

habitation

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

DÉCEMBRE 2024

- _ LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU BÂTI SUISSE POUR 2040
- _ LES GRAINES SONT SEMÉES POUR LA FLEUR DE LA CHAMPAGNE
- _ FAVORISER L'INNOVATION DANS LES PROJETS DE COOPÉRATIVES

N° 4

Miele

**Dans 20 ans, votre appareil
Miele vous impressionnera
toujours autant qu'aujourd'hui.**

Miele un jour, **Miele toujours.**



miele.ch/kitchen

Chères lectrices, chers lecteurs,

une lancinante pénurie de logements à loyers abordables sévit en Suisse (et dans toute l'Europe). Les efforts de la Confédération n'ont pour l'instant débouché sur aucune avancée significative pour y remédier. Fidèles à leur doctrine simpliste de l'offre et de la demande, les acteurs du marché immobilier «libre» s'égosillent à qui-mieux-mieux pour une dérégulation sensée relancer la construction de logements (pas vraiment abordables). Quant aux faitières des coopératives d'habitation, elles constatent la lente érosion de leur part du marché immobilier, qui a chuté à 3,93% au niveau Suisse en 2022¹. Mais il ne suffit pas de construire plus. Il faut construire mieux. Et pour cela, il serait bon de commencer par combler le vide laissé par la politique publique du logement en vue de freiner un tantinet les investissements spéculatifs opportunistes qui gangrènent le marché du logement.

L'UE s'y emploie depuis cet automne, avec la nomination d'un Commissaire européen au logement, chargé d'élaborer un plan européen pour le logement abordable, assorti d'une plateforme d'investissement pour des logements abordables et durables et d'une révision des règles d'aides de l'Etat en la matière.

En Suisse, c'est plus compliqué. Sur les 246 parlementaires qui siègent dans les deux chambres fédérales, 150 sont liés au secteur de l'immobilier, de la construction, des banques, des assurances ou des caisses de pension². Les lobbys immobiliers savent se faire entendre et ne sont sans doute pas totalement étrangers au

faible soutien consenti aux MOUP. Heureusement que certains cantons et communes y remédient un tant soit peu, parfois en bonne intelligence avec les MOUP. Mais les soutiens varient fortement selon les régions.

Dans ce contexte, il peut être salutaire d'élargir le champ de réflexion. C'est ce qu'a fait Sasha Nick, physicien et économiste de formation et chercheur en transformation sociétale à l'EPFL, qui propose un regard novateur sur l'avenir de l'habitat en Suisse, avec un scénario radical et visionnaire: un moratoire sur les nouvelles constructions, la transformation du bâti existant, une réduction de la surface habitée par personne, et une limitation de l'étalement urbain (lire pp. 6-11). Autrement dit: pas construire plus, mais mieux répartir l'existant, entre optimisation, réhabilitation et transformation.

Très innovantes en termes de typologies d'habitation et d'inclusivité sociale et générationnelle, les coopératives d'habitation font déjà partie de la solution. Elles commencent même à se lancer dans les méandres encore à défricher de la construction circulaire, notamment en mode réemploi, (lire pp. 12-19 et pp. 26-33). Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon

- 1 Voir la récente publication conjointe de l'OFS et de l'OFL -> Statistique du logement d'utilité publique 2024
- 2 «Le pouvoir des lobbys immobiliers», paru le 6 septembre 2024 dans *Mieten + Wohnen*



IMPRESSUM

La revue *Habitation* (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, rue Germaine-Ernst 12, 1018 Lausanne, socomhas@habitation.ch Rédacteur en chef: Patrick Cléménçon Rédaction: route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch Ont participé à ce numéro: Charlotte Schusselé, Anne DuPasquier, Philippe Favarger, Salomé Houllier Binder, Pascal Steiner, Isabelle del Rizzo 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 4493 exemplaires vendus certifiés REMP Couverture: La Ressourcerie à Fribourg. Photo: Patrick Cléménçon

RÉGIE PUBLICITAIRE

Alain Freymond, tél. 079 342 68 28, publicite@habitation.ch Données média: habitation.ch/publicite Site internet: www.habitation.ch

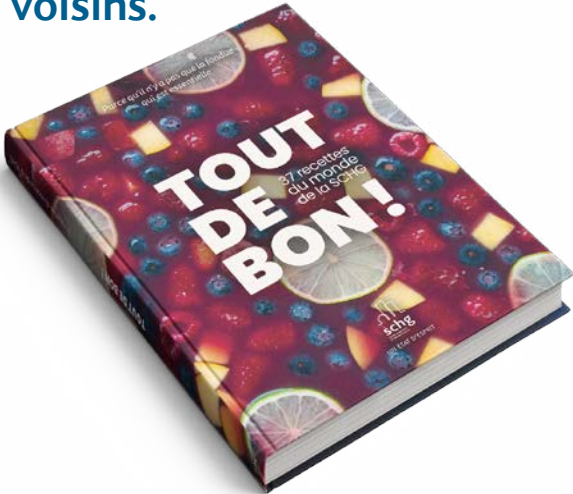


© Flore Pratalini

Tout de bon pour la fin d'année !

Offrez le livre de recettes du monde de la SCHG comme un cadeau gourmand pour les fêtes de fin d'année.

Comme la SCHG, mettez-vous à la cuisine et créez du lien, des sourires et de l'amitié avec vos voisins.



Commandez ici



schg.ch





LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU BÂTI SUISSE POUR 2040

Face aux défis écologiques et sociaux, la Suisse doit réinventer son parc immobilier d'ici 2040. Le chercheur Sascha Nick, expert en durabilité, propose un modèle pour réinventer la manière d'habiter, en misant sur une meilleure gestion des ressources et des espaces partagés.

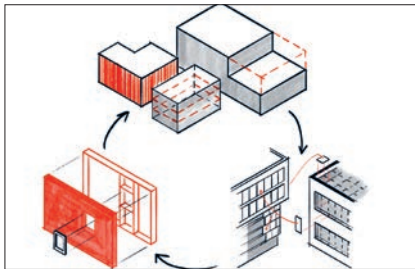
06



LES GRAINES SONT SEMÉES POUR LA FLEUR DE LA CHAMPAGNE À BIENNE

La première pierre de l'ensemble la Fleur de la Champagne dans le quartier Gurzelen à Bienne est posée. Sous la houlette notamment de la coopérative Gurzelen+, ce projet se veut source d'inspiration et de motivation pour le futur développement de cette partie de la ville.

12



FAVORISER L'INNOVATION DANS LES PROJETS DE COOPÉRATIVES

Dans l'esprit des responsables de la coopérative Gurzelen+, à Bienne, le projet de la Fleur de la Champagne doit servir de plateforme d'apprentissage en posant des jalons en matière d'économie circulaire.

17



SEED: SEMER L'AVENIR DES QUARTIERS DURABLES

SEED est plus qu'une certification. C'est un outil de planification qui intègre les aspects sociaux et de biodiversité, tout en fédérant les acteurs de la construction autour de projets de quartiers exemplaires.

20

- 04** BRÈVES
- 24** LE LUCRE, PÉCHÉ OU NÉCESSITÉ?
- 26** L'INCLUSIVITÉ AU CŒUR DES LADA
- 29** UN ÉCOSYSTÈME INTERGÉNÉRATIONNEL AU CŒUR D'ÉPALINGES
- 32** ET DE DEUX POUR LA SCHL
- 34** LE CONTRAT DE BAIL EN CAS DE RACHAT D'UN IMMEUBLE
- 36** AGENDA ARMOUP



Isabelle del Rizzo
Secrétaire générale de l'ARMOUP

Chers membres, chers lecteurs, chères lectrices, L'ARMOUP est ravie de vous annoncer l'aboutissement de plusieurs projets au sein de notre association. Les échanges avec nos membres et partenaires nous ont permis d'identifier plusieurs domaines dans lesquels une offre de prestations était possible et profitable pour le plus grand nombre d'entre eux. C'est ainsi qu'un forum de discussion a vu le jour: offrir un espace dédié à l'échange et à la collaboration nous a semblé être un outil puissant afin de renforcer notre communauté. Une question, un conseil, une idée ou une expérience à partager? Ce forum vous offre l'accès rapide aux quelque 300 adhérents qui font aujourd'hui confiance à l'ARMOUP.

