COOPÉRATIVE D'HABITATION ÉCORESPONSABLE LA BISTOQUETTE
- 38** COOPÉRATIVE D'HABITATION LES VOISINS
- 40** SCH RENENS: UNE COOPÉRATIVE QUI CRÉE DU LIEN!
- 42** LA CIPEF, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DANS L'OUEST LAUSANNOIS
- 44** LA COOPÉRATIVE DE LA VALSAINTE
- 46** CAMPAGNE NATIONALE DE PROMOTION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION
- 50** LA SOUS-LOCATION ET AIRBNB À QUELLES CONDITIONS?
- 52** LA NOUVELLE CUISINE: FONCTIONNELLE, CONNECTÉE ET CENTRE DU «MIEUX-VIVRE»



Bernard Virchaux,  
président de l'ARMOP

Qui ne connaît pas la CCL? Il s'agit de la centrale d'émission pour la construction de logements, coopérative fondée par les associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et l'Office fédéral du logement.

Le rôle de la CCL est de fournir des financements aux coopératives, à des conditions particulièrement avantageuses, du fait que la Confédération cautionne la centrale à hauteur de 1700 millions de francs jusqu'en 2027.

La centrale se procure de l'argent directement sur le marché des capitaux par le biais d'emprunts à long terme, puis répartit la quote-part entre les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui doivent être membres de la CCL. Un emprunt obligataire a une durée déterminée (cinq, dix ou quinze ans), et grâce au cautionnement de la Confédération, cela permet de limiter le taux d'intérêt qui reste fixe sur toute la durée du prêt. La dernière obligation a été émise sur 20 ans à un taux d'intérêt de 0,15%.

Ces conditions sont exceptionnelles. Elles permettent d'abaisser les loyers et de répondre ainsi au principe des loyers basés sur les coûts, tel que l'exige la Confédération. Néanmoins, polarisée par la gestion du risque, la CCL exige, de la part des coopératives, des conditions de financement faisant apparaître un rendement brut de 5%.

A l'évidence, la plupart d'entre elles ne parvient pas à respecter ce prérequis. Le rendement brut avec des loyers basés sur les coûts se situe au mieux entre 4 et 4,5%.

On peut dès lors s'interroger sur l'exigence d'un rendement aussi élevé, qui par ailleurs reste qualifié d'abusif au sens de l'OBLF et de la jurisprudence. L'ARMOP est fréquemment contactée par des coopératives qui peinent à comprendre une telle politique qui, in fine, induit une hausse des loyers. A vrai dire, nous non plus!

Dernier exemple en date de ce non-sens, la proposition de la CCL, faite à une coopérative située en zone de montagne, d'augmenter ses loyers de 20%, alors que tous les logements sont loués et que la coopérative a construit sur un terrain communal mis à disposition sous forme d'un DDP. Où se situe raisonnablement le risque pour la CCL?

Il est temps que la Confédération empoigne ce problème afin de rendre accessible les émissions d'emprunts au plus grand nombre de coopératives, même avec des financements réduits.

## «Reconstruire sur les ruines du capitalisme»



L'auteur du livre, George Monbiot, est un écrivain britannique célèbre pour son engagement écologique et son activisme politique. Editoria- liste pour «The Guardian» et auteur de nombreux livres, l'un de ses derniers ouvrages vient d'être traduit en français... et comme c'est un vrai régal et une véritable réflexion pour s'émanciper de l'hégémonie idéologique de la concurrence et de la crois-

sance à tout prix par le partage et la coopération, des valeurs qui sont au fondement même de presque tous les MOUP, j'avais très envie de vous en recommander la lecture.

Après un bref rappel historique retraçant la genèse du piège idéologique d'un darwinisme social et économique mal compris et qui s'est refermé sur une bonne partie de l'humanité au cours de la 2<sup>e</sup> moitié du XX<sup>e</sup> siècle environ, Monbiot nous invite à nous émanciper de cette idéologie néolibérale qui nous aveugle et nous mène par le bout du nez vers la catastrophe climatique que seuls quelques forcenés trop endoctrinés osent encore nier. Sa proposition: se fonder sur ce qui a fait le succès de l'espèce humaine, à savoir avant tout sa capacité de coopération, bien plus que sa volonté de puissance et de domination, pour imaginer et mettre en place une nouvelle politique d'appartenance. Partage et solidarité, plutôt que compétition et individualisme. Morale de l'histoire: c'est par la valorisation du vivre-ensemble et du sentiment d'appartenance que nous pourrions enfin peut-être nous libérer un tantinet du joug dévastateur du capitalisme à la sauce néolibérale.

«Reconstruire sur les ruines du capitalisme», Editions Actes Sud, 2021, 226 pages, ISBN 978-2-330-14362-6. PC

## Armoup: nouvelle formation Prévention incendie et sécurité dans les bâtiments

Les incendies sont souvent dus à l'inattention et à l'imprudence. En Suisse, environ 20 000 incendies se produisent chaque année; appareils électriques, bougies, plaques de cuisson, cigarettes, peuvent rapidement devenir des sources de drames. Parent pauvre de l'habitat, souvent reléguée au second plan, la sécurité est pourtant essentielle lorsque l'on est propriétaire de bâtiments ou en charge de leur gestion courante.

Suivre des formations de base, de perfectionnement ou participer à des journées à thème est un bon moyen de s'en rendre compte et d'apprendre les bons réflexes préventifs. Ce cours se compose de deux parties: une première partie, en collaboration avec l'ECA, (Etablissement cantonal d'assurance) consacrée à la visite de l'exposition de prévention incendies: les participants y découvrent comment se protéger du feu et de la fumée, comment acquérir les bons réflexes de prévention ou encore comment évacuer des locaux enfumés. Une approche pratique à l'aide d'un simulateur incendie vient compléter ce premier volet, avec démonstration d'eau projetée sur de l'huile en feu, schéma d'urgence, exercices avec couverture d'extinction et manipulation de différents types d'extincteurs. Une seconde partie théorique est assurée par M. Henri Ricart, formateur au sein de l'entreprise RT Conseils spécialisée en sécurité chantiers, qui développe les thèmes liés à l'identification des sources de dangers, que ce soit du point de vue de la santé, de l'environnement ou de la sécurité, mais aussi les outils de prévention et de communication.

Ce cours s'adresse aux membres des organes des coopératives ou fondations d'habitation, aux gérants d'immeubles, aux concierges, au personnel technique ou à toute autre personne intéressée par ce thème. Il a eu lieu pour la première fois le 5 novembre dernier et sera, en fonction de la demande, régulièrement proposé dans notre offre de formation.

Pour toute demande, le secrétariat de l'Armoup se fera un plaisir de vous renseigner au 021 648 39 00 ou à l'adresse e-mail: [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch). **IDR**



Photos de Fabienne Abetel

### FAITES-LE SAVOIR!

Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquiescer un terrain? Elle a déposé un permis de construire? A entrepris des travaux de construction ou de rénovation? Le chantier est achevé?

Transmettez l'information à la rédaction – [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch)

# La magie se cache dans les détails

A nos yeux, l'excellence se reflète dans la concentration sur l'essentiel, la longévité d'un design intemporel et l'utilisation parcimonieuse des ressources naturelles. Pour y parvenir, nous perfectionnons chaque détail. Découvrez l'Excellence Line sur [vzug.com](https://www.vzug.com)



La perfection suisse à la maison

## CINQ COOPÉRATIVES, UN SITE, NEUF QUALITÉS

Cinq coopératives de logement ont uni leurs forces pour planifier la construction d'un lotissement sur d'anciens terrains industriels, au centre de Lucerne. Au moyen de processus innovants, elles ont impliqué leurs partenaires et défini les qualités à renforcer sur le site.

JUDE SCHINDELHOLZ, OFL

Le site de l'Industriestrasse à Lucerne, qui occupe une surface de 8700 m<sup>2</sup>, a abrité différentes fabriques et entrepôts jusqu'à la fin des années 1970. Depuis lors, il héberge des activités transitoires et s'est mué au fil du temps en un véritable quartier accueillant des entreprises artisanales, des institutions culturelles et des habitants.

En 2014, la ville de Lucerne a attribué un droit de superficie sur les parcelles concernées à la «Kooperation Industriestrasse Lucerne» (KIL), un consortium regroupant cinq coopératives lucernoises, pour certaines bien établies et pour d'autres récentes ou issues des acteurs du quartier. Ces coopératives se sont unies dans l'idée de préserver les qualités existantes du site et de définir les autres objectifs de transformation avec la participation des utilisateurs actuels, pour y faire vivre et travailler, à terme, près de 600 personnes.

A l'initiative d'une équipe interdisciplinaire de la Haute Ecole spécialisée de Lucerne, l'Office fédéral du logement a soutenu un travail d'accompagnement, d'évaluation et de documentation de ce projet. En effet, deux questions présentent un intérêt particulier, également pour d'autres sites en Suisse: Comment les qualités existantes d'un quartier «vivant», utilisé de manière intense, peuvent-elles être transférées au nouveau lotissement? Et comment la collaboration de différentes coopératives, traditionnelles ou nouvellement créées, peut-elle contribuer à la réalisation des objectifs? Quelques réponses à ces questions figurent dans le rapport succinct paru récemment, dont le présent article s'inspire largement.

### Le dialogue pour fondement

L'investigation a porté sur la «phase de dialogue» mise sur pied entre 2018 et 2020, suite au concours d'urbanisme et d'architecture. Au cours de cette phase, la KIL a invité les futurs



Le bâti hétérogène du site accueille de nombreuses activités à prendre en compte pour son développement.  
© Hochschule Luzern / Ingo Höhn

utilisateurs potentiels ainsi que les autres parties prenantes à un échange commun, dont la pièce centrale était une série de quatre événements publics, portant notamment sur les espaces extérieurs, le climat et l'énergie, le voisinage et la communauté. Le résultat des discussions a été intégré au «Règlement». Ce document, sans être un instrument formel d'urbanisme validé politiquement, permet néanmoins à la KIL de définir les lignes directrices en vue du développement futur du site et de rendre visible les options retenues à l'attention des planificateurs, des coopératives, mais aussi des autres parties intéressées.

Selon les évaluateurs, malgré le côté chronophage de la participation, le jeu en vaut la chandelle. Grâce au dialogue avec toutes les personnes concernées, la planification repose ainsi sur une large base et répond aux besoins des futurs utilisateurs. L'importance de coordonner et d'adapter les processus participatif et de planification a également été relevé. D'une part, la participation doit être calibrée et séquencée en fonction des impératifs du projet de construction, notamment en ce qui concerne le calendrier. D'autre part, il est important que les planificateurs s'adaptent au processus de dialogue et adoptent un rôle de médiateurs, en s'exprimant à titre consultatif lors des rencontres participatives et en traduisant dans le concept architectural les idées d'utilisation des participants.

### Un secrétariat impartial

Pour ce qui a trait à l'organisation, l'association de cinq coopératives présentant des différences notamment en termes de taille, d'âge ou de manière de fonctionner constitue un véritable défi. L'enjeu consiste ainsi à profiter des complémentarités entre elles, en valorisant les atouts de chacune, que ce soit la solidité financière, l'expérience en matière de développement de projets immobiliers, la force d'innovation, la réactivité ou la proximité avec la société civile.

Afin d'assurer le développement du projet, la KIL s'est dotée dès 2016 d'un secrétariat professionnel, pourvu de 1,7 poste de travail. Parmi les mérites de cette structure mises en valeur par l'évaluation, il convient de relever le rôle d'«équilibre» joué entre les différentes coopératives. Le travail partenarial et les processus participatifs nécessitent effectivement des ressources humaines importantes, ce qui ne va pas sans poser problèmes aux petites coopératives gérées par des bénévoles. Le secrétariat a pu, dans ces circonstances, fournir un appui spécifique, bien que limité. Un second élément d'importance pour le bon fonctionnement de la collaboration est d'une part le fait que le secrétariat veille à ne pas empiéter sur les compétences décisionnelles des coopératives, et d'autre part qu'il garde une posture impartiale en toute circonstance.

### Neuf qualités à valoriser

Le développement d'un site sur un mode coopératif doit pouvoir se fonder sur des visions communes, qui constituent l'essence même de la coopération. Dans le cas spécifique de l'Industriestrasse, il y avait consensus sur la volonté de préserver les qualités existantes du site. Il est toutefois apparu lors de la phase de dialogue qu'un travail visant à identifier et

### RÉFÉRENCE:



Thomas Steiner, Richard Zemp. Développer un site en coopération et par le dialogue. Enseignements tirés du projet de l'Industriestrasse à Lucerne. Septembre 2021.

Le document est disponible sur le site internet de l'OFL: [www.bwo.admin.ch/projets-referenc](http://www.bwo.admin.ch/projets-referenc) > Projets de référence sélectionnés

Plus d'infos sur le site de la «Koo-  
opération Industriestrasse Lucerne»  
(KIL): [www.kooperation-industriestrasse.ch](http://www.kooperation-industriestrasse.ch)

à préciser ces qualités devait être mené. Cela a abouti à la formulation des qualités suivantes, qui guident l'élaboration du quartier:

- Participation: possibilité de s'impliquer dans l'aménagement et l'utilisation du site;
- Rencontres entre voisins: rencontres à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments grâce à des occasions et des mesures architectoniques appropriées;
- Ecologie: construire et vivre selon les exigences de la société à 2000 watts;
- Diversité: offre permettant la cohabitation de différents modes de vie et de travail, groupes d'âge et classes sociales;
- Loyer basé sur les coûts: garantir à long terme un espace de vie et de travail abordable pour les familles, les couples et les célibataires;
- Adaptabilité: ouverture au changement à chaque étape (planification, construction, exploitation);
- Authenticité historique et identité: reconnaître et enrichir l'identité existante;
- Diversité d'utilisation: coexistence de l'habitat, du travail et de la culture;
- Développement différencié à petite échelle: la structure bâtie, les espaces extérieurs et l'architecture créent différents degrés d'intimité (espaces privés, semi-privés et publics).

Les qualités identifiées peuvent apparaître comme autant de défis dans de nombreuses villes et communes: comment offrir des logements abordables, concevoir des quartiers vivants et mixtes, prendre en compte la population ou encore préserver les ressources naturelles? Le projet mené à l'Industriestrasse témoigne que de nouvelles constellations d'acteurs peuvent offrir des pistes pour répondre à ces défis. Il montre également que dans le cas de sites très hétérogènes dont il s'agit d'identifier, de préserver et de développer les qualités existantes, une approche nouvelle, qui ne se focalise pas sur la disparition de l'existant, mais plutôt sur sa transformation, au moyen de nouvelles impulsions positives, est appelé à se développer. ■



VOTRE EXPERT NEUTRE  
ET INDÉPENDANT DEPUIS  
PLUS DE 30 ANS.

# LAMY EXPERTISE

## VOUS CONSEILLE DANS LES DOMAINES

- des polluants des bâtiments (amiante, plomb, PCB, HAP),
- de l'efficacité énergétique (CECB, CECB+, audit énergétique)
- des normes incendies et de la sécurité au travail

Retrouvez nos experts à Genève, Vaud,  
Fribourg, Neuchâtel et au Tessin.

[info@lamy-sa.ch](mailto:info@lamy-sa.ch)  
[www.lamyexpertise.ch](http://www.lamyexpertise.ch)



**LAMY**  
EXPERTISE

Partenaire

**SafeT**   
SWISS

## ÉCOQUARTIER LES VERGERS, QU'EN DISENT LES COOPÉRATIVES?

L'écoquartier des Vergers à Meyrin est quasiment en place, et ses habitants sont déjà bien installés. L'occasion de faire un premier bilan avec deux responsables de coopératives, Uli Amos d'Equilibre et Christian Müller des Ailes.

CYNTHIA KHATTAR (TEXTE ET PHOTO)

### Quel a été votre rôle depuis le début du projet et quel est-il aujourd'hui au sein de la coopérative et de l'écoquartier?

**Uli Amos:** En 2013, j'étais simplement «future habitante», mais dès l'année suivante, je suis devenue représentante du maître d'ouvrage puis membre du groupe des maîtres d'ouvrage (GMO). Entre 2015 et 2020, j'ai représenté les superficiaires à la séance plénière des propriétaires historiques du quartier. Par ailleurs, depuis 2015 également, je suis membre du comité de gestion des dépendances (ce sont les espaces extérieurs de la copropriété d'environ 52 000 m<sup>2</sup>).

**Christian Müller:** Depuis le début du projet, j'ai eu pour mission, en tant que directeur de la coopérative, de mettre en œuvre les décisions prises par son comité de direction. Aujourd'hui, j'assume, au niveau de l'écoquartier, des fonctions au sein du comité de gestion des dépendances ainsi qu'au conseil de communauté des parkings communs comme délégué des coopératives.

### Les Vergers dans son état actuel correspond-il à ce que vous imaginiez auparavant?

**UA:** C'est difficile à dire car la création d'un quartier de cette taille est très complexe et ce n'est pas facile de se faire une image avant. Je suis plutôt surprise en bien car le plan urbanistique est plutôt rigide et peut faire un peu peur. Les premiers mois au milieu d'un chantier n'étaient pas faciles, mais depuis deux ans le quartier a beaucoup changé et change encore. C'est devenu beaucoup plus vert, plus coloré, il y a les poules, les potagers, les voisins. En tant qu'habitante je suis très contente de vivre ici. Habiter dans ce quartier est très agréable – la proximité avec la nature, l'absence des voitures, les infrastructures dans le quartier et dans la commune... La vie dans nos immeubles est certainement aussi un facteur mais pas le seul.

**CM:** Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle, se développer grâce à un processus participatif et minimiser l'empreinte écologique, tels étaient les buts ambitieux de ce projet d'écoquartier. De nombreux efforts ont été déployés pour atteindre ces objectifs. Le résultat n'est pas si éloigné de ce qu'il était possible d'imaginer en matière de mixité puisque le quartier compte aussi bien des immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), dont certains sont hébergés dans notre tour, une école primaire, ainsi que de nombreuses arcades commerciales, médicales, de restauration et autres activités.

S'agissant du processus participatif, le bilan est probablement plus mitigé. En effet, peut-être séduisante sur le papier, l'idée d'intégrer les futurs habitants et usagers le plus en amont possible afin de planifier en fonction de leurs besoins, tout comme dans le cadre d'une coopérative d'habitants, semble avoir de la peine à séduire à une large échelle, en tous les cas en Suisse romande. Ainsi, l'aspect participatif des habitants n'est, selon nous, pas à la hauteur des attentes.

### Au niveau écologique justement, cela correspond-il à vos éventuelles attentes?

**UA:** Il faut différencier peut-être les attentes par rapport aux bâtiments et par rapport au quartier. Au niveau du quartier le projet était ambitieux (système de chauffage à distance à l'eau du Rhône réchauffée dans la zone industrielle Zimeysa avec retour de l'eau refroidie dans le Rhône, gestion des eaux pluviales en surface avec des noues, limitation des surfaces perméables, plantation de beaucoup d'arbres, gestion des terres sur place donc limitation des évacuations par camion...)

Au niveau des bâtiments on aurait pu faire plus. Tous les bâtiments sont labellisés Minergie A ou P, mais ça dit peu des matériaux de construction utilisés. Une large majorité des bâtiments ont une structure en béton armé avec une isolation périphérique à la base de pétrole, des fenêtres en PVC et des crépis synthétiques.

L'agriculture intégrée dans le quartier, le projet alimentaire avec le concept de la production – transformation – consommation dans le quartier, la création de la coopérative agricole qui entretient aussi les espaces extérieurs, qui aurait imaginé tout ça au début? Un thème intéressant est aussi la mobilité. La circulation de voitures est interdite sur l'esplanade et sur les promenades (sauf quelques exceptions). Ces surfaces sont très appréciées par les enfants qui jouent dehors en toute sécurité. La vue sur des espaces sans voitures est aussi très agréable d'un point de vue esthétique.

**CM:** Le concept énergétique de quartier retenu par la commune, pour en faire un quartier «éco» impliquait que, au-delà du seul label Minergie A déjà imposé par le plan localisé de quartier (PLQ), tous les constructeurs s'astreignent ensuite à Minergie P également. Il est vrai que pour nous, le respect de ces labels (issus de l'industrie) a résulté, d'abord en une augmentation des coûts de construction, ensuite en une réduction significative de l'énergie directement consommée. Et donc des charges de chauffage également, ce dont nos sociétaires se réjouissent bien sûr.



Christian Muller et Uli Amos dans l'écoquartier Les Vergers.



