

habitation

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

SEPTEMBRE 2023



- _ LA FLPAI FAIT UNE FLEUR AUX SENIORS DU CANTON DE GENÈVE
- _ LE 5^e FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT
- _ PORTRAITS DE MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE ROMANDS

N° 3

Construction

Maillefer III



- **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

Investir dans le bien-habiter

Visionnez le film
du 100^e anniversaire
de la SCHL!



100^e
SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch

Chères lectrices, chers lecteurs,

le 22 octobre prochain, le peuple suisse sera appelé à élire son nouveau Parlement. Et ce ne sera pas une mince affaire, puisqu'un nombre record de candidates et de candidats se pressent au portillon. Comme l'annonçait Jean-Marc Heuberger au 12h45 sur RTS1 le 29 août dernier, 5900 candidates et candidats se présentent pour seulement 200 sièges au Conseil national. Du jamais vu.

Il faut dire que les futurs enjeux de la prochaine législation sont de taille. Dérèglement climatique et urgence d'une transition énergétique radicale; instabilité géopolitique mondiale et répercussion en chaîne sur les économies nationales; inégalités croissantes entre riches et pauvres, inflation... la liste est longue, les enjeux complexes. Cerise sur le gâteau, infox et lobbytisme parasitent les canaux d'infos, réseaux sociaux en tête. Difficile dans ces conditions de comprendre les enjeux, difficile de se faire une opinion éclairée, difficile de choisir parmi la pléthore de candidat-e-s aux élections. Vous hésitez?

On ne va pas vous donner des noms, ni vous recommander un parti politique, mais on va vous donner une piste. Celle du logement d'utilité publique, que l'ARMOUP soutient et défend corps et âme depuis 1920 déjà. Et que certaines candidates et candidats défendent avec plus ou moins de vigueur et de réussite, tous partis politiques confondus. Le logement d'utilité publique? Un must dans un contexte immobilier tendu par une baisse de production de logements, une hausse des taux d'intérêts hypothécaires, une hausse des loyers, et une inflation qui semble

vouloir prendre ses aises (pp. 46-47). Dans la première partie de ce numéro, nous poursuivons notre promotion du logement d'utilité publique en explorant une thématique chaude comme la braise: le logement pour seniors. Et nous vous présentons les réalisations admirables, tant du point de vue architectural que social, de trois maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), tous trois membres de l'ARMOUP (pp. 6-18).

Notre partenariat médiatique avec le 5^e Forum fribourgeois du logement rend compte de l'intérêt croissant des communes et des cantons romands pour la question du logement d'utilité publique (pp. 19-22).

Et en plus de nos habituelles rubriques politique, économique, juridique et scientifique, nous avons le plaisir de vous présenter dans ce numéro un joli panachage de coopératives d'habitation romandes, qui toutes à leur façon, contribuent à la richesse et à la diversité des MOUP. Et donc à une production bigarrée de logements de qualité à loyers abordables.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur 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, socomhas@habitation.ch. **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon. **Rédaction:** route du Grand-Torrey 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch. **Ont participé à ce numéro:** Pascal Steiner, Salomé Houllier Binder, Joëlle Loretan, Anne DuPasquier, Jean-Louis Emmenegger, Isabelle del Rizzo, Philippe Favarger et Patrick Cléménçon. **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00. **Graphisme, prépresse et impression:** media f imprimerie SA, Bulle. **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. **Tirage:** 7000 exemplaires, dont 4480 exemplaires vendus certifiés REMP. **Couverture:** Plan du 1^{er} étage de la Résidence Les Campanules. DR/ Association Ruffieux-Chehab Architectes SA et Atelier March SA.

REGIE PUBLICITAIRE

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



ASSAINISSEMENT ET

***MISE EN,
CONFORMITÉ
ÉNERGÉTIQUE***

**DE L'ENVELOPPE
DES ÉDIFICES**

**ILTOITREB**



LA FLPAI FAIT UNE FLEUR AUX SENIORS DU CANTON DE GENÈVE

Avec la Résidence Les Campanules, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) fait une fleur aux seniors du canton de Genève. Et agrandit joliment le patrimoine immobilier de la fondation.

06



LE CLOS-DU-BOURG À AIGLE : UN HABITAT IDÉAL POUR LES SENIORS

Habité depuis 2019 et fruit d'une excellente collaboration entre la commune d'Aigle et la Coopérative d'habitation Cité-Derrière, le Clos-de-Bourg est une réalisation exemplaire en matière d'habitat pour seniors.

10



LE 5^e FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT

Avec cette 5^e édition, le Forum du logement rentre progressivement dans le stade de la maturité et confirme son statut, privilégié, de lieu d'échanges et de débats entre les différents acteurs du secteur. Focus cette année sur les MOUP.

19



SÉRIE DE PORTRAITS DE MOUP

Ce qui fait la richesse de l'ARMOUP, c'est notamment la grande diversité de ses membres. Coopératives d'habitation ou d'habitants, ou encore fondations, toutes œuvrent à leur façon à une offre variée de logements à loyers abordables en Suisse romande.

27

- 04** LE BILLET DE LA PRÉSIDENTE DE L'ARMOUP ET AGENDA
- 15** LE JARDIN DES DÉSERTES À PULLY, HABITAT DE RÊVE POUR SENIORS
- 23** LES TROIS COMMANDEMENTS DE L'UTOPIE COMMUNAUTAIRE
- 24** LE FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT 2023
- 25** UNE COMMUNE ENGAGÉE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
- 27** LA COOPÉRATIVE ARC-EN-CIEL, UN AVENIR TOUT EN COULEUR
- 30** UN LABORATOIRE POUR VIVRE AUTREMENT
- 34** DES PIONNIERS POUR LES FUTURES COOPÉRATIVES EN VALAIS
- 36** FAIRE BRILLER L'HUMAIN ET INSPIRER AU CHANGEMENT
- 38** LA COOPÉRATIVE DES MALPIERRES, UNE FORCE TRANQUILLE
- 40** L'EXPÉRIENCE MORGIEENNE
- 42** LE LIEN À SOI, À L'AUTRE, AU LIEU, À DIEU
- 44** ENCOURAGER LES ESPACES MUTUALISÉS
- 46** TAUX D'INTÉRÊT ET DROIT DU BAIL
- 49** LA RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE EN CAS DE DÉGÂTS À LA CHOSE LOUÉE



Fabienne Abetel,
présidente de l'ARMOUP

Ensemble face aux défis du logement d'utilité publique

L'ARMOUP a renouvelé ses organes le 22 juin dernier et la législature 2023-2026 s'ouvre dans une conjoncture difficile. Les chiffres publiés durant l'été ont confirmé la tendance observée ces derniers mois et de nombreux indicateurs sont à l'orange foncé : inflation, hausse des taux hypothécaires, augmentation et appauvrissement de la population, pénurie de logements. Dans un tel contexte, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont appelés à jouer un rôle particulièrement important.

Face à ces enjeux majeurs, l'ARMOUP se positionne comme un partenaire incontournable. Notre volonté est claire : il s'agit de mettre en place des mesures visant à apporter à nos membres le soutien nécessaire en développant deux éléments principaux, la formation continue et un centre de compétences. Ces deux initiatives poursuivent un objectif commun : mettre à disposition connaissances et ressources et dispenser des conseils essentiels dans un secteur où les écueils sont nombreux et les défis multiples. L'offre de formation continue sera étoffée par l'adjonction de nouveaux sujets à notre cours à modules. D'autres cours viendront ponctuellement le compléter. Qu'il s'agisse de cours ou de journées dédiées à des thèmes d'actualité, cette démarche doit permettre à nos membres d'accéder aux informations essentielles et de nouer des liens directs avec des spécialistes. Parallèlement, la création d'un centre de compétences s'impose. Sa vocation sera d'apporter des réponses aux problèmes rencontrés par nos membres dans leur pratique.

Notre association détient un savoir-faire reconnu ; elle entend mobiliser davantage encore ses compétences pour les mettre à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Le 3 août dernier, nous apprenions avec émotion la disparition de Bernard Virchaux, ancien président de l'ARMOUP, lors de vacances à New York. Il lui sera rendu hommage dans le prochain numéro de notre revue.



**La Société Coopérative
pour la Promotion du Logement**
a le plaisir de vous présenter sa filiale,
la Coopérative d'habitation Coprolo Troènes



et son nouvel immeuble dans un écrin de verdure
au Chemin des Troènes 7 au Petit-Lancy, où le bien
vivre ensemble prend une nouvelle dimension.



En partenariat avec la



Fondation pour l'intégration
sociale et professionnelle
d'adolescent-e-s et d'adultes.

Pour toute information
info@coprolo.ch ou www.coprolo.ch

Formation ARMOUP

26 septembre 2023

Lausanne – Maison de la communication – Avenue de Florimont 1

Inflation et hausse des taux :

comment assurer la pérennité financière de votre coopérative

4 octobre 2023

Lausanne – Maison de la Communication – Avenue de Florimont 1

Conduite financière d'une coopérative d'habitation I

15 novembre 2023

Lausanne – Maison de la Communication – Avenue de Florimont 1

Conduite financière d'une coopérative d'habitation II

INSCRIPTIONS DIRECTEMENT EN LIGNE

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

OU PAR TÉL. 021 648 39 00

Autres Evénements

21 septembre 2023

Visite de l'usine V-ZUG

14 août 2023

L'ARMOUP a déménagé !

C'est dans des locaux flambant neufs, situés au cœur des coopératives dans l'Ecoquartier des Plaines-du-Loup, rue Germaine-Ernst 12 à Lausanne, que l'ARMOUP se réjouit désormais de vous accueillir



LA GRANDE MAISON DANS LA PRAIRIE

Avec la Résidence Les Campanules, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) fait une fleur aux seniors du canton de Genève. Et agrandit joliment le patrimoine immobilier de la fondation.

PATRICK CLÉMENÇON

Serpentant sur plus de 300 mètres de longueur comme un grand dragon endormi dans un écrin de verdure, sur une parcelle arborisée de près de 20 000 m² de la presqu'île d'Aire dans la ville de Vernier (GE), la Résidence Les Campanules a ouvert ses portes au printemps 2023. Les 164 logements de cet immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) de type HLM (habitation à loyer modéré) ont très vite été loués, la demande pour ce type d'habitat étant forte dans la région genevoise.

Le maître d'ouvrage en sait quelque chose. La FLPAI œuvre en effet avec succès dans ce segment immobilier depuis belle lurette. Fidèle à sa devise depuis le 11 juin 1930, la fondation a toujours privilégié le bien-vivre ensemble et veillé à ce que ses locataires bénéficient d'un encadrement spécialisé, prodigué dans la dignité et le respect. Sous la houlette de son actuel codirecteur, Jacques Cuttat, et de son Conseil d'administration, elle a ajouté ces dernières années à son patrimoine deux bâtiments de très belle facture architecturale : la Résidence IPEA Guy Bjorkman aux Franchises à Genève¹ et la Résidence IPEA Les Campanules. La fondation gère désormais plus de 530 logements répartis sur 6 immeubles dans le canton de Genève.

Patience et résilience

La Résidence Les Campanules est construite sur un terrain en droit de superficie de 99 ans, octroyé à la FLPAI par le canton de Genève. Sa genèse remonte à 2007-2008. A l'époque, il s'agissait de construire un EMS et la fondation avait organisé un concours d'architecture, remporté par le consortium Ruffieux-Chehab Architectes SA pour le projet et l'Atelier March SA pour la direction des travaux. Mais le projet s'enlise. En partie à cause d'une question de densité du bâti, la ville de Vernier ne souhaitant pas dépasser les 0,6 d'indice d'utilisation du sol, alors que l'Etat de Genève souhaitait au minimum un indice à 0,8. Le projet a également été quelque peu retardé par les propriétaires des villas environnantes, qui voyaient d'un mauvais œil un gros bâtiment remplacer les moutons et les chevaux qui paissaient jusqu'alors tranquillement à l'horizon d'une prairie en jachère.

« Quand j'ai pris mes fonctions de directeur de la FLPAI en 2009, j'ai hérité d'un dossier en panne. Pire, en 2010, l'Etat nous fait savoir qu'il n'avait plus besoin des lits d'un EMS supplémentaire », soupire Jacques Cuttat. Faisant alors preuve d'une belle capacité de résilience, la FLPAI décide de troquer le programme de l'EMS initial contre un programme IPEA, en bonne intelligence avec les architectes et les autorités concer-



Vue extérieure avec passage ouvert dans le bâtiment. DR / Yves André



Le lumineux appartement témoin. DR / @Evohome

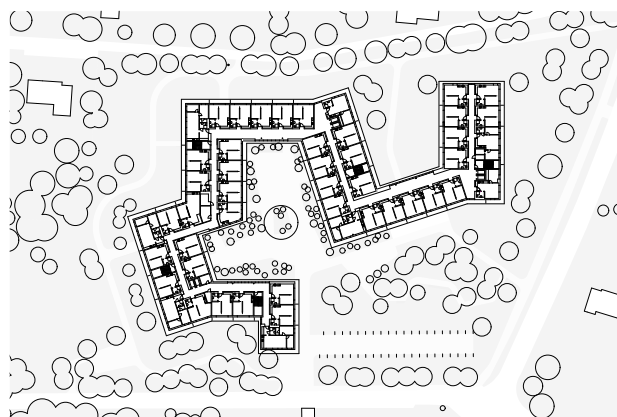
nées. Et retrouvait du coup sa mission fondamentale, qui n'est pas de construire des EMS, mais des logements pour seniors. En 2013, la fondation signe une convention avec la ville de Vernier pour régler le problème de la densité du bâti. Mais il faudra encore plusieurs années de procédures administratives, de rencontres et de débats pour lever les nombreuses oppositions des voisins, de modifications du plan directeur de la ville, de négociations pour le nombre de places de parking, avant que le projet ne soit définitivement approuvé par la municipalité de Vernier, suite à une mémorable assemblée de quartier en janvier 2020 où tous les voisins (à une abstention près) ont enfin donné leur bénédiction au projet. A peine tous les obstacles avaient-ils été levés que débarquait... le Covid-19 et toute la cascade de conséquences induites par la pandémie, depuis les retards de livraison de matériaux et d'éléments de construction jusqu'à certaines faillites d'entreprises qui étaient partie prenantes du chantier, en passant par des contraintes de sécurité sanitaire accrues.

Sécurité et services

La Résidence Les Campanules a malgré tout fini par accueillir ses premiers locataires au printemps 2023. Et ce en tenant le budget prévisionnel, grâce à une coopération exemplaire entre maître d'ouvrage et architectes, tout en se passant des services d'une entreprise générale de construction. D'un point de vue médico-social, la résidence répond aux objectifs de la politique cantonale de maintien à domicile des seniors et offre un service de gérance sociale assuré par l'institution genevoise de maintien à domicile (imad). Un veilleur de nuit permet à

tout le monde de dormir sur ses deux oreilles. Les trois grands halls d'entrées de l'immeuble R+3 donnent accès aux logements des étages supérieurs.

Pour des raisons de sécurité, appartements et espaces communs sont équipés de cordons d'alarme et de détecteurs de mouvements, permettant au besoin l'intervention rapide du personnel qualifié. Le rez accueille une grande salle à manger, une terrasse, une salle polyvalente, un espace salon-cheminée, de vastes buanderies et un commerce d'appoint. Le long et large corridor qui court à chaque étage sur les 300 mètres du bâtiment est ponctué d'espaces de rencontres meublés et ouverts sur l'extérieur par de grandes et hautes baies vitrées. On relèvera qu'un soin tout particulier a été apporté aux



Plan du 1^{er} étage. DR/ Association Ruffieux-Chehab Architectes SA et Atelier March SA

INFOS GÉNÉRALES

Objet : Résidence Les Campanules

Localisation : chemin des Campanules 2, 4, 6, 1219 Aïre
Maître d'ouvrage : Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI)

Architectes : Association Ruffieux-Chehab Architectes SA, projet et Atelier March SA, direction des travaux
Architecte-paysagiste : Approches SA à Lausanne
Liens FLPAI : <https://www.flpai-geneve.ch/>,
<https://residence-campanules.ch/>

ameublements des espaces communs, dont la qualité de design est à mille lieues du formalisme déprimant que l'on trouve trop souvent dans les établissements réservés aux seniors.

Qualité et loyers abordables

Les appartements de 3 ou 4 pièces, cuisine comprise, offrent tous au minimum un séjour-cuisine équipé dans un agencement ergonomique, une salle d'eau avec douche à l'italienne sans seuil, une ou deux chambres et un espace extérieur privé, balcon ou terrasse, ainsi qu'une cave individuelle et une place de parc souterraine en option. Avec des parquets en chêne et des pièces tempérées hiver comme été par un chauffage/refroidissement au sol, les logements sont très agréables à vivre et sont baignés de la lumière naturelle qui entre par les grandes baies à triple vitrage qui donnent sur le parc extérieur.



Lumineuse buanderie au rez, donnant sur la cour intérieure principale.
DR / Yves André

« Nous avons eu plus de 500 candidatures pour nos 164 logements ! Il faut dire que notre résidence IPEA se distingue des autres institutions du même type de la région par une très haute qualité constructive, avec plus de locaux communs, des logements plus spacieux, un vrai parc entourant le bâtiment, un vrai restaurant au rez... et tout cela à des loyers très abordables à long terme, puisqu'ils resteront sous contrôle de l'Etat pour toute la durée de notre droit de superficie », sourit Jacques Cuttat.

Plan, système constructif et matériaux

Afin de rester dans les marges très serrées du budget de construction, les architectes ont opté pour un système constructif simple de dalles et de murs porteurs en béton. Une façade ventilée avec un revêtement extérieur en lames de sapin pré-grisé habille chaleureusement tout le pourtour de la structure porteuse en béton. Déterminé par une grande répétitivité des typologies des logements, la rationalité du plan a permis des économies d'échelle et de donner une unité de caractère très marquée au bâtiment.

Les dalles en béton apparentes en façade soulignent subtilement la désarticulation voulue des corps du bâtiment soudés les uns aux autres, qui serpentent sur la parcelle en dessinant deux grandes cours de part et d'autre de l'immeuble, tout en réduisant l'impact visuel global du bâti, dont le visiteur et les habitants ne perçoivent que des fragments successifs au gré de leurs déplacements. Des percées au rez relient visuellement le parc de part et d'autre du bâtiment. « Nous avons veillé à ce que les espaces intérieurs entretiennent une relation privilégiée avec le paysage environnant du parc, en étroite collaboration avec les paysagistes », soulignent les architectes. Labellisée « Très haute performance énergétique » (THPE), la résidence est alimentée par des sondes géothermiques et des panneaux photovoltaïques en toiture. ■

¹ Lire article dans « habitation » 4-2020, pages 9-13 : <https://bit.ly/45xQqJS>

flpai



Confort, sécurité et
loyers accessibles à tous

LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR SENIORS GENEVOIS

Appartements de 3 et 4 pièces
avec ou sans encadrement

6 résidences à Genève

Plus d'information :
Fondation des Logements pour Personnes Âgées ou Isolées
022 308 51 90 — info@flpai.ch



Oui, je le veux !
Assainir
pour le futur.



flumroc.ch/ouijeleveux



LE CLOS-DU-BOURG À AIGLE : UN HABITAT IDÉAL POUR LES SENIORS¹

Habité depuis 2019 et fruit d'une excellente collaboration entre la commune d'Aigle et la Coopérative d'habitation Cité-Derrière, le Clos-de-Bourg est une réalisation exemplaire en matière d'habitat pour seniors.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Il est des exemples de la collaboration entre les coopératives d'habitation et les communes que chacun aime mettre en exergue et citer en exemple : le quartier Clos-du-Bourg à Aigle est un tel cas concret. Il a d'ailleurs été présenté par M^{me} Maude Allora, municipale à Aigle, responsable du dicastère de la cohésion sociale, lors de la 5^e Journée romande des Coopératives d'habitation de Suisse romande organisée par l'ARMOUP, qui s'est tenue le 5 mai 2023, et qui a réuni des représentants de 26 communes vaudoises. Mais regardons cette belle réalisation d'un peu plus près, qui est le fruit d'une excellente collaboration entre la

commune d'Aigle et son syndic d'alors, M. Borloz, et le président de la Coopérative Cité-Derrière, le très regretté Philippe Diesbach.