Un centre de compétences a également été mis en place, constitué de professionnels de l'immobilier proches de notre structure, taillés pour vous conseiller dans le cadre de votre activité quotidienne et de vous accompagner davantage dans vos projets collectifs.

Une proposition de contrats-cadres en matière d'assurance immobilière et de protection juridique est en cours. Parce qu'il est illusoire de penser que chaque coopérative puisse obtenir seule une meilleure protection, il est possible en revanche, ensemble, d'obtenir de meilleures conditions à prix avantageux tout en bénéficiant d'un accompagnement professionnel dans la gestion globale des risques. Nous encourageons nos membres à participer à cette initiative.

Ces nouvelles prestations et les projets actuellement à l'étude visent tous à dynamiser notre association et à renforcer notre visibilité pour promouvoir davantage les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Votre implication est essentielle pour faire de ces initiatives un succès car c'est ensemble que nous pourrions renforcer notre impact dans la région.

Merci à nos membres de leur engagement continu et de leur confiance. Vous n'êtes pas encore adhérent? Rejoignez-nous pour renforcer la place du logement d'utilité publique sur le marché immobilier en Suisse romande!



FORUM ADHÉRENTS:

ARMOUP: nouvelle offre de cours «Politiques publiques autour et pour le logement»

La formation «Les politiques publiques autour et pour le logement» offre une exploration approfondie des principaux aspects de politiques publiques menées par des collectivités publiques autour et pour du logement, dans le canton de Vaud, avec comme modèle la ville de Lausanne comme objet de concrétisation de ces politiques. Structurée en six séquences, cette formation vise à doter les participantes et participants des connaissances essentielles pour sensibiliser, comprendre, appliquer et contribuer efficacement à la gestion de logements et la mise en œuvre de politiques publiques dans ce domaine.

Un cadre d'exception où savourer et partager l'instant

L'ARMOUP, en partenariat avec V-ZUG, invite ses membres à des ateliers culinaires dans un cadre exceptionnel, les 5 et 15 novembre à Genève et à Crissier. A cette occasion, les participants auront l'occasion d'intégrer l'équipe de la Gourmet Academy pour la préparation d'un repas que tous partageront à la fin de l'atelier! Souvenirs mémorables en perspective!

Modification de la LOG: le Conseil fédéral ouvre une procédure de consultation

Le Conseil fédéral a ouvert le 20 septembre 2024 la procédure de consultation concernant une modification de la loi sur le logement (LOG). L'objectif est de disposer de bases juridiques claires pour l'introduction d'un nouveau modèle de loyer fixé sur la base des coûts pour les logements bénéficiant de mesures d'encouragement indirect de la Confédération. Le modèle prévoit notamment de considérer les frais effectifs pour les intérêts sur capitaux empruntés et un taux forfaitaire pour les frais d'exploitation. Par ailleurs, le projet crée une base juridique pour un contrôle par l'OFL des loyers des logements bénéficiant des mesures d'encouragement. Jusqu'à présent, l'Etat ne contrôlait pas les logements bénéficiant d'un financement de la CCL ou de cautionnements de la CCH, sauf si une convention particulière avait été conclue avec l'OFL. La procédure de consultation court jusqu'au 20 décembre 2024.

Bonne nouvelle pour l'aide au logement!

La proposition du groupe d'experts visant à réduire les dépôts du fonds de roulement ne sera pas poursuivie par le Conseil fédéral. Lors de sa séance du 20 septembre 2024, le Conseil fédéral a déterminé quelles mesures d'allègement issues du rapport du groupe d'experts «Révision des dépenses et des subventions» devaient être poursuivies. Il a également été discuté du fait que le gouvernement renoncerait à l'avenir à d'autres dépôts dans le Fonds de roulement. Ce fonds est utilisé pour accorder des prêts à taux réduits à des promoteurs immobiliers à but non lucratif pour la construction, la rénovation et l'acquisition de biens immobiliers ainsi que pour l'acquisition de terrains.

Les réductions proposées auraient non seulement ignoré la situation tendue sur le marché du logement et le plan d'action contre la pénurie de logements, mais elles seraient également en contradiction avec un récent référendum. En 2020, les électeurs avaient voté contre l'initiative populaire «Des logements plus abordables» et en faveur du contre-projet indirect, qui prévoyait un nouveau cadre de crédit pour le Fonds de roulement. Le prêt-cadre de 250 millions de francs court jusqu'en 2029. L'article 108 de la Constitution fédérale oblige la Confédération à promouvoir la construction de logements à but non lucratif.

FAITES-LE SAVOIR!

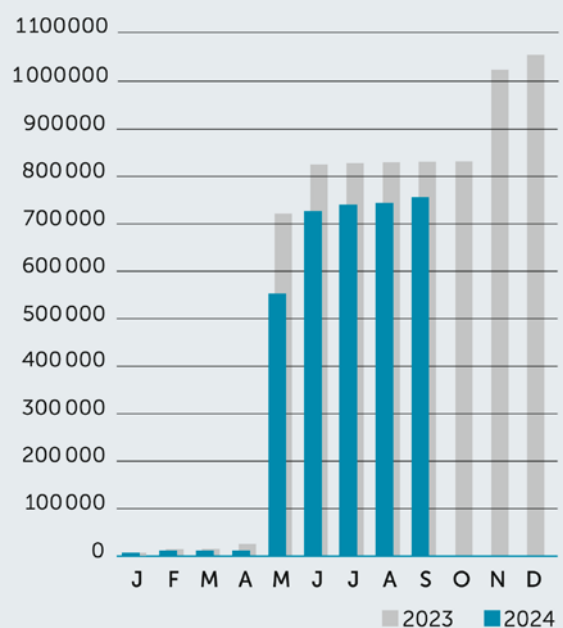
Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquiescer un terrain? Elle a déposé un permis de construire? A entrepris des travaux de construction ou de rénovation? Le chantier est achevé? Transmettez l'information à la rédaction – redaction@habitation.ch

La Fondation Fonds de solidarité (FdS) soutient en premier lieu des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sous-capitalisés mais susceptibles de développer des projets pilotes et projets modèles méritant un appui, ainsi que des activités et projets visant à augmenter la part de marché de l'habitat d'utilité publique, en particulier des logements de coopératives.

Pour tout savoir sur le Fonds de solidarité:



Dons au Fonds de solidarité (en CHF)



LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU BÂTI SUISSE POUR 2040

Face aux défis écologiques et sociaux, la Suisse doit réinventer son parc immobilier d'ici 2040. Le chercheur Sascha Nick, expert en durabilité, propose un modèle pour réinventer la manière d'habiter, en misant sur une meilleure gestion des ressources et des espaces partagés.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

En Suisse, le secteur du bâti suisse est responsable d'environ 40% des émissions territoriales de CO₂, ce qui fait de sa transformation une priorité pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2040. La recherche menée par Sascha Nick, physicien et économiste de formation et chercheur en transformation sociétale à l'EPFL, propose un regard novateur sur ces problématiques avec un scénario radical et visionnaire. Le cœur de la proposition repose sur une meilleure utilisation des ressources disponibles, principalement des 2,5 millions de bâtiments déjà présents en Suisse. Plutôt que de poursuivre la logique actuelle de construction pour répondre à l'augmentation de la population, Sascha Nick propose de travailler avec le bâti existant pour le transformer en quartiers fonctionnels, autonomes et durables.

La recherche intitulée «Systems Perspectives on Transforming Swiss Housing by 2040: Wellbeing, Shared Spaces, Sufficiency, and De-Sprawl», financée par l'Office fédéral de l'énergie à travers le programme SWICE, offre une approche systémique pour réorienter la construction en Suisse. Sascha Nick y présente quatre axes majeurs: un moratoire sur les nouvelles constructions, la transformation du bâti existant, une réduction de la surface habitée par personne, et une limitation de l'étalement urbain. Ces propositions reposent sur une vision globale et coordonnée, visant à réconcilier les enjeux climatiques avec les besoins sociaux de logement et d'espace public. L'approche, en réduisant l'emprise au sol tout en augmentant les espaces partagés, ouvre la voie à un mode de vie plus durable tout en améliorant le bien-être des individus.

Grâce à ces mesures, une rénovation complète du bâti serait possible en quatorze à dix-huit ans. Une proposition trop ambitieuse ou une vision radicalement réaliste? On en discute avec Sascha Nick.