# NORBA

M E N U I S E R I E

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



GRUPE ATRYA



LA REFERENCE DE LA MENUISERIE  
FENETRES | PORTES | ARMOIRES

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

1<sup>re</sup>

Fournisseur  
d'énergie durable  
en Suisse 2021

Office fédéral de l'énergie  
Catégorie Électricité + Catégorie Chaleur

2x

Pour des quartiers résidentiels de tous types: des solutions énergétiques issues de ressources locales. Site de référence réaménagement du lotissement Gewobag à Zurich. [ewz.ch/fr/gewobag](https://ewz.ch/fr/gewobag)



Ein Unternehmen  
der Stadt Zürich

**ewz**

De manière plus générale, on peut cependant regretter que cette question n'ait pas été élargie par exemple à Minergie-Eco, seul label qui permet enfin de tenir compte de l'énergie grise, la part finalement prépondérante dans un bilan énergétique sérieux.

### Quels retours avez-vous de la part des membres de votre coopérative à propos de leur vécu au sein de leur logement ainsi que du quartier?

**UA:** Nous avons beaucoup de retours très positifs sur la qualité de vie dans nos immeubles et le quartier. Il y a aussi beaucoup de contraintes (difficultés de livraison liées à l'interdiction des voitures en surface, retard de livraison des aménagements extérieurs à cause du retard de certains constructeurs donc toujours un peu d'ambiance de chantier, un système d'approvisionnement d'eau chaude un peu contraignant...) Mais rien n'est insurmontable et les habitants sont contents de vivre ici. Nous avons eu très peu de changements de locataires durant ces trois ans et demi.

On se rend compte d'une problématique: quand la vie dans un immeuble est déjà riche et animée, c'est plus difficile de motiver les habitants à participer aussi au niveau du quartier.

**CM:** C'est en ultime ressort la seule et vraie question! Notre coopérative déploie d'importants efforts pour proposer des logements de qualité pour un loyer très attractif. La réalisation proposée par Aeby, Perneger et associés va d'ailleurs dans ce sens en proposant une architecture de haut vol. Les typologies de logement y sont variées et de grande qualité, tant dans leurs configurations spatiales que dans leur facture. Nos locataires les jugent confortables et sont très satisfaits de leur nouvel habitat. Par ailleurs, notre coopérative a la vertu d'offrir une série de services bienvenus sous son même toit. Le vécu est peut-être moins maîtrisable dans le cadre élargi d'un quartier aux dimensions conséquentes. Diverses incivilités nous ont été rapportées, réalité probablement inévitable dès lors qu'une certaine masse critique est atteinte. Certains déplorent aussi que l'accès à notre salle commune, certes aménagée pour les 21 logements IEPA, mais destinée à l'origine à tous, ait été fortement restreint par les instances même de l'IMAD.

### Le modèle d'autogouvernance souhaité vous semble-t-il atteint? Sinon, que manque-t-il pour y arriver selon vous?

**UA:** Si on parle de l'autogouvernance du quartier, non. Il y a un comité de gestion des dépendances et un comité de gestion des parkings, les deux composés de représentants des superficiaires, propriétaires privés et de la commune. Il s'agit de deux copropriétés. Le GMO a organisé pendant plusieurs années dès 2014 la participation, notamment au niveau des aménagements extérieurs et la programmation dans les rez-de-chaussée (choix des locataires des surfaces commerciales). Depuis 2018 et sur impulsion du GMO, un groupe d'habitants, GoVergers, a travaillé sur la question de savoir comment organiser une gouvernance participative qui intègre tous les acteurs du quartier. Ils ont identifié plusieurs obstacles. Pour pouvoir gouverner, il faut une délégation de pouvoir et de

décision. Sans cette délégation, on ne gouverne pas, on anime seulement. Un autre obstacle est le niveau très différent d'expérience de participation. Dans un quartier mixte comme Les Vergers, il y a des personnes qui n'ont jamais entendu parler de la participation et d'autres qui sont quasi des professionnels du sujet (et tous les niveaux entre les deux). Pour organiser une démarche participative qui inclut tout le monde, il faut d'abord aller vers les personnes qui ne connaissent pas encore la participation, montrer l'intérêt et donner envie de se lancer dans une nouvelle aventure.

**CM:** Non, le modèle d'autogouvernance souhaité dès le début n'a malheureusement pas pu se mettre en place. Le retrait des maîtres d'ouvrages au profit des habitants a mis en évidence le manque de forces vives prêtes à s'engager de manière active dans le développement d'activités. En ce qui nous concerne, nous ne voulons forcer personne. Chaque sociétaire doit pouvoir rester libre de ses choix et attribuer le temps qu'il estimera utile à la thématique de son habitat, selon sa sensibilité et l'importance qu'il accordera lui-même à cette question. Rappelons que nous sommes une coopérative d'habitation et non d'habitants.

### Comment percevez-vous les liens entre les habitant-e-s des Vergers? Entre eux et les autres Meyrinois?

**UA:** Il ne faut pas oublier qu'on parle d'un quartier d'environ 3500 habitants. Les contacts entre voisins se créent en général autour des activités. Nous avons la chance que le quartier en propose beaucoup: les potagers, le poulailler, les soirées de jeux de société, le supermarché, autour de l'alimentation... des activités créatives, sportives et culturelles... Il y a aussi tous les contacts qui se créent autour de l'école, les crèches... Les liens sont souvent plus forts à l'intérieur des coopératives parce que les habitants partagent des idéaux et des lieux, mais avec le temps les liens avec les autres se renforcent aussi.

**CM:** Naturellement, dès le départ, la commune a eu le souci d'éviter tout effet de ghetto. De sorte que déjà le PLQ proposait une configuration spatiale décloisonnée, dont les volumes soient fortement perméables au contexte environnant, naturel ou bâti. Cette réalité spatiale impacte finalement les esprits et se traduit par des osmoses profitables à tous.

### Les Vergers, modèle à suivre? Oui/Non? Pourquoi?

**UA:** Je pense que oui. C'est un projet exceptionnel. La charte «objectifs écoquartier» date de 2012 et le niveau d'exigence est élevé. C'était un grand laboratoire pendant des années. Toujours à la recherche de la meilleure solution au niveau écologique, économique et social. C'est difficile et pas toujours couronné de succès.

C'est un modèle à suivre mais, pas à copier. Il faut l'analyser, trouver les échecs et les «victoires», mesurer l'effort, ne pas sous-estimer le temps nécessaire. On a eu la chance de travailler avec une commune et des partenaires très motivés et engagés.

Il y a encore des marges d'amélioration, notamment par rapport à la construction plus écologique des immeubles (non

seulement du point de vue consommation énergétique mais matériaux et énergie grise), la récupération d'eau de pluie, un concept plus abouti d'un quartier sans voitures qui inclut les réflexions beaucoup plus en amont sur les livraisons des commerces qui animent le quartier.

**CM:** A l'origine d'un nouveau projet de réalisation d'écoquartier, se trouve généralement une ambition, souvent politique, de créer un quartier exemplaire à l'image de ce qui a pu être réalisé ailleurs, en Suisse comme à l'étranger.

Bien que la volonté politique soit importante, elle n'est en aucun cas un gage de la réussite d'un écoquartier. En effet, si cette dernière ne rencontre pas l'adhésion des habitants de la région concernée, alors il y a de fortes chances que l'alchimie ne soit pas au rendez-vous et que le pur marketing politique ne puisse se transformer en une réalité.

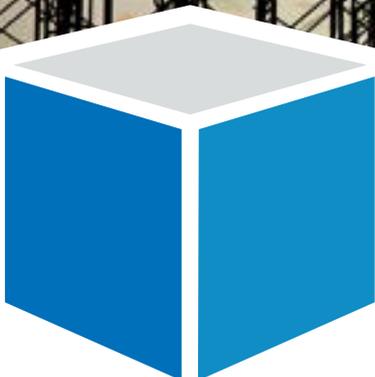
#### Comment imaginez-vous le quartier évoluer?

**UA:** Le quartier a déjà beaucoup changé. Il est déjà plus vert, les arbres et arbustes se développent bien. Bientôt les dernières clôtures de chantier auront disparu.

J'espère que les efforts consentis afin de créer une vie de quartier animée porteront leurs fruits.

J'espère qu'on pourra convaincre davantage d'habitants que vivre dans un écoquartier signifie plus que vivre dans un immeuble bien isolé à basse consommation. La clé de la réussite, c'est l'utilisateur.

**CM:** C'est sans doute un peu tôt pour le dire. Tout dépendra de la manière dont ses résidents en deviendront finalement les habitants, et de leur envie de développer et de participer à des projets communs dont ils pourront tirer un sentiment de bien-être, individuel ou collectif, supérieur à celui qui les anime aujourd'hui. ■



PIZZERA-POLETTI

Entreprise familiale spécialisée dans le béton armé qui compte aujourd'hui plus de 65 ans d'expérience et de savoir-faire.

Un héritage transmis depuis plusieurs générations et qui accompagne chaque jour les intervenants qui construisent l'immobilier de demain.

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



**Les Ailes**  
COOPÉRATIVE  
D'HABITATION

Les avantages en **commun**, la liberté pour **chacun**

— [lesailles.ch](http://lesailles.ch)



## ÉCOQUARTIERS: QUOI DE NEUF À NEUCHÂT’?

Divers projets visant la mixité sociale essaient à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds, avec un accueil très positif de la part de la population. Petit tour de piste avec la cheffe de l’Office du logement du canton de Neuchâtel, Nicole Decker.

CYNTHIA KHATTAR

Depuis 2015, en plein centre ville de La Chaux-de-Fonds et à quelques pas de la gare, le quartier Le Corbusier réunit coopératives, PPE, appartements avec encadrement pour seniors avec également une école, des bureaux réservés à l’Assurance invalidité et à l’Orif (intégration et formation professionnelle). Un éco-quartier à la fois durable, à mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Prochainement, un hôtel, un restaurant, des commerces, un espace coworking, ainsi que davantage de logements avec encadrements viendront encore agrandir Le Corbusier.

Nicole Decker se remémore les débuts du projet, en particulier la soirée d’information au public à propos de la coopérative et des logements pour seniors. «Alors qu’on s’inquiétait de potentielles critiques, il n’y a eu aucune opposition,

tout le monde a applaudi, ça faisait très bizarre! A la fin de la présentation, les personnes présentes sont venues vers nous et nous ont dit: on veut réserver des logements!»

### Accueil positif

Même enthousiasme récemment, lorsque la cheffe de l’Office du logement a introduit le projet d’écoquartier Tivoli Sud, qui comprendra 170 logements et va s’établir sur une ancienne friche industrielle dans le quartier de Serrières, à Neuchâtel. Les intervenants de Tivoli Sud ambitionnent ici de créer un quartier adapté à la nouvelle certification SEED. «Il faut offrir davantage que des logements, la volonté de la ville est de proposer un quartier mixte, durable, avec des logements à loyer abordable, des appartements avec encadrement dédiés aux bénéficiaires AVS/AI, mais aussi des espaces de rencontre et beaucoup de verdure.»

### Du vert, du durable et de l’abordable

Un véritable lieu de vie donc, qui en l’occurrence intégrera également la vaste zone de verdure que représente la vallée de la Serrière. «Le but est de renaturaliser la petite rivière de la Serrière qui va être réhabilitée pour qu’on la voie, avec notamment un ascenseur public pour relier les deux plateaux du quartier.» La part belle a également été donnée à l’architecture: «Sept projets ont été proposés lors du concours et la ville a choisi de prendre les sept architectes, une idée de chacun. Les plans de Tivoli Sud devraient être déposés cet hiver, pour une livraison en 2025 ou 2026.»

En matière de logements, le canton a adapté la base légale pour que les logements à loyer abordables (LLA) puissent être reconnu d’utilité publique «en s’inspirant du modèle vaudois: un privé construit, mais les prix des loyers sont plafonnés pour qu’ils restent abordables



Le bureau CCHE a remporté le concours pour Bella Vista, car selon Nicole Decker, CCHE a particulièrement réfléchi à l’urbanisme, pas uniquement à l’architecture. DR

selon une tablette que l'on vérifie chaque année pendant vingt-cinq ans minimum.» A défaut de pouvoir établir une coopérative «qui n'aurait pas les moyens de déboursier la somme élevée demandée par le constructeur privé, on a trouvé cette solution intermédiaire pour proposer des logements à prix raisonnables, c'est-à-dire que plus de 50 % de la population puissent se les offrir.»

### Belle vue, sans pots d'échappement

Un autre projet d'écoquartier «absolument sublime» situé en ville de Neuchâtel, dans le quartier de La Coudre et Portes-Rouges, devrait sortir de terre dès l'été 2023. Nommé Bella Vista, ce programme de près de 300 logements comprendra de la PPE, du logement abordable, de la location à prix libre et du logement pour seniors. Et avec seulement 150 places de parking. «La ville a carrément exigé dans le plan directeur sectoriel que sur la grande avenue des Portes-Rouges, tous les nouveaux logements soient faiblement dotés en place de parc pour inciter à prendre les transports publics.» Dans ce premier quartier à stationnement réduit du canton, l'abonnement de bus devrait être inclus dans le loyer. «Je me demande comment traduire cette intention à terme pour les PPE!» ajoute Nicole Decker.

Bella Vista, comme son nom l'indique, jouira d'une vue magnifique sur le lac et sera constitué de grands immeubles avec à nouveau des logements abordables et pour seniors, ainsi que des duplex, façon «villas urbaines», comprenant des terrasses sur leur toit. Deux places ont été imaginées «où par exemple des spectacles pourront être donnés, pour vraiment favoriser les liens».

### Coopératives et chercheurs au bord de l'eau

Un troisième projet, baptisé Les Gouttes d'Or sera quant à lui situé au bord du lac, à Monruz, aux abords de l'Hôtel Palaffite. «Ce nouveau quartier intégrera un parc et promenade «nature en ville» qui s'étendra jusqu'au jardin de l'actuelle Villa Perret, que la ville a rachetée.» Six bâtiments vont être édifiés, dont quatre par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La coopérative des Rocailles proposera des logements pour familles, celle d'Arc-en-



Le futur quartier de Tivoli Sud sera établi sur l'ancienne friche industrielle des usines Suchard qui ont fermé en 1990, un terrain chargé d'histoire. DR

ciel, des appartements pour seniors. La société sans but lucratif Alfen, qui gère la cité des étudiants de Neuchâtel, y proposera également un immeuble de logements en colocation ou clusters pour étudiants, ainsi que des appartements plus grands pour les doctorants de Microcity. «On a créé un pool de recherche incroyable avec l'EPFL, on a énormément de chercheurs qui viennent de toute la Suisse romande, mais ils rentrent le soir en train et quittent ensuite le canton quand ils ont fini leur thèse. Notre but est qu'ils puissent habiter au bord du lac et accéder facilement à Microcity, et que peut-être ils tombent amoureux du canton et décident d'y rester!» Le dépôt de plans pour Les Gouttes d'Or devrait se faire au printemps prochain et le quartier voir le jour en 2025 ou 2026.

Enfin, un quatrième projet est actuellement en discussion: la banque Bonhôte a acheté un terrain situé sous le cimetière de Beauregard, qui dispose là aussi d'une belle vue sur la ville et le lac. Des appartements avec encadrement devraient aussi y être proposés, à la demande de la ville. «Tous les détails n'ont pas encore été définis, mais de nouveau, l'idée est de construire dans un esprit durable.»

### Neuchâtel, vu d'En face

On ne peut évoquer les nouveaux écoquartiers à Neuchâtel, sans mentionner la coopérative d'habitants d'En face, première coopérative de Neuchâtel selon la nouvelle loi, établie depuis le printemps 2019 sur un terrain de la ville proche de la gare, qui comprend une place commune et des jardins communautaires. «Leur projet a été choisi car le cahier urbanistique refusait d'augmenter le trafic. Les coopérateurs renoncent à leur véhicule privé et bénéficient de trois places pour 21 logements, deux en autopartage et une pour personne handicapée. Autant dire que le hall de vélos est bien rempli! L'atmosphère est vraiment hyper sympa», s'enthousiasme Nicole Decker.

Huit ans de travail bénévole ont été nécessaires, assortis notamment de formation de communication non violente. «Les assemblées avec eux sont vraiment agréables, ils ont intégré l'assertivité, ils n'écrasent personne, c'est juste un bonheur, j'adore cet endroit!» ajoute encore Nicole Decker.

On pourra en outre mentionner Les Forges, avec un immeuble en coopérative familiale et un immeuble pour seniors, quartier davantage populaire, avec moins de mixité sociale, et donc pas considéré comme véritable quartier durable malgré le label Minergie-P.

### Terrain coopératif

«L'histoire du canton de Neuchâtel en terme de coopératives était vive, surtout dans le haut du canton, dû à la pauvreté de la région dans les années 1940 ou 1950. Le mouvement et la vie en coopérative sont reconnus. En ville de Neuchâtel, c'est moins le cas, en particulier pour l'esprit participatif.»

En dix ans, le canton de Neuchâtel peut toutefois se targuer d'être le seul qui bénéficie d'une loi se calquant sur la LOG (loi sur le logement au niveau fédéral), «et on va même un peu plus loin en prenant en charge 20% des parts sociales émises. On considère également les communes comme des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, à l'inverse de la Confédération, en proposant des prêts à taux zéro».

Pour la cheffe de l'Office du logement, «le but ce n'est pas de mettre des logements d'utilité partout, mais de réaliser des quartiers à la mixité sociale et intergénérationnelle où l'on trouve beaucoup de qualité, en termes énergétiques mais aussi au niveau des extérieurs, pour stimuler les rencontres et le bien vivre ensemble. Pour, en quelque sorte, recréer des micro-villages au sein des quartiers.» ■



Les Peupliers à Lausanne - Projet Métamorphose



*votre rêve, une réalité.*

CHANTIER OUVERT EN MARS 2021

Retrouvez nos réalisations sur  
[www.citederriere.ch/nos-realizations](http://www.citederriere.ch/nos-realizations)

## RETOUR SUR LE 5<sup>e</sup> FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT

La 5<sup>e</sup> édition du Forum vaudois du logement a eu lieu le 11 novembre 2021 au SwissTech Convention Center de l'EPFL. Devant plus de 300 participants, la manifestation s'est penchée sur le rôle des communes au cœur de la politique du logement.

Le Forum vaudois du logement (FVL) a retrouvé son public le jeudi 11 novembre 2021, après le report de l'édition 2020 en raison du Covid. Ouverte par la conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, cheffe du Département des institutions et du territoire, la manifestation s'est penchée cette année sur la place que les communes vaudoises peuvent prendre dans la mise en place d'une politique du logement active sur leur territoire. Plusieurs interventions ont ponctué la journée, qui s'est close par un apéritif dînatoire permettant aux participants de se retrouver pour échanger sur la thématique du jour et réseauter.

Après le discours inaugural de M<sup>me</sup> Luisier Brodard, François Yenny et Yvan Schmidt, de l'entreprise CBRE, ont présenté leur dernière étude prospective du marché vaudois du logement. Ce qui a permis de faire le point sur les récentes tendances dans le domaine et de définir les scénarios envisagés pour les prochaines années.

Après cette entame qui a permis de poser le cadre, Pierre Imhof, le directeur général du Territoire et du Logement et maître de cérémonie pour l'occasion, a ouvert une séquence sur l'élaboration d'une politique communale du logement. Un petit film a fait la présentation de l'Objectif logement, une étude du marché communal du logement dont l'Etat de Vaud soutient la réalisation. Cette étude, qui se compose d'un diagnostic, d'un objectif cible et de mesures, permet à une commune de poser une stratégie pour le développement du logement sur son territoire. Stéphanie Schmutz, conseillère municipale de la ville de Nyon, Lydia Masméjan, conseillère municipale de la ville de Pully, et Aurélie Debluë, cheffe de l'Office communal du logement de la ville de Renens, ont ensuite livré leurs propres expériences lors d'une table ronde animée par Pierre Imhof.

Après une pause, plusieurs intervenants se sont succédé pour présenter à l'assistance les différents outils à disposition des communes pour intervenir sur le marché local du logement. Florian Failloubaz, directeur du Logement de l'Etat de Vaud, a dressé la liste des différents logements d'utilité publique (LUP) prévus par la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif. Il a ensuite exposé les outils auxquels les communes peuvent recourir pour permettre et faciliter la construction de LUP sur leur territoire. Fixer des quotas de LUP dans les plans d'affectation, accorder des bonus de surface brute de plancher ou préempter des biens-fonds, en cas de pénurie de logements vacants, font partie des possibilités offertes aux collectivités locales pour promouvoir ce type de logements.