Un projet innovant – une réalisation nécessaire

Le Clos-du-Bourg et ses 120 logements est habité depuis 2019. Mais « c'est un projet de longue haleine : c'est en 2003 déjà que la commune d'Aigle achète quelques parcelles, consciente de l'enjeu que ce périmètre représentait pour la densification du centre-ville », rappelle M^{me} Allora. Après l'entrée en vigueur du plan partiel d'affectation (PPA) en septembre 2014, le permis de construction est délivré en janvier 2016.

Aujourd'hui, le Clos-du-Bourg (d'une surface de 10 000 m²) est parfaitement intégré dans la ville d'Aigle. Ses habitants sont très satisfaits des logements et des prestations mises à leur disposition, comme la salle commune, le suivi médical (si nécessaire), l'alarme en cas d'urgence (voir plus loin). Chaque logement bénéficie du chauffage au sol, d'une cuisine agencée, d'une loggia, d'une cave et de grandes baies vitrées qui assurent une luminosité optimale.

Un petit café et quelques commerces donnent une touche sympathique de « petit quartier » où les gens se connaissent et se saluent ! « Nous voulions faire de l'habitat qualitatif, avec une mixité de types d'habitation. Et selon nous, c'est



Les alentours des immeubles ont été soigneusement aménagés pour la qualité de vie des habitants et de ceux du quartier. DR / architectes.ch

réussi, puisque les locataires peuvent ainsi vivre agréablement sans devoir penser à aller dans un EMS, car les soins à domicile du CMS sont ici garantis », commente M^{me} Maure Allora. Le DDP (droit distinct et permanent de superficie) a été signé entre la commune et la Coopérative d'habitation Cité-Derrière pour une durée de septante ans sur une surface d'environ 6500 m². A noter que l'immeuble dispose d'un chauffage à gaz, et des panneaux solaires ont été installés sur le toit.

Lien social et activités communes

Le Clos-du-Bourg est l'exemple d'une coopérative d'habitation qui met le lien social au centre de son objectif : les locataires-coopérateurs peuvent ainsi bénéficier de services communs, comme la salle communautaire et la buanderie collective qui se trouve au rez-de-chaussée. Elles permettent de partager des moments de convivialité et de développer une solidarité engagée.

Mais la qualité de vie proposée aux locataires-coopérateurs va plus loin : les logements sont équipés de poignées de portes adéquates et d'un système d'appel d'urgence qui offre une proximité sécuritaire 24h sur 24. De plus, une référente sociale, présente régulièrement sur le site, peut identifier les besoins et les demandes des locataires. C'est elle aussi qui anime les activités collectives dans la salle commune, principalement dédiée aux logements protégés. La gérance a été confiée à Alterimo, qui est spécialisée dans ce type d'immeubles.

Typologie mixte des logements

Il y a eu trois maîtres d'œuvre pour les trois immeubles qui ont vu le jour sur la parcelle du Clos-du-Bourg : la Coopérative d'habitation Cité-Derrière, Cronos



Du jaune pour égayer la cage d'escaliers. DR / architectes.ch

DEUX QUESTIONS À M^{me} MAUDE ALLORA



La commune d'Aigle dispose-t-elle d'une politique de l'habitat pour les seniors ?

Non, nous ne disposons pas d'une telle politique, car notre commune n'est pas propriétaire de terrains. Nous travaillons donc projet par projet. Cependant, dans le cas du Clos-du-Bourg, la commune était propriétaire d'une partie des parcelles et elle a racheté des parcelles privées (en friche) dans ce quartier stratégique qui relie le quartier historique (rue de Bourg) et le quartier plus moderne, pour en faire un nouveau quartier agréable pour tous.

La commune est-elle propriétaire de terrains constructifs ?

Quasiment pas. Ceux qui restent sont à proximité de sites scolaires, et ils restent dévolus aux bâtiments scolaires et aux installations sportives (salle de gymnastique). Bref, ils sont considérés d'utilité publique et ne vont pas servir à construire des immeubles locatifs.

on compte 3 studios, 36 appartements de 2 pièces (dont 22 protégés), 34 appartements de 3 pièces, 15 appartements de 4 pièces (et 8 commerces et cabinets médicaux). Les 78 logements de l'immeuble de Cronos Finance SA et J.-J. Gippa comprennent 29 appartements vendus en PPE et 49 sont en marché libre.

Il faut mettre en évidence le fait que le Clos-du-Bourg ne propose pas que des logements : « outre les commerces, il y a aussi une UAPE (unité d'accueil de la petite enfance) pour 72 écoliers, ainsi qu'une place de jeux : les cris des enfants résonnent donc aussi dans le Clos du Bourg ! De nouveaux espaces publics dédiés à la mobilité douce ont été également créés », se plaît à souligner M^{me} Allora. ■

Finance SA et M. J.-J. Gippa (propriétaire d'une parcelle). Sur les 166 logements construits, répartis sur 2 immeubles, 88 logements (dont 22 appartements protégés) appartiennent à la Coopérative. La réalisation comprend également des

logements à loyer modéré, en marché libre et en PPE. Des locaux commerciaux et de services occupent principalement le rez des immeubles. L'ensemble est doté d'un parking souterrain de deux niveaux. Pour les 88 logements de la coopérative,

¹ Cet article est également paru dans la revue « Point CommUne », publiée par l'Union des communes vaudoises (UCV), dans le cadre d'une collaboration rédactionnelle convenue entre l'ARMOUP et l'UCV.



Alterimo gère plus de 1200 logements protégés et adaptés pour Seniors ou personnes à mobilité réduite en Suisse Romande

L'association Althys est notre partenaire principal pour assurer un encadrement sécurisant de qualité dans les logements protégés



95% d'économies d'électricité grâce à un éclairage intelligent

Quel est le potentiel d'économie d'énergie des éclairages intelligents par rapport aux solutions conventionnelles? Après une rénovation de l'éclairage dans un complexe résidentiel zurichois, nevalux AG a voulu en avoir le cœur net et a effectué des mesures en collaboration avec l'Association suisse pour l'éclairage SLG. Le résultat est accablant.

Matthias Käser nevalux AG

Un éclairage permanent dans les cages d'escalier d'un lotissement n'a en fait aucun sens. Eclairer complètement la cage d'escalier du sous-sol à l'étage à chaque allumage de la lumière l'est tout autant. Et pourtant, on rencontre encore souvent cette situation. C'est le cas dans le lotissement ASIG Rütihof à Zurich Höngg. Dans ce lotissement de 17 immeubles et 131 unités d'habitation construit en 1991, des lampes fluorescentes compactes et quelques ampoules à incandescence assuraient l'éclairage de la cage d'escalier. La lumière restait allumée même lorsque la cage d'escalier n'était pas utilisée, ce qui représentait un véritable gaspillage d'énergie.

Une solution simple pour un grand effet

La société nevalux AG a proposé à l'ASIG une solution Connected-Lighting. Tous les luminaires ont été remplacés par des luminaires à LED intelligents de la série R de STEINEL. Les économies d'énergie étaient évidentes, mais il manquait des chiffres concrets. Les mesures devaient y remédier et ont été effectuées avant et après la rénovation de l'éclairage, toujours dans le même bâtiment. Le résultat des mesures d'énergie et de puissance, effectuées à des moments différents, est éloquent : Les économies d'énergie sont de l'ordre de 95% !

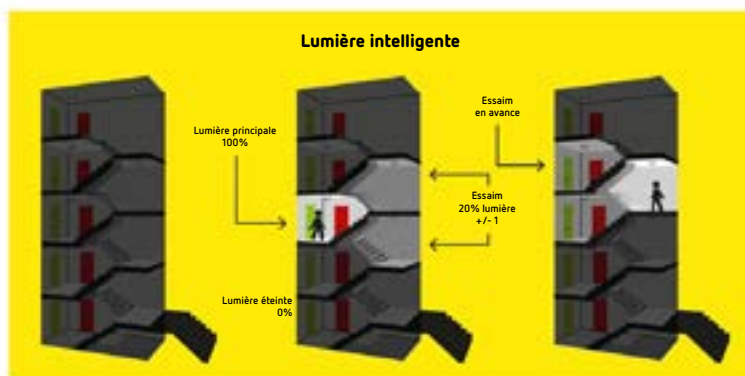
Un accompagnement lumineux astucieux

Grâce à la technologie Connected Lighting, la lumière avance étage par étage et ne laisse personne dans le noir. Voici comment cela fonctionne: un capteur haute fréquence intégré dans le luminaire détecte si la lumière est nécessaire ou non. Si une personne entre dans le bâtiment ou quitte l'appartement, les luminaires de la cage d'escalier situés à proximité s'allument en lumière principale. En revanche, les luminaires des étages adjacents ne sont actifs qu'en mode d'éclairage de base.

Dès qu'une personne s'approche des luminaires, ceux-ci passent également en mode d'éclairage principal. Si la personne quitte une zone de détection, les luminaires passent d'abord en mode d'éclairage de base avant de s'éteindre complètement. Pour créer une ambiance particulière dans la cage d'escalier, un rétroéclairage peut être activé en option.



La technologie Connected Lighting tient également compte de la lumière du jour et ne s'allume même pas lorsqu'il fait suffisamment clair.



Sûr grâce à l'intelligence collective. La lumière précède les personnes dans l'escalier. Derrière eux, elle passe en mode d'éclairage de base avant de s'éteindre complètement.

L'intelligence collective

C'est grâce à cette intelligence dite „en essaim” que la lumière est un compagnon sûr dans les escaliers. La technologie intelligente est également le moteur d'économies d'énergie massives. Les solutions d'éclairage intelligentes de nevalux AG tiennent compte non seulement des mouvements des personnes, mais aussi de la part de lumière du jour. Si, par exemple, l'entrée est suffisamment éclairée pendant la journée, la lumière ne s'allume pas du tout.

Une application – et ça marche

L'éclairage a été mis en service via une application sur le smartphone. Cette appli permet de régler tous les paramètres, comme par exemple la portée des capteurs. Les paramètres sont enregistrés dans un cloud et peuvent être adaptés si nécessaire.

Une situation quadruplement gagnante

Conclusion de la rénovation de l'éclairage du Rütihof: la coopérative économise jusqu'à 95% de ses coûts énergétiques.

Dans le contexte actuel, c'est plus important que jamais. Deuxièmement, les habitants se sentent en sécurité grâce à l'éclairage intelligent et n'ont même pas besoin de chercher l'interrupteur, et encore moins de penser à éteindre la lumière. Troisièmement, les luminaires ne nécessitent aucun entretien, ce qui permet aux maîtres d'ouvrage et aux coopératives de réaliser des économies supplémentaires. Et quatrièmement, le concierge n'a besoin que d'une application pour ajuster les réglages si nécessaire.

neva
lux

Des zones résidentielles recherchées grâce à leurs espaces extérieurs attrayants et à leurs solutions de mobilité



Banc Toya et poubelle Kondo, société coopérative Hammer, Zürich



VeloGarage coopérative d'habitation Kohlplatz, Rheinfelden

Lorsque les zones résidentielles ont besoin d'une infrastructure moderne pour une mobilité sans émissions ou pour des espaces extérieurs attrayants, elles font souvent appel aux solutions avant-gardistes de l'entreprise suisse Velopa.

Dans leurs projets, les coopératives d'habitation novatrices prêtent une attention soutenue aux microtransports et aux transports urbains respectueux des ressources. Parallèlement, les espaces extérieurs accessibles à tous des zones résidentielles jouent souvent un rôle clé pour faciliter le bien-être subjectif et les interactions sociales des résidents. Forte de ses solutions de mobilité et de ses collections de mobilier urbain, l'entreprise Velopa de Spreitenbach (AG) est un fournisseur innovant. Ses compétences centrales en matière de planification, de mise en oeuvre et de service y contribuent nettement.

Des solutions de mobilité sans émissions pour les zones résidentielles

Depuis des décennies, Velopa s'est fait un nom avec ses solutions d'infrastructure pour une mobilité respectueuse des ressources. Elles englobent un vaste assortiment de systèmes numériques et mécaniques de stationnement pour vélos, des étriers d'appui élégants, des parkings carrousel et sur deux niveaux peu encombrants utilisant très efficacement l'espace, ainsi que des abris à vélos modulables et des solutions de blocage. Via ses écosystèmes de mobilité pour un transport à faibles émissions, Velopa soutient de plus la micromobilité dans les environs immédiats de la zone résidentielle et jusqu'au hub de mobilité le plus proche avec transports publics. Pour les besoins de mobilité plus importants des locataires, l'entreprise met à disposition des plateformes de partage de véhicules électriques complètes.

Mobilier extérieur pour des lieux de rencontre inclusifs et inspirants

Les élégantes collections de mobilier de Velopa mettent les espaces extérieurs des zones résidentielles en valeur en les transformant en lieux de rencontre inspirants. Ses bancs, tables, poubelles et systèmes d'ombrage se distinguent par une parfaite symbiose entre des formes affirmées, des matériaux durables et une fonctionnalité incomparable. Le vaste choix de designs conçus par des créateurs de renom permet de souligner l'identité spécifique du site et le concept architectural correspondant ou de créer des contrastes. Ces produits sont fabriqués en Suisse suivant des normes écologiques. La collection v-elements est particulière. Elle répond aux exigences légales sur le design accessible à tous et simplifie l'inclusion: ses accoudoirs et assises surélevées facilitent son utilisation par les personnes âgées, tandis que la traverse intégrée est facile à détecter pour les personnes malvoyantes.

Connectivité intelligente

De nombreuses innovations signées Velopa soutiennent les environnements intelligents des zones résidentielles. Elles combinent connectivité, numérisation et durabilité. Les bancs modernes rechargent ainsi sur demande les smartphones à l'aide de leurs panneaux solaires et alimentent en électricité les accès WiFi intégrés. Les grandes installations de stationnement pour vélos peuvent être équipées au besoin d'un système de réservation et de navigation vers les différentes places ou complétées par des stations de recharge pour vélos électriques.

www.velopa.ch ■



Plus d'informations:
Velopa AG
Limmatstrasse 2
CH-8957 Spreitenbach
T +41 56 417 94 00



LE JARDIN DES DESERTES À PULLY, HABITAT DE RÊVE POUR SENIORS

Sur un terrain en pente face au Léman, 20 appartements pour seniors offrent un cadre de vie exceptionnel avec salles communes, terrasse publique, jardins potagers, espaces verts agrémentés d'arbres et d'arbustes, et parking souterrain.

CHRISTOPHE BONNARD

La réalisation du Jardin des Désertes à Pully (avenue des Désertes 24a, b et c), dont la construction s'est déroulée entre juillet 2020 et mars 2023, fait suite à une interminable étude, dès fin 2006, ponctuée de recours jusqu'au Tribunal fédéral, dont la revue « Habitation » s'est déjà fait l'écho (voir N° 91-2, juin 2019, article de Patrick Cléménçon). Au pied du coteau du Lavaux, 3 petits immeubles locatifs s'étalent en terrasses sur une parcelle de 2704 m² ; leur situation au sein d'une zone de villas a requis l'élaboration d'un plan de quartier soutenu par la Municipalité, mais contesté. Le permis de construire a finalement été délivré à fin 2017.

La présence de la pente dans un versant molassique aux couches parallèles au terrain a requis une extrême prudence dans la mise en œuvre des travaux spéciaux, afin d'éviter des dégâts aux villas voisines. Le bureau d'études géologiques CSD a mis en œuvre tous les dispositifs requis pour assurer un suivi régulier des

mouvements éventuels du sous-sol et des conditions environnementales (bruit, poussière, venues d'eau). Grâce à des travaux spéciaux bien conduits, aucune perturbation notable du versant n'a été relevée.

La contrainte principale du chantier a été liée à un unique accès en aval du terrain, le long de l'avenue des Désertes, ce qui a requis un phasage des travaux, en commençant par l'immeuble le plus à l'amont. Pour l'évacuation des eaux de drainage, il a été tiré profit d'une ancienne galerie de mine de charbon, ce qui a permis d'éviter d'installer un système de pompage.

Conception architecturale, direction des travaux

Le bureau d'architecte Hofmann & Gailoud, chargé de concevoir des logements en location pour seniors, a développé une structure en peigne, avec trois petits immeubles en parallèle, liés par deux corridors lumineux, desservis par 4 ascenseurs, tous appropriés à une mobilité en chaise roulante.

Par de grandes baies vitrées, des terrasses et des loggias, tous les appartements, sauf un, bénéficient d'une vue sur le Léman. Les aménagements intérieurs sont simples et durables, mais confortables, et les logements disposent d'espaces généreux.

La pente du terrain a impliqué la réalisation de nombreux espaces borgnes (salles communes ouvertes sur l'extérieur, caves, locaux techniques), de plain-pied avec les corridors d'accès, ce qui facilite la vie des habitants. La direction des travaux a été confiée à la société PIKA Construction Sàrl qui, malgré les retards liés à la pandémie de Covid-19 et à l'augmentation des coûts de travaux, a pu respecter le devis initial.

Typologie des appartements, locaux communs, commodités

Compte tenu des conditions strictes du plan de quartier, les immeubles ont des hauteurs limitées, de 3 à 5 étages (y compris les places de parc en sous-sol du bâtiment inférieur), et s'harmonisent à la pente du terrain. Les typologies vont de studios spacieux (31 m²) à deux 5 pièces (128 m²), en passant par des 2 et 3 pièces (de 68 et 95 m² environ), sans compter les espaces extérieurs. La disposition des fenêtres assure un côté privatif à chaque logement et ouvre sur des espaces verdoyants plantés d'arbres, d'arbustes et de plantes tapissantes. Les appartements de 3 pièces et plus sont équipés de 2 salles d'eau. Toutes les cuisines sont intégrées aux espaces de vie communs.

Il n'y a pas de service d'accompagnement des seniors, mais les locataires disposent de deux salles communes spacieuses, avec un grand bloc cuisine, pour partager des repas et des moments de détente. Une terrasse au sommet du bâtiment



Terrasse de l'immeuble supérieur. ©Alienor Llona Bonnard



Coupe longitudinale des immeubles du Jardin des Désertes. DR

aval, avec un jeu d'échecs (4x4 m), offre un espace ouvert avec une vue unique sur le lac. En amont du projet, deux zones de jardins potagers, avec des bacs de plantation élevés, permettent de profiter de la nature et de renforcer les liens entre locataires. C'est un succès, car déjà les plantations regorgent de légumes !