En quoi les pratiques actuelles dans le domaine du bâti suisse posent-elles problème?

Sascha Nick: Cette recherche part du constat que nous réfléchissons mal à la question du logement et du bâti en général. Le problème principal, c'est qu'il n'y a presque pas d'examen critique global des pratiques actuelles. Le manque de définition globale du problème empêche toute action cohérente. Nous avons tendance à aborder les problématiques du bâti – étalement urbain, dépendance à la voiture, augmentation de la surface par habitant – de manière fragmentée et isolée. En réalité, ces aspects sont intrinsèquement liés et ne peuvent



Sascha Nick

être traités séparément. Par exemple, la manière dont les bâtiments sont positionnés influence directement notre dépendance à la voiture. Si nous repensons la répartition et l'usage de l'espace, nous pouvons non seulement réduire cette dépendance, mais aussi créer des quartiers plus résilients et vivables. Ensuite, sans parler de l'aspect architectural, beaucoup de bâtiments sont en mauvais état, au niveau énergétique ou du confort (qualité de l'air, isolation phonique, etc.). Des rénovations énergétiques sont en cours, mais elles progressent trop lentement. On rénove à un taux de 0,8% par an, ce qui nous mènerait à une rénovation complète en cent vingt-ans ans. Si nous augmentions ce taux à 5 ou 6%, l'ensemble des bâtiments de Suisse pourrait être transformé en moins de vingt ans.



Au Bled, immeuble réalisé par TRIBU architecture aux Plaines-du-Loup, des coursives filantes côté cour constituent le liant entre les logements et, de fait, entre les individus, favorisant les échanges et les liens. Photo: Michel Bonvin

Quelles solutions proposez-vous pour résoudre ces problèmes?

L'analyse du bâti suisse existant montre que le pays construit avec une surface par habitant largement au-delà des Decent Living Standards¹, et que la plupart des 16,7 millions de pièces est vide la majorité du temps, engendrant donc une utilisation excessive des ressources. Dans ce contexte, construire à neuf aujourd'hui devient une hérésie. En premier lieu, je propose un moratoire sur les nouvelles constructions, afin de focaliser les architectes, ingénieurs, ouvriers spécialisés sur les vraies priorités: la rénovation, la réaffectation et la transformation des bâtiments existants. Cela nécessite bien sûr un changement profond dans notre manière de concevoir l'urbanisme.

Nous devons donc repenser les quartiers pour qu'ils soient autonomes et dotés de tous les services de proximité, acces-

sibles à pied. Imaginez des quartiers de 2000 à 4000 habitants, sans voiture, où tout – logements, centre médical, commerces, crèches, école, espaces de coworking – est accessible à moins de 500 mètres. Cela réduirait significativement les distances de déplacement et permettrait de diminuer drastiquement notre dépendance à la voiture et les émissions de CO₂. Le réseau de transports publics peut absorber le reste des déplacements. C'est une transformation physique importante, mais aussi culturelle, qui exige un engagement collectif et une redéfinition de nos priorités.

Vous proposez aussi de réduire la surface par habitant. Quels sont les avantages à cela?

Aujourd'hui, la surface résidentielle et publique moyenne par personne est de 76 m², ce qui constitue une mobilisation

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

QUEL RÔLE POUR LES COOPÉRATIVES?

La transformation du parc immobilier suisse vers un modèle plus durable et résilient est non seulement possible, mais nécessaire. Et les coopératives d'habitation suisses ont un rôle clé à jouer. Contrairement au marché immobilier traditionnel, souvent orienté vers la spéculation, elles se concentrent sur une gestion collective des ressources et espaces tout en intégrant le bien-être des résidents. Elles proposent ainsi une alternative qui s'inscrit pleinement dans la vision de Sascha Nick.

Les coopératives offrent un cadre favorable à l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat. Leur structure permet d'explorer des modèles urbains, architecturaux et sociaux innovants. Ces initiatives incluent notamment des solutions de partage des espaces communs. Des projets comme la maison commune à Attalens de la coopérative Les Coloriés (architectes: Philippe Veluzat et Sébastien Tripod)² ou Le Bled aux Plaines-du-Loup (architectes: TRIBU architecture)³ sont significatifs de cette mutualisation des espaces dans le but d'améliorer le cadre de vie tout en réduisant la consommation énergétique et les émissions de CO₂. L'accès à des infrastructures partagées, comme des cuisines communes, des espaces de coworking ou des jardins collectifs, encourage les interactions sociales et crée des synergies. Cette approche favorise également la réduction de la surface par personne, un axe central dans la recherche de Sascha Nick. L'un des atouts majeurs des coopératives réside dans leur modèle participatif, qui implique activement les habitants dans les décisions liées à la gestion des ressources et des espaces communs. Ce processus participatif permet d'assurer l'acceptabilité sociale des transformations proposées, un élément crucial afin de garantir la réussite des projets de rénovation ou de réaménagement. Là encore, le processus participatif semble essentiel en vue d'une implémentation du scénario proposé par Sascha Nick.

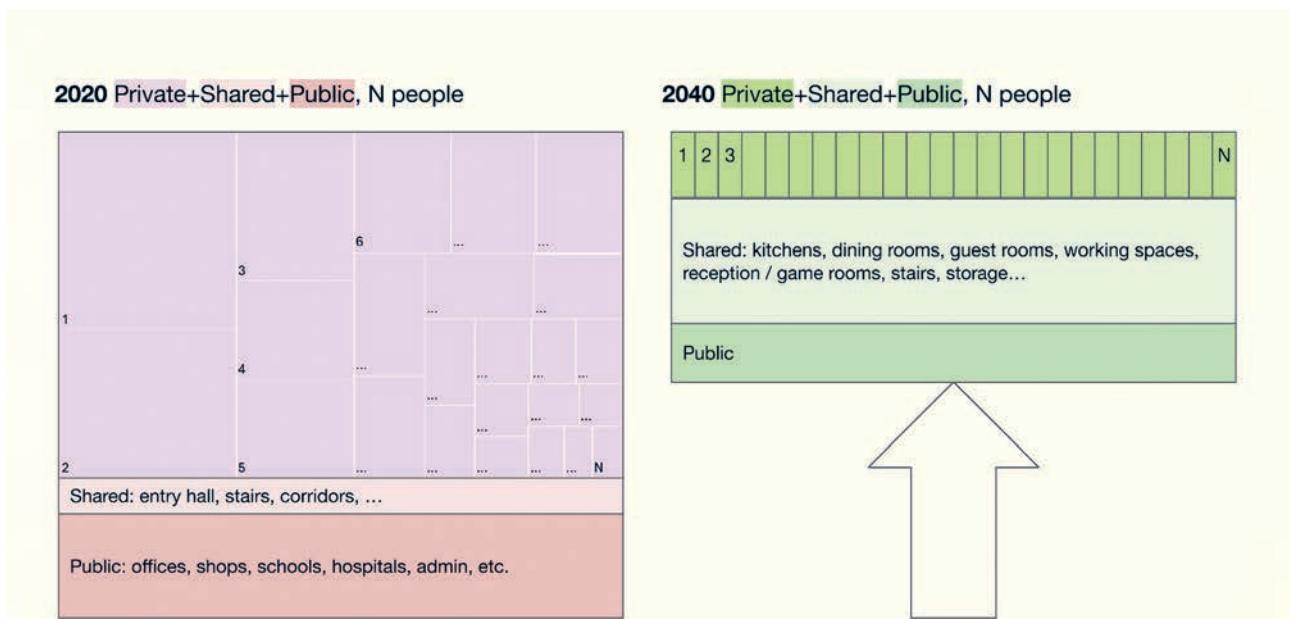
A terme, les coopératives démontrent qu'un autre modèle d'habitat est possible, un modèle axé sur la sobriété, le bien-être collectif et la durabilité. Leur capacité à réinventer l'usage des espaces et à mettre en œuvre des pratiques écologiques en fait des actrices incontournables pour réussir la transformation du parc immobilier suisse. Dans cette perspective, elles se positionnent comme des plateformes idéales pour catalyser la transition vers une société plus équitable, sobre en énergie, et respectueuse de l'environnement – et finalement plus heureuse. **SHB**

massive de ressources pour créer des espaces souvent inutilisés, comme des chambres d'amis ou des bureaux qui restent vides la plupart du temps. Le scénario propose de réduire cette surface moyenne à 35 m² par personne d'ici 2040, au profit d'espaces partagés. Cela peut sembler restrictif pour certains au premier abord, mais cette solution n'est pourtant pas nouvelle et se fait déjà beaucoup, notamment dans les coopératives, colocations, ou écovillages. De nombreux projets démontrent qu'en augmentant les espaces partagés, on peut non seulement maintenir un niveau de confort élevé, mais aussi améliorer la qualité de vie. De la même manière, des études montrent que le bonheur augmente avec la volonté de partager. Ce projet de transformation des quartiers repose en grande partie sur une philosophie du partage, qui vise à améliorer le bien-être en réduisant notre empreinte écologique. L'accès fonctionnel à l'habitat (dormir, travailler, cuisiner) ne nécessite pas d'immenses surfaces, mais seulement un minimum d'accès à des espaces bien conçus. L'idée n'est pas de vivre dans des espaces restreints, mais de mutualiser certaines fonctions.