Yves Noirjean, directeur de l'Aménagement du canton de Vaud, a de son côté montré en quoi les principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire favorisent la construction de logements. Le développement vers l'intérieur passe par l'optimisation des droits à bâtir existants. Il n'est aujourd'hui pas possible de créer de nouvelles zones à bâtir tant que les réserves n'ont pas été utilisées. Les communes doivent également s'assurer que les terrains légalisés soient bien construits dans l'horizon de planification, en général de quinze ans. La disponibilité des terrains, qui est ancrée légalement, permet ainsi d'éviter la thésaurisation et favorise notamment la création de logements.

Les questions financières ont ensuite été abordées. Anne Gausson Rapit, notaire, a prononcé plusieurs recommandations sur le droit distinct et permanent de superficie, qui permet à une commune d'octroyer un droit d'utilisation d'un terrain à un propriétaire qui en assurera la construction aux conditions communales. Cet outil garantit de plus la conservation du patrimoine foncier communal et offre la perception d'une rente. Jean-Luc Schwaar, le directeur général des Affaires institutionnelles et des communes de l'Etat de Vaud a présenté de son côté les compétences d'une municipalité dans l'acquisition d'un bien-fonds, en lien notamment avec le droit de préemption. La constitution d'un fonds communal, validé par l'organe législatif au début de chaque législature, est sans conteste la solution la plus adéquate pour qu'une municipalité puisse se montrer réactive lorsqu'une opportunité immobilière se présente.

Le site [www.vd.ch/forum-logement](http://www.vd.ch/forum-logement) fournit tous les détails sur cette 5<sup>e</sup> édition du FVL. ■

# LE LOGEMENT EST L'AFFAIRE DE TOUS!

Christelle Luisier Brodard est en charge du logement depuis son entrée au Conseil d'Etat vaudois en mars 2020. Rencontre avec la magistrate qui prône le dialogue entre les acteurs privés et publics pour améliorer la situation dans son canton.

## M<sup>me</sup> Luisier Brodard, quel est le rôle du Forum vaudois sur le logement (FVL)?

Cette manifestation permet tout d'abord d'informer les acteurs du logement d'un sujet particulier, d'une nouveauté, des aides disponibles. Cette année, au début d'une nouvelle législature communale, nous avons voulu présenter aux municipalités vaudoises les outils à leur disposition pour mener une politique du logement active sur leur territoire. Le FVL offre aussi une plateforme d'échanges et de rencontres, fort utile après une période où la distance fut le maître-mot. Cela permet de réunir les acteurs cantonaux du logement et de leur offrir un espace pour réseauter.

## Le dialogue semble un mot-clé de votre action politique?

Absolument! En politique, au sein d'un gouvernement représentant divers partis politiques, il est essentiel de se parler pour trouver les meilleures solutions pour les Vaudoises et les Vaudois. Il en va de même dans le domaine du logement, qu'il s'agisse de locations ou de faciliter l'accès à la propriété. Nous connaissons aujourd'hui une situation encore fragile dans le canton. Nous devons unir nos forces, entre acteurs publics et privés, pour améliorer cette situation et augmenter le nombre de logements répondant aux besoins et moyens de toute la population. Ce d'autant plus que nous prévoyons de passer le cap du million d'habitants à l'horizon 2040. C'est donc aujourd'hui que nous devons agir.

## Quel est le rôle du canton à ce niveau?

Il agit à plusieurs niveaux. L'aménagement du territoire fixe les règles qui définissent la manière dont les zones d'habitation vont se développer. Le développement vers l'intérieur prôné par la loi fédérale nous pousse à densifier nos villes et villages. Cela passe par un indice d'utilisation du sol plus élevé à respecter dans les plans d'affectation, qui permettra de construire plus de logements dans les zones à bâtir confirmées ou nouvellement créées. Cette densification doit rimer avec qualité. Les nouveaux quartiers doivent proposer une haute qualité urbanistique, être respectueux de l'environnement et du paysage, favoriser la mobilité douce. Ils doivent également proposer des plus-values à la population, notamment par la création de services et commerces de proximité comme des garderies. Ces projets ont également une meilleure acceptation quand la population peut se prononcer dans une démarche participative et est régulièrement informée.



## Quelle est l'action du canton dans le domaine des LUP?

La loi sur la promotion et la préservation du parc locatif (LPPPL) fixe les moyens d'action du canton, mais aussi des communes, dans la promotion des différentes catégories de LUP. Ces outils peuvent avoir un effet concret dans la construction de logements variés, répondant notamment aux différents besoins. J'ai assisté début octobre à la présentation d'un nouveau quartier d'habitation créé par la Coopérative d'habitat associatif à Nyon. C'est le fruit d'un partenariat exemplaire entre la commune, qui a octroyé un droit distinct et permanent de superficie, le canton, qui a subventionné paritairement avec la commune la construction de logements à loyers modérés et octroyé un cautionnement pour faciliter le financement du projet, ainsi que la coopérative qui a porté le projet. Au final, ce sont quelque 130 logements qui verront le jour en 2022, dans une partie du canton qui en a bien besoin.

## Quelles sont vos relations avec les milieux privés?

J'entretiens des contacts étroits avec les milieux de la construction et du logement. A mon sens, l'Etat doit offrir les meilleures conditions-cadres possible pour faciliter le travail des promoteurs dans le canton. Dans la plupart des districts, pour atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande, de nombreux logements doivent être construits. Il faut donc que toutes les initiatives, y compris les privées, soient encouragées au niveau de l'Etat. Nous nous y employons. Nous allons par exemple faciliter le traitement dématérialisé des demandes de permis de construire traitées par la centrale des autorisations de construire (CAMAC). Cela permettra d'accélérer la circulation des dossiers et, in fine, la délivrance des permis de construire. Nous devons également améliorer les procédures de planification territoriale, afin que les terrains destinés à accueillir des nouveaux quartiers d'habitations puissent être affectés le plus rapidement possible. Nous y travaillons, en lien avec les communes qui mènent en général ces procédures. ■

# QUELLES AIDES POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE?

Le canton de Vaud connaît différents types de logements d'utilité publique, qui bénéficient d'aides financières étatiques. Le point sur la situation.

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) délimite le champ d'action et les outils à disposition du canton et des communes pour promouvoir le logement d'utilité publique.

Le statut de logement d'utilité publique est accordé par la Direction du logement dans le cadre de la procédure de permis de construire. Il permet au maître d'ouvrage de répondre en conformité aux mesures d'aménagement du territoire mises en place par les communes.

Voici les quatre catégories de logements d'utilité publique:

**Les logements à loyers modérés (LLM)** sont destinés aux personnes à revenus modestes. En principe, ils sont subventionnés à parts égales par l'Etat et la commune concernée (abaissement du loyer de 2 x 10 % à 15 %). Le choix des locataires des LLM dépend de leurs revenus et de leur fortune. Les candidats doivent en outre respecter les conditions d'occupation définies par l'Etat. Les loyers sont fixés et contrôlés par le canton.

**Les logements protégés (LP)** sont des appartements destinés au maintien à domicile de personnes âgées fragilisées et/ou en situation de handicap. Ils disposent d'un espace communautaire et d'un encadrement sécurisant assuré par un référent social (visites, accompagnement social et animations). Ils peuvent bénéficier d'un prêt ou d'un cautionnement cantonal.

**Les logements pour étudiants (LE)** sont destinés à des étudiants immatriculés à l'Université de Lausanne (Unil), à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), dans une haute école vaudoise ou, dans la mesure où des logements demeurent libres, à des élèves majeurs immatriculés dans un centre professionnel vaudois. Ils peuvent bénéficier d'un prêt ou d'un cautionnement

**Les logements à loyers abordables (LLA)** sont destinés à la classe moyenne. L'Etat ne fixe aucune règle d'accès aux LLA, mais plafonne et contrôle le revenu locatif. Ils peuvent bénéficier d'un cautionnement cantonal. Les logements coopératifs innovants et participatifs font partie de cette catégorie de LUP.

## Aides financières cantonales et fédérales

Selon les dispositions de la loi cantonale sur le logement, l'Etat de Vaud facilite la réalisation de LUP en proposant diverses aides financières. **Les aides à fonds perdus pour les logements à loyer modéré** permettent au canton et à la com-



Florian Failloubaz, Direction du logement (DIL)

mune d'abaisser paritairement la charge immobilière de 10% (exceptionnellement de 15%), soit de 20% à 30% au total, pendant une durée de quinze ans. Par exemple, sur un loyer de Fr. 1000.-, le locataire assume Fr. 800.- et le propriétaire reçoit 2 x Fr. 100.- des pouvoirs publics, sur la base d'un décompte établi par le canton. La commune peut remplacer son aide à fonds perdus par la mise à disposition de terrains à des conditions avantageuses.

Les prêts pour les logements protégés et pour étudiants, sans intérêt, représentent au plus 20% du coût global de l'opération immobilière. Le prêt est garanti par une hypothèque légale inscrite en 2<sup>e</sup> rang et doit être remboursé en vingt ans par demi-annuités.

Les cautionnements, pour tout type de LUP, sont solidaires et sans intérêts, à hauteur de 25% au maximum du coût de l'opération immobilière admis. Le cautionnement doit être libéré après vingt ans dès la décision d'octroi. Aucune participation de la commune n'est exigée, sauf s'il s'agit de logements à loyer modéré (cautionnement paritaire 12,5% canton et 12,5% commune).

Le cumul d'un prêt et d'un cautionnement cantonal pour les mêmes logements est exclu. Le cumul de l'aide à fonds perdus (LLM) avec un cautionnement est en revanche admis. Les demandes d'aides sont à adresser à la Direction du logement avant la sollicitation du permis de construire au moment du projet, à l'aide du formulaire 55. Les décisions d'aides ne sont prises que lorsque le permis de construire est entré en force. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent bénéficier de facilités de financement au travers de différents organismes, qui sont listés sur le site web de leur association:

[www.armoup.ch/services/financement](http://www.armoup.ch/services/financement) ■

# COMMENT METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT?

Les communes vaudoises ont un rôle actif à jouer dans la politique du logement. Elles ont à leur disposition plusieurs outils pour développer une stratégie en matière de logement et la mettre en œuvre. Panorama des principales possibilités.

## L'Objectif logement: poser les bases

Pour définir une stratégie en matière de logement, les communes peuvent établir un Objectif logement. Il s'agit d'une étude du marché du logement communal. Sur la base d'une projection démographique, cette étude permet d'estimer les besoins d'une ou plusieurs communes en matière de logements. Elle fixe également des objectifs précis en matière de construction d'habitations dans un délai donné.

L'Objectif logement se compose de trois éléments: un diagnostic, un objectif cible et des mesures.

Le diagnostic est une analyse de l'évolution récente de la population et du marché du logement. Sur cette base, divers scénarios de croissance démographique permettent d'estimer le nombre et la typologie des logements à construire, en fonction du développement attendu et des besoins. A partir du diagnostic, l'Objectif logement fixe les objectifs de nouveaux logements à construire dans un délai donné, pour répondre aux besoins de la commune. L'Objectif logement propose enfin les mesures communales à mettre en place, à modifier ou à renforcer dans les domaines législatifs, de la politique foncière, des infrastructures et des financements qui y sont liés.

Pour encourager les initiatives communales dans ce domaine, le canton de Vaud soutient financièrement l'établissement d'un Objectif logement, jusqu'à 50% de son coût. Les demandes de subvention doivent être adressées à la Direction du logement. Tous les détails sur [www.vd.ch/objectif-logement](http://www.vd.ch/objectif-logement).

## Les outils fonciers

Pour promouvoir le logement d'utilité publique (LUP) sur leur territoire, les communes peuvent s'appuyer sur des outils



fonciers comme le droit de préemption et le droit distinct et permanent de superficie.

Dans les districts en situation de pénurie de logement, les communes ont la possibilité de préempter un bien-fonds mis en vente, en vue de créer des LUP. A compter de la notification de l'avis de vente par le propriétaire ou le notaire (il s'agit d'une obligation légale), la commune dispose d'un délai de quarante jours pour annoncer aux parties sa décision d'acquérir le bien-fonds. La commune peut également céder son droit de préemption au canton, qui dispose alors de vingt jours pour se déterminer.

Pour exercer leur droit de préemption, les communes disposent des différentes possibilités. En premier lieu, la municipalité peut solliciter en urgence le conseil communal afin d'obtenir une décision rapide de sa part, par voie de préavis municipal. Si cette procédure d'urgence existe dans nombre de règlements communaux, elle n'exclut pas la nomination d'une commission et des débats au sein du conseil. Rien ne garantit donc que le délai de quarante jours puisse être respecté.

Deuxièmement, la loi sur les communes prévoit que certaines compétences peuvent être déléguées par le conseil à la municipalité pour la durée de la législature, pour l'acquisition d'immeubles par exemple. Cette délégation doit être adoptée par le conseil et déterminer notamment une limite financière à l'engagement que peut prendre la municipalité sans l'aval de celui-ci.

Enfin, un troisième outil consiste en la constitution d'un fonds communal dévolu à la promotion de logements d'utilité publique. Cette façon de procéder est probablement la plus intéressante dès lors que les conditions d'alimentation et d'usage du fonds sont déterminées de manière précise dans un règlement communal adopté par le conseil. Elle garantit en outre à la municipalité de disposer de moyens pérennes afin d'être active et réactive sur le marché communal de l'immobilier.

## Le droit distinct et permanent de superficie (DDP)

La commune peut céder le bien-fonds préempté par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP). Le DDP permet au propriétaire d'un terrain d'octroyer un droit d'utilisation de ce terrain à un maître d'ouvrage, propriétaire de la future construction. Par la cession de terrains en droit de superficie, les communes ont la possibilité d'influer sur les projets et d'orienter le développement urbain. Elles conservent ainsi le patrimoine foncier communal tout en percevant une rente. ■

## LA SCHG VEUT RETROUVER SON ÂME

Après un siècle de construction de logements de qualité à loyer abordable, la Société coopérative d'habitation Genève veut à nouveau se rapprocher de ses sociétaires. Mieux les bichonner, mais surtout leur donner envie de participer davantage à la vie de la coopérative.

PATRICK CLÉMENÇON

J'avais rencontré pour la première fois Jean Charles Dumonthay, le nouveau secrétaire général de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), lors de l'AG de l'ARMOUP du 1<sup>er</sup> octobre 2021, où il venait de se faire élire au comité de l'association. J'en ai profité pour lui demander une interview pour la revue «Habitation» et il m'a aussitôt proposé de venir à Genève pour rencontrer la direction in corpore. J'ai rapidement compris qu'un vent nouveau soufflait sur la SCHG. Le jour de l'interview, je retrouve donc la direction presque au complet (Louisa Gueddimi, responsable de la promotion immobilière, et Carol Jornod, responsable communication & instances, s'étant excusées) et avant même que je ne puisse poser ma première question...

**Jean Charles Dumonthay:** ... la SCHG est en plein renouveau. Nous nous sommes aperçus qu'au fil du temps, nous nous étions éloignés de nos valeurs fondamentales et de nos sociétaires, qui sont devenus de simples locataires. Le balancier s'étant trop orienté dans la construction et le développement de la coopérative, et plus assez vers nos sociétaires. Une première chose à corriger. Une deuxième concerne la gouvernance de la société: nous allons doubler le bilan ces quinze prochaines années et nous ne pouvons plus travailler comme

avant. Depuis une année environ, nous sommes donc en train de changer de paradigme et de passer d'un modèle de hiérarchie verticale «top-down» à un modèle de hiérarchie horizontale, transversale et plus participative, où tout vient d'en bas et remonte jusqu'à la direction.

### Quelles sont donc les principales préoccupations de la SCHG pour ces prochaines années?

**Jean Charles Dumonthay:** Je parlerais plutôt d'objectifs que de préoccupations. Mon premier objectif, c'est de repositionner les instances dirigeantes, non pas comme une chambre d'enregistrement, mais comme une équipe de supervision. Toute une gamme de commissions a été mise en place pour augmenter l'efficacité des organes et pour recentrer la SCHG autour de trois thèmes principaux: les bonnes pratiques de gouvernance, les valeurs qui donnent son sens à la coopérative et la durabilité. Mon deuxième objectif, c'est de mettre en place une véritable orthodoxie financière et les outils informatiques qui nous permettent de faire des prévisions qui soient à même de garantir le bon développement de la coopérative.

**Mario Freire, responsable des finances:** Le parc immobilier de la SCHG va effectivement joliment s'accroître ces prochaines années et nous nous dotons actuellement des outils de reporting, des rapports comptables et des suivis qui permettent de piloter au jour le jour cette croissance de manière transversale, au vu et au su de tous les départements de gestion concernés. Ces outils de planification financière devraient nous permettre de mieux fixer nos priorités au niveau des nouvelles constructions et des rénovations, de mieux anticiper les coûts des projets et d'en corriger plus rapidement les éventuels écarts.

**Claudine Peray, responsable location:** Dans l'idée de nous rapprocher de nos sociétaires, nous avons fusionné depuis le mois d'octobre de cette année le service de location et le service technique, qui travaillent désormais main dans la main, ce qui nous permet de mieux répondre aux demandes de nos sociétaires. Cela nous donne une plus grande disponibilité d'écoute et d'attention, très appréciée par les habitant-e-s. Et pour stimuler encore plus les interactions, nous sommes en train de mettre en place une plateforme numérique, AMIGO, qui permettra aux habitant-e-s de communiquer directement avec nous, mais aussi entre eux.

**Ciprien Maneiro, responsable conciergeries:** Nos principales préoccupations consistent à harmoniser la vie des habitants au sein d'une très grande variété de cultures différentes, faire une richesse de cette diversité, et rappeler à tout le monde



Les interviewés du jour (de g. à d.): Claudine Peray, Ciprien Maneiro, Mario Freire, Frank Pilger et Jean Charles Dumonthay.  
©PC2021



Public réuni à l'occasion du concert de Sophie de Quay, le 28 août 2021. (SCHG)

que l'avantage d'habiter dans une coopérative d'habitation ne se réduit pas à un loyer attractif, mais à un ensemble de valeurs de solidarité et de participation. On vit mieux ensemble quand on se sent appartenir à un groupe.

**Frank Pilger, responsable gérance:** Nos services de conciergerie sont la base essentielle qui fait le lien entre les habitants et l'administration de la coopérative. Sans leurs retours de terrain, il serait impossible de gérer et d'apaiser parfois nos relations avec les sociétaires.

### Quelle est la stratégie de rénovation du parc immobilier de la SCHG?

**Frank Pilger:** Pour chaque rénovation, nous étudions toutes les possibilités de rénovation énergétique du moment, comme par exemple pour la rénovation de la tour de 15 étages au 16-18, cité Vieusseux, où nous avons poussé jusqu'au label Minerergie-P rénovation et profité de transformer les balcons en jardins d'hiver. Après les travaux, un monitoring sera effectué afin de contrôler les consommations énergétiques et adapter le cas échéant l'efficacité des nouvelles installations.

**Jean Charles Dumonthay:** Nous accordons également une grande attention à la sensibilisation de nos sociétaires, que ce soit pour les informer des projets de rénovation ou des nouveaux usages qu'ils impliquent au quotidien. Pour la rénovation de la tour, nous organisons par exemple des café-croissants mensuels qui sont plutôt bien suivis. Nous voulons également rénover nos espaces extérieurs, afin d'en augmenter la convivialité et permettre à nos sociétaires de se réapproprier cet environnement et en faire d'agréables lieux de rencontres et d'échanges. En tout et pour tout, nous avons un plan décennal de rénovation de 40 millions de francs.

**Mario Freire:** Nous établissons aussi des plans d'anticipation des nuisances induites par ces rénovations, afin de les réduire au minimum et de communiquer clairement avec nos sociétaires, non seulement pour les informer, mais aussi pour recueillir leurs impressions et autres doléances. Cela nous permet notamment d'établir une approche chiffrée du ressenti des nuisances et d'adapter s'il le faut des dédommagements circonstanciés.

**Claudine Peray:** Nous veillons également à reloger nos sociétaires durant les chantiers importants dans des appartements meublés, en anticipant au mieux les demandes.