A la base du bâtiment aval ont été aménagées 23 places de parc sur deux niveaux, ainsi que 4 places extérieures pour les visiteurs. Plusieurs sont équipées de dispositifs de recharge pour voitures électriques. Cette zone comprend aussi un local pour vélos et un autre pour les poubelles. Le hall d'entrée de l'immeuble est orné d'une œuvre de Michel Devrient, de près de 10 m², réalisée dans une tôle métallique découpée au laser. Deux lignes de bus ont leur arrêt à 50 m de l'entrée des bâtiments. Les bateaux à vapeur du Léman ont leur débarcadère au port de Pully, facilement atteignable.

Equipements énergétiques

Le chauffage au sol dans les appartements est assuré par de la géothermie, grâce à 7 forages de 300 m de profondeur et à un système de pompe à chaleur, pour chaque immeuble ; ce système inclut une fonction de rafraîchissement en été, rendant les appartements très confortables, et assu-

rant une régénération de la zone source dans le sous-sol. Des panneaux solaires faiblement inclinés sont disposés sur les toitures végétalisées, afin que les locataires profitent d'un système d'auto-consommation approprié pour les résidents sédentaires qui utilisent surtout de l'énergie électrique en journée.

Le bilan thermique des immeubles répond aux exigences de la norme SIA 380/1, mais il n'y a pas de labellisation Minergie, car les immeubles n'ont pas de système de ventilation général. Enfin, trois grands appartements peuvent profiter en hiver d'une cheminée de salon suédoise. Les fenêtres en triple vitrage garantissent une faible déperdition d'énergie, mais assurent aussi une protection phonique excellente, face au bruit du trafic de l'avenue des Désertes.

Aménagements extérieurs

Pour justifier son appellation de Jardin des Désertes, afin d'évoquer l'école philosophique d'Epicure, un soin tout particulier a été mis sur la plantation et les espaces extérieurs. Le but de ce concept est de créer un environnement verdoyant, varié tant au niveau des teintes que des odeurs, et offrant en toute saison des couleurs remarquables. Le bureau InSitu a ainsi conçu un modèle d'aména-

gement avec quelques grands pins sylvestres, des arbustes érigés, comme des amélanchiers ou des cognassiers, et un tapis de plantes rampantes, qui assure une végétation persistante.

Coût du projet, mise en location

La société coopérative immobilière La Maison Ouvrière a créé une nouvelle société fille, la SI le Jardin des Désertes SA, qui a financé cette construction. A ce jour, tous les appartements sont loués par des seniors, à leur grande satisfaction. Le coût total du projet, mis à part le terrain, reçu en donation, atteint ainsi Fr. 13,62 millions de francs, ce qui correspond au devis initial. Les loyers sont basés sur un montant unitaire moyen de Fr. 300.-/m²/an. Une association amicale du Jardin des Désertes va être constituée afin d'animer la vie sociale des locataires et pérenniser les objectifs initiaux de la donatrice du terrain.

Conclusion

En cette période d'augmentation effrénée des coûts de construction et des loyers, il est prouvé par cette réalisation qu'il est possible de construire des immeubles de grande qualité, durables, en zone urbaine, tout en garantissant aux locataires un loyer tout à fait raisonnable. C'est par l'application du principe fondateur de La Maison Ouvrière, soit la mise en location à prix coûtant, et grâce à un suivi attentif des travaux et des équipements de l'immeuble, qu'il est possible de répondre aux besoins de confort des seniors et de sécurité des coopératives d'habitation, même en dehors du cadre formel des logements subventionnés. Il est à espérer que l'attention portée à la qualité de vie sociale des locataires soit reconnue comme un facteur primordial de réussite de tels projets. ■

Une cuisine à votre image

Le plan de cuisson à induction ComboFlex avec hotte aspirante intégrée offre une flexibilité totale dans votre agencement de cuisine. Avec sa technologie d'induction de pointe et sa hotte aspirante ultra performante, il vous permettra d'explorer toutes vos envies culinaires.



En savoir plus:



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch



Depuis plus de 75 ans,

NORBA EST LA **RÉFÉRENCE** DE LA **MENUISERIE** **SUR-MESURE,**

*pour les professionnels de l'habitat
en Suisse Romande*



NORBA GE SA

Route de la Galaise 11 A, 1228 Plan-les-Ouates

NORBA SA

Route de Granges 1K, 1607 Palézieux

NORBA Valais SA

Route de Clos-Donroux 1, 1870 Monthey

NORBA FR

Ch. Du Brésil 10, 1630 Bulle

L'ÉTAT DE FRIBOURG ORGANISE SON 5^e FORUM DU LOGEMENT

JONATHAN MASSONNET
CONSEILLER ÉCONOMIQUE
RESPONSABLE DU SERVICE DU LOGEMENT



Avec cette 5^e édition, le Forum du logement rentre progressivement dans le stade de la maturité et confirme son statut, privilégié, de lieu d'échanges et de débats entre les différents acteurs du secteur. Se parler, imaginer, proposer et agir est d'autant plus important aujourd'hui que le logement fait l'objet d'une

attention accrue au niveau politique et au niveau médiatique, autour de la possible occurrence d'une pénurie de logements. Si sa situation est relativement bonne, en comparaison inter-cantonale, le marché du logement fribourgeois n'échappe pas à une augmentation significative des tensions. En ce sens, le taux de logements locatifs sans contrat de bail calculé par l'Observatoire du logement et immobilier est d'environ 2% (dans les communes étudiées), en baisse depuis le sortir du Covid-19. Que ce soit du côté de l'offre de logements ou du côté de la demande, les causes de cette diminution sont nombreuses et leur articulation complexe. Aussi l'action des collectivités publiques en matière de logement est transversale, à l'image de l'équipe qui organise le présent forum¹, et multi-niveaux, dans le cadre du fédéralisme suisse. Sur ce second point, le Parlement suisse a été récemment le théâtre de nombreux instruments parlementaires en matière de logement, et une table ronde a été mise en place à ce sujet en mai 2023. Celle-ci est à l'origine d'un groupe de travail, qui formulera un plan d'action pour lutter contre la pénurie de logements au niveau national. La Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle y est représentée par le biais de sa participation à la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP). Afin de prolonger le travail au niveau du canton de Fribourg, elle réunira à l'issue de ce processus la Commission cantonale du logement, qui aura ainsi le maximum d'éléments en main pour œuvrer efficacement. En abordant la thématique des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, le Forum du logement résonne étroitement avec ce qui précède. Les politiques « d'aide à la pierre » sont aujourd'hui privilégiées par la Confédération pour développer le parc de

5^e FORUM DU LOGEMENT, 6 OCTOBRE 2023, 13H30-17H30, AULA DU COLLÈGE DE GAMBACH À FRIBOURG

Au menu du 5^e Forum du logement
Allocutions des conseillers d'Etat Didier Castella (DIAF, président du Conseil d'Etat), Olivier Curty (DEEF) et Philippe Demierre (DSAS).
Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) : un maillon essentiel dans l'offre de logements à loyer abordable
Le logement dans la stratégie de développement durable de l'Etat de Fribourg
Planification, construction et gestion de biens immobiliers durables dans le canton de Fribourg

logements abordables, ce qui est d'autant plus crucial à l'heure où l'inflation met sous pression les budgets des ménages. A cet égard, l'Etat de Fribourg soutient financièrement le Groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton de Fribourg (FRIMOUP). Cela vient en complément des soutiens versés (par les communes et par l'Etat) au titre du logement dans le cadre de l'aide sociale, ou sous forme de prestations complémentaires pour la couverture des besoins vitaux des aîné-e-s.

A l'heure où les crises paraissent se superposer en couches successives, la mère de toutes les batailles est probablement le changement climatique, et ses conséquences. C'est dans cette perspective que la seconde partie du Forum du logement abordera concrètement des projets immobiliers durables qui ont été développés dans le canton de Fribourg. Que ce soit en référence à la soutenabilité écologique, à l'efficacité économique ou à l'équilibre social, la planification, la construction et la gestion d'un logement relèvent du bien commun. C'est dans cet esprit que nous nous réjouissons de vous accueillir nombreux à ce 5^e Forum du logement, et de multiplier les échanges entre les collectivités publiques et les acteurs privés. ■

¹ L'équipe organisatrice du Forum du logement est formée de Gilles Balamani, conseiller économique au Service des communes, de Judith Camenzind, conseillère scientifique au Service de la prévoyance sociale, de Jonathan Massonnet, conseiller économique au Secrétariat général de la DEEF, et de Sibylla Pigni, collaboratrice scientifique au Service de l'action sociale.

Programme & inscriptions:



FRIMOUP : L'AMBITIEUX PROJET DE L'HABITAT D'UTILITÉ PUBLIQUE À FRIBOURG

JEAN-PIERRE GAUCH
PRÉSIDENT DE FRIMOUP
FRIMOUP.CH

Dans le paysage évolutif de l'habitat en Suisse, le canton de Fribourg a vu naître une initiative majeure : Frimoup. Institué le 5 novembre 2019, ce Groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'est engagé à promouvoir un logement durable et accessible pour tous.

L'émergence du Covid-19 a bouleversé le monde entier, et Frimoup n'a pas été épargné. Ses premiers pas ont été marqués par l'impossibilité d'organiser des rencontres, des manifestations, des débats publics, des ateliers – des activités cruciales pour toute entité naissante. Mais ce n'était qu'un des défis. A Fribourg, la fondation de coopératives de logement se heurte à un mur bureaucratique et réglementaire. Le canton ne dispose pas d'une politique du logement robuste qui offre des droits de superficie ou d'autres incitations pour faciliter la création de coopératives. Cela a rendu le terrain encore plus difficile à naviguer pour les défenseurs de l'habitat d'utilité publique. Dans ce contexte complexe, Frimoup s'est armé d'une série d'objectifs ambitieux :

Positionnement stratégique : En devenant l'interlocuteur privilégié des collectivités, Frimoup assure que la voix des MOUP est entendue lors de débats clés.

Représentation : L'importance de défendre les intérêts des membres ne peut être sous-estimée, en particulier dans les discussions sur les grands projets d'urbanisme.

Promotion : La visibilité est cruciale. Frimoup vise à faire connaître les MOUP, non seulement parmi les acteurs immobiliers, mais aussi dans la société en général.

Collaboration : L'accent est mis sur les échanges entre MOUP, le développement des synergies et le soutien aux nouvelles initiatives.

Liaison et sensibilisation : Frimoup joue un rôle crucial en sensibilisant à la nécessité de logements abordables et en servant de relais à l'échelle nationale.

La coopérative : une solution impérative pour tous

La création de coopératives de logement est plus qu'une question d'urbanisme ou de politique du logement ; c'est un impératif sociétal. Pour les familles qui grandissent et aspirent à la sécurité et à la stabilité, ainsi que pour les personnes âgées qui recherchent des habitats adaptés et sécurisés, les coopératives se présentent comme une lueur d'espoir. Dans un contexte où les taux d'intérêts hypothécaires sont en hausse,



les coûts du logement peuvent rapidement devenir prohibitifs pour de nombreuses personnes, mettant ainsi à mal le rêve d'un chez-soi. Les coopératives, avec leur structure unique centrée sur la communauté et non sur le profit, offrent des logements de qualité à des loyers abordables. Ces logements répondent à des normes élevées en termes d'espace, de sécurité et d'accessibilité, garantissant ainsi une qualité de vie améliorée pour ses résidents.

Avec un Frimoup renforcé et une politique de logement bien pensée, le canton de Fribourg a l'opportunité de renverser la tendance actuelle. Au lieu d'être perçu comme un canton avec un nombre insuffisant de coopératives, il pourrait être reconnu comme un leader innovant dans le domaine de l'habitat coopératif. Cela améliorerait non seulement la vie de ses résidents, mais renforcerait également son image et son attrait en tant que région progressive, centrée sur le bien-être de sa population. Il est temps que Fribourg embrasse pleinement le potentiel des coopératives et réaffirme son engagement envers le bien-être et la prospérité de tous ses citoyens.

Le canton de Fribourg est à un carrefour. Avec le bon soutien, une politique de logement robuste pourrait voir le jour, catalysée par des acteurs déterminés comme Frimoup. A mesure que le canton évolue, Frimoup, avec ses partenaires et membres, continuera à jouer un rôle déterminant dans la façon dont les Fribourgeois vivent, travaillent et prospèrent. Il ne s'agit pas seulement de bâtiments ou de logements, mais de bâtir une communauté solide, soudée et durable pour les générations futures. ■

ANTENNE QUARTIERS DURABLES

LOÏC SIMON
DIRECTEUR ASSOCIÉ DU BUREAU ENOKI
RÉFÉRENT ANTENNE QUARTIERS DURABLES POUR LA DIME - ÉTAT DE
FRIBOURG [HTTPS://WWW.FR.CH/DIME/DEVELOPPEMENT-DURABLE/](https://www.fr.ch/dime/developpement-durable/)
ANTENNE-QUARTIERS-DURABLES

L'Antenne Quartiers Durables est un projet de l'Etat de Fribourg qui a été mis en œuvre dans le cadre de sa stratégie de développement durable. Sa mission est de renforcer l'urbanisme durable en informant et en redirigeant gratuitement les communes, associations de quartier et autres actrices et acteurs du canton vers les spécialistes ou ressources qui pourront les aider.

En favorisant la mise en réseau de ces différentes entités et personnes, l'objectif est de sensibiliser et faire émerger des bonnes pratiques en tenant compte des dimensions sociales, économiques et environnementales tout au long du cycle de vie des quartiers.

Cette échelle de quartier a été choisie pour son rapport au voisinage, à la proximité et au sentiment d'appartenance. C'est à cette échelle que les personnes se rencontrent et que les actrices et acteurs collaborent et agissent sur les thématiques du bâti, de l'humain et de l'environnement. Peuvent aussi bien répondre à cette description un ensemble de 6 nouveaux immeubles, un quartier historique d'une ville ou une petite centralité de commune. Par conséquent, tant les quartiers en développement que ceux déjà existants sont considérés. Ces derniers constitueront la grande majorité de l'environnement bâti des trente prochaines années et devront répondre aux mêmes enjeux climatiques et sociétaux.

Qu'est-ce qu'un quartier durable ? Qu'apporte-t-il à ses usagères et usagers ?

Il n'existe aucun consensus à l'heure actuelle proposant une définition à laquelle devrait répondre un quartier durable, et encore moins un écoquartier, terme émergent ces dernières années. L'Antenne propose ainsi une définition sur la base de 12 caractéristiques, décrites chacune plus précisément sur sa page internet :

Un quartier durable comporte des espaces de biodiversité et d'agriculture urbaine : il est vert et « comestible ». Lieu sain, de rencontres, de repos et de sport, il contribue pleinement au bien-être de ses usagers et usagères.

Personne n'y est laissé de côté, car un quartier durable se veut inclusif et participatif. On y ressent un sentiment d'appartenance et de cohésion.

Un quartier durable mobilise peu de ressources, autant pour sa réalisation que son exploitation. Il est sobre, renouvelable et autonome, et privilégie les courtes distances.

Sa mixité, autant fonctionnelle que sociale, lui permet d'être un lieu productif et collaboratif, favorisant ainsi les circuits courts. Finalement, un quartier durable est capable de s'adapter et de répondre aux évolutions sociales, économiques et environnementales. Il est résilient.

Comment passer à l'action ?

Il se révèle parfois difficile de savoir par où commencer ou même comment agir, car la durabilité est un sujet vaste et transversal, d'autant plus lorsqu'elle est considérée à cette échelle. Afin de faciliter l'accès à différentes informations, une Boîte à outils : quartiers durables est proposée par l'Antenne. Elle regroupe des outils généraux et pour chacune des 12 caractéristiques. On y retrouve par exemple la charte des jardins proposant des actions pour la protection de la biodiversité, des guides permettant de favoriser la mobilité douce, des recommandations pour limiter les phénomènes d'îlots de chaleur, des informations relatives aux différentes certifications possibles ou encore des informations sur l'habitat d'utilité publique.

Afin d'illustrer ces outils et actions, plusieurs exemples de quartiers sont mis en avant par l'Antenne, avec un souhait de les compléter en valorisant de nouvelles initiatives locales. On y retrouve des exemples fribourgeois, comme le quartier historique d'Alt, en ville de Fribourg, ou le quartier des Portes-du-Lac à Estavayer. Mais aussi hors canton, comme le quartier du Vallon à Lausanne, ou encore le quartier Hunziker à Zürich. ■



frimoup.ch

Groupement des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (MOUP)
du canton de Fribourg

frimoup est une association à but non lucratif qui entend dynamiser la construction de logements à loyers abordables dans le canton et promouvoir le développement d'un habitat urbain participatif. Les membres de frimoup sont des coopératives d'habitation et des fondations qui détiennent, achètent et construisent des logements à loyers abordables. frimoup veut améliorer les conditions cadres et promouvoir des opportunités pour que les MOUP actifs dans le canton puissent y réaliser leurs projets et développer des liens entre eux.

Intéressé-e? > www.frimoup.ch

frimoup – votre partenaire pour du logement d'utilité publique

froeling
chauffer mieux

PROFITEZ DE VOTRE PRIME CLIMAT POUR PASSER AU BOIS

Neutralisez ainsi votre impact CO₂ et favorisez l'économie locale !

Chaudière à pellets **PE1 Pellet** 7-35 kW

- En option avec un échangeur à condensation novateur
- Faible encombrement (seulement 0,38 m²)
- Facile à utiliser avec un écran tactile couleur de 7 pouces

* Pour plus d'informations concernant nos produits rendez-vous sur notre site Fröling : Fröling - Fabricant autrichien de système de chauffage à biomasse (froeling.com). Pour un conseil ou un rdv n'hésitez pas à solliciter votre conseiller Fröling local : Paul Miraton.



Représentant Romandie M. Miraton Paul, Tel. 079 535 56 97, www.froeling.com

crédit photo Annick Wetter

www.atba.ch
immeuble soubeyran genève

atba
architecture
+ énergie

LES 3 COMMANDEMENTS DE L'UTOPIE COMMUNAUTAIRE

Il était une fois, un cercle de 13 amis qui ressentaient une profonde lassitude dans leurs quotidiens. Souvent, ce petit groupe d'utopistes s'imaginaient tout quitter pour aller s'établir loin du tumulte de la ville afin de créer un logement communautaire.

Un jour, l'un d'entre eux suggéra de prendre des mesures concrètes pour réaliser leur rêve. C'est ainsi que les 3 Commandements de l'Utopie communautaire émergèrent...

Utopie, n.f. :

1. Construction imaginaire et rigoureuse d'une société, qui constitue, par rapport à celui qui la réalise, un idéal ou un contre-idéal.

Logement, n.m. :

1. Action de procurer un logement à des personnes
2. Lieu, et en particulierité cavité, où vient se loger quelque chose.

Collectif, adj. :

1. Vie collective, vie en groupe, en collectivité
2. Responsabilité collective, responsabilité imputée à tout un groupe.

BÉNÉDICTE CHENEVARD, 2^e ANNÉE EN JOIN MASTER OF ARCHITECTURE (JMA), HEPIA

1. Visualisez un logement qui aurait pour toit un ancien immeuble de bureaux.

Cet édifice particulier, qui semblerait inapproprié au premier abord, serait un terrain d'expérimentation pour notre communauté. Nous pourrions participer aux travaux, mettre la main à la pâte et apporter notre pierre à l'édifice... !