«Aujourd'hui, la surface résidentielle et publique moyenne par personne est de 76 m², ce qui constitue une mobilisation massive de ressources pour créer des espaces souvent inutilisés, comme des chambres d'amis ou des bureaux qui restent vides la plupart du temps.»

De ces propositions découleraient un arrêt de l'étalement urbain.

En effet, et cela permettrait même de le réduire. Selon le scénario proposé, nous pourrions vivre dans la moitié du bâti actuel. Avec les prévisions de croissance démographique d'ici 2040, nous pourrions libérer de l'espace pour la nouvelle population tout en déconstruisant un quart des bâtiments inutiles, ouvrant la voie à la (re)création d'espaces verts collectifs. Cette approche pose d'importantes questions sur la déconstruction et le réemploi des matériaux, mais c'est une étape cruciale pour redonner une partie du territoire à la nature et à la biodiversité.



Une surface privée réduite en combinaison avec des espaces partagés généreux permettent de réduire de moitié la surface totale tout en améliorant l'accès aux fonctions essentielles, grâce à une meilleure utilisation de l'espace et à une réduction des inégalités. De plus, les espaces partagés créent des synergies qui contribuent au bien-être personnel.

Comment mettre en pratique cette sobriété? Quels sont les défis associés à ce scénario?

Dans une certaine mesure, il y a déjà beaucoup de choses qui se font. Par exemple, la transformation prend de plus en plus d'importance dans le secteur de la construction, et des projets d'écoquartiers réfléchissent à ces questions de densité, d'espaces partagés. La grande différence avec ce que je propose, c'est l'échelle de travail qui se fait non pas au niveau d'un quartier ou d'une zone mais au niveau de la ville et du pays.

«L'idée n'est pas de vivre dans des espaces restreints, mais de mutualiser certaines fonctions.»

Les défis sont multiples. Il s'agit d'abord de changer les mentalités, de sortir de l'aspiration à la propriété individuelle ou à l'augmentation de la surface par habitant. Nous devons engager les citoyens dans ce processus de transformation en leur donnant la possibilité de participer activement à la planification de leur quartier. Les défis au sein du monde de la construction sont aussi importants. D'une part il faut revoir

la persistance de la spéculation immobilière à concevoir le bâtiment comme un investissement plutôt que comme un moyen de satisfaire des besoins essentiels; d'autre part, l'ensemble des professionnels du secteur doivent se reconverter de manière massive vers la transformation; enfin, une réflexion autour de l'utilisation des surfaces est nécessaire, à l'échelle locale comme nationale. En parallèle, les défis techniques incluent la gestion des relocalisations temporaires et la restructuration des réseaux d'infrastructure.

Evidemment, ces propositions sont radicales à bien des égards, mais elles posent des questions fondamentales quant à notre pratique actuelle. Ma volonté principale est d'utiliser ce scénario pour réorienter le débat public vers des solutions concrètes, visant à améliorer notre qualité de vie tout en respectant nos engagements climatiques. ■

¹ Mesure de développement humain développée par The Decent Living Energy, un projet qui quantifie les besoins énergétiques et l'impact de l'éradication de la pauvreté et de la garantie d'un niveau de vie décent pour tous sur le changement climatique (decentlivingenergy.org/dls.html).

² Article publié dans la revue «habitation» 4-2022.

³ Article publié dans la revue «habitation» 2-2023.

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

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



Bank
Banque
Banca

CLER

LES GRAINES SONT SEMÉES POUR LA FLEUR DE LA CHAMPAGNE À BIENNE

La première pierre de l'ensemble la Fleur de la Champagne dans le quartier Gurzelen à Bienne est posée. Sous la houlette notamment de la coopérative Gurzelen+, ce projet se veut source d'inspiration et de motivation pour le futur développement de cette partie de la ville.

ANNE DUPASQUIER

Le 19 août 2024, la première pierre a été posée sur le terrain de la rue des Fleurs sud à Bienne, en présence de représentants de la ville de Bienne, des deux maîtres d'ouvrage, la coopérative d'habitation Gurzelen+ et la Fondation centre ASI, ainsi que des architectes de Luna Productions, bureau soleurois ayant remporté le concours d'architecture¹. En 2021, la ville de Bienne, seule propriétaire du site, avait lancé un appel d'offres pour l'attribution en droit de superficie de cette parcelle. Ce sont la coopérative d'habitation Gurzelen+ et la Fondation Centre ASI qui se voient allouer ce terrain. Pour la ville, cette étape s'inscrit dans ses objectifs, à savoir contribuer à ce que, d'ici 2035, au moins 20% des logements de la commune appartiennent à des

maîtres d'ouvrage d'utilité publique, augmentant d'environ un tiers la proportion actuelle (soit 1800 logements supplémentaires par rapport à 2016). Le permis de construire pour la Fleur de la Champagne a été obtenu en mai 2024 sans qu'aucun recours n'ait été déposé et le chantier a pu débuter l'été dernier. Le projet accueillera, à partir de l'automne 2026, quelque 230 locataires.

Situé à proximité immédiate de l'ancien stade de football de la Gurzelen, objet d'une expérience réussie d'occupation temporaire gérée par l'association Terrain Gurzelen, le secteur concerné, au sud de la rue des Fleurs, fait partie de la plus grande jachère de la ville. Son développement se poursuit au nord de la rue des Fleurs, avec la construction d'une trentaine de logements dont le chantier a également commencé durant l'été.

Mixité des acteurs dans un climat politique favorable

Le lieu des futures constructions de Fleur de la Champagne est voué à une mixité des activités et se définit comme un lieu inclusif, où se côtoient des personnes avec et sans handicap. Les deux promoteurs restent maître de leur propre ouvrage. D'une part, la Fondation Centre ASI est une institution privée à but non lucratif, reconnue d'utilité publique, qui exploite des ateliers protégés et un foyer destiné à l'accueil de personnes adultes vivant avec un handicap. A l'étroit dans ses locaux actuels, elle se lance dans la construction d'un atelier d'intégration professionnelle pour offrir des infrastructures adaptées, sans barrières architecturales, pour une centaine de places de travail.



Coupe du bâtiment d'habitation. © Luna-Productions

D'autre part, la nouvelle coopérative Gurzelen+ s'est constituée en 2020 dans le but de soumettre un projet à la ville de Bienne pour la réalisation d'un ensemble résidentiel et commercial. Pour ce faire, six entités se sont alors regroupées: des coopératives d'habitation Daheim, Sunneschyn et Wyttenbach, l'association biennoise pour l'habitat assisté Casanostra, la Fondation de logements pour personnes âgées, ainsi que Logis suisse SA forte de son expérience de la construction dans toute la Suisse. Chaque institution apporte son savoir-faire, faisant bénéficier l'ensemble d'une vaste expérience, tout en ayant des perspectives diversifiées. Durant la phase préparatoire, ces partenaires vont s'atteler à développer une vision commune. Il est à souligner que le terrain politique était favorable suite à l'acceptation, en 2015, de deux initiatives populaires exigeant la promotion de logements sans but lucratif dans la ville de Bienne et débouchant sur un règlement stipulant que sur le périmètre de Gurzelen, au moins la moitié de la surface brute de plancher soit attribuée en droit de superficie à des institutions à but non lucratif. «Notre nouvelle coopérative sera une plateforme d'apprentissage et d'expérimentation de la construction d'habitations d'utilité publique. Notre premier projet Fleur de la Champagne sera le germe novateur dans un esprit pionnier de laboratoire.» s'enthousiasme la présidente Heidi Lüdi.