### Quelle est la stratégie de développement des nouvelles constructions de la SCHG?

**Jean Charles Dumonthay:** Ces dix à quinze prochaines années, nous allons construire environ 700 nouveaux logements et nous veillons à ce qu'ils répondent au mieux à la demande et aux attentes de nos sociétaires par le biais des informations que récolte notre service de gérance. La SCHG est d'ailleurs prête à réduire un tant soit peu la rentabilité d'un immeuble si cela permet par ailleurs d'augmenter la qualité des logements, avec aussi des halls d'entrée et des cages d'escaliers spacieuses et des locaux communs qui permettent aux gens de se rencontrer et de socialiser. Nous accordons également une grande importance à la qualité des finitions, ce qui nous rapproche davantage du standard de la PPE que du logement «social» à loyer abordable.

**Frank Pilger:** La SCHG construit comme il se doit des nouveaux bâtiments au standard TPHE (Très haute performance énergétique), qui impose du photovoltaïque en toiture, des pompes à chaleur, des isolations très performantes... et parfois nous labellisons même nos nouvelles constructions.



Bâtiment A – rue Louisa-Vuille 6 et 8 et son implantation dans la cité Vieusseux. (SCHG)

#### PETIT +

Le site de la coopérative: [www.schg.ch](http://www.schg.ch)  
 La vidéo avec Jean Charles Dumonthay: [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

**Jean Charles Dumonthay:** La question des places de parc et des parcs à vélos gagne aussi en importance, tant à cause des nouvelles pratiques sociales que de l'évolution des réglementations cantonales et communales. Ce qui n'est pas sans conséquence sur l'équilibrage de nos plans financiers. Nous tenons également à nous ouvrir aux autres et c'est ainsi que nous nous sommes récemment lancés dans une opération en collaboration avec la primo-coopérative Archipel, un projet pour lequel nous venons de déposer une autorisation de construire. C'est une expérience tout à fait passionnante, qui nous fait sortir de notre zone de confort de grosse institution et nous familiarise d'autant avec leurs procédures hyperparticipatives et hyperécologiques – nous nous apprenons mutuellement des choses et c'est génial. Ce projet de partenariat servira également de laboratoire pour expérimenter de nouvelles typologies d'habitation, avec notamment la construction de trois étages de logements en cluster, et d'associer à leur conception le plus tôt possible les futurs sociétaires-habitants.

**Claudine Peray:** Dans nos nouvelles constructions, nous accordons également une grande attention aux standards convenant aux personnes à mobilité réduite, en leur réservant des logements spécialement adaptés.

#### Comment voyez-vous le vivre-ensemble dans une coopérative?

**Jean Charles Dumonthay:** Cette notion est essentielle pour une coopérative. Nous organisons des événements festifs qui rassemblent nos habitants et nous soignons nos aménagements collectifs intérieurs et extérieurs pour favoriser les rencontres et les échanges. Nous tenons également à sortir du cadre étroit de la seule construction de logements à loyers abordables en nous associant avec des études menées par diverses hautes écoles de la région, notamment avec l'EPFL et la HEAD, qui ont mené une étude sur le ressenti qualitatif d'un logement par ses habitants. Nous les avons mis en lien avec nos sociétaires, qui ont adoré échanger sur ce sujet avec les étudiants. Un autre projet d'étude est en cours avec la HETS autour de la question des incivilités; un autre projet est également en cours avec le Conservatoire populaire de musique, pour intégrer l'activité artistique au cœur des quartiers à problèmes. Toutes ces initiatives ont eu un impact positif sur le vivre-ensemble.

**Ciprien Maneiro:** Le service de communication et ceux de la conciergerie et des entretiens extérieurs ont œuvré l'été dernier à la mise en place de jobs d'été, en réponse à la suggestion d'un sociétaire. Des ados enfants de nos sociétaires ont ainsi été engagés pour travailler à l'entretien de nos espaces verts et de nos aménagements extérieurs. L'opération a remporté un tel succès, les échanges ont été tellement intenses, que nous allons sans doute renouveler l'opération ces prochaines années.

En s'ouvrant à d'autres et en se rapprochant de ses sociétaires, la SCHG peut envisager sa prochaine expansion en toute sérénité. ■



**LOGEMENT IDÉAL**

société coopérative

Pour que les jeunes, les familles  
et les aînés puissent vivre  
dans des conditions  
adaptées à leurs revenus.

Société coopérative  
spécialisée  
dans l'immobilier  
à loyer abordable

logement-ideal.ch



ISOVER se réjouit de votre visite!

**ISOVER**  
SAINT-GOBAIN



**Halle 1.0 - Stand A20**

**Saint-Gobain ISOVER SA**

Route de Payerne 1, CH-1522 Lucens, Tél. +41 (0)21 906 01 11  
www.isover.ch, admin@isover.ch

Helpdesk, Tel. 0848 890 601, helpdesk@isover.ch  
Customer Service, Tél. +41 (0)21 906 05 70, sales@isover.ch



## LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DURABLE DE LA SCHL

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) est en train de se doter d'outils pour gérer encore plus finement son grand parc immobilier en pleine croissance. Avec, en point de mire, les questions climatiques et sociales. Entretien avec son directeur, Ilhan Büchler.

PATRICK CLÉMENÇON

### Quelles sont les principales préoccupations de la SCHL pour ces prochaines années?

**Ilhan Büchler:** L'une de nos principales préoccupations reste le fait d'offrir le plus possible de logements à loyer abordable, en développant un parc immobilier de manière responsable, du point de vue aussi bien social qu'écologique. La question environnementale et climatique est aujourd'hui devenue prioritaire dans l'orientation du choix de nos investissements. Une autre préoccupation importante est de développer et d'accompagner davantage les aspects liés au «bien habiter»: stimuler le feu sacré du lien entre sociétaires-locataires et aider l'émergence du bien-être au sein de nos immeubles, par exemple en favorisant et en soutenant la création d'associations de quartier, qui vont ensuite développer des projets comme des potagers collectifs, des petits marchés, des clubs de lecture ou de musique, et d'autres projets stimulant les rencontres et les activités partagées de nos habitant·e·s.

### Quelle est la stratégie de rénovation du parc immobilier de la SCHL?

**IB:** Notre parc immobilier est relativement vaste, avec des immeubles dans le grand Lausanne, mais également ailleurs dans le canton de Vaud. Pour garder une vision d'ensemble et organiser les actions à entreprendre pour nos assainissements, nous sommes en train d'établir un plan stratégique de la planification des rénovations par le biais notamment d'un outil informatique (Stratus) et d'analyses techniques qui nous permettront de suivre de près l'état d'obsolescence de nos immeubles et de planifier leur rénovation de manière plus pertinente. Avec cet outil, nous pourrions suivre par exemple la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> de chaque immeuble, ce qui nous permet de classer nos immeubles selon des bilans énergétiques précis et donc de prioriser nos investissements dans les programmes de rénovation de manière adaptée. Avec Stratus, nous aurons également un suivi détaillé de l'usure des parties constructives et des installations de nos immeubles. Notre but est d'intervenir au bon moment au bon endroit selon les objectifs de développement durable que nous nous sommes fixés.

Nous n'avons évidemment pas attendu la mise en place de ce système pour maintenir nos immeubles à jour. Je peux vous citer trois types de rénovations récentes, plus ou moins importantes, à commencer par une rénovation légère sur deux



Ilhan Büchler devant le chantier de l'immeuble de la SCHL aux Plaines-du-Loup à Lausanne, avec des murs en briques à haute efficacité énergétique. ©PC2021

immeubles à Bussigny. Ces deux immeubles étaient de vrais gouffres énergétiques et nous avons donc entièrement isolé l'enveloppe du bâtiment, sous-sols et toitures comprises; troqué la chaudière à mazout contre une chaudière à pellets, remplacé les installations de la buanderie par des appareils moins gourmands en énergie... et profité de renouveler les aménagements extérieurs. Pour une rénovation légère, les habitants restent dans leurs logements durant les travaux; pour une rénovation moyenne, comme à Lausanne dans le quartier de Prélaz, les habitants ont été relogés ailleurs durant les neuf mois des travaux, parce qu'en plus d'avoir mieux isolé l'enveloppe des deux bâtiments, nous avons également rénové les cuisines et les sanitaires ainsi que l'ensemble des revêtements. Nous aurions d'ailleurs voulu pousser davantage la rénovation énergétique, mais des contraintes imposées par la protection du patrimoine ne nous ont pas permis de poser des panneaux photovoltaïques en toiture et nous avons dû opter pour une isolation moins performante des façades vers l'intérieur, car nous devions préserver l'aspect historique à l'extérieur de l'immeuble. Au final, un gain de confort malgré tout considérable, des installations consommant moins d'énergie et une augmentation de loyer d'environ 20% sans l'apport du fonds de rénovation de la SCHL.

**PETIT +**

Le site de la coopérative: [www.schl.ch](http://www.schl.ch), où vous pouvez aussi télécharger la brochure «La bonne énergie».  
La vidéo avec Ilhan Büchler: [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

### C'est déjà pas mal pour une rénovation moyenne. Qu'entendez-vous donc par une grande rénovation?

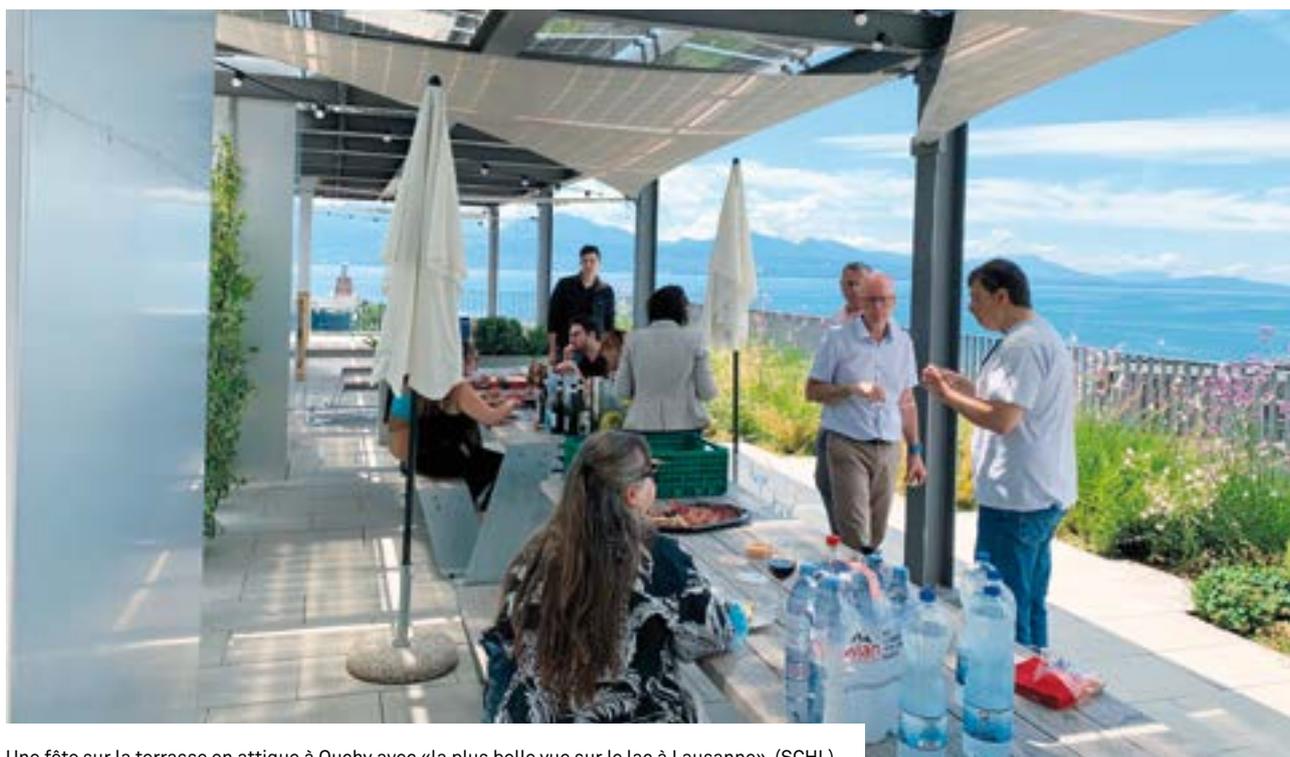
**IB:** Nous allons démarrer une grande rénovation lourde et écologique – la plus importante de toute l'histoire centenaire de la coopérative! – en novembre 2021 sur nos trois immeubles de Boisy, à Lausanne (près de 200 logements). Dans ce cas, nous rendons l'immeuble complètement libre et nous relogeons les habitants – meubles compris – dans un autre immeuble de notre parc immobilier durant les dix-huit mois de chantier prévus. Toute l'enveloppe sera totalement rénovée et parfaitement isolée; cette fois, nous pouvons poser tout un ensemble de panneaux à cellules photovoltaïques en toiture qui nous permettra d'alimenter tous les communs et de créer un RCP (regroupement de consommation propre) afin de revendre nos éventuels surplus de production d'énergie solaire à nos locataires à un prix plus bas. Pour le chauffage, nous serons reliés au CAD (chauffage à distance) et nos locataires bénéficieront désormais d'un chauffage au sol. Nous allons également rénover cuisines, sanitaires, buanderies, ascenseurs et toute la technique du bâtiment; supprimer tous les obstacles à l'intérieur de l'immeuble et créer environ 20-30% de logements adaptés aux besoins spécifiques des personnes à mobilité

réduite, et installer des rampes d'accès à l'extérieur, là où il n'y avait que des escaliers. Au final, nous devrions consommer environ dix fois moins d'énergie qu'avant et émettre environ vingt-cinq fois moins de CO<sub>2</sub> par mètre carré de surface de plancher.

### Quelle est la stratégie de développement des nouvelles constructions de la SCHL?

**IB:** Nous visons toujours les standards énergétiques les plus élevés du moment et nos derniers projets en cours de réalisation correspondent au standard Minergie-P-Eco et société à 2000 watts. Chaque réalisation sert d'étape pour faire encore mieux la prochaine fois. Le problème avec les labels (et les subventions qui vont avec), c'est qu'ils sont nombreux et qu'ils évoluent très vite, alors que cela peut prendre plusieurs années pour réaliser un projet. Nous essayons donc de construire le plus durablement possible, selon l'état actuel des connaissances, sachant qu'il faudra peut-être augmenter les exigences en cours de réalisation de projet, comme ce fut le cas avec un projet que nous avons à Nyon, qui partait du label Minergie et correspondra finalement au label Minergie-P-Eco, afin de tenir également compte de l'origine écologique des matériaux de construction. En cinq ans, on est donc passé de Minergie à Minergie-P-Eco!

Un des derniers projets sur lesquels nous planchons actuellement, à Bussigny, vise carrément l'objectif ambitieux de l'autosuffisance énergétique du bâtiment, dont le bilan carbone sera neutre! Un résultat qui a déjà été atteint par certaines villas, mais qui est encore très rare au niveau d'un immeuble d'habitation. Les coûts de construction d'un tel immeuble au



Une fête sur la terrasse en attique à Ouchy avec «la plus belle vue sur le lac à Lausanne». (SCHL)



La fontaine En Cojonnex à Lausanne, emblème artistique d'unité pour les rencontres et les jeux d'enfants. (SCHL)

label Minergie-P-A-Eco sont évidemment plus élevés que pour un immeuble standard, mais en qualité de grande coopérative d'habitation, nous tenons à continuer de jouer un rôle de pionnier en la matière – et de toute façon, cette plus-value est un bon investissement pour l'avenir, tant pour l'aspect écologique de notre patrimoine que pour la durabilité de l'immeuble et pour les expériences que nous pourrions en tirer. Ce genre d'immeubles nécessite d'ailleurs un certain apprentissage à l'usage, que nous devons apprendre et appliquer à nos futurs sociétaires-locataires sensibles à l'environnement. Il en va d'ailleurs de même pour tous les immeubles à haute valeur énergétique que nous avons déjà construits et dans lesquels les habitant·e·s signent une charte de comportement les engageant à respecter les nécessités d'usage propres à ce genre de bâtiments. Nous venons aussi de publier une petite brochure, «La bonne énergie», afin de familiariser nos locataires avec les bonnes pratiques pour économiser l'énergie dans leur logement.

Autre grand projet qui va enfin pouvoir démarrer (permis de construire délivré le 6 septembre 2021, après cinq ans de développement de projet, oppositions et référendum compris), c'est le quartier de la Suettaz à Nyon, où nous allons construire 300 logements en collaboration avec la société LSR Logement Social Romand SA... dont je suis aussi le directeur. C'est un projet de très grande ampleur de démolition d'immeubles existants et de nouvelles constructions, impliquant un important défi logistique, notamment pour reloger les habitants. Ce vaste projet sera réalisé en deux étapes, sur une durée de cinq-six ans, l'immeuble de la SCHL étant livré en premier en 2024 déjà.

### Comment voyez-vous le vivre-ensemble dans une coopérative?

**IB:** La SCHL gère plus de 2300 logements pour son compte (plus de 4000 si l'on tient compte des autres entités pour lesquelles la SCHL assume l'administration) et la principale difficulté consiste à ne pas perdre le lien avec nos habitant·e·s.

Nous les incitons donc à créer des associations de quartier ou d'immeubles, que nous supervisons et soutenons de diverses façons. Mais plutôt que de parler de vivre-ensemble, nous parlons de bien habiter, dans son logement mais aussi en partageant et dialoguant avec ses voisins, en organisant des fêtes et en se rencontrant lors de diverses activités. Nous avons en outre mis en place un programme appelé le plusSCHL, qui permet de mettre en place, en plus des locaux communs existants, des infrastructures artistiques, ludiques et potagères pour favoriser et soutenir le bien-habiter, comme par exemple à Cojonnex à Lausanne, où nous avons réalisé une place de jeux autour d'une fontaine créée par un artiste, mettant en évidence le tracé du Rhône, où les enfants adorent venir jouer et les parents faire un brin de causerie. Sur la terrasse en attique de notre nouveau bâtiment à Ouchy, nous avons également mis en place toute une salle de quartier et une infrastructure favorisant les rencontres, les grillades, les fêtes... à l'abri des panneaux solaires qui ombragent une partie de la terrasse. De quoi rassembler les sociétaires et créer des immeubles solidaires dans lesquels il fait bon habiter. ■



Votre offre  
indicative en  
quelques clics  
[meiertobler.ch/  
hab](https://meiertobler.ch/hab)

## Mon nouveau chauffage écoresponsable de Meier Tobler

Passez maintenant tout simplement et en toute sécurité à un système durable de chauffage par pompe à chaleur avec Meier Tobler. Avec notre gestionnaire d'énergie Solpro24, vous pourrez en outre raccorder efficacement votre pompe à chaleur à une installation photovoltaïque et ainsi économiser encore plus d'énergie et d'argent.



**meier  
tobler**

La technique du bâtiment tout simplement

**SWISS  
BAU**

**BRINGT ALLES  
ZUSAMMEN.**  
18. - 21. Januar 2022

HALLE 2.2,  
STAND A18 & B18

SIMILOR KUGLER  
devient LAUFEN  
à partir de  
janvier 2022

LE CLASSIQUE  
INTEMPOREL DE  
LA PERFECTION.

SK Milor.

Design intemporel et gestion écologique de l'eau et de l'énergie:  
le robinet de cuisine SK Milor relève tous les défis en cuisine.  
Ce classique existe avec ou sans douchette extractible.  
[similorkugler.ch](https://similorkugler.ch)

**SK**  
SIMILOR  
KUGLER

## COOPÉRATIVE D'HABITATION VOISINAGE

Au cœur de l'écoquartier des Vergers à Meyrin, la coopérative a su créer une oasis d'activités autogérées par les habitants-e-s : une diversité de lieux qui construisent des liens intergénérationnels et durables.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Comment construire cette nouvelle étape de vie, la retraite, en continuant à être actifs, à entreprendre de nouvelles aventures, à être utiles aux plus jeunes? L'initiative du projet Voisinage est portée, en partie, par de jeunes retraité-e-s décidé-e-s à rester le plus longtemps possible chez eux et à apporter leur contribution à des familles en créant des logements de qualité, et ainsi se sentir réellement acteurs de leur cadre de vie.

En 2008, Voisinage rassemble une dizaine de membres et se constitue officiellement. Les coopérateurs-trices inscrivent dans leur statuts la volonté de favoriser les liens intergénérationnels et l'intégration sociale dans un espace de vie plus large: le quartier, la commune et la société.

En 2012, elle postule à un appel à projets sur la commune de Meyrin dans le cadre de l'écoquartier des Vergers. Tout comme la Codha, Voisinage souhaite s'implanter au cœur du quartier. Ainsi, ces deux entités se voient attribuer deux immeubles de cent-nonante logements, dont cinquante-cinq sont dédiés à Voisinage. Afin d'optimiser le projet et surtout la qualité des espaces d'activités, les deux coopératives organisent conjointement un concours d'architecture.