La structure principale étant déjà existante, il nous suffirait de construire des séparations à l'aide de briques ainsi que divers autres matériaux. L'espace à disposition étant très ouvert, il nous serait possible de le moduler et de créer autant de beaux espaces communs que d'espaces individuels.

Chaque fenêtre, qui donnerait sur une cour, serait différente et récupérée sur des bâtiments abandonnés.

Le réemploi serait le mode de construction principal de ce lieu-dit et chaque habitant pourrait choisir l'identité de sa fenêtre, tout en l'insérant dans un projet collectif. Finalement, notre Maison collective serait particulière, propre à nous. Nous y vieillirons ensemble.

2. Vivez un espace où...

La collectivité des biens serait un moteur pour chacun et où les habitants profiteraient d'espaces à ciel ouvert dans lesquels des jardins partagés prendraient place. Ces jardins s'élèveraient jusqu'au ciel et seraient alimentés par la rivière avoisinante. De plus, les potagers qui seraient entretenus nous permettraient de faire, une fois par semaine (ou plus), des repas collectifs à l'ombre des arbres. Aussi, des balcons plongeoires s'élèveraient en quinconce et créeraient une certaine atmosphère ainsi que des échanges visuels entre les habitants. Finalement, des passerelles tantôt fermées, tantôt ouvertes feraient office de vases communicants et d'espaces communs en suspension... Dans ces espaces, les biens communs et le partage seraient primordiaux.

3. Imaginez un lieu où... on est heureux, le temps d'un instant, en partageant.

Vous vous sentiriez en paix, entourés de personnes avec qui vous partageriez votre quotidien, l'idée serait de mieux partager, notamment via le logement.

Dans le domaine, les artistes de la maison proposeraient des ateliers d'écriture, de dessin et de peinture à ceux qui auraient l'envie de créer. La professeure de la communauté ferait des classes ouvertes, avec la possibilité de travailler assis, couchés ou debout. L'informaticien et l'ingénieur du groupe feraient des ateliers de réalité virtuelle afin d'avoir un revenu pour la communauté. L'avocat, le gestionnaire de fonds et la manager superviseraient les affaires de la communauté, entre deux ateliers de yoga. La comédienne et le musicien proposeraient des ateliers d'expression et des scènes ouvertes aux plus extravagants de l'équipe. Finalement, les géologues prendraient en charge les jardins potagers ainsi que les sources environnantes, tout en proposant des ateliers participatifs afin d'instruire les autres membres de la communauté.

Evidemment, dans ce lieu, il nous faudrait établir des règles, des systèmes, mais je vous promets, chers·ères ami·e·s, que nous nous y sentiront bien, ensemble.

Et toi, cher·ère lecteur·trice, quelle serait ton utopie communautaire ? ■

FORUM

Jeudi 23 novembre
8h30 – 14h00

VAUDOIS DU

LOGEMENT

2023

Centre de congrès de Beaulieu
Lausanne

.....

La transition énergétique liée à l'habitat

ÉVÉNEMENT SUR INVITATION

Les personnes intéressées à y participer peuvent s'adresser
à la Direction du logement.

vd.ch/forum-logement – forum-logement@vd.ch – 021 316 74 11



Département des institutions,
du territoire et du sport (DITS)

Direction générale du territoire
et du logement (DGTL)

Partenaire média

habitation

UNE COMMUNE ENGAGÉE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

A travers l'approvisionnement énergétique local et une vision englobant toutes les dimensions de la durabilité, les communes, avec la participation de leurs citoyennes et citoyens, peuvent jouer un rôle important dans la stratégie de décarbonation de la Suisse.

MARYLINE DAFFLON,
VICE-PRÉSIDENTE DE NEYERGIE SA
CONSEILLÈRE COMMUNALE À NEYRUZ
(DICASTÈRE BÂTIMENTS ET DÉVELOPPEMENT DURABLE)

Conscient de la nécessité de rendre le développement énergétique de sa commune durable, le Conseil communal de Neyruz (FR) a fondé la société Neyergie SA en 2015. Sa mission est de favoriser l'approvisionnement local en construisant un réseau de chaleur alimenté par le bois des forêts régionales et de développer une production photovoltaïque. Au centre du village, le réseau local d'électricité photovoltaïque (microgrid) couvre plus de 90% des besoins en électricité des bâtiments communaux et des immeubles résidentiels. Depuis récemment, ce réseau intègre une batterie de stockage et alimentera prochainement des pompes à chaleur. Une dizaine de bornes de recharge privées et publiques sont aussi disponibles pour les véhicules électriques. Aujourd'hui, dans cette partie du village, ce sont près de 150 logements et bâtiments communaux qui sont alimentés par le microgrid. Ceux-ci sont également chauffés par le chauffage à distance. Cette convergence de réseaux permettra d'atteindre, à terme, l'autonomie énergétique à partir de production locale.

Les infrastructures de Neyergie SA sont financées par des prêts rémunérés de la commune en tant qu'actionnaire unique, ainsi que de personnes privées. La société poursuit les investissements avec l'extension des réseaux par la mise en place de nouvelles installations de production de chaleur et d'électricité. La société est notamment en train d'étudier une technologie répandue en Allemagne mais marginale en Suisse permettant de produire de l'électricité et de la chaleur à partir du bois.

Afin de créer une dynamique sur le territoire communal, Neyergie SA souhaite permettre à chaque citoyenne et citoyen producteur d'électricité renouvelable de valoriser au mieux sa production et à chaque Neyruzienne et Neyruzien de consommer l'électricité produite localement. Cela sera rendu possible grâce à la révision de l'ordonnance sur l'énergie actuellement en cours qui permettra aux consommateurs-trices de se regrouper virtuellement. En outre, Neyergie SA souhaite créer un fonds afin de poursuivre les investissements au bénéfice de chaque habitant-e du village et ainsi soutenir activement leur transition énergétique.

La commune de Neyruz soutient la transition énergétique également à travers sa stratégie de développement durable.



Celle-ci est alignée sur les 17 objectifs de développement durable de l'Agenda 2030. Dans le cadre d'un processus participatif, le Conseil communal a impliqué les sept commissions communales dans la définition de cette stratégie. Suite à une présentation à la population et à une mise en consultation publique, la stratégie a été finalisée en décembre 2022. Une feuille de route accompagne la mise en œuvre de cette stratégie afin de détailler les activités et leur budget visant à atteindre les objectifs fixés. La complémentarité des trois dimensions du développement durable (sociale, environnementale et économique) est fondamentale. Car une société saine demande de la cohésion sociale et l'égalité des chances. La collaboration intercommunale est la quatrième dimension de cette stratégie afin de favoriser l'échange entre les communes environnantes.

Pour ne citer que quelques exemples liés à la transition énergétique, la commune mesure actuellement ses émissions de CO₂ ainsi que celles de son territoire, afin de pouvoir les réduire de manière ciblée. L'optimisation énergétique et hydrique de ses bâtiments et infrastructures est un défi au quotidien. La commune encourage également les propriétaires dans leurs rénovations énergétiques grâce à des subventions communales et tend à des projets d'urbanisme durable. Afin de sensibiliser les habitant-e-s, des événements liés à la biodiversité et aux enjeux climatiques sont organisés régulièrement. A nouveau, l'implication des citoyennes et citoyens est et sera la clé du succès de tous projets politiques. ■



Nettoyage en hauteur: sécurité et propreté

Louez l'élévateur à nacelle optimal pour vos travaux de nettoyage.

Nous louons des élévateurs à nacelle de la dernière technologie et nous vous soutenons dans la planification et la réalisation de votre mission. 700 machines disponibles dans plus de 40 sites pour la location au niveau national, 8 sites de service et 8 centres de formation. www.maltech.ch/fr



Raccord d'eau
dans la nacelle.



Découvrez tous les
avantages ici :
maltech.ch/nettoyage

maltech
Location • Service • Formation



UBS key⁴ mortgages

Accès malin à un
immeuble de
rendement économe
en énergie.

Améliorer l'efficacité
énergétique. Optimiser les coûts.
Faire le check-up énergétique.

C'est parti sur
key4.ch/check-up-energetique



LA COOPÉRATIVE ARC-EN-CIEL, UN AVENIR TOUT EN COULEUR

La Coopérative Arc-en-ciel rayonne dans le canton de Neuchâtel, à Fontainemelon, Couvet, Saint-Blaise, Les Brenets et Neuchâtel. Son leitmotiv est d'offrir des logements abordables aux aînés, placés au centre de ses préoccupations.

ANNE DUPASQUIER

Fondée en 2009 sous l'impulsion de Philippe Diesbach, la Coopérative Arc-en-ciel a pour objectif d'offrir des logements à loyers modérés sur le marché immobilier neuchâtelois. Reconnue d'utilité publique, elle ne poursuit aucun but lucratif et ne mène pas d'opération spéculative. Au fil du temps, elle s'est spécialisée dans la construction d'appartements avec encadrement, pour permettre aux personnes âgées ou en situation de handicap de rester le plus longtemps possible chez elles.

Dernier en date, la résidence Bel-Air aux Brenets

En mai 2023, 18 appartements, dont 17 avec encadrement et un à prix coûtant, ont été réalisés aux Brenets. La résidence Bel-Air bénéficie d'une situation centrale, place de la Gare. Dans l'esprit de favoriser les échanges intergénérationnels, une crèche et une unité d'accueil extrafamilial préscolaire et parascolaire y ont également trouvé place. Des petits salons, une buanderie, une salle commune, incitent aux rencontres. Les loyers sont attractifs : 1280 francs charges comprises, par exemple, pour un 2,5 pièces de 54 m², incluant un système d'alarme d'urgence, un accompagnement et des animations. Les prestations sociales sont confiées à l'association d'utilité publique Althys. Dans un souci de développement durable, le bâtiment est labélisé Minergie. Joël Cornuz, président de la coopérative le souligne : « Nous avons à cœur de rechercher les meilleures solutions en matière de construction. Le bois recouvrant les façades provient par exemple de l'Emmental. » « Nous sommes toujours à la recherche d'améliorations et à l'écoute des habitants » poursuit-il. « Notamment, afin de faciliter le quotidien des personnes malvoyantes, nous sommes attentifs aux recommandations de Centrevue à Neuchâtel pour leur mettre à disposition des aménagements adéquats. »

Un point fort : les appartements avec encadrement

La Coopérative Arc-en-ciel a à son actif plusieurs immeubles comprenant à ce jour un total de 89 logements. Son premier bâtiment a été achevé en septembre 2015 à Fontainemelon dans le Val-de-Ruz. Il est doté de 27 logements à prix coûtant. Dans un souci de flexibilité des espaces, les 2 pièces sont combinables avec les 3 et 4 pièces, de manière à rendre possible une cohabitation entre des familles et un aïeul ou une personne en situation de handicap, qui garderait son autonomie, sans pour autant être isolée. Le bâtiment est raccordé



La résidence Bel-Air aux Brenets a ouvert ses portes en juin 2023.
DR / Arch. Tommaso Alberghi

au chauffage à distance de Cernier, fonctionnant aux copeaux de bois. Adossé à la forêt, il jouit d'une situation tranquille dans un cadre de verdure.

Forte de cette première expérience, la coopérative poursuit ses activités en privilégiant dorénavant des appartements avec encadrement pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Ainsi, elle inaugure en 2021, à Couvet, dans le Val-de-Travers, les Fleurs-du-Van, comprenant 26 logements. Puis suivra la Musinière, à Saint-Blaise, avec 18 appartements terminés fin mars 2022.

Les appartements avec encadrement sont conçus sans barrières architecturales, selon la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » et offrent toute sécurité grâce à l'installation d'un système d'appel d'urgence 24h sur 24 et la présence régulière d'un-e référent-e social-e. Les espaces communautaires favorisent les contacts entre les locataires et avec les habitants des alentours. Les locataires-coopérateurs participent aux assemblées générales et peuvent ainsi faire valoir leur avis ou demande. Ce type de gouvernance laisse de la place aux initiatives telles qu'aménager le jardin ou partager une bibliothèque commune. La coopérative soigne les détails pour plus de bien-être. Selon Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel, « ce sont les seuls à mettre de la moquette dans les corridors de l'immeuble, afin d'amortir le bruit et de rendre ces espaces plus chaleureux, ce qui incite aux discussions entre voisins de palier. » Confort et sécurité permettent ainsi aux aînés de vivre de manière autonome, retardant ou évitant l'entrée en EMS. Eliette Dubois, 87 ans, à Couvet depuis deux ans, en témoigne : « J'avais un



La Musinière à Saint-Blaise : des balcons généreux et l'arrêt de bus à sa porte. DR / architectes.ch/Hélène Maria

POUR LES CURIEUX :

www.coop-arcenciel.ch
<http://www.alterimo.ch/>
www.althys.ch
<https://gouttesdor.ch/>
www.patrimob.ch
www.ne.ch/officelogement

grand appartement mais j'ai abandonné la voiture et je ne voulais pas être un poids pour ma famille. Ici j'ai tout ce qu'il faut. C'est proche de la gare et je peux encore profiter de voyager en train, comme mon état de santé me le permet.»

Et pour le futur, s'insérer dans tout un quartier, Les Gouttes d'Or

Pour les années à venir, la Coopérative Arc-en-ciel vise grand : un immeuble de 54 appartements avec encadrement est prévu en ville de Neuchâtel. Cette dernière planifie un nouveau quartier à l'emplacement des anciennes patinoire et piscine de Monruz, au bord du lac, qui regroupera six bâtiments. Le futur « Ensemble Gouttes d'Or » accueillera ainsi des logements destinés à des étudiants, des doctorants, des aînés et à des personnes désirant accéder à une propriété par étage. Le projet a l'ambition d'être exemplaire en regard des principes du développement durable. Il vise une mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle, par une grande variété de types de logements. La mobilité douce y sera promue et le recours aux énergies renouvelables sera privilégié. Un parc public sera aménagé avec accès piétonnier au lac. Suite au concours d'investisseurs organisé par la ville en été 2017, la Coopérative Arc-en-ciel a été retenue avec trois autres investisseurs et se voit attribuer 4000 m² de surface brute de plancher à construire pour des logements, ainsi que des bureaux. Elle bénéficie d'un terrain en droit distinct et permanent de superficie (DDP), pour une durée de 99 ans. La demande de permis de construire a été déposée en automne 2022 et les travaux pourraient démarrer en 2024 pour une mise à disposition des logements en 2027.

En adéquation avec la politique cantonale

La Coopérative Arc-en-ciel collabore étroitement avec l'Office du logement. Sa cheffe, Nicole Decker, ne tarit pas d'éloges à son propos : « Il s'agit d'un acteur très important, d'ailleurs le

seul à proposer dans le canton des appartements avec encadrement à loyer correspondant aux plafonds admis par les prestations complémentaires, sous forme de coopérative. » Que ce soit d'un point de vue architectural, ou au niveau de l'emplacement, du prix et de la santé publique, les réalisations correspondent aux exigences de la Confédération et du canton, et bénéficient ainsi de leurs soutiens. « Les responsables sont formés pour discuter avec les seniors et sont à même d'anticiper leurs inquiétudes liées à tout changement » apprécie Nicole Decker. « Tout est fait pour que le locataire se sente à l'aise et soit au cœur des préoccupations, plutôt que le rendement. Il est difficile de faire mieux et c'est un vrai bonheur de travailler avec eux », renchérit elle.

Un des buts de la politique du logement est d'augmenter la proportion de logements à loyer abordable, et en particulier avec encadrement. Selon la planification médico-sociale cantonale (PMS), le besoin de tels logements est estimé à 1800 d'ici 2030, dont au moins 40% à loyer modéré. L'enjeu est de taille quand on sait que selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique (OFS), en Suisse, la population des 65 ans et plus va passer de 1,46 million de personnes actuellement à 2,7 millions en 2045, ce qui représentera près d'un quart de la population suisse, et le doublement des plus de 80 ans ! La Coopérative Arc-en-ciel, avec le soutien de ses partenaires, a prouvé son efficacité pour le bien-être des seniors, répondant aux défis de notre société vieillissante. Le slogan de son dernier rapport d'activité « Votre rêve, une réalité » n'est pas une utopie. ■



**VIVRE
ENSEMBLE
DEPUIS 1995**

LAUSANNE, PLAINES-DU-LOUP, LES PEUPLIERS



LANCY, CH. DE L'ADRET 8-10-12

GRANCY, LA RUELLE



Nous sommes le partenaire adéquat.

La Coopérative Cité Derrière, plus qu'un investisseur, un partenaire...

Retrouvez nos réalisations sur www.citederriere.ch/nos-realisations

coopérative d'utilité publique
cité derrière

UN LABORATOIRE POUR VIVRE AUTREMENT

Caractérisée par une volonté de vivre ensemble de manière durable et respectueuse des personnes et de l'environnement, la coopérative Ecopolis s'est installée aux Plaines-du-Loup.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Tout est encore nouveau pour le groupe de 24 familles, autant en termes de coopérative qu'en termes de construction. Ce qui rassemble avant tout les membres de la SCCH Ecopolis, c'est, comme son nom le suggère, une vision durable de l'habitat et du vivre-ensemble, dans un immeuble à faible impact environnemental qui favorise la cohésion sociale et la participation à la vie de quartier. C'est cette forte conscience sociale, écologique et même décroissante qui a poussé un petit groupe d'amis à fonder la coopérative il y a une dizaine d'années, déjà autour de l'idée d'une implantation dans le futur quartier des Plaines-du-Loup à Lausanne. Cet été, les habitants ont enfin pu investir le bâtiment construit au sein de la pièce urbaine D du quartier.

Une gouvernance partagée

Assez naturellement, l'un des fondateurs de la coopérative a orienté le choix de l'architecte vers le bureau atba, connu notamment pour son projet de coopérative à Soubeyran et avec qui Ecopolis partage des valeurs (habitat sain, durable, sociabilité, ...) En tout, 24 appartements traversants allant du studio au 5,5 pièces s'étendent sur cinq niveaux. Le rez-de-chaussée est pour sa part occupé par des espaces collectifs (entrée, salle commune, cuisine collective, salle de bricolage, local à vélos) ainsi que quelques commerces. Au troisième niveau se développe une deuxième zone d'espaces communs avec deux chambres d'amis, une buanderie et de nombreuses pièces dont la fonction reste encore à définir. Il a par exemple été discuté d'une salle pour loisirs créatifs ou d'une salle de jeux pour enfants. Un projet commun que les coopérateurs devront définir une fois installés. Il s'agit là d'un exemple assez significatif de la manière instinctive avec laquelle l'ensemble du projet a été mené. La volonté de se lancer et la hâte de commencer à habiter ensemble l'emporte sur une tendance, assez suisse, à la prévoyance et à la sur-détermination. Ce désir va de pair avec la manière dont la coopérative fonctionne. A Ecopolis, il n'y a pas de comité qui décide mais une gouvernance horizontale. Des séances mensuelles, des week-ends « sens » et même des séances spécialement dédiées aux enfants ont été organisés depuis la genèse du projet afin de décider ensemble des règles de vie et des différents aspects du bâtiment. Et chacun fait comme il peut (et comme il veut, dans une certaine mesure) pour assister aux réunions et pour voter les décisions.