Un concept commun

«L'avantage de la réunion des six entités de Gurzelen+ est son immense expérience. On s'est donné un cadre et si, au début, ça prend plus de temps, on s'y retrouve avec une nouvelle dynamique», renchérit Daniel Bachmann, membre du comité. «A partir de là, il a été possible d'élaborer le concept commun.»

LES OBJECTIFS DE GURZELEN+

«La coopérative a pour but de procurer et de conserver des locaux d'habitation et des locaux commerciaux de qualité et à prix abordable à ses membres, par une action et une responsabilité communes. Elle vise à en faire bénéficier toutes les couches de la population et l'ensemble des générations, notamment les personnes seules, les familles, les personnes ayant des besoins particuliers et les seniors. Elle favorise la cohabitation et la participation active de ses membres et résidents, au sens d'une prise de responsabilité pour l'ensemble de la société et d'une solidarité réciproque. Elle s'engage pour un développement écologique social durable de son lotissement et partage ses expériences avec le mouvement coopératif de Bienne et de sa région. Elle se consacre à l'aménagement rapide du terrain de Gurzelen comme quartier coopératif, sur la base de son concept soumis à la ville de Bienne, et veille à concilier dans le quartier habitat et travail de manière écologique et socialement durable.» (Extrait des statuts, 1 But)



Pose de la première pierre le 19 août 2024. Photo: Patrick Cléménçon

Trois axes prioritaires ont ainsi été définis:

- respect du climat: les constructions doivent être climatiquement neutres, répondant aux exigences du label Site 2000 watts ou analogue. Le bâtiment est construit en bois et l'économie circulaire n'y est pas un vain mot (cf. article p. 17). Les équipements sont réduits au minimum afin d'atteindre une efficacité énergétique élevée. Les surfaces vouées à un usage individuel sont soumises à une utilisation parcimonieuse, au profit d'espaces communitaires. La place de la voiture est par ailleurs limitée et un concept est en

préparation pour favoriser la mobilité douce.

- variété des types d'habitation: principe de base qui permet la diversification des habitants, le partage et la rencontre.
- mixité sociale: un axe fort est d'offrir un espace de vie pour toutes les générations et aux personnes à revenu faible et moyen.

La qualité urbanistique et architecturale n'est pas pour autant oubliée. Un soin particulier est accordé aux espaces publics extérieurs qui seront valorisés grâce à la participation des futurs habitants. «Nous avons pensé nos plans comme un petit

village, avec des espaces verts» décrit Nadja Frei, une des architectes de Luna Productions.

Un des objectifs est également de garantir une mixité fonctionnelle, dans un tissu caractéristique du quartier, incluant au rez-de-chaussée, notamment, des espaces commerciaux et de coworking, un magasin et un bar, ayant pour rôle de fonctionner comme élément créateur de liens. L'ancrage dans le quartier est recherché par des synergies avec le voisinage: l'école de la Champagne sera agrandie et les liens tissés avec Terrain Gurzelen adjacent encore renforcés.



Vue aérienne du quartier, avec zone de chantier marquée en rouge sur la photo.



Le projet. Auteur: Kooni

Des formes d'habitat favorisant les interactions sociales

Le bâtiment se compose d'une barre de six étages, à usage résidentiel et se complète avec celui de deux niveaux de la Fondation Centre ASI, délimitant au centre une cour intérieure collective. En toiture de ce dernier, un jardin suspendu est aménagé, communicant avec les accès aux appartements, à usage semi-privé pour les habitants. Cet espace extérieur offre aux résidents un lieu de détente précieux et favorise l'interaction sociale. Un large éventail de logements de différentes tailles s'harmonise avec des espaces ouverts communautaires, répartis en trois catégories, pour un tiers chacune: des petits appartements allant du studio jusqu'au trois pièces, sur des surfaces restreintes compensées avec des espaces communs; en outre, la grandeur des pièces est modulable grâce à des parois mobiles. Il est ainsi possible de louer une pièce supplémentaire (chambre joker). De grandes pièces communes sont en outre à disposition de tous les locataires, comme une cuisine, des places de travail, une chambre d'hôte ou une grande salle de bain; des appartements de 2 à 3 pièces, de style conventionnel. Des formes d'habitation alternatives, telles que:

- des cluster, forme particulière de grands appartements pour 8 à maximum

14 personnes qui disposent d'un espace privatif d'une à trois pièces avec une salle de bain avec douche privative et une kitchenette, et se partagent une grande cuisine, une salle à manger, une salle de séjour, une grande salle de bain;

- des ateliers habitables, situés principalement au rez-de-chaussée, d'une hauteur de quatre mètres permettant d'habiter et de travailler sous le même toit. Côté rue, de grandes baies vitrées peuvent devenir une vitrine d'exposition, et côté cour se trouvent la salle de bain, une petite cuisine, une chambre à coucher et l'accès aux espaces verts et autres offres communautaires;
- de grands appartements convenant pour des communautés ou plusieurs familles cohabitant.

Un projet participatif, profondément social

Le processus est basé sur la participation, ce qui en fait un projet phare. «On a travaillé par étapes, avec des parties ouvertes à une participation large, et des phases plus fermées où le comité s'est concentré pour avancer» raconte Heidi Lüdi. Les extérieurs seront pensés et développés par les futurs résidents et résidentes, qui pourront ainsi se les approprier aisément. Les aspects sociaux sont un axe fort, inscrits dans les statuts. Un fonds communautaire, alimenté par des cotisations annuelles, sert à soutenir des activités communautaires, culturelles ou autres. De même, un fonds de solidarité a pour but de soutenir des habitants à faibles revenus qui peuvent ainsi bénéficier d'allocations.

Un projet modèle inscrit dans une histoire de quartier

Le projet a été défini pour être un modèle tant sur le plan social qu'écologique. Bien desservi par les transports publics, le

projet Fleur de la Champagne se trouve dans un secteur vivant, marqué par la mixité des activités, des commerces et des habitations, et se prête parfaitement à son intégration dans la population et la vie économique biennoise, proche des établissements Omega et Swatch, comme du parc de l'Île-de-la-Suze maintes fois primé.

«Le projet impressionne à bien des égards. Sa philosophie combine des formes de vie innovantes avec une mixité sociale et fonctionnelle, en tenant compte des aspects de durabilité, pour créer un lieu de rencontre vivant», témoigne Vinzenz Gurtner, coresponsable du Service de la planification et de l'espace urbain de la ville de Bienne. «Il élargit l'offre du quartier avec une nouvelle façon de vivre ensemble et souligne ainsi la diversité de la ville de Bienne. Cela contribue également de manière importante à augmenter la part des logements à but non lucratif dans la ville. La réunion entre les différents acteurs et la fusion des coopératives d'habitation pour former Gurzelen+ sont également réjouissantes.» Ironie du sort: le site qui a été des années durant un parking devient un site pauvre en voitures. Et finalement, «Partager plutôt que posséder», telle pourrait être la devise de Fleur de la Champagne. On se réjouit d'y venir! Rendez-vous est pris pour fin 2026! ■

Pour les curieux:
<https://gurzelenplus.ch/fr>

¹ Voir vidéo sur habitation.ch/ > «Pose de la 1^{re} pierre de Fleur de Champagne»



AGROLA

CHAUFFER AVEC DES PELLETS DE BOIS

Les pellets de bois AGROLA pour un chauffage sans souci!

Tous les pellets de bois AGROLA sont fabriqués à partir de résidus de bois naturels provenant de la transformation du bois régional. Ils sont certifiés «ENplus-A1», le label de qualité le plus élevé.

Vous bénéficiez de conseils compétents et d'un service de livraison exceptionnel!

Nous vous conseillons aussi volontiers par téléphone au numéro gratuit 0800 300 000.

agrola.ch/pellets-de-bois

FAVORISER L'INNOVATION DANS LES PROJETS DE COOPÉRATIVES

Dans l'esprit des responsables de la coopérative GURZELEN+, à Bienne, le projet de la «Fleur de la Champagne» doit servir de plateforme d'apprentissage en vue du développement du quartier de la Gurzelen, notamment en posant des jalons en matière d'économie circulaire.