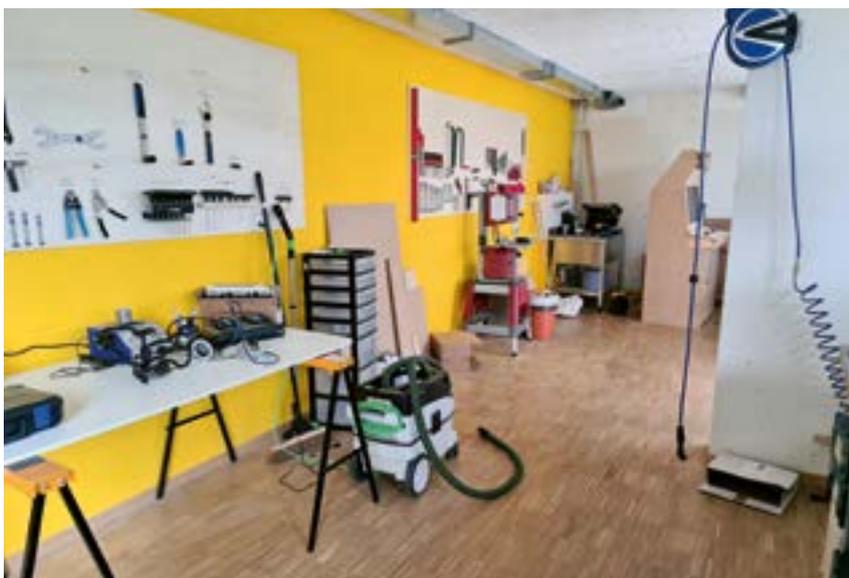
### Sports et culture

Le projet lauréat s'intitule Des lieux et des liens. Afin d'apporter de la vie au cœur des immeubles, les architectes proposent de multiples espaces d'activités, généreux et appropriables, qui rythment le bâtiment et créent des connexions transversales

sur plusieurs étages. Ensemble, les futurs habitants décident d'y aménager un mur de grimpe, une serre, une salle des fêtes, un atelier de bricolage, deux saunas en toiture, une salle de fitness, une salle de yoga et de danse, une bibliothèque avec des espaces de travail en mezzanine où tous les livres sont référencés, ce qui témoigne d'une belle participation pour l'aménagement des lieux. «Les coopérateurs-trices s'impliquent là où ils s'installent, c'est une source de bénévolat intarissable, précieuse pour les communes!» souligne Annick Hmidan-Kocherhans, secrétaire générale de Voisinage. Autogérés par les habitants-e-s sans distinction de provenance entre les deux coopératives, les espaces d'activités attirent beaucoup de monde, et aussi les adolescents. «Dans les nouveaux quartiers,



Les habitant-e-s de la coopérative. © Elisa Lavergo



#### PETIT+

Présidente: Fabienne von Düring  
Un immeuble de cinquante-cinq logements  
Attribution du DDP en 2012, emménagement en 2019

[www.cooperative-voisinage.ch](http://www.cooperative-voisinage.ch)

on trouve de nombreux jeux pour les petits, mais les espaces dédiés aux adolescents, eux, sont souvent oubliés. Ils ont besoin de leurs propres espaces», remarque Annick.

D'ailleurs, une association d'habitants a été mise en place pour organiser le «bien vivre ensemble» à l'intérieur de l'immeuble. Elle accueille les nouveaux habitants, relaye les demandes auprès du CA et organise de nombreux événements.

La coopérative propose également des appartements-ateliers, ce qui permet à des artisans ou artistes d'habiter au-dessus de leur espace de travail. «Cette

typologie est pratique et crée de la vie aux rez-de-chaussée avec par exemple, une céramiste, une pâtisserie, une couturière et un atelier de fabrication de tisanes», confie Annick.

#### Alimentation in situ

Dans l'écoquartier des Vergers, la consommation d'énergie propre est essentielle. La coopérative obtient le label Minergie P Eco pour la construction, de plus, elle s'implique dans la question de l'approvisionnement alimentaire, lui aussi gourmand en CO<sub>2</sub>: elle souhaite que ses habitant-e-s se réapproprient une alimentation responsable et saine en créant des circuits courts et des relations proches entre producteurs et consommateurs. Le Supermarché participatif paysan (SPP) occupe l'un des deux bâtiments et accueille un laitier, un boulanger et un boucher. Une partie de la production bio genevoise est transformée dans des ateliers.

Ce projet n'aurait jamais vu le jour sans des négociations avec la commune, car

le plan localisé de quartier (PLQ) était déjà figé au moment des attributions. Dès lors, l'Auberge des Vergers a pris place en tête de son immeuble, et collabore avec le SPP pour la restauration, dispose de dix chambres d'hôtes et offre, dans sa salle de concert d'environ cent places, une programmation musicale variée.

Des parkings en locaux de musique: contrainte par le PLQ, Voisinage a construit quarante-trois places de parking pour cinquante-cinq logements. Aujourd'hui, les prix des places de parking ne sont pas attractifs. De plus, les nouveaux coopérateurs abandonnent souvent leur voiture: deux raisons qui expliquent que la moitié des places ne trouvent pas preneur. «Nous avons développé un projet de vélo cargo partagé qui remporte un franc succès auprès de nos habitant-e-s. Nous devons donc maintenant réfléchir à recycler ces places. Pourquoi ne pas les transformer en locaux de répétition, vivement plébiscités à Meyrin. Un groupe de travail va se pencher sur la question au sein de la coopérative», confie Annick.

Le projet des Vergers de Voisinage a remporté le concours Label-Co dans la catégorie Vivre ensemble, pour le prix du jury étudiant-e-s et le prix du public. En constante évolution, elle met en place des projets internes et également tournés vers le quartier, de quoi ne pas s'ennuyer ces prochaines années... ■

## COOPÉRATIVE PARTICIPATIVE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION GÉNÉ'Z

Avec son premier bâtiment, la jeune coopérative ouvre le débat autour des nouvelles typologies, afin que les logements puissent s'adapter aux modes d'habiter évolutifs des habitant-e-s.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Ils ont en moyenne 25 ans. Tous les membres de la coopérative Généz, bien qu'ils partagent la même tranche d'âge, n'ont pas tous le même parcours de vie: certains ont commencé à travailler très jeunes, tandis que d'autres se sont lancés dans de longues études. «Travaillant dans des fonctions et des milieux très différents, cette diversité nous permet de mettre en commun nos différents savoir-faire au bénéfice de ce projet et de créer une belle synergie!» exprime Tania Stoll, responsable de la commission administration. Cette nouvelle génération de coopératives dépasse largement le clivage gauche/

droite puisque presque tout l'échiquier politique y est représenté. Elle possède son esprit propre: proposer des solutions aux problématiques économiques, environnementales et sociales liées au développement durable.

Déjà en 2017, au moment de quitter le cocon familial, certains constatent que malgré l'évolution de nos modes de vie, l'offre des typologies de logement reste figée et est difficilement accessible aux jeunes générations. En voyageant et en s'intéressant à cette problématique, ils découvrent d'autres manières de vivre et d'autres typologies d'habitation. Portés par le contexte dynamique de notre époque, ils imaginent ainsi leur propre projet.

### Coliving

Ils créent Généz en 2017... Et remportent en 2019 un appel à projets lancé par le Groupement des coopératives genevoises (GCHG) et la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). «Situé avenue Louis-Casaï, notre projet consiste à développer des typologies innovantes basées sur le principe de coliving, avec des modules d'habitation préfabriqués, comportant un mobilier de base mobile et ultrafonctionnel», nous explique Stéphane Vallon, chargé de la commission construction. S'adapter à un mode de vie en constante évolution, offrir des espaces communs afin de favoriser le partage, la solidarité



Image de synthèse de l'immeuble. (Kephars Architecture SA)

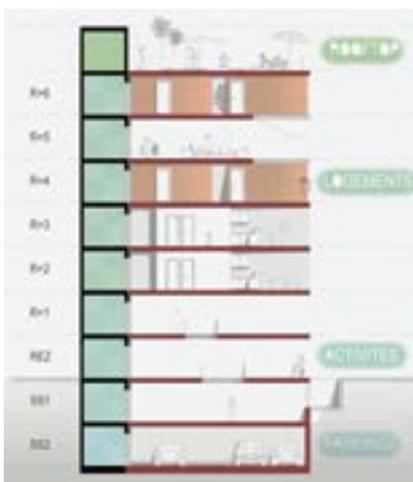


Une typologie classique à gauche et avec des modules à droite. (Kephas Architecture SA)



Un module type. (Kephas Architecture SA)

et la création de nouvelles dynamiques, telles sont les ambitions qui animent Géné'Z. Les coopérateurs souhaitent développer des logements qui puissent être flexibles et évolutifs afin de répondre à leurs besoins actuels et futurs (étudiants, jeunes actifs, couples, enfants, etc.)



Coupe. (Kephas Architecture SA)

#### PETIT+

Présidente: Sarah Vallon  
Un immeuble de douze logements  
Dépôt du permis: novembre 2021,  
emménagement:  
fin 2023. > [www.gene-z.com](http://www.gene-z.com)

La différence entre la colocation et le coliving? La colocation consiste à louer une chambre avec séjour et salle de bain en commun. Ici, Géné'Z propose un équilibre entre sphère privée et publique: on profite d'espaces de vie où chacun peut communiquer, partager et se retrouver. D'autre part, on peut se retirer dans sa propre unité d'habitation: 20 m<sup>2</sup> autonomes, complètement aménagés et fonctionnels.

Le rez-de-chaussée et le premier étage offriront des commerces et des bureaux. Le souhait des coopérateurs est d'en devenir partie prenante et d'ouvrir le bâtiment au quartier en proposant des activités permettant l'échange tout en s'insérant dans une optique durable. Un café, une épicerie locale et une bibliothèque à objets sont envisagés.

#### Des espaces tempérés

Géné'Z vise le label Très haute performance énergétique (THPE). Afin de réduire la consommation d'énergie, seuls les logements dont les modules de 20 m<sup>2</sup> préfabriqués type «containers» seraient chauffés. Les espaces partagés seraient, quant à eux, tempérés par l'énergie passive et l'isolation de l'enveloppe. «Les logements

que nous offrons sont classés en LUP (logements d'utilité publique destinés à des foyers au revenu modeste), de ce fait, la construction doit respecter une réglementation exigeante au niveau du prix et des mètres carrés. L'expérience est intéressante et nous permet de constater que si au niveau politique les idées innovantes sont souhaitées et encouragées, la réglementation ne suit pas encore cette dynamique, et nous ramène dans un cadre classique», confie Sarah Vallon, présidente.

#### Coconstruction

La commission construction est chargée de la recherche et du développement de projets. Elle représente la coopérative dans le suivi technique de celui-là. Tous les futurs habitants sont invités à participer aux décisions et chaque question liée aux futurs logements est traitée en commun: les séances de travail se concentrent sur une thématique proposée par le Comité de pilotage (COFIL). Ce dernier est composé de la commission construction, du bureau d'architecte Kephas Architecture SA et de l'assistant maître d'ouvrage (AMO) – l'entreprise CGTalon, ce dernier ayant été une condition pour l'attribution du droit de superficie.

Par ailleurs, Géné'Z est lauréate du concours Label-Co, prix du jury d'expert-e-s et prix du public avec le projet ViZion d'avenir. Aujourd'hui et dans le futur, elle souhaite participer au développement immobilier de Genève avec un regard neuf en créant une réflexion et ouvrant un débat autour de l'évolution des modes d'habiter: comment le logement pourrait-il se transformer afin de répondre aux nouveaux besoins, attentes et évolutions de vie? ■

## COOPÉRATIVE D'HABITATION ÉCORESPONSABLE LA BISTOQUETTE

L'écoresponsabilité comme fer de lance, la Bistoquette, constituée de quatre coopératives au départ, développe des solutions innovantes permettant une autonomie par rapport à l'eau et à l'énergie.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Des étangs survolés par des libellules et bercés par le chant des grenouilles, le lieu dit La Bistoquette désigne une zone humide bien connue sur la commune de Plan-les-Ouates (PLO), juste derrière le futur quartier des Sciers.

C'est justement dans le cadre du plan localisé du quartier des Sciers, qu'est lancé un appel à projets en 2018 pour la réalisation de trois immeubles et une centaine de logements. Ce dernier suscite un intérêt important auprès des coopératives genevoises de toutes envergures et provenances, bien que le cahier des charges indique favoriser les coopératives de la commune.

### Toutes pour une!

Afin d'être accompagnées dans cette démarche, quatre primo-coopératives s'adressent alors à Equilibre, assistant maître d'ouvrage (AMO). Ce dernier propose alors à ces jeunes pousses – Les Echaux et Harmonie de PLO, Co-Pac et Yaka – de constituer une seule et même entité. A cette époque, se trouvant à différents

stades de développement, certaines sont déjà impliquées dans un projet, d'autres en recherches de terrain ou à leur début. Ce décalage permet aux unes d'apprendre des autres. Oubliant leur provenance, les futurs coopérateurs se fédèrent autour du travail bénévole. Leur implication pour répondre à l'appel à projets consolide l'esprit du groupe. D'ailleurs, le succès rencontré par ce projet aboutit à l'attribution du droit de superficie (DDP).

### Dès lors, tout s'accélère

La Bistoquette rédige ses statuts et y exprime le souhait de mener un projet participatif et social. Mais élaborer un projet de construction de manière participative nécessite de choisir un mode de prise de décision adapté, car le nombre de membres impliqués dans le projet des Sciers dépasse la centaine de coopérateurs-trices.

### Gouvernance partagée

Les membres prennent le temps de se former à la gouvernance partagée, alors même qu'ils travaillent sur le projet architectural. Les décisions sont prises par

consensus: ce procédé consiste à soumettre au groupe une décision résumée en une phrase. Chaque membre se prononce individuellement, soit il accepte la motion telle quelle, soit il l'accepte par défaut «je peux vivre avec», soit il la refuse en l'état. Dans ce cas, la personne reformule la proposition qui est ensuite soumise à la même itération, jusqu'à ce qu'un terrain d'entente soit trouvé et partagé par tous. Depuis 2019, la Bistoquette se rassemble chaque mois en séance plénière. Afin de définir le projet architectural, elle crée plusieurs groupes de travail afin d'aborder des thèmes spécifiques: communication, typologies, matériaux, espaces extérieurs, etc. Afin de coordonner le projet, faire circuler l'information entre tous les acteurs du projet, la coopérative engage deux responsables maître d'ouvrage (RMO), postes qui exigent une certaine implication, nécessitent de partager les valeurs de la coopérative et d'être à l'écoute des habitants, de la commune, des architectes et du CA.

### Autonomie et ressources innovantes

La collaboration avec les architectes, le bureau atba à Genève, prend délibérément



Séance plénière du du 19 février 2020 / DR



Image de synthèse des immeubles. © atba architecture

#### PETIT+

Présidente: Mathilde Freymond, 136 membres, 3 bâtiments, 101 logements et environ 900 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Permis de construire déposé le 3 décembre 2020, chantier idéalement 2022, emménagement horizon 2025.

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



Coupe de l'immeuble. © atba architecture

une forme participative. Lors des séances de travail, les architectes proposent des thèmes de réflexion, des options possibles. Ce processus permet de stimuler les futurs habitants et de les sensibiliser aux enjeux liés à l'énergie, au choix des matériaux, etc. Dès lors, la construction écoresponsable devient l'un des fers de lance de la coopérative. Le projet des Sciers propose des solutions innovantes. Un système de traitement des eaux usées écologique sera mis en place: les eaux grises sont traitées par phytoépuration dans des filtres plantés entre les bâtiments, les déjections sont séparées et traitées différemment: les eaux jaunes sont destinées à la production d'engrais Aurin, les eaux brunes sont compostées par des vers de terre. En collaboration avec des experts dans ce domaine, le

groupe d'habitants en charge de ce projet a créé une structure associative, Aneco, afin de promouvoir ce type d'assainissement. Par ailleurs, afin d'économiser de l'énergie, le projet prévoit d'aménager un «data center» en sous-sol afin de chauffer les immeubles. Ce projet est développé en collaboration avec les SIG et Infomaniak.

#### Intégration

En plus d'offrir des appartements sociaux à divers niveaux (HM, LUP et ZLO), la coopérative intègre deux appartements dédiés à des familles en attente de logement au nom de la Fondation La Cause, elle aussi membre de la coopérative. Enfin, le projet d'un supermarché participatif en col-

laboration avec l'épicerie du Village aux Cherpines dans le quartier du Rolliet est en gestation afin de mutualiser les forces et les connaissances. Avant-gardiste dans les solutions qu'elle apporte aux problématiques liées à la durabilité, le projet de la Bistoquette sera probablement une référence pour d'autres projets coopératifs en Romandie. ■

## COOPÉRATIVE D'HABITATION LES VOISINS

Il était une fois... dans une des toutes belles régions de notre pays, le Jura, tout à côté de Delémont, Courtételle et ses 2647 habitants... une toute nouvelle coopérative, Les Voisins, qui est née pour réaliser une utopie.

GEORGES BAEHLER

### Le rêve

Quelques habitants de l'agglomération se sont trouvés, souhaitant vivre durablement, dans un voisinage proche tout en préservant une sphère privée avec l'idée de partager des compétences, de l'espace, de la convivialité...

Une idée qui a germé durant trois-quatre ans, et l'envie du petit groupe de se lancer à la recherche d'autres idéalistes, de bouche à oreille. Les rencontres et le partage ont précisé le rêve et fait naître des esquisses qu'il s'est agi bientôt de voir où et comment les concrétiser. En commençant par la création de la coopérative en 2019. Son nom Les Voisins est sorti du brainstorming d'un soir, un nom simple et clair, qui évoque le souhait initial, un idéal réalisable.

La coopérative Les Voisins poursuit le but de créer et de maintenir, en une action et une responsabilité communes, de bons

logements à prix coûtant, au sens de l'utilité publique et de les conserver. Elle s'efforce de proposer des espaces habitables pour diverses couches de la population, en alliant les éléments du LEA et une construction écologique, notamment. Elle encourage le vivre-ensemble dans un esprit de responsabilité face à l'intérêt général, et de solidarité réciproque.

### Du rêve à la réalité

Pendant plusieurs années, le groupe a analysé divers projets de construction pour une réalisation dans les alentours de Delémont. Finalement, la recherche a permis de trouver la ferme ancienne à Courtételle: c'est une maison de ferme avec grange et deux écuries désaffectées sur un terrain de 1242 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été construit au début du XX<sup>e</sup> siècle, il a la typologie traditionnelle des fermes de la région.

L'emplacement est une aubaine pour ces amateurs de mobilité douce: l'objet est

à quelques minutes du centre de Courtételle et de sa gare. Celle-ci est sur des lignes CFF qui permettent de relier très facilement Bienne et la Suisse, Porrentruy et la France, Bâle et l'Allemagne. Comme souhaité, cette proximité permettra de mettre le paquet sur le vélo, électrique ou non, et peut-être qu'un minimum de voitures, en autopartage, feront l'affaire de tous Les Voisins. Pour eux, c'est le top j'vous dis!

L'objet a pu être acheté avec 20% de fonds propres dont une part en travaux personnels des coopérateurs, le financement de la Freie Gemeinschaftsbank Genossenschaft de Bâle et 10% d'aides de la Confédération, ainsi que, la SCH étant membre de l'Armoup, celles du Fonds de roulement et du Fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse. Il n'y a pas de soutien particulier pour l'habitat d'utilité publique dans le Jura.

Des plans ont été dressés pour une transformation de la bâtisse en sept logements locatifs et un espace de bureau à louer. C'est un objet de petite taille, parfois discutée, mais soutenue puisque d'utilité publique, qui maintient durablement hors de la spéculation des logements à prix abordables et à prix coûtant.