A terme, les façades seront habillées par des plantes grimpantes indigènes.
DR/Stéphane Fuchs



Chantier participatif pour la réalisation de murs en terre et paille, en collaboration avec le bureau etceterra.
DR/John Hottinger

Par ailleurs, tous ont la volonté d'avancer vers cette vision commune, au nom d'un intérêt partagé. A ce titre, Yasmine Saegesser, l'une des coopératrices, précise qu'au moment de l'attribution des logements « on était surtout intéressés par le projet en tant que tel, par sa vision ; la localisation de l'appartement dans l'immeuble était secondaire ». Il en va de même pour les divers choix constructifs auxquels il a fallu faire face : revêtement de sol, couleur du carrelage, etc. La coopérative se caractérise par cette intelligence collective qui prône une certaine sobriété, l'écoute, l'entraide et le respect des autres.

Une approche organique et participative

Le caractère écologique et durable de la construction a été le leitmotiv du projet. On retrouve certains éléments désormais

classiques de la construction durable, à l'instar des panneaux solaires en toiture. Mais c'est surtout du côté des matériaux qu'une expérimentation a été entreprise, avec le plus possible de matériaux biosourcés, économiques et locaux, bien que le béton reste présent au niveau de la circulation verticale et des planchers préfabriqués mixtes bois-béton. L'entier du bâtiment est réalisé avec une ossature bois et une isolation périphérique en paille. Tandis que les cloisons intérieures restent blanches, les murs des façades ont un crépi intérieur en plaques d'argile, donnant une légère teinte grisée.

Dans l'idée de la gouvernance horizontale mise en place, deux chantiers participatifs ont favorisé la cohésion de groupe. En s'appuyant sur les compétences présentes en interne, quatre murs en paille et terre (provenant du chantier) ont été réalisés, sous la direction du bureau d'architecture etceterra dont l'une



Récupération de la terre du chantier qui sera utilisée pour le mur terre et paille. DR / Xavier Durussel

des associées est aussi coopératrice d'Ecopolis. Une fenêtre de cette expérience est conservée au rez-de-chaussée et montre les différentes couches de la construction. Le second chantier, d'une tout autre nature, a consisté à huiler le bois de toutes les cuisines et armoires intégrées. Un chantier conséquent avec énormément de travail qui a permis au groupe de se former et de se souder.

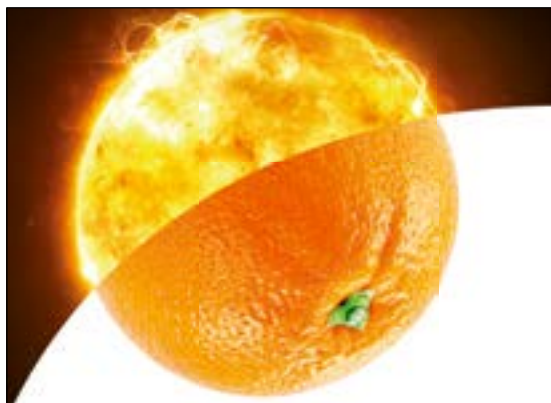
Enfin, la coopérative a bénéficié de la présence d'une biologiste dans le groupe pour mener à bien un projet qui favorise la biodiversité urbaine. Les abords de l'immeuble sont ainsi aménagés avec des plantes indigènes, du gazon fleuri, des surfaces rudérales, des nichoirs à oiseaux et abeilles. Avec le temps, le bâtiment sera recouvert de plantes grimpantes. Un aménagement qui a d'ailleurs valu à la coopérative le Prix Nature en ville.

Tout en douceur

La coopérative se caractérise par une volonté de bien vivre ensemble, dans le respect de la nature, de l'environnement

mais aussi de chacun, coopérateurs et voisins. « Ce que j'aime c'est la manière assez douce avec laquelle les choses sont amenées » raconte Yasmine Saegesser. Il ne s'agit pas d'ordonner, d'imposer ou d'interdire (à l'instar de la logique du n+1 qui est recommandée mais pas obligatoire). Ici, c'est le rêve d'un lieu de vie harmonieux et solidaire qui prime. Un objectif commun vers lequel chacun essaie d'aboutir en composant avec des besoins différents des leurs.

Ecopolis se positionne comme un microcosme de société, un laboratoire testant une nouvelle manière d'être au monde qui résonne avec des valeurs écologiques, sociales et humaines. La coopérative n'ambitionne pour le moment pas de nouveaux projets, mais qui sait ? Si l'expérience est un succès, peut-être que les coopérateurs auront à cœur d'étendre ce mode de fonctionnement à d'autres immeubles. ■



le plein d'énergie



ruey-termoplan

mazout | essence | diesel

0800 844 244

ruey-termoplan.ch

«Le financement de la CCL est un pilier pour les coopératives d'habitation offrant des logements à loyers abordables.»

Sandra Grandjean, présidente de la société coopérative d'habitation Les Jardins de la Paix

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

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

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

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



LOGEMENT IDÉAL

société coopérative

60 ans

Société coopérative
spécialisée
dans l'immobilier
à loyer abordable

logement-ideal.ch



DES PIONNIERS POUR LES FUTURES COOPÉRATIVES EN VALAIS

La CoHaCha (Coopérative d'habitation du Chablais) fait œuvre de pionnier en Valais, avec une plate-forme d'échanges pour faciliter la création de coopératives d'habitation pour un « autre habitat ». Mais elle a aussi un projet de construction concret à Monthey, pour lequel elle cherche le financement.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Avant de présenter le projet en préparation à Monthey, quelques mots sur la CoHaCha. Et quoi de mieux que de donner la parole à deux membres que nous avons rencontrés ? Florence et Aurélie parlent avec enthousiasme de « leur » CoHaCha et soulignent que ce n'est pas seulement une coopérative d'habitation qui va construire à Monthey (voir plus loin) : « Nous œuvrons à l'émergence de lieux de vie durables tout en favorisant les synergies locales et la solidarité. Dans le but de mutualiser les ressources, les expériences et les synergies, depuis 2020, la CoHaCha est conçue comme une plate-forme à disposition des personnes partageant les mêmes buts et ayant des projets similaires. »

La CoHaCha vise donc non seulement à développer des projets, jusqu'à une phase avancée, pour ainsi les présenter à la population chablaisienne, mais aussi à être à la disposition de groupes d'habitants qui auraient à cœur de créer une coopérative d'habitants. Et quand les initiateurs et les initiatrices parlent de Chablais, ils pensent autant à la partie vaudoise que valaisanne. La CoHaCha a contacté 14 communes dans le but de voir si elles avaient des terrains ou des bâtiments à rénover. Et un contact en particulier se révèle déjà prometteur.

Un ancrage régional

Nos deux interlocutrices complètent leurs explications : « La région du Chablais offre un cadre de vie de qualité hors des grands centres. Mais l'accès à la propriété devient difficile et trouver des logements de qualité tout autant. Cette situation nous donne l'opportunité d'exporter le modèle des coopératives déjà bien présent dans les centres comme Genève et Lausanne, et de le développer avec des acteurs régionaux. » En bref : la CoHaCha entend créer des liens entre les futurs habitants des projets



qu'elle développe et les acteurs régionaux qui poursuivent des buts similaires dans des domaines tels que l'agriculture, l'alimentation, la construction durable, les services à la personne, etc.

A Monthey, déjà un terrain ... et une mascotte !

Pour cette « primo-coopérative », comme la CoHaCha se caractérise elle-même, le défi est de taille : réaliser un projet de 30 à 40 logements dans un immeuble constitué de 4 parties sur des parcelles contiguës (environ 4000 m² de surface totale) appartenant à la commune de Monthey, et pour lesquelles une convention a été trouvée pour un droit de superficie (DDP) de 99 ans. Après l'étude de faisabilité (réalisée par le bureau atba à Genève), le projet entre aujourd'hui au stade crucial du financement. « Nous avons contacté plusieurs banques, régionales et nationales, et avons bénéficié des conseils avisés de l'ARMOUP pour l'éventuel appui de leurs fonds spécifiques. Solinvest nous a octroyé un prêt afin de pouvoir aller de l'avant dans nos études. Nous avons aussi eu des contacts avec des coopératives existantes comme la Codha, Voisinage, etc. » commentent nos deux coopératrices, enthousiastes.

Mais il faut souligner que le contexte régional est plutôt difficile : le marché immobilier local ne permet pas de compter sur des revenus locatifs aussi élevés que dans les centres urbains, alors que les prix de la construction ne sont pas beaucoup plus bas.

GROUPEMENT DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DU VALAIS

Il a été cofondé par la CoHaCha avec la Coopérative Ecologis (à Bramois) et la Coopérative des Moulins (à Saillon). Il a pour but de faire connaître les coopératives d'habitation sur le plan politique, principalement en Valais, où elles restent encore très peu connues. Vous avez le projet de créer une coopérative d'habitation en Valais ? Alors contactez rapidement le Groupement ! Infos sur : www.cooperativesduvalais.ch



Une partie de l'équipe de la CoHaCha, de g. à d. :
En haut : Marcel Felley, Florence Frossard, Armand Fardel, Céline Vittoz, Geoffroy Jutzeler. En bas : Aurélie Défago, Corinne-Nathalie Nally, Mélissa Oubrier, Eve Blatti, Céline Croset

Et concernant le projet de Monthey, le plan d'aménagement de zone (PAZ) étant en révision, il ne sera validé par la commune et le canton que dans quelques années. Entre-temps, afin de bénéficier de la densité d'habitat qui sera a priori décidée et d'équilibrer financièrement le projet. La CoHaCha va devoir plancher sur un plan de quartier (PQ), qui devra être validé par le Conseil communal.

Pour un habitat coopératif

Autre particularité (et difficulté supplémentaire !) valaisanne – comme on le sait, le Valais est un canton à majorité de propriétaires ! –, « les aides financières communales et cantonales ne sont pas encore très développées en Valais pour ce genre de projets, hormis les DDP à taux préférentiel, contrairement à d'autres cantons », commente Aurélie. Florence et Aurélie concluent avec optimisme : « Chaque jour, nous progressons, nous développons nos connaissances, nous avons suivi certains cours de l'ARMOUP et multiplié les entretiens. Maintenant que la faisabilité du projet nous a été confirmée, l'étape suivante consiste à établir un plan de financement complet et fiable. » La CoHaCha pourra ensuite communiquer plus largement pour trouver de nouveaux membres, ainsi que des coopérateurs-trices-locataires désireux d'habiter dans les futurs immeubles : ce projet pourrait devenir réalité en 2028! ■

Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

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


DESAX
Belles surfaces en béton

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

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

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

FAIRE BRILLER L'HUMAIN ET INSPIRER AU CHANGEMENT

« Deviens le changement que tu veux voir dans le monde » est une citation qui pourrait s'appliquer à la coopérative La Félicité à Saxon. Emprunter les chemins de traverse pour inspirer le mouvement, tout en se reliant à l'invisible, à plus grand. Un je ne sais quoi d'énigmatique plane sur le coteau valaisan.

JOËLLE LORETAN

Négocier quelques virages à la sortie de Saxon direction Sapin-haut, bifurquer à l'embranchement et s'enfiler dans la forêt, passer d'un revêtement asphalté à un sentier en gravier, se perdre parmi les abricotiers, rebrousser chemin et s'engouffrer sur une route sans issue. On se croit perdu et pourtant... Nous y sommes ! Le lieu semble sorti de nulle part. Une maison couleur soleil côtoie une immense grange en bois à la façade recouverte de vitraux et, pour ne rien gâcher, le lieu offre une vue plongeante sur une partie de la plaine du Rhône. Pas un bruit ici, si ce n'est le chant des oiseaux et les gloussements des poules dans leur enclos, lui aussi décoré de vitraux. Bienvenue au Domaine de la Gîte, propriété de la coopérative La Félicité. L'inauguration a eu lieu en mars dernier, marquant ainsi le début officiel d'une aventure collective, agricole, résidentielle et spirituelle, sur ce domaine de plus de 7 hectares.

Une histoire de famille

Tous les coopérateurs sont des enfants du pays, des Valaisans ayant à cœur de faire briller les valeurs humaines et de pro-

mouvoir une société saine. Dans la maison jaune couleur soleil résident Charline, Bastien et leurs deux enfants, ainsi que Ghislaine, la maman de Charline. Au rez inférieur, Bastien y a ouvert son bureau d'architecture il y a peu. Spécialisé dans les constructions et les matériaux durables, il mènera le projet de rénovation pour le futur logement de Marco et Patricia (frère et sœur) : si tous deux résident actuellement dans une habitation perchée un peu plus haut sur le coteau, ils emménageront bientôt dans ce petit chalet prêt à être retapé. Les valeurs qui animent La Félicité reposent sur l'idée du faire ensemble et du lien, « avec un profond besoin de déplacer ses égoïsmes pour grandir collectivement », comme aime à si bien le dire Charline.

La cerise sur le hameau

Un autre projet engagé et ambitieux anime également « la terre » du Domaine de la Gîte. Et il est arrivé un peu par hasard. En Valais, une coopérative ne peut pas acquérir de domaine agricole. Or, le lieu de vie était indissociable des champs d'abricotiers alentour. Pas de quoi décourager les coopérateurs, qui décident alors de créer la société Terra d'Orée Sàrl afin



A gauche, la grange-cathédrale peut être louée pour des événements. A droite, la maison où vit une partie des coopérateurs.



De gauche à droite (adultes) : Charline, Bastien, Ghislaine, Marco et Patricia, les coopérateurs de La Félicité/Domaine de la Gîte. DR

d'englober les activités agricoles. C'est alors accompagné par deux ingénieurs agronomes que Marco travaille à la reconversion en agriculture biologique du domaine. Aujourd'hui, un champ de maraîchage complète le projet et les fruits des récoltes sont revendus dans divers petits magasins en Suisse romande.

Mais le verger est également sur le point de devenir un lieu d'enseignement, puisque trois classes destinées à des enfants de 2 à 12 ans (de la crèche à la fin de l'école primaire) verront le jour dans des yourtes spécialement installées, dès la rentrée 2024. Charline est actuellement responsable pédagogique dans une école Steiner en Valais et elle évoque l'intérêt de la création d'un lieu alternatif, pour inspirer d'autres façons de vivre. «J'ai l'impression que beaucoup de personnes souhaitent autre chose, mais reste coincées dans leur train-train quotidien. Les gens qui viennent ici se sentent inspirés, ce sont des moments de rencontre où les discussions nourrissent. C'est une oasis qui peut semer des graines» explique-t-elle.

La grange-cathédrale

Il n'y a que quelques pas qui sépare la maison couleur soleil de la grange aux incroyables vitraux. La bâtisse est une véritable merveille. Conçue à l'origine pour le tri des abricots et pour loger les travailleurs saisonniers, elle accueillera tour à tour les résidents des Rives du Rhône (accueil pour les personnes toxicomanes) et l'Académie Aurore (cours et séminaires philosophiques et artistiques). Aujourd'hui, le lieu s'est transformé en un espace polyvalent, qui peut être loué pour

des conférences, des ateliers, des concerts ou «tout événement qui nourrit l'humain et le porte vers une société plus saine», précise Bastien. Au rez-de-chaussée, on trouve un réfectoire, une cuisine et des douches/WC. Le temps de grimper cet escalier escarpé et on se retrouve dans la pépite du lieu : la «Grande Salle», d'une surface de 150 m² pour un volume de près de 500 m³. Le soleil entre par les nombreux vitraux qui tutoient le plafond. L'espace est absolument saisissant, vaste, inondé de lumière. On y respire si bien. Pas étonnant que Ghislaine y prodigue ses soins énergétiques et holistiques. Et elle nous raconte aujourd'hui une histoire tout à fait singulière.

Le lieu rêvé

Il y a de nombreuses années, Ghislaine ressent le désir de créer un lieu de «refuge pour les âmes». Malgré ses envies, le projet ne se concrétise pas : pas les bonnes personnes, pas le bon moment. Mais quand elle donne la vie, ce qu'elle a tenté d'ignorer remonte à la surface. «La maternité m'a ouvert les portes de la perception» dit-t-elle. Elle s'écoute alors, tient compte de son électrosensibilité, travaille sur elle et sur ses énergies. Et puis il y a une quinzaine d'années, lors d'un stage, elle a une vision. «J'ai eu l'image de petites maisons blanches accrochées à un coteau. Je savais que c'était en Valais, dans cette région, mais je n'arrivais pas à situer précisément l'endroit.» Les années passent et la coopérative se met en place. Alors qu'ils sont installés au Domaine de la Gîte, les coopérateurs accueillent un permaculteur. «Il nous accompagnait dans notre projet de bio reconversion et connaissait bien l'histoire du lieu. Un jour, il nous explique qu'à l'époque les Rives du Rhône voulaient construire une vingtaine de petites maisons blanches ici, mais que le projet ne s'est finalement pas concrétisé. J'avais des doutes à l'époque et cette discussion m'a confortée dans l'idée que nous étions au bon endroit.» Ou quand les mots accompagnent les images...

On repart du Domaine de la Gîte en empruntant la route en gravier, puis la route asphaltée. Cette fois, on ne se perd pas ! Encore quelques virages avant d'arriver à Saxon et de s'enfiler sur la route cantonale. Et là, comme des clins d'œil plantés à intervalles réguliers sur le trottoir, des affiches de la Fondation Gianadda rappellent l'exposition en cours : «The Sun is God», du peintre anglais Turner, reconnu pour sa maîtrise de la lumière. On fait le lien avec la coopérative La Félicité et on sourit en repensant à cette maison jaune, à cette grange inondée de soleil et à ces liens rayonnants que souhaitent tisser les coopérateurs du lieu. ■

LA COOPÉRATIVE DES MALPIERRES, UNE FORCE TRANQUILLE

Depuis plus de trente ans, la vie de la coopérative des Malpierrez au Locle se déroule avec succès. Son histoire témoigne aussi de celle de la commune et de ses bouleversements des années 1990.

TEXTE ET PHOTOS : ANNE DUPASQUIER

Le Locle, ville inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2009 pour son urbanisme horloger remarquable, fait partie des fleurons de l'horlogerie des Montagnes neuchâtelaises. Parmi les nombreuses entreprises actives depuis la fin du XIX^e, on peut citer la firme Huguenin Médailleurs, fabricant de médailles, créée en 1868. Il en est de même de la fabrique de montres Zodiac, fondée en 1882, dans le sillage du développement de l'horlogerie. En 1966, alors en pleine activité, ces deux entreprises construisent, grâce à leur Caisse de retraite commune, un bâtiment de dix appartements sur les hauts du Locle au chemin de Malpierrez, au bénéfice de leurs employés. Mais la crise économique couve. Zodiac fait faillite et Huguenin devient seul propriétaire (avant de faire finalement faillite lui aussi en 2022). Au début des années 1990, ce dernier décide de vendre l'immeuble de Malpierrez, mais ses habitants ne l'entendent pas de cette oreille.