ZIRKULAR GMBH¹

La commande, la conception, la construction et l'exploitation d'un bâtiment inscrit dans l'économie circulaire impliquent de ne pas le considérer comme un objet hors sol, mais de l'intégrer dans les cycles naturels et construits. Cette circularité comporte trois aspects:

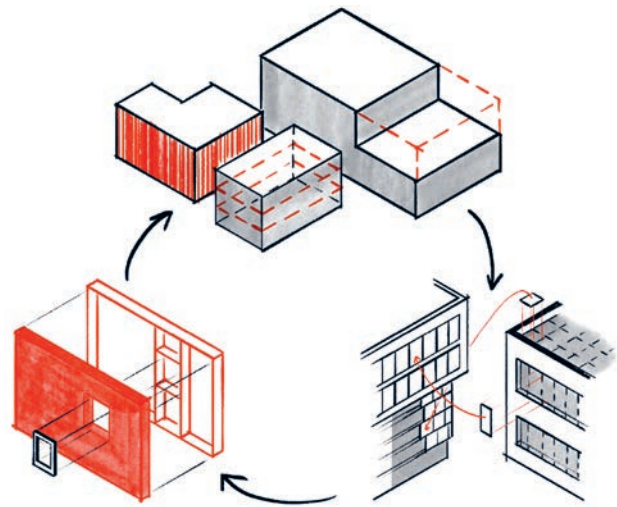
1. Prolonger le cycle: prolonger la durée de vie de ce qui est déjà bâti, telle est la priorité en raison de son impact sur les émissions de gaz à effet de serre et les ressources: il faut développer de manière ciblée ce qui existe déjà, l'adapter et le réparer.
2. Refermer le cycle: réutiliser conformément à leur but initial ou dans une nouvelle fonction les éléments de construction et les produits déjà présents dans le circuit.
3. Créer de nouveaux cycles: le matériel nouveau doit, grâce à un choix ciblé de matériaux et de produits de haute qualité, pouvoir être réutilisé à l'avenir. C'est ainsi que nous créons aujourd'hui les réserves de matériel de demain.

La Fleur de la Champagne étant un projet de nouvelle construction, l'accent a été mis principalement sur le deuxième et le troisième aspect de l'économie circulaire, même si la prolongation de la durée de vie du bâtiment sera un aspect important lors de son exploitation. Le présent article présente la manière dont les mesures de réutilisation sont décidées, planifiées et mises en œuvre dans le cadre d'un projet coopératif complexe et livre de premiers enseignements à partir du processus de mise en œuvre en cours.

Un concours avec des exigences élevées en matière d'économie circulaire

Le concours organisé par la coopérative GURZELEN+ en tant que maître d'ouvrage et par la ville de Bienne en tant que superficiant avait placé la barre haut en matière de durabilité et d'économie circulaire: conception et architecture de qualité, modes d'habitation et formes de commerce innovants dans des bâtiments neutres en CO₂, application du concept «Cradle to Cradle», mobilité porteuse d'avenir, le tout avec une approche susceptible d'améliorer le climat urbain. Le jury a en outre été sélectionné de manière à ce que ces objectifs puissent être évalués de manière professionnelle.

Le projet lauréat du concours, La Fleur – Sie blüht, de Luna Productions et Chaves Biedermann architectes-paysagistes, définit, conformément au cahier des charges, des points forts importants en matière de durabilité et de circularité, qu'il a



Les 3 aspects de la circularité. © Zirkular

fallu ensuite approfondir, planifier et mettre en œuvre lors des phases suivantes tout en préservant un juste équilibre entre innovation et faisabilité.

Il faut en effet garder à l'esprit, lorsque l'on entend développer un concept fondé sur les principes de l'économie circulaire, que les normes de construction, processus et lois s'inscrivent dans une optique d'économie linéaire. Les mesures d'économie circulaire et la récupération des éléments de construction doivent donc être développées parallèlement au projet conventionnel. Cela complique la planification, mais présente aussi des avantages: primo, la démarche implique qu'il faut prévoir à tout le moins un plan B pour le cas où seulement une partie des éléments de construction devant être réutilisés sont trouvés dans les délais; secundo, le coût de cette solution de substitution définit du même coup la limite acceptable pour les éléments à réutiliser et permet de déterminer si leur acquisition et leur intégration se situent dans le cadre du budget du projet. Voici comment cela fonctionne concrètement.

Phase d'avant-projet: conditions-cadres et besoins

Zirkular, bureau spécialisé dans la récupération de matériel et l'économie circulaire, a été intégré dès le stade de l'avant-projet pour accompagner les intentions et évaluer les conséquences en matière de planification et de réalisation. Avec les autres responsables du projet, Zirkular a analysé, sur la base du concours, les éléments de construction susceptibles

d'être récupérés compte tenu des coûts et de la réduction possible des émissions. Ont été identifiés les éléments suivants: éléments extérieurs en acier (pour les coursives et les balcons), revêtements de façade de l'attique et des coursives, socle du bâtiment réalisé avec des dalles en béton lavé, rampes et balustrades, radiateurs et appareils sanitaires, dalles de jardin, installations extérieures (serre sur le toit), divers petits éléments: boîtes aux lettres, mobilier extérieur, etc. et les abris à vélos.

Des budgets spécifiques et des profils de recherche, qui recensent les caractéristiques requises, mais déterminent également à quel moment les éléments doivent avoir été trouvés, ont été établis en vue de l'acquisition de ces derniers. Par ailleurs, un calcul d'équivalent CO₂ a été effectué afin de mettre en regard les économies d'émissions attendues et le coût de ces mesures. Ces recherches en amont se sont traduites dans un plan de financement chiffrant les montants devant être disponibles pour l'acquisition du matériel récupéré avant même le début des recherches. C'est sur cette base que la phase de mise en œuvre des mesures de recyclage pu être ensuite lancée.

Mise en œuvre de la circularité: de la phase de projet à la phase de soumission

La recherche du matériel de récupération a débuté dès le lancement du projet de construction. Elle s'est faite en utilisant la vaste banque de données de Zirkular comme catalogue de référence pour les profils de recherche élaborés. La compatibilité des éléments dénichés et susceptibles d'être récupérés a ensuite fait l'objet de discussions avec le chef de projet de Zirkular: correspondent-ils au profil recherché? Faut-il procéder à des clarifications supplémentaires avant de les proposer aux architectes? Le cas échéant, faudra-t-il encore procéder à des analyses de matériel et à des tests supplémentaires après consultation des architectes pour s'assurer de leur fonctionnement? Pour illustrer: il a par exemple fallu contrôler que les radiateurs qui devaient être récupérés, initialement montés à l'horizontale, fonctionnaient aussi à la verticale, comme l'emplacement prévu pour eux l'exigeait. Avec l'aide d'une entreprise de chauffage, on a alors démonté puis remonté un radiateur et mesuré la puissance thermique fournie pour s'assurer qu'il avait bien le rendement requis.

Une fois acquise la certitude que l'élément envisagé répond aux besoins, une demande d'achat est soumise au maître d'ouvrage avec une estimation des coûts de démontage, de



Radiateurs prêts au réemploi. Photo: Zirkular

transport et de stockage pour chaque catégorie de matériel. Les éléments sont ensuite démontés, nettoyés, réparés ou préparés selon les besoins, puis emballés, transportés et stockés, certains temporairement à l'extérieur, d'autres, en revanche, devant être entreposés à l'abri des intempéries. Après le démontage et le stockage du matériel récupéré, des fiches signalétiques sont rédigées pour chaque groupe d'éléments. Ces fiches comportent des informations sur l'état, le fabricant, les spécifications techniques, des dessins, le bilan carbone, etc. à des fins de documentation.

L'acquisition de ces éléments présuppose qu'une grande partie de la planification de l'exécution ait déjà été réalisée. Tout comme les phases de financement en vue de l'acquisition en amont des éléments de construction, les phases de planification doivent, dans un projet de réutilisation de matériel existant, elles aussi être décalées et être d'emblée détaillées. Si ce travail ne doit plus être effectué lors de phases ultérieures, il convient toutefois de réaliser qu'un projet comportant une part importante d'éléments récupérés entraîne un surcroît de travail au niveau de la planification, non seulement pour les spécialistes en économie circulaire, mais aussi pour les spécialistes des divers corps de métier impliqués puisque le choix des éléments récupérés doit être examiné et évalué aussi en fonction des contraintes techniques et de la faisabilité par rapport aux plans prévus.