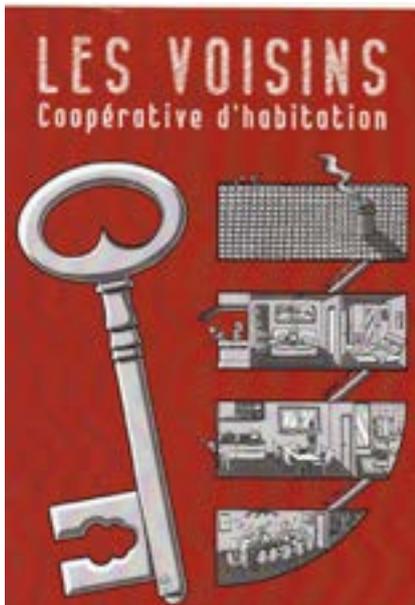
### La réalité

Ce sera une belle réhabilitation, pour de bons logements, de qualité, pour tous les âges, sans obstacles, dont un logement pour des personnes souffrant du syndrome HSE (pour hyper sensibilité électromagnétique), un local commun avec cuisine, un bureau, un atelier, un local avec 21 places pour vélos et sept places de parc extérieures.

Dans cette optique, il est prévu d'obtenir le niveau argent, éventuellement or du label LEA. Les appartements seront non seulement adaptés aux besoins des per-



Les membres de la coopérative Les Voisins devant la ferme qu'ils sont en train de rénover. /DR



Flyer créé pour la coopérative par l'illustratrice Nadège Fleury.

sonnes âgées, mais offriront davantage de confort, de sécurité et de flexibilité à toutes les générations. Il sera labellisé Minergie-ECO ce qui engendrera une plus-value en incluant des aspects liés à la santé et à l'écologie de la construction. Le chauffage sera une pompe à chaleur géothermique. Une citerne d'eau de pluie sera connectée à la buanderie, aux WC et à l'arrosage du jardin.

Cinq des sept logements sont déjà réservés et les futurs coopérateurs-locataires, répondant aux critères de diversité souhaités, ont signé une attestation d'engagement pour leurs logements et le paiement de leurs parts sociales. Aujourd'hui, il reste donc deux appartements disponibles.

Par une lettre, le Conseil communal de Courtételle fait part qu'il apprécie le projet de rénovation et surtout que le bâtiment soit adapté aux personnes à mobilité réduite. La commune est devenue membre de la coopérative. Les Voisins s'est donné beaucoup de peine pour faire connaître le projet au voisinage et recevoir leur soutien dans la commune. Le début des travaux est prévu pour fin 2021, la fin de l'histoire sera belle et reste à écrire. ■

# Se distingue

par sa durabilité et son service clientèle.



**washMaster**  
le nouveau système  
de paiement numérique

## SCH RENENS: UNE COOPÉRATIVE QUI CRÉE DU LIEN!

Le 15 mars 1921, une trentaine de Renenais décidaient d'unir leurs forces pour créer une coopérative d'habitation. Mais en février 1922, le projet était abandonné. Finalement, c'est en 1945 que l'actuelle SCHR sera fondée. Aujourd'hui, septante-six ans après, elle compte 27 immeubles situés à Renens.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Membre du Conseil d'administration, Frédérique Beauvois tient à nous rappeler ces faits: «Prémices de la SCHR actuelle, née en 1945, la première coopérative de 1921 fut un galop d'essai qui fut abandonné au profit de la Maison du Peuple de Renens, faute de moyens pour mener les deux projets à terme.» Après la tentative de 1921, un projet identique est à nouveau lancé en 1945, car la demande des Renenais de pouvoir se loger convenablement est forte. Finalement, la Coopérative d'habitation de Renens (SCHR) est officiellement fondée en 1945, avec le même objectif qu'en 1921: proposer des logements de qualité à un prix abordable et contribuer à une société responsable et solidaire.

### 27 immeubles à Renens

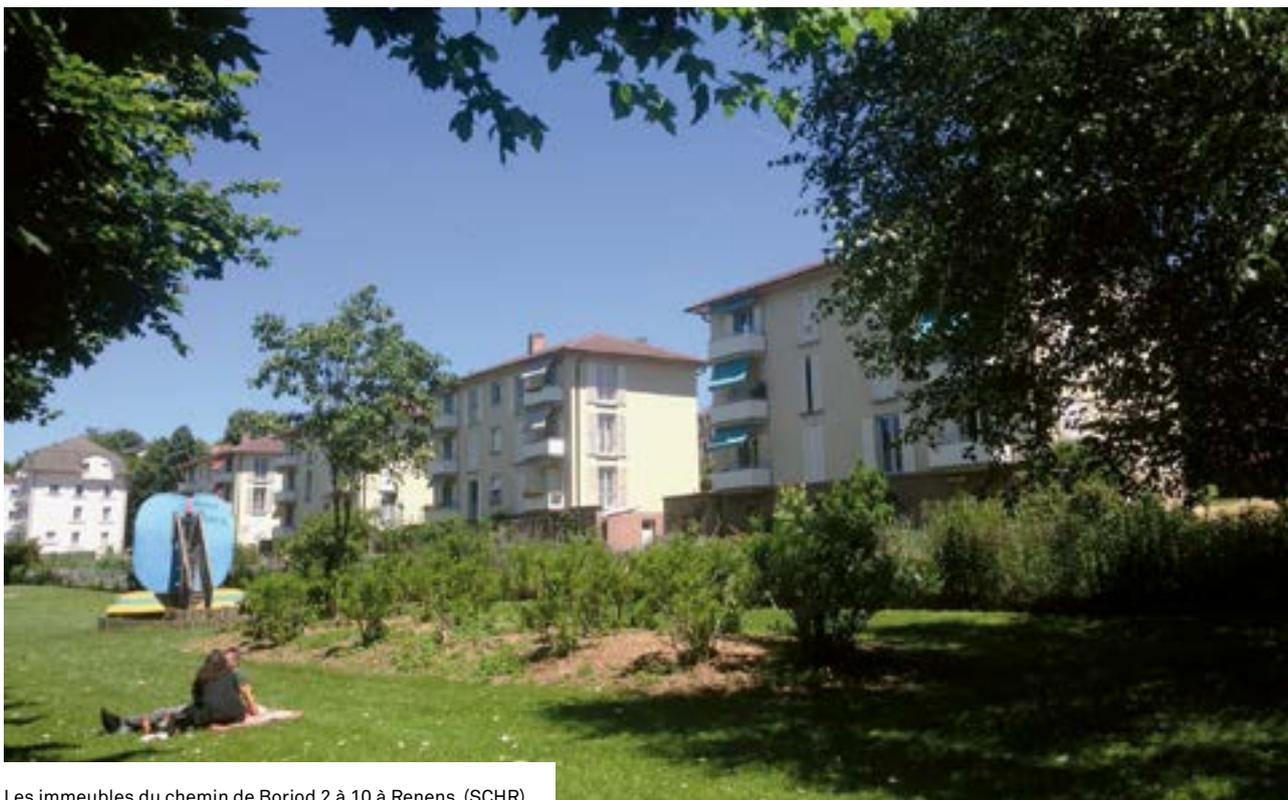
Son nom actuel est Société coopérative d'habitation de Renens et agglomération; elle est d'utilité publique et sans but lucratif. «Notre but est de mettre à disposition de nos coopérateurs·trices et de leurs familles des logements à loyers abordables, ainsi que des surfaces commerciales. Nous encourageons les initiatives menées dans un esprit coopératif et d'entraide sociale», précise M. François Delaquis, président du Conseil d'administration. Le parc immobilier compte 27 immeubles avec 320 logements et 8 locaux commerciaux (coiffeur, fleuriste, etc.) Cinq immeubles bénéficient d'un droit de superficie accordé par la commune de Renens (échéance entre 2026 et 2120). La SCHR compte à ce jour 1115 coopérateurs qui ont souscrit



M. François Delaquis, président du Conseil d'administration de la SCHR et agglomération. (SCHR)



Image de synthèse du nouveau projet des Paudex 10-12-14 à Renens, qui est actuellement en construction. (SCHR)



Les immeubles du chemin de Borjod 2 à 10 à Renens. (SCHR)

#### PETIT+

Pour faire plus ample connaissance avec la coopérative: [www.schrenens.ch](http://www.schrenens.ch)  
 Pour lire l'article «SCHR – cinquante ans de logement social en banlieue ouvrière» de Robert Curtat, paru dans «Habitation» 2-1995, pages 10-13, consultez nos archives sur: <https://bit.ly/3CkG3uF>

des parts sociales de Fr. 300.–. Le Conseil d'administration compte 9 membres (dont 2 membres de la Municipalité de Renens) et le Comité de direction 4 membres. Les 27 immeubles de la SCHR sont tous situés à Renens (voir la liste sur le site de la SCHR). Les logements proposés sont des 2, 3 et 4 pièces. On compte aussi 4 places de jeux.

#### Le projet des Paudex

La SCHR gère actuellement un important chantier situé à l'avenue des Paudex (à Renens): 2 anciens immeubles de 1962 seront démolis (construits en préfabriqué, le béton s'effritait, les rénover et respecter les nouvelles normes énergétiques aurait été beaucoup trop cher) et, à leur

place, 3 nouveaux immeubles seront construits. L'échéance du DDP était en 2021, mais la commune de Renens a accepté de renouveler le DDP pour 99 ans (à de bonnes conditions). On y trouvera 86 logements de 2, 3 et 4 pièces, un local commercial et une surface de bureaux. «On a commencé à démolir le 1<sup>er</sup> bâtiment et on en construit deux nouveaux en même temps. Les premiers locataires entreront dans les nouveaux immeubles entre la fin 2022 et le début 2024. Pendant la phase de démolition-construction, les locataires des 64 logements seront relogés. A la fin, nous aurons 86 logements, donc 22 de plus!» conclut M. Delaquis. La parcelle de 7300 m<sup>2</sup> est bien située (au nord de la ville), près des transports publics et de la gare CFF de Renens. A relever que la SCHR a initié une démarche participative pour déterminer les besoins des futurs locataires.

Sur le plan énergétique, les bâtiments seront labellisés Minergie-P: le chauffage par pompe à chaleur géothermique est complété par un système de ventilation simple flux avec récupération de chaleur. Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur tous les toits (végé-

talisés), ce qui permettra une autoconsommation énergétique intéressante. «Dans l'attribution des mandats aux entreprises, notre choix s'est porté sur celles de la région qui forment des apprentis. Nous avons choisi des matériaux locaux comme le bois suisse ou le granit des Grisons, et exclu la sous-traitance» explique M. Delaquis. ■

## LA CIPEF, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DANS L'OUEST LAUSANNOIS

Fondée le 7 octobre 1970, la CIPEF (Coopérative immobilière du personnel fédéral) gère actuellement 9 immeubles à Chavannes-près-Renens, Préverenges et Ecublens, et propose 201 logements en location. Ce sont près de 650 personnes qui habitent dans son parc immobilier.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

La CIPEF a fêté ses 50 ans d'existence l'année passée, mais les festivités prévues le 12 septembre 2020 ont dû être annulées en raison de la pandémie. Ses locataires sont essentiellement des employés fédéraux, qui travaillent dans les ex-régies fédérales que sont les CFF et Swisscom, ainsi qu'à La Poste, au Département fédéral des finances, au Tribunal fédéral, à l'EPFL, auxquels s'ajoutent les affiliés de la caisse de retraite Publica. «Eux seuls sont considérés comme des coopérateurs et peuvent donc acheter une part sociale. Outre les employés

fédéraux susmentionnés, la possibilité de se loger a aussi été étendue aux employés cantonaux (policiers, éducateurs, etc.) et communaux, ainsi qu'aux employés de sociétés privées et indépendants, qui deviennent aussi des coopérateurs si un logement leur est attribué» précise M<sup>me</sup> Patricia Vieira, directrice de la CIPEF. Pendant longtemps, 100% des locataires-sociétaires étaient des employés fédéraux. Aujourd'hui, ils représentent 95% et les 5% restants sont des fonctionnaires cantonaux et communaux. Précisons encore que la Confédération sous-traite certaines activités à des sociétés privées, et si elle a la majorité

du capital (51% ou plus), leurs employé-e-s peuvent aussi s'inscrire pour trouver un logement à la CIPEF.

### Neuf immeubles

Actuellement, la CIPEF possède 9 immeubles qui se situent dans trois localités: 3 à Chavannes-près-Renens, 3 à Préverenges et 3 à Ecublens. S'agissant du nombre de logements, il y en a 133 dans le premier lieu indiqué, 32 dans le second et 36 à Ecublens, soit au total 201 logements. «Nous avons peu de logements de 2 pièces, ce sont surtout des 3 pièces, 3,5 pièces et 4,5 pièces. Nous avons aussi quelques 5 pièces à Chavannes



Les responsables de la Coopérative CIPEF: M. Etienne Schaller, président du Conseil d'administration, et M<sup>me</sup> Patricia Vieira, directrice. (CIPEF)



L'immeuble au chemin des Triaudes à Ecublens, avec la place de jeux très appréciée par les enfants. (CIPEF)



L'immeuble à Préverenges bénéficie également d'une belle place de jeux. (CIPEF)



L'immeuble au chemin des Berges à Chavannes-près-Renens est agréablement entouré de verdure. (CIPEF)



L'un des grands immeubles situés à la rue de la Mouline à Chavannes-près-Renens. (CIPEF)

et Préverenges. En tout, je pense que nous devons avoir entre 600 et 700 habitants dans nos 9 immeubles» indique M. Etienne Schaller, président de la Coopérative CIPEF.

Le développement de la CIPEF s'est fait de manière régulière, avec des inaugurations d'immeubles en 1973 et 1976 (à Chavannes-près-Renens), en 1987 (Préverenges), en 1989 (à Chavannes de nouveau) et en 1995-1996 (à Ecublens). Depuis 1996, la CIPEF n'a plus construit de nouvel immeuble, mais elle souhaiterait agrandir son parc immobilier et proposer davantage de logements. Actuellement, elle n'a pas de projet concret à l'étude, mais elle est en phase de prospection pour une éventuelle expansion dans l'ouest lausannois (Prilly, Bussigny et Crissier), voire en direction de Saint-Sulpice et Denges. Depuis plusieurs années, toute cette région vit une forte croissance économique, qui entraîne une augmentation de la population résidente. «Mais pour proposer des nouveaux logements, nous devons d'abord trouver un terrain, en l'achetant ou en négociant un droit de superficie (DDP), ce qui est loin d'être simple!» explique M<sup>me</sup> Vieira.

#### Rénovations ciblées

Des programmes de rénovation ont été réalisés ces dernières années, avec une rénovation totale de certains appartements seulement. Il ne s'agissait pas d'une rénovation touchant tous les logements d'un immeuble. Pour les appartements rénovés, les travaux ont concerné: le désamiantage, le renouvellement des cuisines (avec, parfois, une cuisine ouverte), la salle de bain, le crépi et la pose de parquet et carrelage. Pour la cuisine, «le matériel choisi est de la gamme moyenne, nous n'avons choisi ni du haut ni du bas de gamme. Nous avons fait des choix de qualité qui mettent la priorité à la durée de vie des matériaux et des appareils», précise M<sup>me</sup> Vieira. Les locataires entrés dans les appartements récemment rénovés sont très contents, prouvant ainsi que les matériaux choisis répondent aux attentes des personnes qui y vivent. Et pour celles et ceux qui aimeraient faire plus ample connaissance avec la coopérative:

[www.cipef.ch](http://www.cipef.ch) ■

## LA COOPÉRATIVE DE LA VALSAINTE OU LA VOLONTÉ DE SAUVEGARDER DES LOGEMENTS DE LA DÉMOLITION

Unis autour d'une révolte commune, les habitants ont su donner une nouvelle jeunesse à un immeuble condamné par des propriétaires peu soucieux de sa préservation et par le projet d'un plan d'extension communal. Longtemps menacé de disparaître, le lieu dégage aujourd'hui comme un petit air de paradis.

ISABELLE DEL RIZZO, SECRÉTAIRE GÉNÉRALE  
DE L'ARMOUP

Passé un portillon de bois, un érable trône dans la petite cour, tapissée de gravier et illuminée le soir par des lampions. Une immense fresque murale, représentant les activités culturelles du quartier, recouvre la façade. C'est là que Martine Tiercy et Fabien Degoumois<sup>1</sup> m'attendent patiemment, dans la fraîcheur de cette fin d'après-midi d'octobre. Bienvenue à la coopérative de la Valsainte!

### Une force divine?

Martine m'explique que la coopérative doit son nom au quartier baptisé ainsi en l'honneur du couvent de la Chartreuse de la Valsainte en Gruyère fribourgeoise, qui possédait une «antenne catholique» dans

ces lieux. Certains disent que la «vieille cour» de la Valsainte, juste à côté, aurait même été un ancien couvent. Si aucune source historique ne l'atteste, j'éprouve l'étrange sentiment que ces immeubles ont dû bénéficier d'une sacrée force supérieure, pour avoir échappé notamment à un terrible incendie en 1688 et à une démolition programmée dans les années 1970, pour implanter un centre commer-

cial et des parkings. Bref, l'histoire de la Valsainte, c'est David contre Goliath car à la fin c'est la Valsainte qui gagne.

### Et des individus déterminés!

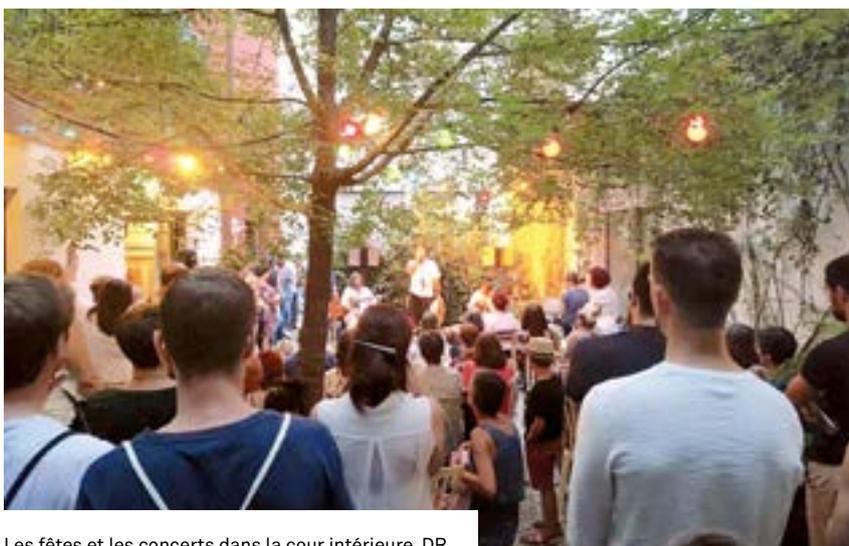
Mais cette victoire ne relève pas d'un simple miracle. Elle est surtout le fruit du combat de ses habitants pour conserver leur lieu de vie, et d'un homme politique, l'ancien syndic de Vevey, M. Yves Christen.



La Valsainte côté rue en 2021...



... et 1948. DR



Les fêtes et les concerts dans la cour intérieure. DR

En 1989, fraîchement élu, ce dernier fait la promesse de tout mettre en œuvre pour sauver le quartier de la démolition. Promesse tenue puisque la commune achète la parcelle en 1990, afin de contribuer à la préservation d'un site cher aux veveysans, sans le vider de son contenu social et culturel.

Dans la lignée, la coopérative est créée en 1991 par des membres de l'Association du quartier de la Valsainte (AQV) fondée un an plus tôt par des habitants sensibilisés par la menace de démolition qui pesait sur les constructions. L'AQV se donne alors pour but de faire connaître l'intérêt historique et urbanistique de ce quartier et lui donner une légitimité culturelle. En 2006, un droit de superficie pour une durée de cent ans est octroyé à la coopérative, qui bénéficie de l'exonération de la rente pendant les quinze premières années, de l'impôt communal dû lors du DDP et d'un cautionnement bancaire de la municipalité.

### Interface culturelle et sociale entre la cité et le quartier

L'histoire de la coopérative et de l'AQV sont donc étroitement liées. Ensemble, elles organisent des manifestations cultu-

relles dans la cour des immeubles et des jardins. Un groupe d'animations, composé majoritairement de coopérateurs, organise chaque année des événements tels que la fête de l'été avec concerts, des lectures de poésie, la fête de la courge avec distribution à gogo de bonbons. Ici les enfants sont choyés.

Contrairement à d'autres coopératives nées pour créer de nouveaux logements, la première raison d'être de la Valsainte a donc été de permettre aux habitants de conserver leur logement, en prenant le contrôle de leur lieu de vie. Mission accomplie lorsque la rénovation s'achève en 2008 après seize mois de travaux. Et même si certains habitants ont décidé depuis de quitter les lieux, ils continuent pour la plupart à être coopérateurs et à participer à la vie culturelle de la coopérative et du quartier. Valsainte un jour, Valsainte toujours!