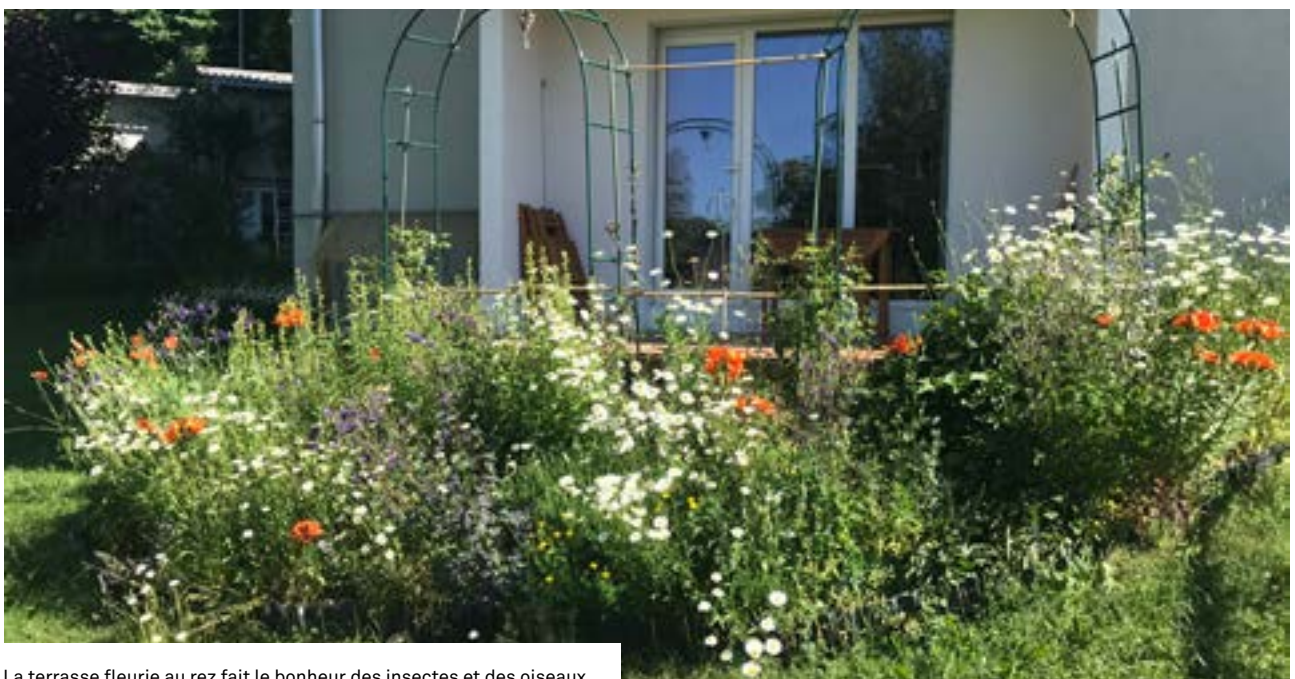
Un esprit pionnier

Mis devant le fait accompli, les résidents d'alors cherchent une solution afin de rester dans leurs murs. Ils s'inspirent de

la Coopérative immobilière nouvellement créée à Couvet sur les cendres de l'entreprise Dubied, fabricant de machines à tricoter, qui a cessé toute activité en 1988. Sur ce modèle, les occupants de Malpierrez fondent donc à leur tour la Coopérative d'immeuble des Malpierrez 11, et ceci en un tour de main : le 2 avril 1991 a lieu l'assemblée constitutive ; le 10 avril, les futurs coopérateurs signent leur engagement lors d'une assemblée extraordinaire, cinq jours plus tard le dossier est déposé au registre du commerce et l'acte notarié est bouclé le 27 mai, autorisant les habitants à devenir propriétaires des lieux le 2 juillet. Une coopérative montée sur les chapeaux de roues, témoignant de l'esprit pionnier et de la créativité des habitants des Montagnes neuchâtelaises !

Des coopérateurs de la première heure

Le couple Françoise et Daniel Morin habite l'immeuble du chemin des Malpierrez depuis 56 ans, soit depuis le début de son existence en 1967. Françoise travaillait alors chez Zodiac, ce qu'elle a fait jusqu'en 1976, année où l'entreprise est rachetée. « A l'époque, c'était nouveau de constituer une coopérative d'habitation. On s'est engagés dans une sacrée aventure et il fallait du courage pour se lancer mais on n'avait pas le choix :



La terrasse fleurie au rez fait le bonheur des insectes et des oiseaux.



Les initiateurs de la coopérative : Françoise et Daniel Morin à droite et Christian Marques à gauche.

c'était la seule possibilité quand on n'a pas les moyens d'investir» raconte-t-elle. Quant à Christian Marques, ancien employé de Huguenin Médailleurs, il habite là depuis 51 ans. «Il n'y avait pas d'argent, pas de subvention, on était juste juste et on a galéré au début» renchérit Christian Marques qui a assuré la gérance pendant près de vingt-cinq ans. L'immeuble valait un plus d'un million. Les parts sociales sont alors calculées à 1600 francs par pièce, plus la cuisine et le garage. La Confédération a consenti à des prêts pour les locataires à faibles revenus, que la coopérative a dû rembourser au bout de cinq ans. L'ancêtre de l'ARMOUP, l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL), a de son côté, accordé un prêt de Fr. 65 000.- à 4,5% d'intérêt. Comme il n'y avait pas eu de travaux durant vingt-cinq ans, il a fallu notamment isoler les façades et changer les fenêtres.

Un cadre de vie excellent

Les appartements de 3 ou 4 pièces sont lumineux et comprennent un balcon au sud ou une petite terrasse pour le rez-de-chaussée. Les loyers, assez élevés à l'époque, n'ont cependant pratiquement pas augmenté : Fr. 973.- et Fr. 1146.- pour les 3 et 4 pièces respectivement, charges et garage compris. Difficile au début, la situation financière est actuellement saine grâce à une bonne gestion.

En périphérie du centre urbain, les habitants profitent d'un environnement naturel, proche de la forêt, tout en étant reliés au centre-ville en dix minutes grâce à un bon réseau de transports publics. Sur les 1810 m² de terrain, les coopérateurs qui le souhaitent peuvent faire un jardin potager et une coopéra-

trice s'est même lancée dans la permaculture. Favoriser la biodiversité est aussi une préoccupation. Des arbres fruitiers indigènes ont été plantés, ainsi qu'une haie d'arbustes pour attirer les oiseaux.

Mais ce qui caractérise principalement la coopérative des Malpierres, c'est son côté social. Tandis que l'on discute chez les Morin, coup de sonnette : c'est la voisine du 4^e étage qui a besoin d'un ouvre-boîte ! On lui en trouve un mais c'est dur à faire marcher. Qu'à cela ne tienne, une des habitantes va faire un saut à l'étage pour aider à résoudre le problème. Un petit événement typique de l'entraide et de la bonne ambiance qui règnent, chacun gardant cependant son indépendance. Actuellement l'immeuble est habité par quelques couples, des personnes seules, surtout des femmes, et une mère de famille avec deux enfants. Aujourd'hui, les changements sont plus fréquents à cause des mutations de travail, des séparations, des décès. «A l'époque ce n'était pas évident, un comité prenait les décisions et il y a parfois eu des grincements. Il a fallu mettre en place toute une démarche. Et on a une bonne entente», affirme F. Morin. «On veut mourir ici», renchérit C. Marques.

La garantie du succès : une gestion impeccable

Depuis sept ans c'est le couple Perissinotto qui assure la gérance et les comptes. «C'est tout un apprentissage de vivre dans une coopérative, mais c'est aussi source de plein de découvertes pour chacun.» expliquent Jacqueline et Luciano. «Il est important de toujours dialoguer pour clarifier les situations, résoudre les conflits et répondre aux besoins des locataires.» De gros travaux sont réalisés chaque année : réfection des cuisines, installation de panneaux photovoltaïques sur le toit avec compteurs individuels, changements des stores, etc. Les petits travaux concernant l'ensemble de la maison sont répartis entre les habitants. Une «carte de maison» répertorie les tâches de nettoyage (galetas, cave, hall d'entrée et extérieurs) et elle est affichée dans l'entrée.

La devise de la localité «Le Locle, Qualité de vie» s'applique ainsi parfaitement aux Malpierres. Le parcours de la coopérative est un témoin du caractère bien trempé des gens de la montagne. A 1000 mètres d'altitude, les longs hivers ont forgé le tempérament des habitants du lieu, portés de manière naturelle sur la solidarité. Ainsi la coopérative des Malpierres représente une des petites histoires qui font la grande histoire du Locle. ■

L'EXPÉRIENCE MORGIENNE

Bien que jeune dans les faits, la société coopérative d'habitation L'Eglantine bénéficie de la riche expérience de ses membres.

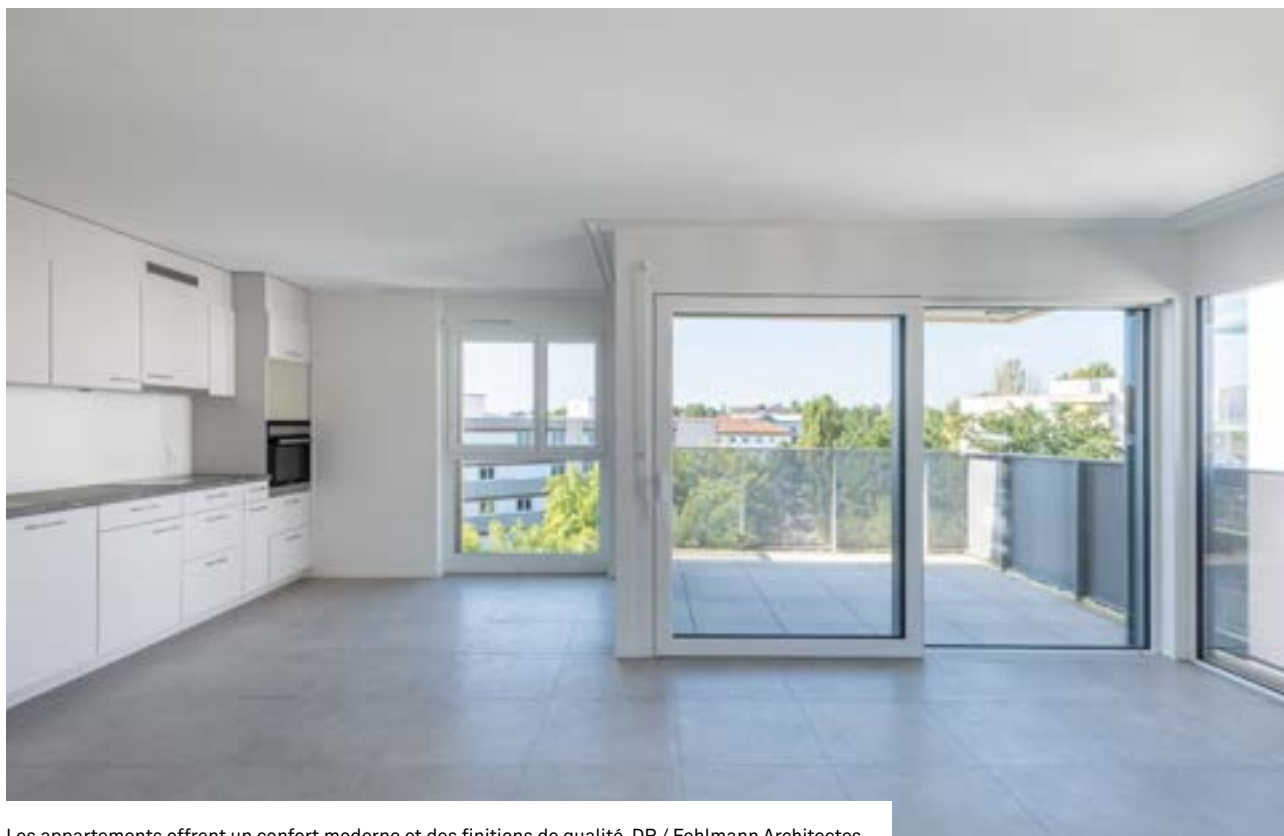
SALOMÉ HOULLIER BINDER

Membre de l'ARMOUP, la nouvelle Société coopérative d'habitation (SCH) L'Eglantine a rejoint les rangs des coopératives morgiennes. Elle naît en 2018 dans le cadre du projet immobilier Eglantine, un nouveau quartier d'habitation de 450 logements au nord de Morges, labellisé Minergie-ECO et Site 2000W. La SCH L'Eglantine n'est cependant pas novice, puisqu'elle naît d'une opération complexe entre trois coopératives historiques de Morges : la coopérative pour le développement de l'habitat Gare-Pont-Neuf (CDHG), la société coopérative d'habitation de Morges (SCHM) fondée en 1963 et la société coopérative d'habitation Cité des Philosophes, la plus ancienne, fondée en 1961. Des petites coopératives – elles sont chacune propriétaires de moins de 200 logements – mais stables et expérimentées.

Un montage complexe

Ces trois coopératives ont présenté leur intérêt pour un projet sur le terrain appartenant à la commune et réservé pour un immeuble subventionné – le seul du quartier Eglantine. D'abord sceptique sur le principe puisque ces coopératives n'avaient pas construit de nouveaux bâtiments depuis les années 1980 pour la Cité des Philosophes et 1990 pour la SCHM, la commune s'est laissée convaincre par la nécessité de privilégier des coopératives locales, renversant la tendance de ces dernières années qui avaient laissé une plus grande place à d'autres coopératives externes à Morges.

Mais la commune souhaitait n'avoir affaire qu'à un seul interlocuteur, sans avoir à mettre les trois coopératives en concurrence. D'un commun accord, Claude Fehlmann, fondateur de la CDHG mais aussi du réputé bureau Fehlmann Architectes SA, anciennement bureau d'architecture Claude Fehlman, a alors



Les appartements offrent un confort moderne et des finitions de qualité. DR / Fehlmann Architectes

préféré se retirer du groupe au profit du mandat d'architecte pour le projet. La SCHM et la Cité des Philosophes se sont ensuite associées pour créer une nouvelle coopérative, la SCH L'Eglantine, dont les parts sociales sont tenues de moitié par les deux coopératives.

L'équité entre les deux coopératives était primordiale pour les différents acteurs. Le Conseil d'administration est constitué de huit membres (un nombre pair qui assure l'égalité entre les deux sociétés) et coprésidé par Eric Voruz et Jean-Claude Jotterand, membres respectivement de la Cité des Philosophes et de la SCHM. Hormis ce conseil, la coopérative n'accueille pas de membres. Les habitants de l'immeuble peuvent faire partie de la SCHM ou de la Cité des Philosophes mais cela n'est pas une obligation. Une particularité exigée par la commune qui assure de surcroît la neutralité de la SCH L'Eglantine. Le projet a ainsi été développé entre les trois différentes coopératives d'origine selon des fonctions différenciées. Bien que ce montage soit inédit et quelque peu complexe, les différents acteurs ont réussi à travailler ensemble afin de produire un projet de qualité. « Nous avons travaillé de concert entre les deux coopératives et le bureau Fehlmann Architectes, nous avait précisé le regretté Bernard Virchaux, administrateur des coopératives de L'Eglantine et de la Cité des Philosophes, et ancien président de l'ARMOUP (2017-2023). Chacun a réussi à mettre à profit ses propres compétences et expériences afin de réaliser le projet. Nous nous connaissions déjà tous, et nous avons confiance dans les capacités de chacun. Une bonne entente a régné sur l'ensemble de la durée du projet. »

Un projet pragmatique

L'immeuble de 51 logements a été conçu et construit selon le même pragmatisme et avec la même volonté de mettre en avant l'expérience des coopératives de Morges en général. Le projet reprend des éléments de conception usuels et connus pour leur efficacité. L'immeuble vient se poser en limite de parcelle, une solution qui évite un trop grand entretien des espaces extérieurs et qui maximise les espaces intérieurs. Les appartements sont composés de chambres spacieuses, d'une cuisine équipée ouverte sur la pièce à vivre et d'un grand balcon. La construction à double paroi avec des panneaux préfabriqués assure une bonne solidité et une bonne isolation du bâtiment. Au rez-de-chaussée, une buanderie commune offre un espace de convivialité et d'échange. Un coin pour les enfants y a même été aménagé. Enfin, un parking souterrain de 500 places a été construit pour l'entier des immeubles. Respectant l'objectif écologique de l'ensemble du quartier, le projet est certifié Minergie P et ECO, des standards très contraignants aussi bien pour les performances du bâtiment que pour la santé et le confort des utilisateurs. Des panneaux solaires en toiture alimentent la chaufferie commune à l'entier du quartier. Une sonde thermique vient compléter le dispositif.

Quand l'expérience prime

Il y a désormais cinq coopératives à Morges, mais cela a parfois des airs d'une seule et même grande coopérative, telle une grande famille. Le succès de l'opération vient très certai-



L'immeuble de la SCH L'Eglantine. DR / Fehlmann Architectes

nement de la grande expérience de ses acteurs qui se ressent à chaque étape du projet, que ce soit dans la création de la coopérative, le montage financier, le projet architectural et, désormais, la gestion de l'immeuble. L'opération s'est faite uniquement avec l'engagement des conseils d'administration des coopératives, sans aucune aide extérieure, encore un signe de l'expérience des coopératives morgiennes et de leurs administrateurs.

Le coût de l'opération a été de l'ordre de 18 millions de francs. « Nous avons terminé la construction avec un million de moins que prévu. Nous devons désormais gérer ce surplus de liquidités de la coopérative » nous avait précisé Bernard Virchaux. Pourquoi pas avec un nouveau projet ? La SCH L'Eglantine n'est en tout cas pas contre l'idée. Ce projet aura par ailleurs été l'occasion pour les coopératives de Morges de reconnecter avec leur commune et de rappeler leur expérience et savoir-faire, en espérant que cette relation soit fructueuse par la suite. ■

LE LIEN À SOI, À L'AUTRE, AU LIEU, À DIEU

Tisser les relations, s'ouvrir à soi et aux autres en puisant dans la foi chrétienne, voilà ce qui fédère les vingt-cinq personnes de la coopérative Maison Neuve. Nous sommes dans le village de Sézenove dans la commune de Bernex, à une dizaine de kilomètres du centre de Genève.

JOËLLE LORETAN

Il aura fallu dix ans entre l'idée initiale et la concrétisation : en 2009, les premières discussions émergent autour d'un désir de vie en communauté et en 2019, les premiers coopérateurs emménagent. « Il ne faut pas sous-estimer le temps que prend la création d'une coopérative, prévient Samuel. Mais c'est également ce temps qui nous a permis de préciser nos attentes, nos craintes et nos besoins. » Vingt-cinq personnes, adultes et enfants, vivent aujourd'hui dans neuf appartements, dont un 6 pièces où de jeunes migrants partagent une colocation. Pour Alexandre, pasteur et aumônier auprès des personnes migrantes, il était évident dès le départ de proposer un appartement ouvert à celui qui vivrait une situation délicate ou difficile. « Qu'il s'agisse d'accueillir cette population, des personnes âgées ou des étudiants, peu importait pour moi, explique-t-il. L'essentiel était le lien social. Chercher le contact et favoriser la rencontre, c'est autour de ces notions que les choses ont été pensées. » C'est en partenariat avec l'Hospice général qu'il organise aujourd'hui cet accueil empreint d'humanité.