La dernière étape de suivi du projet, la planification technique de la mise en œuvre, consistera à accompagner les textes de l'appel d'offres pour le montage des éléments récupérés. Il est recommandé de joindre les fiches des éléments de construc-

tion à l'appel d'offres. C'est ainsi que la phase de recherche des éléments pouvant être réutilisés se conclut généralement par l'envoi des documents d'appel d'offres aux entreprises.

Défis et innovation dans le contexte coopératif

Actuellement, le matériel qui sera réutilisé dans le cadre du projet de la Fleur de la Champagne est en train d'être acquis. La quantité d'éléments récupérés ne pourra être évaluée qu'une fois achevée cette phase. Toutefois, on sait déjà qu'on a pu trouver du matériel pour la plupart des catégories définies: poutrelles d'acier, radiateurs, plaques de béton lavé et divers autres éléments, qui sont actuellement entreposés à différents endroits.

Ce projet ambitieux a été confronté à plusieurs défis. Le décalage des phases de financement, en particulier, a posé des difficultés. Une coopérative dispose en général de peu de fonds propres et le versement des prêts et des crédits est généralement lié à une demande de permis de construire approuvée ou à des assurances du même ordre en matière de planification. La recherche des éléments réutilisables a dû être interrompue pendant une longue période parce que les fonds nécessaires à leur acquisition faisaient défaut, ce qui a eu un effet négatif sur le succès attendu des recherches. Il apparaît qu'il est impératif de développer de nouvelles formules de financement du coût du bâtiment, en particulier pour des projets avec une faible part de fonds propres.

Cela confirme aussi à quel point il est important de créer des plateformes d'apprentissage appropriées. Des projets ambitieux tels que celui de la Fleur de la Champagne défrichent de nouvelles voies, développent des bases importantes pour des coopératives souhaitant développer un projet de construction durable et apportent une contribution importante à la réduction des émissions du secteur de la construction et à la mise en place d'une économie circulaire. ■

¹ Zirkular GmbH, www.zirkular.net



RÉNOVATION DE FAÇADE - ENTIÈREMENT ÉCOLOGIQUE

GUTEX et Lignotrend combinent
leurs compétences

Les professionnels du bois GUTEX et Lignotrend proposent désormais une solution complète permettant de réaliser une isolation de façade écologique d'un seul tenant. La combinaison de l'isolation en fibres de bois GUTEX et des montants isolants Ligno-U*psi assure une protection thermique et une protection contre la chaleur optimales, ainsi qu'une forme d'échelle minimisant les ponts thermiques et évitant les déformations.

Voici comment fonctionne cette solution durable: Les montants isolants légers U*psi sont fixés sur la paroi existante par leur montant arrière. La colle est remplacée par des chevilles appropriées. Avec des valeurs λ de 0,06–0,08 W/mK, leur performance dépasse nettement celle des montants en bois massif (0,13 W/mK). Le raccord étanche à l'air aux ouvertures et aux obturations des ouvertures/fissures sont mis en œuvre durant le montage, afin d'obtenir une façade sûre en termes de la physique du bâtiment. Les structures fermées par des panneaux isolants GUTEX sont entièrement comblées par de l'isolation insufflée.

Légende de la photo : Le système composé du support isolant Ligno U*psi et de l'isolation en fibres de bois GUTEX permet une isolation de façade écologique d'un seul tenant. © Lignotrend

SEED: SEMER L'AVENIR DES QUARTIERS DURABLES

Issue de la démarche «One Planet Living», SEED est plus qu'une certification. C'est un outil de planification qui intègre les aspects sociaux et de biodiversité, tout en fédérant les acteurs de la construction autour de projets de quartiers exemplaires.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Aujourd'hui, il n'existe aucun cadre légal obligeant les maîtres d'ouvrage (MO) à atteindre un label à l'échelle du quartier. Avec un coup d'avance, le WWF Suisse et Implenia fondent l'Association suisse pour des quartiers durables en 2015. Leur collaboration donne naissance à SEED, un outil de planification qui accompagne les développeurs vers plus de durabilité.

Quelles sont les particularités de SEED? Des projets ont-ils déjà été menés à bien? A qui s'adresse-t-elle principalement? Les investisseurs sont-ils satisfaits et pourquoi?

«Aujourd'hui, je pense qu'il faut stimuler ces synergies privé-public, interdisciplinaires, pour pouvoir faire plus avec moins» expose Sarah Kristin Schalles (SKS). Architecte et urbaniste, elle est directrice de l'Association suisse pour des quartiers durables qui gère la certification SEED. Nous avons également rencontré Joël Rochat (JR), membre du comité SEED et président de l'Association Ecoquartier-Lausanne, qui représente les habitants-e-s aux Plaines-du-Loup à Lausanne.

Définir des objectifs communs

SEED accompagne les maîtres d'ouvrage, les planificateurs et les communes dans leur développement afin qu'elles atteignent leurs objectifs environnementaux. «Cette certification est, avant tout, une démarche qui accompagne les acteurs dans la réussite à long terme de leur projet» explique SKS.

En effet, tout l'enjeu dans l'élaboration d'un plan de quartier durable consiste à fédérer les acteurs de la construction en amont du projet. «Les objectifs sont particulièrement poussés dans les domaines de la biodiversité fonctionnelle, et d'éco-

nomie circulaire, précise SKS, de plus, grâce à la méthode éditée par le WWF, il est possible de mesurer la fonctionnalité de la biodiversité, les MO ont un guide pour créer les conditions de régénération de la biodiversité et créer un habitat pour plusieurs espèces.»

Au stade de la planification, la certification requiert certains prérequis. Par exemple, les problématiques liées au traitement des sols sont incontournables: créer un équilibre entre les surfaces ouvertes, d'infiltration, de biodiversité. Leur articulation au sein du quartier et avec le tissu de la ville est déterminant au stade du plan de quartier.

La présence des pouvoirs publics fait également partie des exigences de départ. En effet, leur implication est nécessaire pour, entre autres, adapter le réseau de mobilité public: arrêts et fréquence des transports publics, etc. En bref, les investisseurs, la commune et l'association s'engagent à signer une convention. Ce document les relie et fixe les objectifs communs à atteindre, bien avant la dépose des permis de construire. Mais SEED ne s'arrête pas là.

Monitoring en phase d'exploitation

SEED se démarque d'autres labels, parce qu'elle inclut également la phase d'exploitation et s'obtient sur les phases de révision en planification, réalisation et exploitation. La directrice de SEED confie: «Certaines communes ont des ambitions très poussées en termes de développement durable, mais elles n'ont pas forcément les moyens de vérifier leurs impacts pendant l'exploitation, car le cadre administratif a ses limites.»