Véritable interface entre la cité et le quartier, la coopérative c'est aujourd'hui 11 appartements, 3 ateliers d'artistes, 2 locaux commerciaux dont une épicerie et un salon de coiffure, 19 personnes... et 3 chats. Les anciens garages ont été affectés en salle de musique et locaux

de sérigraphie et de peinture. L'eau chaude sanitaire des appartements et des commerces est produite à 80% par des panneaux solaires thermiques.

### Et l'avenir?

Grâce au renouvellement récent des prêts hypothécaires, dont un prêt de la CCL, la santé financière de la coopérative est devenue plus confortable. Aujourd'hui, le comité souhaite consolider les fonds propres et compte lancer un appel de fonds d'ici la fin de l'année, d'autant plus que la coopérative peut se permettre aujourd'hui de rémunérer un peu les parts sociales.

Mais encore? Entamer une démarche participative pour aménager la grande terrasse au 1<sup>er</sup> étage et obtenir de la municipalité que la rue soit rendue piétonne. Et bien sûr rester à l'affût de toute opportunité de racheter un autre bâtiment du quartier à «sauver», si l'occasion se présente! Le logo de la coopérative sera bientôt prêt. Je n'en dévoilerai rien ici, mais si l'hirondelle ne fait pas le printemps, l'histoire de cette coopérative nous enseigne que même un chemin de mille lieues commence par un pas<sup>2</sup>... Et pour ceux qui aimeraient plus ample connaissance avec la Valsainte: [www.cooperativevalsainte.ch](http://www.cooperativevalsainte.ch) ■

<sup>1</sup> Présidente et secrétaire de la coopérative

<sup>2</sup> Proverbe japonais



Le paradis de la cour intérieure. DR

## NOUS OFFRONS UNE QUALITÉ DE VIE ÉLEVÉE EN TERMES D'HABITAT, DES LOTISSEMENTS BIEN CONÇUS ET DES EXTÉRIEURS ATTRAYANTS



Les coopératives d'habitation attachent une grande importance à la bonne qualité architecturale et urbanistique de leurs lotissements. Pour leurs nouveaux projets de construction, elles organisent souvent des concours d'architecture et collaborent avec des bureaux d'architectes réputés. Les projets de coopératives sont régulièrement récompensés par des prix d'architecture. Ce n'est pas seulement là une question d'esthétique, mais aussi de qualité du logement et de confort, de plans intelligemment conçus offrant beaucoup d'espace même pour les petites surfaces habitables, de finitions intérieures avec des matériaux durables, d'espaces communs généreux et d'aménagements extérieurs attrayants. Ainsi, une architecture «favorisant la communication», avec des possibilités de rencontre au sein du lotissement, est importante pour les coopératives. Nombre de leurs lotissements sont donc construits de manière à ce que les gens se rencontrent le plus automatiquement possible et aiment passer du temps dans les espaces publics. Ces lieux de rencontre «naturels» se trouvent dans de grands escaliers, des arcades ou des espaces verts.

### Témoignage

«La qualité de vie, c'est plus qu'un superbe réfrigérateur ou un beau plancher. Il s'agit de vivre en bon voisinage et de se sentir à l'aise dans une communauté. Cela joue un rôle majeur pour la qualité de vie, notamment dans les constructions densifiées. L'objectif de la Fondation Wohnqualität est de

**«La qualité du logement, c'est se sentir bien dans son quartier.»**

**Jürg Sollberger, membre du Conseil de la Fondation Wohnqualität**

rendre les idées de l'habitat d'utilité publique – par exemple la participation et l'autogestion – accessibles aussi aux locataires qui ne sont pas membres d'une coopérative. Dans le cas du nouveau lotissement Hofguet à Burgdorf (BE), le maître d'ouvrage est une société anonyme d'utilité publique. Les 50 logements sont loués selon le modèle dit de location participative de notre fondation. Cela signifie que les résidentes et résidents gèrent en grande partie eux-mêmes les deux bâtiments et façonnent la vie du lotissement. Avant même d'emménager, ils ont formé des groupes de travail pour les aménagements extérieurs, l'élimination des déchets ou l'entretien de la salle commune. Les premiers locataires ont également pu participer à l'aménagement de ces appartements. La qualité de l'habitat veut également dire que les logements s'adaptent aux différents besoins des gens et à l'évolution de leur mode de vie. La méthode de construction du lotissement Hofguet, fondée sur un plan structurel simple, permet d'agrandir les appartements en les combinant si nécessaire, mais aussi de les réduire à nouveau.»

Pour les curieux: [www.dixprincipes.ch/fr/](http://www.dixprincipes.ch/fr/) ■

## NOUS DÉVELOPPONS DES SOLUTIONS DURABLES ET INNOVANTES POUR LA CONSTRUCTION ET L'HABITAT DU FUTUR



Grâce à leur approche démocratique, les coopératives d'habitation sont orientées vers les besoins des gens. Cela leur permet de répondre aux changements sociaux et aux nouveaux besoins en matière de logement. Elles développent de nouvelles formes d'habitat et du vivre-ensemble, permettent de combiner logement et travail, d'utiliser des espaces en commun et d'adapter avec souplesse la taille du logement aux besoins. A l'avenir, il sera également de plus en plus important de trouver de bonnes solutions pour l'habitat des seniors. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont bien équipés pour relever ce défi, par exemple avec des idées pour l'habitat en communauté ou transgénérationnel. Le principe des coopératives de construction est axé sur le long terme. C'est pourquoi elles prennent soin de leurs immeubles afin que les prochaines générations puissent encore disposer d'une bonne offre de logements à prix abordables. Elles sont également à l'avant-garde en matière de conception de lotissements innovants, qui consomment particulièrement peu d'énergie et de ressources. Elles contribuent ainsi à atteindre les objectifs climatiques.

### Témoignage

«Nous voulons maintenir la consommation d'énergie de nos deux lotissements à un niveau aussi bas que possible sur l'ensemble du cycle de vie. Hormis la consommation d'énergie en termes absolus, la quantité suffisante, c'est-à-dire la consommation de surface habitable par personne, est le deuxième indicateur important. Nous avons réussi à ramener les lotissements de Kalkbreite et de Zollhaus à environ 30 mètres carrés par personne, ce qui est nettement inférieur à la moyenne de 45 mètres carrés qui prévaut en ville de Zurich. Grâce à notre mode de procéder fondé sur la participation,



**«Zéro émission nette ne nous crée aucun problème.»**

**Thomas Sacchi, chef de projet et résident de la Coopérative Kalkbreite**

nous sommes à l'écoute de nos résidentes et résidents. Les logements dits «cluster» ou «logements dans les halles» sont des exemples répondant à de nouveaux besoins. Mais nous couvrons également un large éventail de types de logements, avec des appartements allant de une à 15 pièces. Le lotissement de Kalkbreite est une construction faite de colonnes, de plafonds et de murs légers, de telle sorte que nous pouvons répondre très facilement aux besoins changeants, sans mettre pour autant d'importantes ressources à contribution. Nous ne voulons pas seulement une construction de bonne qualité, mais aussi une exploitation bonne et durable de nos immeubles. Le standard Minergie-P-Eco a donc été adopté dès le départ. Au cours du projet, l'Office fédéral de l'énergie a lancé le certificat Sites 2000 watts. Nous avons été appelés à participer à son développement, nous étions l'un des cinq projets tests. Le certificat représente exactement ce qui importe à nos yeux: il est conçu pour le long terme et prend aussi en compte l'exploitation d'un lotissement, et pas seulement sa construction. L'année dernière, nous avons obtenu une nouvelle certification, avec le meilleur résultat. ■



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

## MERCI A NOS PARTENAIRES 2021-2022



**BANQUE  
ALTERNATIVE**  
SUISSE



PRECISION  
CUISINE



**groupe e**

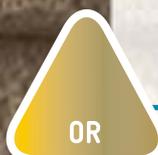


**RAMPINI**  
CONSTRUCTION

**la Mobilière**



**PIZZERA POLETTI**



**abl**  
recy-services sa

**Blanc**

**cofal**

**D**  
DUSCHOLUX

**GETAZ MIAUTON**



## LA SOUS-LOCATION ET AIRBNB À QUELLES CONDITIONS?

Il existe toujours de bonnes raisons de vouloir sous-louer une chambre ou l'entier d'un logement. En Suisse, cette possibilité est offerte à chaque locataire. Cependant, quelles en sont les conditions et les limites? Ces conditions sont-elles identiques dans le cadre d'une sous-location via une plate-forme de réservation de logement en ligne telle que Airbnb?

PASCAL STEINER, AVOCAT

En droit suisse, la sous-location d'un appartement est autorisée à condition toutefois que le bailleur y consente. En effet, selon l'article 262 du code des obligations, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

Toutefois, en cas de sous-location, le locataire reste le partenaire contractuel du bailleur. Le sous-locataire n'entretient qu'une relation contractuelle avec le locataire, qui lui sous-loue tout ou partie de son appartement. Le contrat de sous-location constitue un contrat de bail à part entière, indépendant du contrat de bail principal. Par ce moyen, le locataire devient bailleur envers son sous-locataire et doit être conscient du fait que ce dernier a envers lui les mêmes droits et devoirs que lui-même a envers son bailleur.

La relation entre le locataire et son bailleur demeure toutefois inchangée. En conséquence, le locataire répond directement envers son bailleur du paiement du loyer et de l'usage conforme de la chose louée. Dans ce cas de figure, si le sous-locataire endommage par exemple le parquet, le locataire doit indemniser le bailleur pour le dommage causé et réclamer ensuite le montant versé au sous-locataire. Il appartient dès lors au locataire de veiller à ce que les défauts soient réparés, d'annoncer les augmentations de loyer à temps et de respecter les délais de résiliation.

En revanche, dans quelques cas, la loi et la jurisprudence reconnaissent un rapport juridique direct entre le bailleur principal et le sous-locataire, par exemple lorsque le bailleur principal souhaite réagir au comportement abusif du sous-locataire. Dans cette éventualité, le bailleur peut directement s'adresser au sous-locataire et le rappeler à l'ordre, sans devoir passer par le locataire.

### Conditions de la sous-location

Comme vu précédemment, la sous-location est soumise au consentement du bailleur. Le bailleur ne pourra toutefois refuser son consentement qu'à certaines conditions qui sont énumérées à l'article 262 alinéa 2 CO. Cette disposition limite dans une large mesure la liberté contractuelle du bailleur, dans le sens qu'il ne peut refuser une sous-location que lorsque l'une des trois hypothèses suivantes se présente:

1. Le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location. Par condition, il faut entendre les éléments essentiels du contrat de bail, c'est-à-dire l'identité du

sous-locataire, la durée du bail, le loyer, les locaux concernés, leur destination et le nombre d'occupants.

2. Les conditions de la sous-location sont abusives comparées à celles du contrat de bail principal. Cette hypothèse concerne principalement la question du loyer fixé par le locataire à son sous-locataire. En effet, le bailleur peut contester le loyer demandé au sous-locataire s'il n'est pas proportionnel par rapport au loyer prévu dans le bail principal. Dans un arrêt du Tribunal fédéral par exemple, il a été estimé abusif de louer deux chambres pour un montant total de Fr. 1105. – alors que l'appartement compte quatre pièces et demie pour un loyer de Fr. 1575.–.
3. La sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs. Par exemple si le sous-locataire fait une utilisation différente des pièces par rapport à ce qui était convenu dans le contrat de location principal ou si la capacité de l'objet loué est surpassée du fait de la sous-location.

### Durée de la sous-location

La loi ne dit rien quant à la durée maximale, toutefois, par définition, la sous-location est une solution provisoire. Auparavant, le Tribunal fédéral admettait largement la sous-location, pour peu que le locataire ait gardé une intention de retour, même approximative, dans le logement. Au fil de diverses affaires portées devant lui, le Tribunal fédéral a opéré un retour de balancier, pour conclure désormais que la volonté de retour du locataire devait être ferme, et même prévisible. Prudemment, il est ainsi recommandé d'indiquer au bailleur les raisons de son départ et une date de retour, par exemple dans deux ans. Indiquer une période indéterminée est de nature à se voir refuser le droit de sous-louer.

### Cas de résiliation

Dans l'hypothèse où le bailleur devait avoir connaissance d'une sous-location non consentie ou objectivement inadmissible, ce dernier peut demander la résiliation du bail principal. En effet, l'article 257f, alinéa 3 CO prévoit que le contrat de bail peut être résilié lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut ainsi constituer une violation du devoir de diligence lorsque le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'article 262, alinéa 2 CO pour s'opposer à la sous-location.

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](mailto:questionjuridique@habitation.ch).

### L'exemple d'Airbnb

En 2018, près de 36 000 logements en Suisse étaient proposés sur la plateforme de réservation d'hébergement en ligne Airbnb, allant de la simple chambre en ville à la villa au bord du lac. A l'heure actuelle, la sous-location via une plate-forme d'hébergement n'est pas spécifiquement codifiée dans le droit du bail et diffère selon les cantons. La législation présentement en vigueur n'a pas été adoptée en pensant à la sous-location répétée et de courte durée, qui s'est développée ces dernières années principalement par le biais de plateformes de réservation (Airbnb, etc.) Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de relever que la réglementation adoptée lors de la révision de 1989 a «été prévue pour les cas où le locataire – par exemple en raison d'un séjour limité à l'étranger – ne peut temporairement pas user de la chose louée et la remet, le temps de son absence, à un tiers pour des raisons financières; ou pour le cas où un appartement est devenu trop grand à la suite, par exemple, du départ de l'un de ses occupants ou d'un décès, et qu'une partie de la chose louée est ainsi remise à un tiers». D'un point de vue juridique, la sous-location via Airbnb ne diffère en règle générale pas de manière significative d'une sous-location normale. Cela signifie que l'hôte d'Airbnb qui n'est «que locataire» du logement et veut mettre son logement en location sur la plateforme est légalement obligé d'informer son propriétaire à l'avance de la sous-location souhaitée. Le propriétaire a, de son côté, le droit de consulter les conditions prévues pour la sous-location et de la refuser au cas où son locataire ne les lui communique pas. Il doit par ailleurs refuser la sous-location s'il estime qu'il est déraisonnable pour les autres occupants du bâtiment de voir constamment défiler des personnes étrangères au bâtiment, ou en cas de suroccupation importante du logement, soit lorsque plus de personnes qu'en temps normal y logent temporairement. Certaines villes sont allées plus loin en matière de réglementation et ont décidé de clarifier quelque peu la situation. Dans le canton de Genève, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018, le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR) a été modifié par

le Conseil d'Etat dans le but de réglementer la location des logements pour des séjours de courte durée. Ce règlement fixe ainsi à nonante jours par an la mise à disposition maximale d'un logement dans son intégralité, via une plateforme d'hébergement. Au-delà de cette durée, la démarche constitue un changement d'affectation (activité commerciale) qui est interdit. Par ailleurs, dans certains cas, il faut désormais demander l'autorisation de sous-louer via la plate-forme Airbnb tant au propriétaire qu'à l'autorité compétente.

En définitive, même si a priori la sous-location d'un appartement via une plate-forme de réservation d'hébergement en ligne du type d'Airbnb semble attrayante, voire potentiellement lucrative, la réalité et ses conséquences peuvent être risquées pour le locataire. Dans la simple hypothèse où le sous-locataire ne s'acquitterait pas de son loyer dans les délais, le locataire principal ne pourrait pas reporter ces retards sur son bailleur principal et devrait ainsi répondre du loyer auprès de ce dernier. Même si cela n'apparaît pas impossible, ce type de plate-forme semble ainsi effectivement plus adéquat pour les propriétaires de logement que pour les locataires qui souhaitent à leur tour être sous-bailleur. ■

<sup>1</sup> Code des obligations, du 30 mars 1911, RO 27 321.

<sup>2</sup> PASCAL STOUDER, newsletter le bail à loyer, avril 2009, et références citées.

<sup>3</sup> DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> édition, 2008, p. 579, et références citées.

<sup>4</sup> LACHAT, *op. cit.*, p. 579

<sup>5</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 119 II 353

<sup>6</sup> PIERRE STASTNY, ASLOCA Genève, texte paru dans «La Tribune de Genève», du 24 juin 2017.

<sup>7</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_140/2019, du 26 septembre 2019.

<sup>8</sup> Rapport du Conseil fédéral concernant la modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

<sup>9</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 138 III 59, *Journal des Tribunaux* 2014 II 418 c. 2.2.1.

<sup>10</sup> RS/GE L 5 20.01.

## LA NOUVELLE CUISINE: FONCTIONNELLE, CONNECTÉE ET CENTRE DU «MIEUX-VIVRE»

Le design, les équipements des cuisines et les matériaux ont beaucoup évolué ces dernières années. Aujourd'hui, les configurations sont nombreuses, et elles dépendent de l'espace qui est dédié à la cuisine. Quant à la technologie, elle est déjà bien présente. Le mieux-vivre commence dans sa cuisine!

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Sans refaire l'histoire de l'importance de la cuisine dans les logements et le mode de vie des familles, il nous a tout même paru intéressant de brièvement poser le cadre général. Pendant des siècles, la cuisine – avec sa cheminée qui servait aussi bien à réchauffer la pièce qu'à cuire la soupe – a été l'endroit central de l'habitation, notamment dans toutes les fermes de Suisse comme d'Europe. C'est là qu'on mange. En 1926, on assiste à une véritable révolution avec la fameuse «cuisine de Francfort». Puis, l'évolution est lente jusqu'à

la fin de la Seconde Guerre mondiale. Suivent les Trente glorieuses (1950-1980), années au cours desquelles les villes se développent rapidement. On construit des immeubles d'habitation partout en Europe et en Suisse. La ville prend son essor, sa population augmente d'année en année, alors que les campagnes se dépeuplent.

### Un lieu central, puis fonctionnel

Et la cuisine dans cette évolution récente? Jusqu'aux années 1980, la cuisine est le lieu où la mère de famille prépare les repas pour tous. Elle est plutôt petite et fonctionnelle, elle se voit dotée des pre-

miers appareils électroménagers: le four et le frigidaire font leur apparition dans la cuisine, aux côtés d'un évier et des armoires de rangement pour la vaisselle. Mais le repas, lui, est pris à côté, dans la salle à manger/salon, lequel devient alors le nouveau «lieu de vie». C'est là aussi que la TV va être installée, en face du canapé. La cuisine est reléguée au rang d'espace de travail pour la préparation des plats. Puis, les logements deviennent plus grands, et la salle à manger/salon gagne en importance, au détriment de la cuisine. Mais celle-ci n'a pas encore dit son dernier mot!



Cette photo nous plonge dans une cuisine de 1978! (Source: V-ZUG)

**En Suède,  
nos produits sont  
tellement intuitifs que  
vos plats se préparent  
presque tout seuls**

## Notre nouvel assortiment intuitif pour la cuisine :

### Profi Steam avec Steamify®

Ajoute de manière intuitive  
la quantité de vapeur optimale  
pour un résultat parfait.



### Plan de cuisson à induction SensePro™

Équipé de sa sonde de température,  
il sait de manière intuitive  
quand votre plat est prêt.



### Lave-vaisselle avec QuickSelect™

Rapide ou écologique :  
vous choisissez le type de lavage  
au moyen du curseur intuitif.





Voici une annonce intéressante «rétro» avec une cuisine des années 1980.  
(Source: V-ZUG)

Dès la fin des années 1990, la cuisine redevient importante, aidée en cela par l'augmentation de sa surface. Les cuisines sont alors dotées d'équipements électroménagers complets avec le plan de cuisson, la hotte aspirante (évacuation) placée juste au-dessus, le four, le lave-vaisselle, et le réfrigérateur (seul ou avec une partie congélateur), ainsi qu'un évier. Le locataire a ainsi tout un espace à disposition pour préparer ses repas et il peut s'y mouvoir à son aise. «A noter qu'à Genève, les logements proposés en location le sont sans la cuisinière et sans le frigo! Chacun reprend ses équipements en partant, et le nouveau locataire apporte les siens... sauf dans les coopératives, où tout est encastré et fixé, donc ce problème n'existe pas!» explique un cuisiniste.

### Un marché très concurrentiel

Depuis une vingtaine d'années, le marché des agencements de cuisines, avec ses spécialistes appelés cuisinistes, est devenu très concurrentiel dans notre pays, avec l'arrivée de fabricants européens et de chaînes qui signent des

contrats de franchise avec des indépendants. La plupart des cuisinistes sont des entreprises de petite/moyenne grandeur, qui travaillent à la commande et se fournissent auprès des fabricants de cuisines. Il y a aussi des entreprises plus grandes, avec des filiales dans toute la Suisse, et qui sont à même de répondre à des demandes pour l'installation de toutes les cuisines dans un nouvel immeuble. Pour les privés qui équipent leur nouvelle villa, même des enseignes comme Ikea et Fust proposent aujourd'hui des cuisines entièrement équipées. Les principales marques en Suisse (voir Pour info) sont très présentes avec leurs annonces publicitaires dans les magazines spécialisés et sur internet (même avec des vidéos). Elles investissent des montants importants pour faire connaître leur gamme de produits et leurs dernières nouveautés.