La fin d'une histoire est le début d'une autre

Il est des situations douloureuses qui donnent vie à des projets lumineux. C'est le cas de la coopérative Maison Neuve, qui puise sa source dans l'histoire personnelle d'Alexandre. En 2009, il connaîtra deux événements marquants : la naissance de sa fille et le décès soudain de son papa, survenus dans la maison

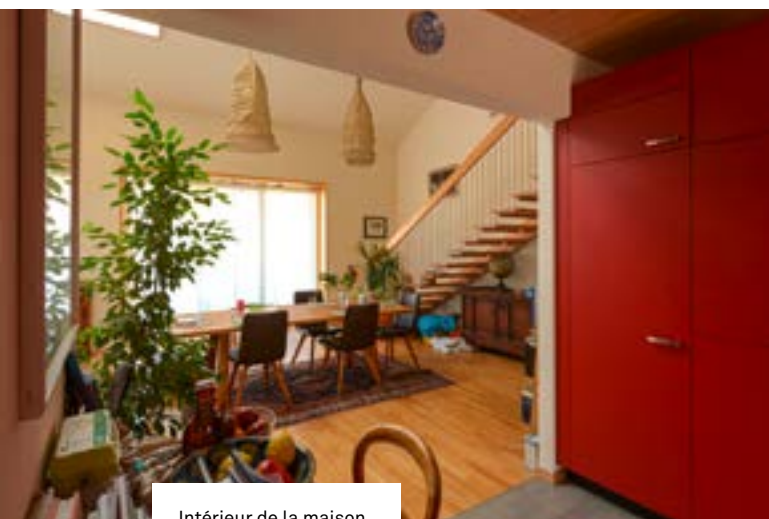
familiale quelques semaines plus tard. Ce tragique événement donnera pourtant l'étincelle de départ. Alexandre et sa sœur décident de réintégrer le cocon et par la suite, de détruire la maison qui les a vu grandir pour reconstruire un lieu de vie communautaire. D'une maison familiale, un habitat collectif est né.

Un projet de longue date

Alexandre, Samuel et leurs femmes respectives sont amis de longue date. A l'époque, ils évoquent déjà leur souhait de cohabiter dans un lieu où la foi chrétienne serait « vivante et bienfaisante ». Samuel, qui a grandi en Suisse alémanique, aspire très tôt à partager non seulement un espace de vie, mais également des moments communs. Pour ce père de trois enfants, il ne s'agit pas uniquement de diviser les frais, mais d'additionner les expériences. « Vivre ensemble, c'est d'abord une manière de mieux me connaître, mais également d'approfondir les relations entre moi et les résidents d'un lieu et entre moi et Dieu. C'est important de favoriser le lien pour ne pas rester dans l'indifférence. Et puis avec ce genre de projet, on sort de la logique marchande de l'habitat pour développer une construction plus respectueuse de l'environnement, tout en mettant l'humain au cœur du projet et des décisions. »

Anticiper les tensions

Vivre ensemble est une chose, poser ses limites tout en acceptant celles des autres en est une autre. Pour anticiper les conflits, la coopérative Maison Neuve propose alors des événements, formels et informels. Des rencontres « Bien vivre ensemble » sont par exemple régulièrement organisées, avec des points mis à l'ordre du jour par les résidents. Les temps de rencontre sont également prioritaires : sorties, fêtes, repas et retraites communes ou encore apéritifs où les voisins directs de la coopérative sont invités. Toute occasion est belle à s'ouvrir. « Nous voulons un lieu perméable » ajoute Alexandre. Et si des tensions entre les résidents surviennent, les coopérateurs ont la possibilité de faire appel à une « personne ressource » extérieure, qui leur donne alors les outils de communication et d'écoute pour calmer les choses et désamorcer les situations. « La vérité ne doit pas casser l'autre, mais rétablir le lien, tempère Samuel. Nous visons une attitude de confiance et cherchons à comprendre l'autre pour aller de l'avant. Pour prendre les décisions, on applique un esprit consensuel : on reste attentifs aux avis minoritaires et on tient compte des veto fermes ». La coopérative a par ailleurs mis



Intérieur de la maison.



Le lieu est pensé pour favoriser la rencontre, avec la présence de coursives devant les appartements.

sur pied des commissions dédiées à des tâches spécifiques (bâtiment, jardin, etc.). Les responsabilités quotidiennes sont ainsi réparties entre tous.

La rencontre sur les chemins de traverse

Le lien et le vivre-ensemble se traduisent jusque dans les choix de construction. « L'architecte a joué le jeu, se souvient Samuel. Le bureau atba à Genève, spécialisé dans l'habitat coopératif, a su rester à l'écoute et nous accompagner. » La présence de coursives devant les appartements facilite ainsi les rencontres, de même que le choix d'une entrée partagée sur le site, d'une salle commune et d'une chapelle en sous-sol, où les résidents sont invités à tous se réunir une fois par semaine pour une prière. Si les côtés « intérieurs » sont pensés pour la rencontre, l'intimité se trouve toutefois sur les balcons

privatifs « côté extérieur ». Au niveau matériaux et technique du bâtiment, des choix écologiques ont été opérés : façades bois-paille, crépi terre, pompe à chaleur et panneaux solaires.

La suite du projet

Faire grandir la communauté, ouvrir le lieu à des personnes extérieures sensibles aux démarches écologiques, spirituelles et au vivre-ensemble, voilà les directions évoquées. Le souhait est également de développer la mobilité partagée dans la coopérative, ou encore d'ouvrir un tea-room dans la salle commune, ajoute Alexandre et Samuel. « Beaucoup de promeneurs et de cyclistes passent dans le village, mais il n'y a aucune boulangerie. Cela pourrait être une piste. » Encore une fois, la relation à l'autre, à soi, élément fondateur et fédérateur.

En passant...

Avant de partir, nous avons demandé à Alexandre et Samuel de résumer en une seule phrase « leur » coopérative. « Il s'agit d'un lieu hospitalier pour favoriser la rencontre et l'interaction avec les autres, et où une place est donnée à Dieu pour inspirer des vécus nouveaux », répond le premier ; le second évoque « un lieu de vie en communauté, où les particularités de chacun, l'écologie et les réalités économiques sont respectées ». Longue vie à cette coopérative empreinte d'ouverture et d'humanité.

Pour les curieux

Coopérative Maison Neuve : accueil | My Site (maison-neuve.ch)
Bureau atba Genève : Bureau | atba architecture + énergie ■



Samuel (à gauche) et Alexandre (à droite), les initiateurs de ce projet de vie en coopérative.

ENCOURAGER LES ESPACES MUTUALISÉS

Pourquoi les investisseurs du secteur privé à but lucratif ne proposent-ils que rarement des espaces mutualisés dans les immeubles de logements qu'ils louent? Et comment les inciter à en construire? Une étude de BMH – Bureau Mobil'homme financée par l'Office fédéral du logement (OFL) et Implenia tente d'apporter des réponses à ces questions.

NYNKE VAN DUJN, OFL

La composition des ménages s'est fortement diversifiée ces dernières décennies. Le modèle classique de la famille nucléaire – un couple et ses enfants – est remplacé par de nouvelles formes de ménages, souvent plus petits. A mesure que la taille moyenne des ménages diminue, la consommation de surface habitable par personne augmente. Ce mouvement est amplifié par une prospérité accrue et l'importance croissante du logement en tant qu'expression de l'individualité et lieu de ressourcement. Cela ne signifie pas pour autant que le besoin de contacts sociaux dans l'environnement résidentiel diminue. Au contraire, l'ancrage social de la population dans son environnement résidentiel reste un élément essentiel à son bien-être. Des lieux qui favorisent les contacts entre voisins demeurent donc très importants. De tels espaces de rencontre doivent être pensés lors de la conception de l'habitat. Les coopératives d'habitation répondent le plus souvent à ce besoin par la création d'espaces mutualisés, qui renforcent le sentiment d'appartenance tout en permettant de diminuer la consommation de surface habitable dans la mesure où des espaces privés sont externalisés pour être partagés. En revanche, le secteur privé à but lucratif s'est montré, jusqu'à présent, plutôt frieux à créer des espaces mutualisés. Une étude exploratoire de BMH – Bureau Mobil'homme financée par l'OFL et Implenia s'est penchée sur les raisons de cette réticence. Elle avait pour objectif d'explorer les conditions propices au développement des espaces mutualisés au sein du parc de logements locatifs privés à but lucratif. A cette fin, des habitants, des gestionnaires d'immeubles et des investisseurs immobiliers ont été



Les espaces mutualisés favorisent la sociabilité entre les habitants. DR / OFL

interrogés dans le cadre de deux études de cas, l'un à Meyrin, l'autre à Schlieren.

La convivialité entre habitants est un élément clé

La première phase de l'étude a consisté à déterminer s'il existait une demande d'espaces mutualisés du côté des locataires. Un espace mutualisé, ou partagé, est un espace dévolu à une utilisation conjointe et dont la responsabilité de la gestion peut être partagée. A l'instar d'une buanderie commune ou d'une cuisine collective, il peut se substituer à une partie du logement habituellement privative ou offrir des espaces ou des fonctions complémentaires (salle de fête, atelier créatif, etc.). L'enquête montre qu'une majorité des locataires sont intéressés par de tels espaces, qu'ils habitent ou non dans des immeubles disposant déjà d'espaces partagés. La convivialité entre habitants, que ces locaux favorisent, constitue un élément clé, sans oublier l'avantage offert par l'accès à des espaces et des

services supplémentaires. Les habitants souhaitent davantage des locaux favorisant la convivialité et offrant des fonctions supplémentaires plutôt que des espaces communs uniquement fonctionnels comme une buanderie. De nombreux habitants indiquent de surcroît que les espaces mutualisés sont en adéquation avec leurs valeurs personnelles et leur mode de vie, entre autres parce qu'ils perçoivent ces espaces comme une possibilité de diminuer la surface habitable consommée et l'impact de l'habitat sur l'environnement. Ces constats, relevés par BMH, soulignent l'importance des espaces mutualisés pour répondre aux exigences actuelles en matière de logement.

Incertitudes du côté des promoteurs et des investisseurs

La gestion à long terme des espaces mutualisés suppose la prise en compte des besoins des habitants et la mise en place d'une bonne collaboration entre ces derniers, la gérance et les autres

acteurs impliqués. De ce fait, cela implique une charge de travail conséquente. Dès lors, vu les coûts de construction et de gestion supplémentaires, la question de la rentabilité financière se pose pour les promoteurs du secteur privé à but lucratif. La rentabilisation des espaces mutualisés leur semble principalement possible dans les quartiers où les revenus sont élevés, étant donné qu'ailleurs, selon eux, les locataires ne seraient pas prêts à payer un supplément pour accéder à ce genre d'espaces. La mise à disposition d'espaces partagés de taille conséquente pourrait toutefois être compensée par la diminution des surfaces privatives, une option qui a été privilégiée dans certains projets de coopératives, mais qui, de l'avis des investisseurs, ne permet des économies de surface tangibles que dans les grandes opérations immobilières. Encore faut-il que les espaces mutualisés répondent à un réel besoin des habitants.

Opportunités

Divers avantages et impacts positifs au niveau social viennent contrebalancer les incertitudes quant à la rentabilité des espaces mutualisés. En favorisant la convivialité et en renforçant la cohésion sociale entre voisins, les espaces parta-

gés peuvent avoir un effet positif sur le taux de rotation des locataires. De plus, les promoteurs proposent, avec des espaces mutualisés offrant des fonctions supplémentaires telles que des jardins communautaires ou des salles de fête, des prestations supplémentaires qui augmentent la valeur de leur immeuble locatif. En particulier dans des environnements urbains à forte densité, les espaces partagés peuvent être plébiscités en raison des possibilités de contact avec les voisins, de détente et d'activités de loisirs susceptibles de compenser la taille réduite des logements. Mais il faut bien évidemment que ces locaux répondent véritablement aux besoins des locataires. Pour cette raison, il est très important d'intégrer le groupe cible visé en amont, dans le processus de conception, et de laisser de la place pour les idées et les initiatives. Il convient dès lors d'établir spécifiquement pour chaque projet quels espaces se prêtent le mieux pour être partagés. En vue d'inciter le secteur immobilier privé à but lucratif à construire des espaces mutualisés, BMH a évoqué plusieurs pistes, parmi lesquelles leur prise en considération dans l'évaluation des immeubles selon les critères ESG ou en appliquant un système de bonus.

L'étude de BMH révèle un intérêt marqué des locataires pour les espaces mutualisés. Dès lors, le potentiel que recèlent ces derniers dans le secteur locatif privé a peut-être été sous-estimé jusqu'ici. Compte tenu de l'évolution des besoins en matière de logement, du besoin persistant de convivialité dans l'environnement résidentiel et de la raréfaction des ressources foncières, il peut valoir la peine, même pour des promoteurs immobiliers à but lucratif, d'envisager la création d'espaces mutualisés.

Références:

Hajji K., Messer M A, Pitton Y., et S. Utz, (2023). Mutualiser les espaces du logement : Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif, Rapport final. Mobil'homme Sàrl, Lausanne

L'étude peut être téléchargée sur le site de l'OFL: Office fédéral du logement OFL > Marché du logement > Etudes et publications «marché du logement» > Mutualiser les espaces du logement: Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?

Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau: Impulse für gewinnorientierte Bauträger (admin.ch) ■

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la cch!

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

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

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Tél. 044 292 63 21



www.hbg-cch.ch

TAUX D'INTÉRÊT ET DROIT DU BAIL

Plusieurs fois annoncé, « enfin » arrivé ! Le taux hypothécaire de référence pour l'application du droit du bail, resté stable depuis mars 2020 à 1,25%, est passé en juin 2023 à 1,5%. Pourquoi cette hausse ? Et surtout vous concerne-t-elle ?

PHILIPPE FAVARGER, D'EN ÉCONOMIE

Les taux hypothécaires du marché (ceux que vous devez payer si vous contractez ou renouvelez un emprunt) ont augmenté fortement entre décembre 2021 et octobre 2022 (en gros de 1% à 3% pour les taux fixes à dix ans). C'est l'origine de la hausse du taux de référence. Sachant que ce taux est ajusté tous les trois mois, la hausse paraît tardive. Et faible en regard de la hausse des taux du marché (huit fois moins !). Pourquoi un tel retard à l'allumage et une telle faiblesse au démarrage ? Le taux de référence est le taux moyen de tous les emprunts en cours, pas le taux du marché. Or, la majorité des emprunts en cours sont à taux fixe, et sur des durées plutôt longues. La hausse des taux du marché ne va donc se répercuter que très progressivement sur le taux de référence, au gré du renouvellement des emprunts. De plus, une partie des emprunts remboursés (essentiellement via les amortissements périodiques), et donc sortis du calcul du taux de référence, ont été contractés lorsque les taux étaient plus élevés que le taux de référence actuel. Ce qui fait mathématiquement baisser ce dernier.

Mais la fête est malheureusement bel et bien finie. Si le taux moyen se stabilise autour de 3%, nous avons devant nous encore plusieurs hausses du taux de référence¹. Et si les taux hypothécaires rejoignent leur moyenne historique de long terme (environ 4%) ou, pire, les dépassent (on a connu des taux de 7% au début des années 1990...), plus de hausses encore.

Mais à quoi sert le taux de référence ?

La hausse du taux de référence, fût-elle minime à ce stade, a déjà fait couler beaucoup d'encre parce que l'une des dispositions d'application du droit du bail permet aux bailleurs d'augmenter les loyers de 3% lorsque ce taux augmente d'un quart de point de pourcent (aujourd'hui de 1,25% à 1,5%). Rien de très grave à ce stade, mais imaginez les hausses de loyer si le taux de référence augmente progressivement jusqu'à 3% ou plus.

La plupart des locataires n'ont toutefois pas trop de raisons de s'inquiéter dans l'immédiat. Le loyer ne peut être ajusté à la hausse pour cause d'augmentation du taux de référence que s'il a été fixé lorsque celui-ci était de 1,25%. Tous les locataires dont le loyer a été fixé avant mars 2020 (nouveau bail ou modification du loyer) peuvent, pour l'instant, dormir tranquille².

Les autres risquent de devoir passer à la caisse. Mais pas forcément. Une amie m'a appelé récemment. Elle a reçu un avis de hausse de loyer, motivé non seulement par la hausse

du taux de référence mais également par la hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC). C'est que le droit du bail permet également aux bailleurs d'augmenter les loyers en cas de hausse de l'IPC (pour une raison que l'on appelle de façon un peu barbare le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé au risque).

L'amie en question paie actuellement un loyer de 2800 francs pour un appartement de 4 pièces (son bailleur est à but lucratif...). Malgré ce niveau déjà passablement élevé, la régie lui a notifié une hausse de 150 francs. Je lui ai dit que son loyer est vraisemblablement abusif au sens du droit du bail et qu'elle peut donc contester la hausse avec de bonnes chances de succès. Vous me direz, mais comment est-ce possible puisque le droit du bail permet de reporter la hausse du taux de référence et celle de l'IPC ?

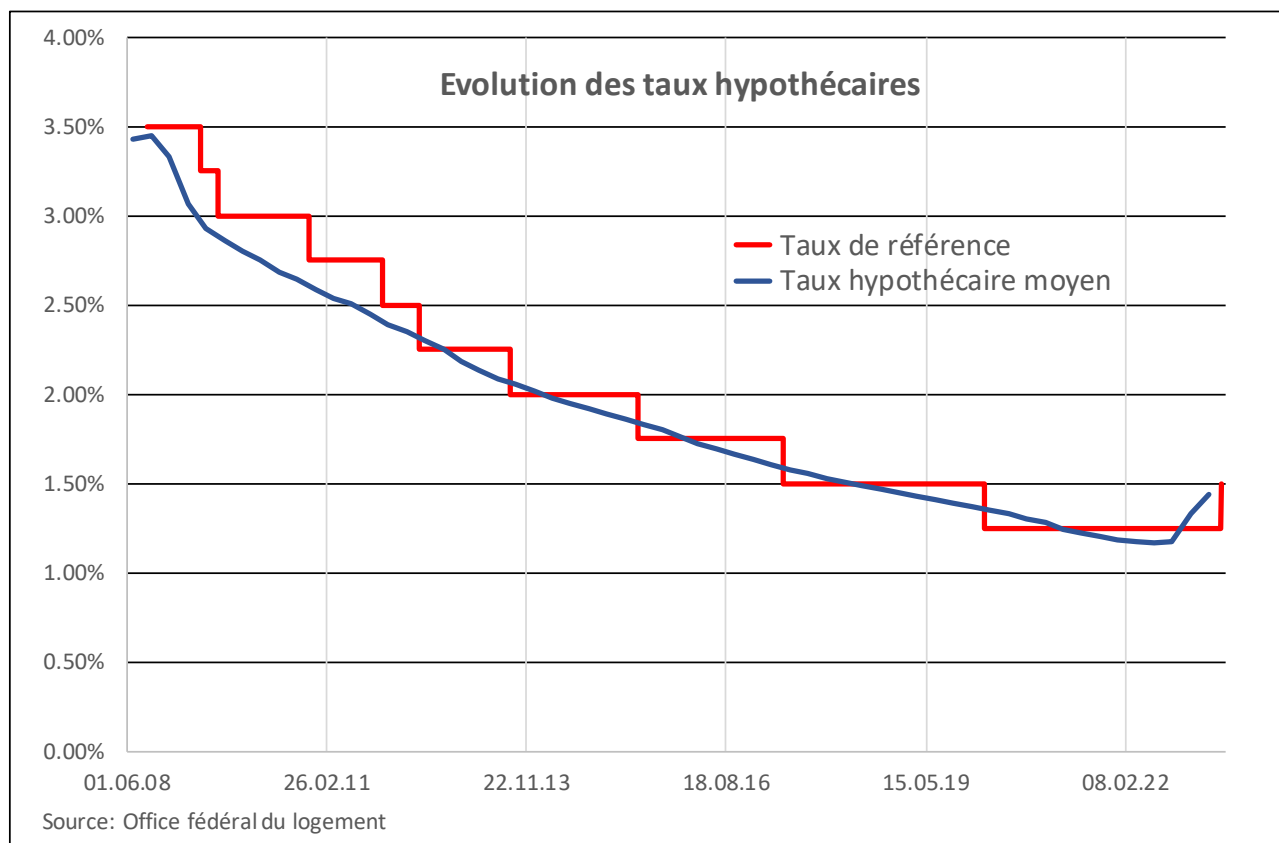
Les mystères du droit du bail

C'est que le droit du bail est un fatras de règles économiquement contradictoires. Si votre bailleur augmente votre loyer en arguant de la hausse du taux de référence ou de l'indice des prix à la consommation, c'est qu'il applique la méthode dite relative. Mais le droit du bail prévoit également une autre méthode de contrôle du loyer, dite méthode absolue.