### Plusieurs types

Il existe plusieurs types de cuisines. Le choix se fera en fonction de la configuration du logement et du budget alloué. Parmi ces types, on peut mentionner: la

cuisine en longueur comme un couloir, avec deux côtés (l'un avec le plan de cuisson et le lavabo, l'autre avec le frigo; c'est un exemple, car plusieurs autres dispositions existent) la même cuisine mais avec un petit «coin-table»; la cuisine totalement ouverte; la cuisine où un plan de travail ou un bar font la séparation avec la salle à manger; la cuisine séparée dotée d'une porte pour entrer dans la salle à manger; et la cuisine agencée avec un îlot central (cette formule demande beaucoup d'espace). Bref, toutes les configurations sont possibles... en fonction des budgets! Actuellement, il n'y a aucune tendance dominante, ni pratique, ni technique, ni esthétique, car l'aménagement de la cuisine in fine dépendra des plans de l'architecte, de la surface réservée pour la cuisine, du matériel choisi (voir ci-après) et de la décision du propriétaire ou de la coopérative.

### Matériaux et couleurs

Commençons par le plus facile: les couleurs. On a, d'une part, des cuisines où le blanc (ou blanc cassé) domine aussi

# 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.

Forster Swiss Home AG  
Rue Jacques-Dalphin 12  
1227 Carouge

+41 22 827 62 42

[carouge-cuisines@forster-home.ch](mailto:carouge-cuisines@forster-home.ch)

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

**forster**

[www.forster-home.ch](http://www.forster-home.ch)



La Coopérative Les Ailes à Genève a récemment aménagé de telles cuisines dans l'un de ses immeubles. (Source: Coopérative Les Ailes/Tekcuisines)

bien pour tous les meubles de rangements que pour les faces des équipements électroménagers. Et d'autre part, il y a le noir, plus chic et plus «tendance», et qui est en général plus cher. Il y a aussi le gris, qui peut donner une touche de modernité, mais il est moins demandé. Selon un cuisiniste, «c'est le blanc qui domine actuellement», un avis que confirment d'autres cuisinistes qui ont récemment équipé des cuisines de coopératives. Elles ont plutôt privilégié des couleurs neutres. Les coopératives choisissent souvent du «matériel basique, solide, sobre, fonctionnel et à un prix économique», en cherchant le meilleur rapport qualité/prix – selon le principe de base des coopératives: il faut que tout dure le plus longtemps possible!

Pour les matériaux, le choix est très large. S'agissant du plan de travail, cela va du bois (avec les déclinaisons de bois stratifié, de plaqué bois, d'imitation bois), à l'acier inoxydable, en passant par la pierre, le verre, le granit (des Grisons ou d'Italie) – plus cher mais plus résistant

dans la durée –, et la céramique. A quoi il faut ajouter le Silestone qui propose des couleurs inhabituelles et est une matière très résistante (plutôt chère). Pour le four et le lave-vaisselle, tout est en métal peint (avec une large gamme de couleurs). S'agissant du mobilier (armoires de rangement et tiroirs), la tendance est aux matières mates et au bois (panneaux agglomérés ou bois brut), mais le métal chromé est plus solide et plus facile à entretenir.

#### Ergonomique et pratique

Aujourd'hui, la cuisine intègre de nombreux éléments électroniques dans ses équipements. Avec le four, on trouve l'indispensable «timer» (qui est monté en série depuis des années) et l'horloge de cuisson pré-programmable (le rôti de bœuf est prêt... à l'heure voulue, il reste simplement chaud mais s'arrête de cuire!). Concernant les plans de cuisson et les plaques, ils fonctionnent maintenant tous par une simple pression du doigt sur les boutons placés (à plat) à côté des plaques. Certains

plans de cuisson – très à la mode et très onéreux – sont «à induction», mais ils nécessitent des casseroles spéciales, et de ce fait, ils ne sont jamais choisis par les coopératives. Pour le lave-vaisselle, les modèles récents fonctionnent comme ceux d'il y a quelques années, seul le design a un peu changé; plusieurs programmes sont à choix comme jusqu'ici (selon le type de vaisselle ou la durée du lavage). Les boutons de commande sont des touches tactiles placées sur le bord de la porte et ont remplacé les anciens boutons. Mais les boutons des plans de cuisson situés à plat en haut à côté des plaques sont un sérieux problème pour les personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante, car ils ne peuvent pas les atteindre. Certaines marques – V-ZUG en tête – proposent, pour de tels cas, des boutons qui se trouvent sur le côté (en vertical) et sont ainsi facilement accessibles. Et le four est encastré en bas, et non pas en hauteur comme normalement. «Dans les logements protégés dédiés aux personnes handicapées, les cuisines sont

# LA QUALITÉ SUISSE POUR LA CUISINE

La cuisine est le noyau de chaque foyer et une pièce centrale de la vie familiale. Pour ce lieu de rencontre préféré, chez Franke nous mettons tout notre savoir-faire pour développer des produits de cuisine fonctionnels qui offrent du plaisir au quotidien pour cuisiner.

Du flair pour l'essentiel, en quête de la perfection et une expérience solide de plus de 100 ans.

Le Swissness: la précision suisse, la fiabilité, la durabilité et la haute qualité de nos solutions de cuisine sont les devises de Franke.

[franke.ch/hs](http://franke.ch/hs)

MAKE IT WONDERFUL

**FRANKE**

adaptées à leurs besoins spécifiques: la hauteur du plan de travail est adaptable; un accès pour la chaise roulante est aménagé sous l'évier et une tablette rétractable est installée», précise une spécialiste. A noter que sur ses récents modèles, Electrolux a placé un curseur intuitif qui permet de sélectionner le cycle de lavage du lave-vaisselle en le déplaçant simplement avec un doigt.

### Intelligente et connectée

Depuis quelques années, l'électronique est de plus en plus présente dans les cuisines modernes. «Mais cela concerne plutôt les cuisines dans des villas ou les appartements en PPE, et non pas les cuisines équipées avec des modèles standard», nous précise la spécialiste de Précision-Cuisines. M. Macchieraldo, chef de vente Suisse romande pour V-ZUG, le prédisait déjà en septembre 2017: «Les cuisines seront interactives et connec-



Cette cuisine «ouverte» a été choisie par la Coopérative Codha pour son immeuble à Chailly. (Source: Codha/Tribu architectes)

**veriset**

**LÀ OÙ SE JOUE LA VIE**  
la cuisine. made in lucerne. veriset.ch

Veriset Vente SA    Route de la Vallée 7    1180 Rolle

# Vulcan

- sans sel
- sans chimie
- sans entretien
- 10 ans garantie

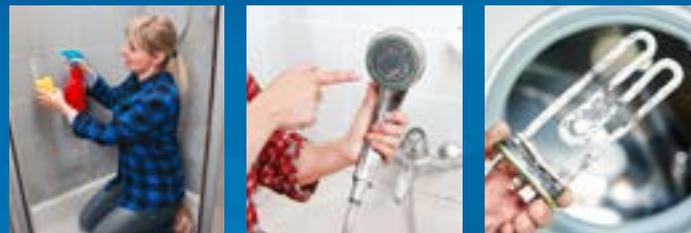
## contre le calcaire et la rouille

Profitez de nos prix d'action.

6 semaines test gratuit.\*

Protégez contre le calcaire vos conduites, chaudières, appareils électro-ménagers et installations sanitaires comme les douches, WC ou robinets. Les minéraux sont entièrement conservés et le goût n'est pas altéré. Installation sans ouverture des tuyaux.

\* hors frais de montage.



1. Les installations sanitaires et appareils comme les lave-linge, les bouilloires, les machines à café, etc. accumulent nettement moins de calcaire.



2. Les installations sanitaires sont protégées contre le calcaire. Les tuyaux ne sont plus entartrés. Le tartre déjà présent dans les tuyaux est éliminé. Les points de rouille sont scellés.



3. L'eau conserve son goût d'origine et n'est pas chargée de sel ou de produits chimiques.

tées». Aujourd'hui, c'est déjà une réalité pour certaines cuisines très modernes et «haut de gamme». Leur prix est sensiblement plus élevé: la cuisine est connectée au même titre que la chaîne HiFi et la TV. On commande et contrôle les appareils à distance. Ainsi, bluetooth et le wifi sont les deux partenaires de la «nouvelle cuisine», non pas de demain, mais d'aujourd'hui déjà! En effet, bluetooth permet, avec une application dédiée, d'établir un lien (par ondes radio UHF), à courte distance, entre un smartphone et le four par exemple: avec son téléphone, de son salon, on peut enclencher son four, lui donner la température et la durée de cuisson, ou encore régler son préchauffage! Pour le wifi, les applications à distance sont encore peu nombreuses, mais celles qui existent sont déjà très utiles: avec son smartphone, on peut ainsi donner l'ordre à son four de s'enclencher, par exemple en quittant son bureau ou en terminant ses courses. Pratique, non? Oui, mais à une condition; il faut que l'infrastructure WLAN soit assez performante!

**«Après diverses variantes, nous avons opté depuis plusieurs années pour des matériaux solides, à savoir des cuisines métalliques, très résistantes pour du locatif», Christian Müller dixit.**

Récemment, des frigidaires «dernier cri» ont été lancés sur le marché avec une caméra intégrée à l'intérieur: on peut ainsi voir ce qui s'y trouve, et nec plus ultra, on recevra un message des «commissions à faire: il manque: lait, beurre, etc.» sur son smartphone... via le wifi! Ce domaine est en pleine expansion et il fait partie d'un secteur aux prestations très prometteuses, la «domotique», qui englobe le contrôle à distance des appareils situés dans son appartement ou sa maison. Chaque année, les grandes marques leader du marché en Suisse proposent toutes



p. ex. le Vulcan 5000 pour la maison individuelle au prix de CHF **1585**  
6 semaines test gratuit.

Notre représentant en Suisse romande depuis 10 ans:

**Willi Kurt**

Tél. 079 221 13 39

[www.ews-ag.com](http://www.ews-ag.com)



EWS Wüst, Mühleühlweg 6  
5616 Meisterschwanden AG  
[info@ews-wassertechnik.ch](mailto:info@ews-wassertechnik.ch)

Outre plus de 20'000 objets en Suisse, Vulcan est employé chez: Sauber Motorsport, Nestlé, CocaCola, Danone, Bayer, Mövenpick, Hitachi, Chrysler, Klärwerke Zürich, Toray, Hyundai, LaFarge-Holcim, Le Meridien, Hyatt, SwissSteel, Norwegian Cruises etc

**POUR INFO**

[www.vzug.com](http://www.vzug.com)  
[www.electrolux.ch](http://www.electrolux.ch)  
[www.franke.com](http://www.franke.com)  
[www.forster-home.ch](http://www.forster-home.ch)  
[www.miele.ch](http://www.miele.ch)  
[www.veriset.ch](http://www.veriset.ch)  
[www.precision-cuisine.ch](http://www.precision-cuisine.ch)  
[www.sanitaströesch.ch](http://www.sanitaströesch.ch)  
[www.sabag.ch](http://www.sabag.ch)  
[www.renovcuisines.ch](http://www.renovcuisines.ch)  
[www.tekcuisines.ch](http://www.tekcuisines.ch)



Cette cuisine dispose d'un îlot central, une tendance apparue il y a quelques années.  
(Source: V-ZUG)

des innovations technologiques (Miele avec sa «Generation 7000», V-ZUG avec son «Excellence Line», Electrolux avec sa ligne «Sense», etc.) Certains modèles de fours récents ont une caméra intégrée, qui permet de voir sur son smartphone... si son poulet rôtit bien! Et les innovations ne cessent de s'enchaîner: les «assistants domestiques» sont déjà là, et même la réalité virtuelle (avec des lunettes 3D) est entrée dans la cuisine! Sans oublier les robinets sans contact – le modèle «Atlas Neo Sensor» de Franke vient d'être lancé (voir la présentation sous [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)) – ou les assistants vocaux qui obéissent à votre voix (proposés par Bosch)...

**Quid des coopératives?**

Comment se situent les coopératives dans cette rapide évolution des cuisines et comment font-elles leurs choix? Pour le savoir, nous avons contacté des responsables de coopératives d'habitation. En fait, chaque coopérative va faire des choix en fonction de sa situation financière et de l'ampleur de son projet: s'agit-il d'une rénovation de cuisines et du remplacement de vieilles cuisines par des nouvelles, ou s'agit-il plutôt de toutes nouvelles cuisines à installer dans un nouvel immeuble?

Ainsi, Christian Müller, directeur de la Coopérative d'habitation Les Ailes à Genève, nous donne son appréciation: «Après diverses variantes, nous avons opté depuis plusieurs années pour des matériaux solides, à savoir des cuisines métalliques très résistantes pour du locatif, les meubles en stratifié formica étant trop fragiles à l'usage. Nos nouvelles

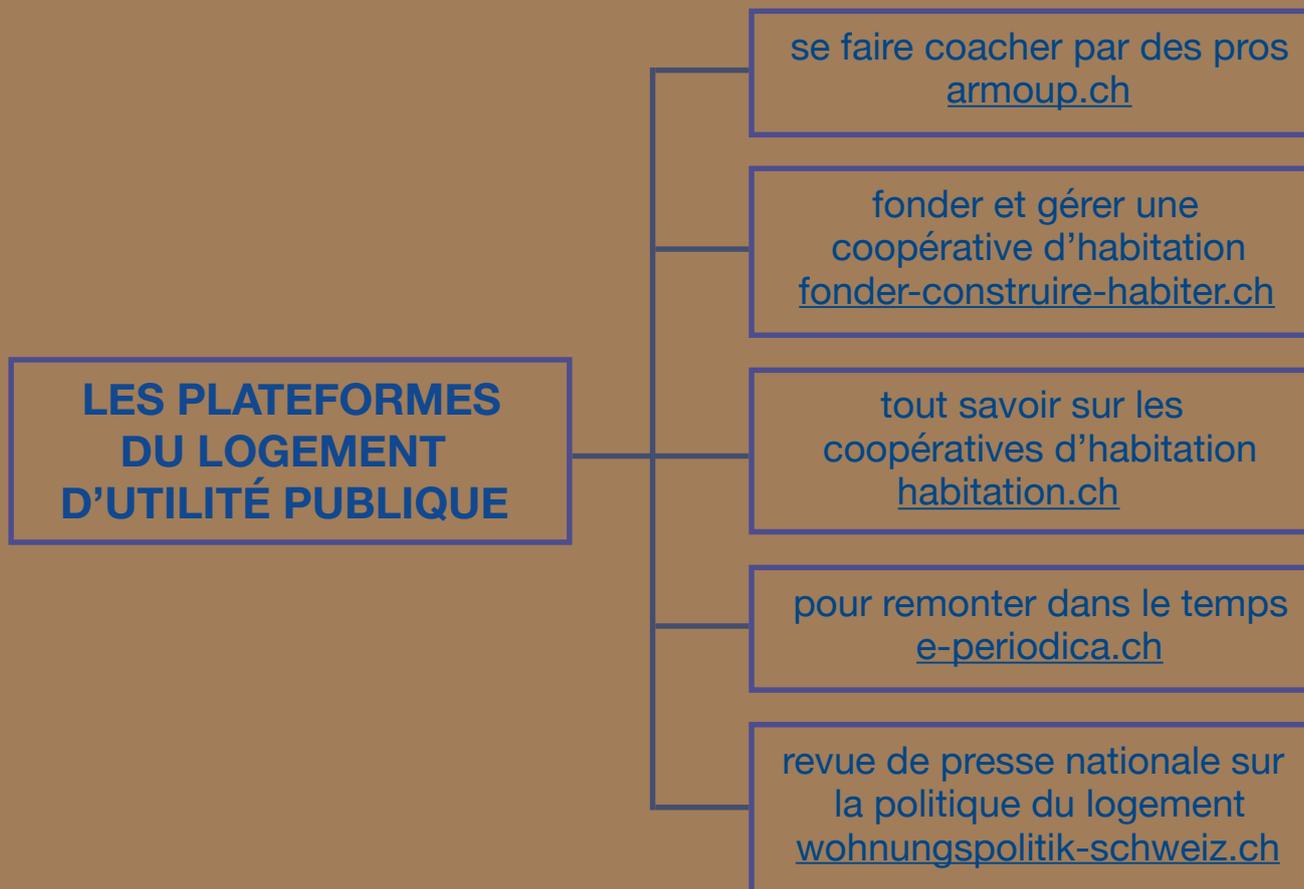
cuisines sont unies d'un ton blanc et nous travaillons sur le plan de travail ainsi que sur le carrelage au sol pour donner un effet lumineux, tout en étant sobre à la fois. Le plan de travail est en granit plus résistant que le formica et le mélaminé qui gonflent sous l'effet de l'humidité.» A Genève, on trouve la particularité qu'il y a des fours qui fonctionnent à 220 ou à 360 ampères. Il faut donc déterminer au préalable la puissance qui est à disposition. Et M. Müller de poursuivre: «Concernant le choix du fournisseur, nous appliquons la priorité à la provenance et au lieu de fabrication, en favorisant les entreprises suisses. Nous essayons de limiter les marques afin de pouvoir bien connaître le produit et répondre rapidement à nos sociétaires. Ainsi, nous avons des filtres de rechange pour les hottes, ce qui permet de réduire le coût pour les sociétaires.»

Quant à M. François Delaquais, qui préside la Société coopérative d'habitation de Renens et agglomération, il précise: «Dans l'attribution des mandats aux entreprises, notre choix s'est porté sur celles de la région qui forment des apprentis, car c'est important pour nous. Nous avons choisi des matériaux locaux, comme le bois suisse ou le granit des Grisons. Nous avons exclu la sous-traitance». M<sup>me</sup> Patricia Vieira, directrice de la CIPEF, commente ainsi les choix qui ont été faits: «Pour la cuisine, le matériel qui a été choisi est de la gamme moyenne. Nous n'avons choisi ni du haut ni du bas de gamme. Nous avons fait des choix en privilégiant la qualité et en mettant la priorité sur la durée de vie des matériaux et des appareils.»

**Quelques conseils**

Toute coopérative qui veut installer des nouvelles cuisines devra suivre quelques étapes. Il faudra, bien sûr, commencer par la visite de plusieurs cuisinistes, de la région ou de renommée suisse, pour se renseigner, se faire présenter les cuisines et les équipements, ainsi que voir leur fonctionnement exact. Aujourd'hui, les cuisinistes ont tous des locaux d'exposition ou des «show-room». Des spécialistes sont en permanence sur place pour répondre à toutes les questions (voir Pour info). En ayant ainsi récolté plusieurs avis, il sera alors plus facile de prendre la bonne décision et de faire le bon choix. Le budget d'achat va dépendre du prix du modèle de cuisine qui sera finalement choisi, et ce prix va bien sûr lui-même dépendre des matériaux utilisés et du nombre d'équipements commandés. L'avantage de se décider pour un équipement fabriqué en Suisse est que le service après-vente permet une rapide intervention en cas de panne d'un des éléments de la cuisine, ou le remplacement des pièces défectueuses. Un outil d'aide à la décision est proposé par certains cuisinistes – dont Forster Swiss Home – sous la forme d'un logiciel en 3D, qui permet de créer et visualiser la future cuisine dans sa totalité et en s'y déplaçant à 360°.

> Prochain numéro d'«habitation» 1-2022: Les salles de bains, tendances et nouveautés! ■



**Vous avez plaisir  
à lire la revue habitation,  
mais vous n'êtes pas encore  
abonné·e...**

**Qu'attendez-vous?**

**[www.habitation.ch/abonnement/](http://www.habitation.ch/abonnement/)**



**BANQUE  
ALTERNATIVE  
SUISSE**

**Réellement différente.**

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

Daniela Liengme, Architecte du bureau Daniela Liengme Architectes Sàrl, Carouge  
Uli Amos, Représentante du maître d'ouvrage de la coopérative d'habitation EQUILIBRE, Confignon  
Laura Mechkat, Architecte du bureau Baillif-Loponte & Associés SA, Carouge

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

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

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



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