Celle-ci permet de vérifier si le loyer que vous payez procure à votre bailleur un rendement dit abusif. Jusqu'à une jurisprudence relativement récente du Tribunal fédéral (octobre 2020), le rendement était considéré comme abusif s'il était supérieur de plus d'un demi-point de % au taux hypothécaire de référence. Depuis cette jurisprudence, le rendement est considéré comme abusif s'il dépasse le taux de référence additionné de deux points de %, soit aujourd'hui 3,5% (taux de référence 1,5% + 2%). Le loyer de mon amie procure probablement un rendement abusif à son bailleur si on applique la méthode absolue. En cas de contestation, le tribunal pourrait non seulement annuler la hausse de loyer, mais même ordonner une baisse. A bon entendeur...

Et les coopératives ?

Si votre bailleur est un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), votre situation est différente, car un MOUP est un organisme sans but lucratif. S'il est au bénéfice d'un emprunt à taux fixe qui n'a pas été renouvelé récemment, une hausse de loyer n'est ni nécessaire ni justifiable. C'est probablement votre cas, car la majorité des emprunts sont à taux fixe et sur des durées plutôt longues. Si votre bailleur a dû renouveler



celui de l'ancien (peu probable, mais pas impossible si l'ancien emprunt avait été contracté il y a de nombreuses années – 12 ans ou plus), une hausse de loyer est encore moins justifiée. Votre loyer pourrait même baisser.

« Le droit du bail est un fatras de règles économiquement contradictoires. »

En revanche, si le taux du nouvel emprunt est plus élevé que le taux de l'ancien, les choses se compliquent. Si l'augmentation a été (par hasard) de la même ampleur que celle du taux de référence, cas probablement plutôt rare, la hausse de loyer autorisée par le droit du bail est justifiée. Mais si l'augmentation du taux effectif a été plus importante (par exemple un emprunt contracté il y a 5 ans à 1,5% et renouvelé à 3%), l'augmentation autorisée par le droit du bail en application de la méthode relative n'est pas suffisante pour couvrir l'augmentation des charges financières. Est-ce à dire que votre bailleur va tomber en faillite ?

A priori pas. De nombreux MOUP ont profité des conditions de financement avantageuses pour constituer des réserves, afin de financer des travaux de rénovation ou de nouveaux projets, quitte à obtenir un rendement abusif au sens du droit du bail. Si le loyer de votre 4 pièces est de 1800 francs par exemple, vous êtes probablement dans ce cas de figure et une hausse de loyer n'est vraisemblablement pas nécessaire pour assurer l'équilibre financier.

En revanche, si votre bailleur vous a fait pleinement bénéficier des conditions de financement favorables, votre loyer doit être particulièrement bas (peut-être 1200 francs pour un 4 pièces). Dans ce cas, il va devoir être augmenté plus que ne le permet la méthode relative pour assurer l'équilibre financier. Faut-il s'y opposer ?

La plupart des MOUP sont des coopératives et la majorité de leurs locataires sont également coopérateurs. Si c'est votre cas, vous êtes simultanément locataire et indirectement bailleur (par le biais de vos parts sociales). Vous n'avez donc aucun intérêt à contester une hausse de loyer sans laquelle la coopérative risque de tomber en faillite, vous risquez de perdre vos parts sociales et l'immeuble risque d'être vendu à un investisseur à but lucratif qui tentera à l'avenir de pratiquer des loyers de marché.

Même si ce n'est pas votre cas, vous n'avez pas intérêt à ce que votre bailleur tombe en faillite et que l'immeuble soit vendu à un investisseur à but lucratif. Acceptez donc la hausse nécessaire pour assurer l'équilibre financier, tout en remerciant le ciel de bénéficier d'un logement appartenant à un MOUP. ■

¹ Les spécialistes prévoient une prochaine hausse en septembre ou en décembre. Lorsque vous lirez ces lignes, le taux de référence aura peut-être à nouveau augmenté.

² Certains estiment que cela ne concerne que la moitié des locataires (voir par exemple Raiffeisen, Immobilier Suisse, 3^e T 2023, page 13). Je ne partage pas cet avis



Et si vous preniez le risque d'être satisfait ?

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



ecoMobile
Nettoyages
ponctuels



ecoIntensif
Nettoyages
spéciaux



ecoIntegral
Service de
conciergerie



ecoEntretien
Abonnement
de nettoyage



ecoExclusif
Services à domicile



ecoFacility
Multi-services



ecoExpertise
Audit - Conseils
Formations

**7 départements
à votre service**

LA RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE EN CAS DE DÉGÂTS À LA CHOSE LOUÉE

La restitution des locaux loués est source de nombreux litiges entre bailleurs et locataires. En fin de bail, le propriétaire de l'appartement procède à un état des lieux de sortie et inspecte la chose louée. A quelles conditions le locataire doit-il répondre des dégâts provoqués en cours de bail ?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS

En principe, le locataire répond des dommages que lui-même, ses colocataires, ses employés, ses invités ou ses animaux domestiques ont causé pendant la durée du bail. En effet, selon l'article 259 CO, le locataire doit assumer les menus travaux d'entretien. Cette obligation subsiste jusqu'à la reddition de la chose louée. En conséquence, le locataire doit nettoyer les locaux avant de les restituer au bailleur, et y entreprendre les petites réparations, même si elles sont rendues nécessaires par un usage normal de la chose louée. En effet, en application de l'article 267, alinéa 1^{er} CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée dans un état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il en découle que le locataire n'assume une responsabilité que s'il fait un usage anormal de la chose louée. Il en est déduit qu'à sa sortie, le locataire assume les travaux de nettoyage et les petits travaux qui lui incombent durant le bail et les défauts les plus importants qui ne résultent pas de l'usage normal.

Résultent d'une usure normale des locaux : le jaunissement des tapisseries ; l'apparition de traces de meubles et de tableaux sur les murs ; la présence de trous et tampons en nombre raisonnable dans les murs, pour autant qu'ils soient « propres » et rebouchés ; la détérioration de l'état des moquettes usées ; de petites marques sur les parquets ; un frigo en panne en raison de son vieillissement¹.

Dégâts excédant l'usage normal

En ce qui concerne les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal, il conviendra de les apprécier en fonction de la destination des locaux². Des locaux commerciaux destinés à l'exploitation d'un garage se dégradent par exemple plus rapidement que des bureaux. L'usage normal d'un logement loué à une famille nombreuse s'apprécie plus largement que si le logement est loué à une personne seule. On qualifie d'usage normale les modifications qui s'observent en cas d'utilisation habituelle et soignée du logement. L'Association suisse des locataires (ASLOCA) et de l'Association suisse des propriétaires fonciers (APF) ont établi un tableau de durée de vie en fonction des différents objets composant un immeuble ou un appartement³. Sont notamment considérés comme dégâts excédant l'usage normale : le noircissement des parois provoqué par la consommation de tabac des fumeurs invétérés ; le déchirement des tapisseries ; les marques de coups sur le lavabo ; les taches sur la moquette ou les tapisseries ; une poignée de porte cassée⁴.

Il sied de relever que les travaux d'entretien que le locataire a entrepris sans l'accord du bailleur peuvent être considérés comme résultant d'un usage normal de la chose louée, lorsqu'ils sont exécutés conformément aux règles de l'art et n'amoindrissent pas la valeur des locaux. Les rénovations et les modifications de la chose louée, exécutées conformément aux règles de l'art sont considérées comme résultant d'un usage normal de la chose louée lorsque le bailleur les a autorisées.

Indemnité au bailleur

Lorsque les défauts excèdent cette usure normale, le locataire en répondra. Il devra alors à ce titre verser une indemnité au bailleur. Celle-ci ne correspond toutefois pas à la valeur à neuf des installations, mais doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge⁵. Ainsi, le seul fait que les locataires occupent une maison depuis plus de dix ans ne justifie pas tout. Si par hypothèse les papiers peints du salon ont été « crayonnés » par des enfants, cette détérioration devra tout de même être considérée comme un usage anormal des locaux. Dans cette situation, le locataire est en serait par conséquent responsable. Selon le tableau de durée de vie susmentionné, les papiers peints ont une durée de vie de dix ans. L'indemnité due au bailleur doit être calculée à raison du coût de remplacement des tapisseries, moins 10% par année à compter de la date à laquelle le bailleur les a fait remplacer pour la dernière fois. Si par hypothèse, le locataire est resté trois ans dans les lieux, alors que le bailleur avait au procédé au changement des papiers peints deux ans avant que le locataire emménage, ce dernier devra indemniser le bailleur à hauteur de 50% du coût de leur remplacement⁶. Pour ce qui est des autres installations (parquet, agencement de cuisine ou de salle de bains, sanitaires), les durées de vie peuvent être bien supérieures à dix ans, de sorte que les dégâts à ces installations commis par les locataires peuvent leur être en partie facturés. Par exemple, il en va ainsi lorsque le locataire a endommagé une vieille cuisinière. Le bailleur ne pourra toutefois pas lui facturer la valeur d'une nouvelle installation munie des derniers perfectionnements. Il devra prendre en compte la seule valeur d'usage de l'ancien appareil et en déduire un pourcentage lié à la vétusté. En toute hypothèse, l'indemnité due par le locataire ne doit pas conduire à un enrichissement du bailleur⁷.

Délai au locataire

Jusqu'à l'expiration du bail, le locataire peut effectuer lui-même (ou faire effectuer par l'entreprise de son choix) les

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.

réparations nécessaires qui lui incombent. Lorsqu'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le locataire prendra préalablement contact avec le bailleur et requerra son accord. Après la restitution des locaux, à la fin du bail, le bailleur ne peut pas réclamer sans autre des dommages-intérêts au locataire. Il doit lui impartir un bref délai en vertu de l'article 107 CO, pour qu'il fasse exécuter les travaux. Certes, lorsque la chose louée présente à l'évidence un dégât, le locataire qui en est conscient doit réparer avant de restituer les locaux, s'il ne veut pas s'exposer à une demande de dommages-intérêts. Dans l'hypothèse où l'existence du défaut ne serait pas évidente, le bailleur doit donner au locataire la possibilité (quelques jours) de faire réparer les locaux. Cela est d'autant plus vrai que le bailleur doit s'efforcer de réduire le dommage, en donnant au locataire la chance de remédier à moindres frais au défaut⁸.

Le montant des dommages-intérêts réclamés pourra inclure la perte locative du bailleur, dans la mesure où les travaux n'ont pas pu être effectués à temps pour permettre l'emménagement du locataire suivant. En effet, le locataire sortant répond de l'exécution des travaux avant l'arrivée de son successeur⁹.

La preuve incombe au bailleur

Selon l'article 8 du code civil, il appartient au bailleur de prouver cumulativement que la chose louée est affectée d'un défaut excédant l'usure normale (1); que ce défaut n'existait pas à l'entrée du locataire¹⁰ (2); que l'avis des défauts a été donné, et à temps (3)¹¹.

D'ordinaire, la preuve du défaut sera apportée par le procès-verbal d'état des lieux de sortie et par celui d'entrée. La comparaison entre ces deux documents permettra d'établir l'existence de dégâts dont le locataire devra répondre¹². Lorsque le bailleur a apporté ladite preuve, le locataire est présumé fautif¹³. Il pourra en revanche se libérer en démontrant, par exemple, qu'il n'a pas eu de comportement fautif, que le défaut est consécutif à la négligence d'un voisin ou encore que le

défaut résulte d'un vice de construction, d'un événement de force majeure ou d'un cas fortuit.

Le locataire peut se prémunir contre une éventuelle demande de dommages-intérêts, résultant d'un usage anormal de la chose louée, en contractant une assurance responsabilité civile. A ce titre, la majorité des polices d'assurance prévoient la prise en charge de certaines indemnités dues par le locataire sortant. Toutefois, elles imposent souvent à l'assuré une prise en charge par le biais d'une franchise par dégât (et non par sinistre pris globalement)¹⁴.

Au vu de ce qui précède, il convient ainsi de ne pas négliger les états des lieux d'entrée et de sortie et de vérifier à qui il incombe la prise en charge des défauts. Avant de signer les procès-verbaux, il y a lieu de s'assurer que la description des locaux corresponde effectivement à leur état, que tous les défauts soient mentionnés de manière suffisamment précise et détaillée, que le propriétaire y indique tous les travaux qu'il accepte de faire et que les installations ou meubles acquis par le locataire de son prédécesseur soient mentionnés comme n'appartenant pas au bailleur. En cas de doute, il est toujours loisible au locataire de refuser de signer le procès-verbal. ■

¹ Roger Weber, die Miete, Baseler Kpmmentar zum Schweizerischen Privatrecht – Obligationenrecht I, 4e éd., ad art. 267 CO N 4.

² SVIT-Kommentar ad article 267-267a CO N 18.

³ [tabelle de durée de vie : chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cvi.ch/wp-content/uploads/2018/04/Tabelle_d_amortissement.pdf](https://cvi.ch/wp-content/uploads/2018/04/Tabelle_d_amortissement.pdf)

⁴ DAVID LACHAT, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 809, et références citées.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

⁷ Semaine judiciaire 2007 I 365 (Arrêt du tribunal fédéral non publié 1.11.2006)

⁸ LACHAT, p.811.

⁹ Ibid.

¹⁰ D'où l'importance d'un état des lieux d'entrée et de sortie

¹¹ LACHAT, p. 811.

¹² Ibid.

¹³ Art. 97 CO

¹⁴ LACHAT, p. 813

GeniLac°

Ceci n'est pas un lac.

Pour nous, c'est d'abord une immense source d'énergie naturelle pour notre réseau thermique, capable d'apporter plus de 80 % de fraîcheur et de chaleur renouvelables pour vos bâtiments d'ici 2030. Vous allez vraiment admirer votre lac autrement.

parentdesign.com

sig-ge.ch/genilac

Thermique
2030°

SIG

Comptez aussi
sur la qualité dans
la buanderie.

simple &
robuste



WYSS MIRELLA

fabrication suisse depuis 1909

Informations pour le lavage et séchage avec WYSS MIRELLA:
041 933 00 74 / wyss-mirella.ch / 6233 Büron



COMPACTAGE DE SOLS DE FONDATION URETEK OFFRE UNE SOLUTION DURABLE

Des injections de résine expansive rapides et simples pour:

- stabiliser des bâtiments
- relever des bâtiments
- surélever des bâtiments
- stabiliser des fondations
- consolider des sols de fondation
- stabiliser et étancher des fouilles

URETEK Schweiz AG

6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

www.uretek.ch - uretek@uretek.ch

URETEK





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

MERCI A NOS PARTENAIRES 2023-2024

PRINCIPAL



**BANQUE
ALTERNATIVE**
SUISSE



PIZZERA  **POLETTI**

groupe @

PLATINE



PRECISION

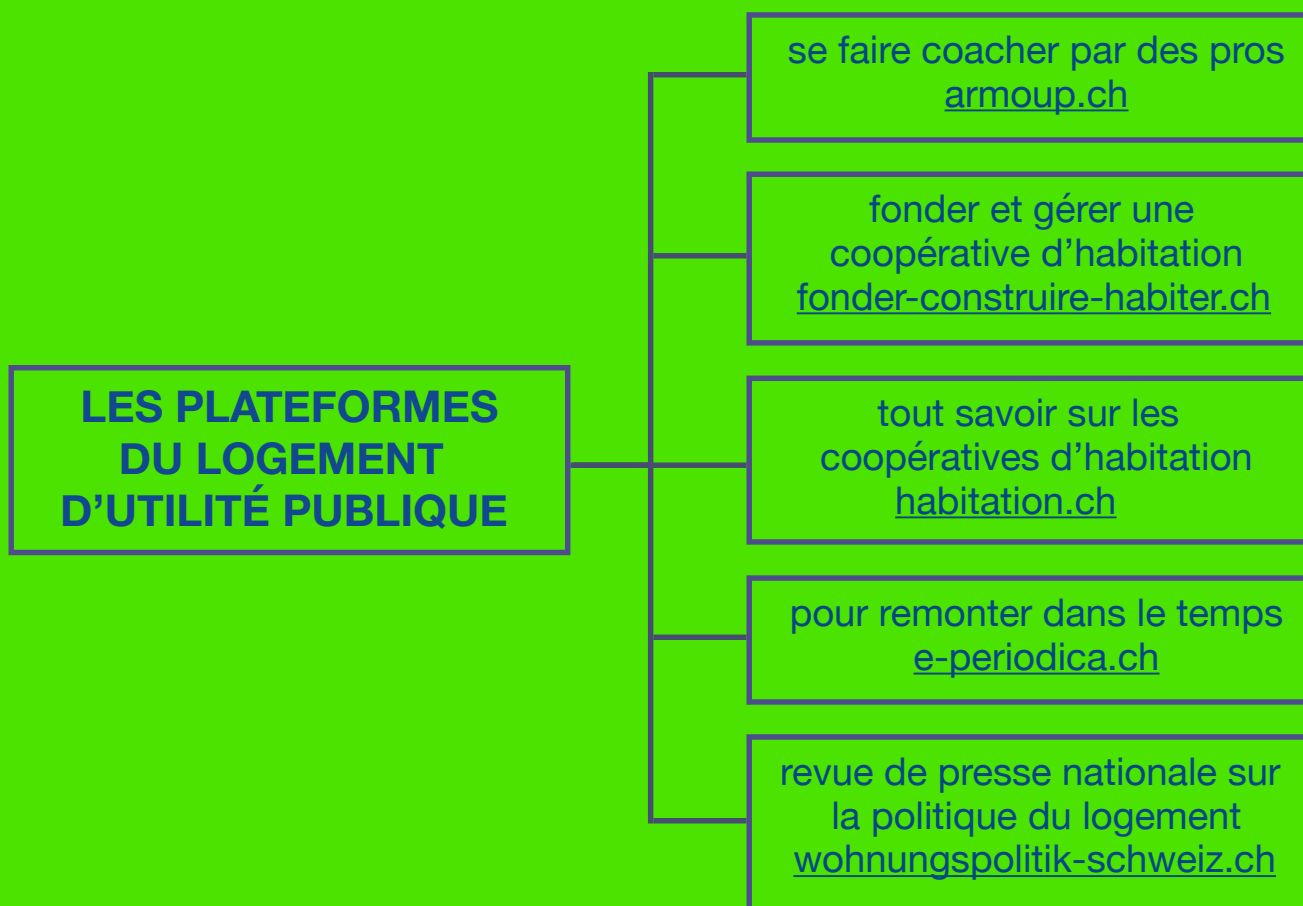
CUISINE



OR



solasa
group



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

Qu'attendez-vous?



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