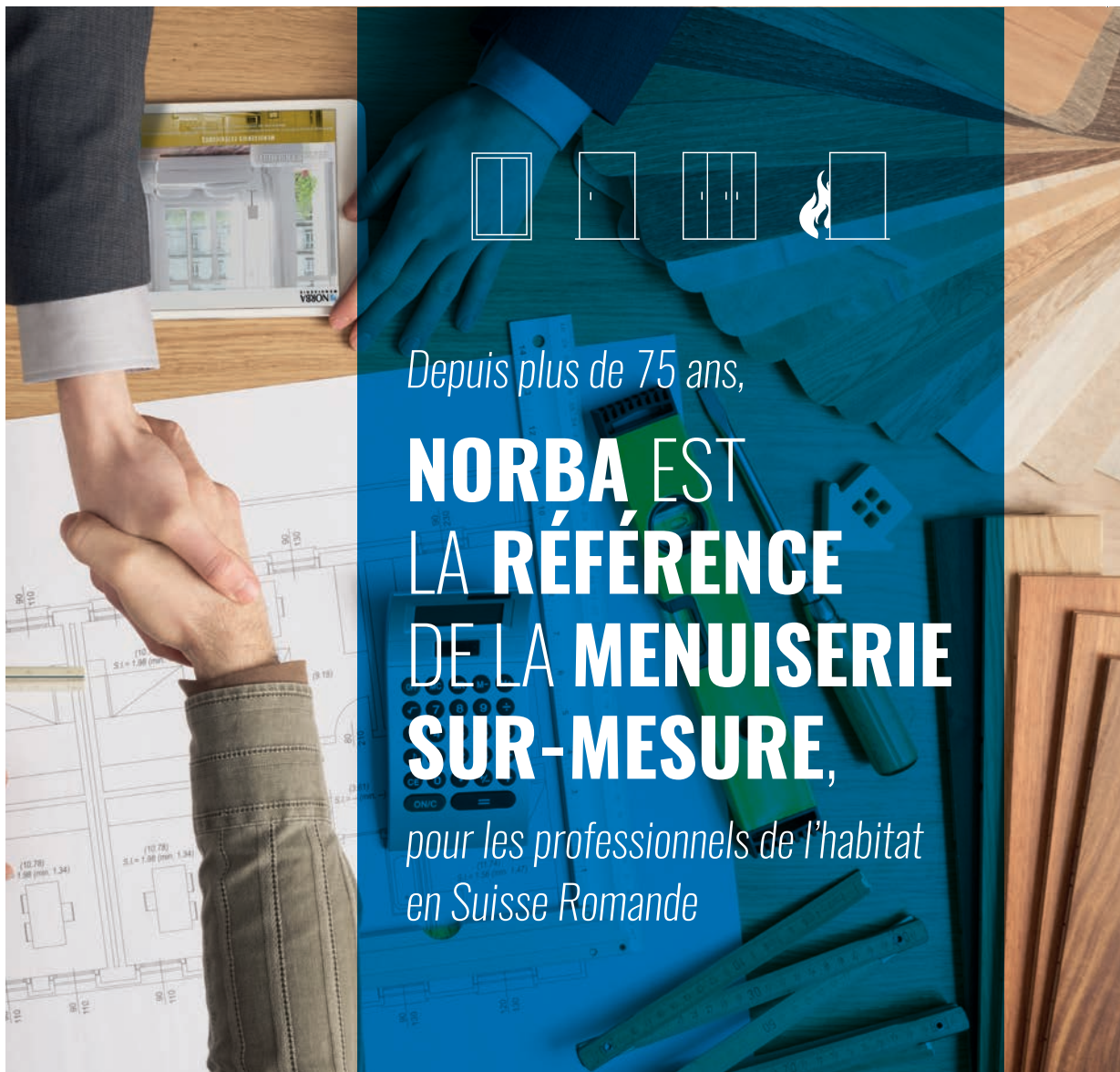
Afin de pallier ce manque, une analyse régulière est effectuée pendant l'exploitation, sur la base des indicateurs: consommation d'eau, énergétique, bien-

être des utilisateurs etc. Ce monitoring permet de corriger le tir et d'avoir un contrôle continu sur l'efficacité du quartier à long terme.

Certification SEED en 6 principes

Cette méthodologie repose sur 6 principes fondateurs définis par 30 objectifs de performance:

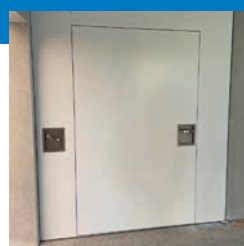
- 1 Le climat préservé: énergies renouvelables; limitation des émissions à effet de serre; mobilité
- 2 La biodiversité régénérée: fonctionnalités et multi-usage des sols; gestion de l'eau à ciel ouvert; écosystèmes
- 3 Economie circulaire: réemploi des eaux grises et des eaux de pluie; gestion des déchets lors du chantier et pendant l'exploitation; logistique des déchets ménagers; réemploi des matériaux; matériaux biosourcés
- 4 Gouvernance partagée: une redevance annuelle est perçue et est attribuée à deux budgets distincts:
 - 2/3 pour la trésorerie de quartier: «Elle permet de financer la coordination opérationnelle, afin d'alléger la charge de l'association de quartier», décrit SKS.
 - 1/3 pour la recertification et finance le monitoring en exploitation. «Le mandat est attribué aux HES, nos réviseurs pour le suivi de l'exploitation», explique SKS
- 5 Qualité de vie attractive:
 - A l'échelle du quartier: qualité paysagère et urbaine; logistique
 - A l'échelle du bâtiment: apport de lumière du jour, qualité acoustique, qualité énergétique, accessibilité
- 6 Culture valorisée: la notion de culture englobe:
 - La création d'espaces d'expression et de créativité; amphithéâtre; lieux de culte.



Depuis plus de 75 ans,

NORBA EST LA RÉFÉRENCE DE LA MENUISERIE SUR-MESURE,

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



NORBA
M E N U I S E R I E
www.norba.ch 

GRUPE ATRYA

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'écoquartier certifié SEED de l'Ancienne-Papeterie à Marly est une réalisation unique pour le canton de Fribourg. Photo: Marly Innovation Center

- L'alimentation: savoir-faire de la paysannerie, liens avec des maraîchers locaux, distribution de paniers, jardins partagés au sein du quartier
- Le patrimoine: «Par exemple, dans le cadre de la création du quartier à Orbe, il y a eu la création d'une mosaïque pour faire écho à l'origine romaine de la cité», se souvient SKS.

Trois quartiers déjà certifiés

Association suisse pour des quartiers durables est à l'origine de trois écoquartiers pilotes réussis: l'ancienne-Papeterie à Marly dans le canton de Fribourg, le quartier de Gruvatiez et des Moulins à Orbe et le Green Village dans le Jardin des Nations à Genève. Déjà, les premières années d'exploitation montrent que le contexte spatial, historique et social du lieu influence fortement la démarche elle-même. Pour chacun de ces écoquartiers, les actions ne seront pas les mêmes pour atteindre l'objectif attendu.

A qui s'adresse SEED et quel en est le coût?

Il est important que les coopératives d'habitation connaissent la certification SEED, parce qu'elle est particulièrement adaptée lors de groupements hétérogènes d'investisseurs. Joël Rochat nous livre son témoignage: «Dans le cadre des Plaines-du-Loup, il aurait été opportun

de choisir cette certification pour défendre la voix des habitants.

En effet, quand une coopérative construite à côté d'une caisse de pension ou d'un investisseur privé, l'exploitation en est confiée à des régies. Une fois que le quartier est construit, il n'y a pas de suivi pendant l'exploitation. «En effet, le choix de cette certification est déterminant, car elle permet de mettre en place des liens en interne entre les investisseurs, en amont du projet témoigne Joël Rochat, par ailleurs, à l'heure où presque tous les labels sont gérés par une seule et même société, il est précieux de maintenir une certaine diversité».

«SEED se démarque d'autres labels, parce qu'elle inclut également la phase d'exploitation et s'obtient sur les phases de révision en planification, réalisation et exploitation.»

Concrètement, l'accompagnement de la certification est assuré par une intégratrice ou un intégrateur SEED, formé-e par l'Association suisse pour des quartiers durables et sanu, qui doit être intégré-e

dans l'équipe des mandataires. Les coûts de production des justificatifs pour la certification par l'équipe de projet sont comparables aux autres certifications de bâtiments ou de quartier et sont variables selon l'échelle et la durée du projet.

Les développeurs privés sont-ils convaincus? Joël Rochat: «Le projet de Marly est porté par un investisseur privé. Il se rend compte qu'en créant des zones de biodiversité, une bonne qualité de vie avec une régie de quartier, les usagers ont du plaisir à vivre dans ce quartier, et donc restent.»

Une planification communale cohérente

SEED accompagne les communes dans leur volonté de créer des quartiers durables en proposant des solutions adaptées aux différentes échelles de la planification territoriale. Rendre les plans guide et d'affectations déjà éligibles à la certification SEED facilite la réalisation de projets durables aux futurs développeurs.

Important à souligner: l'efficience environnementale et sociale en phase d'exploitation n'est pas prise en compte dans tous les labels. L'avantage avec une certification comme SEED, c'est que des budgets sont constitués bien avant la mise en exploitation pour créer un financement destiné à une régie citoyenne qui nourrit la vie sociale du quartier.

Dès lors, les pouvoirs publics, les développeurs immobiliers et la population sont, dès le début, liés par une convention visant à construire le quartier le plus durable possible. Enfin, l'objectif de cette certification est d'éviter de créer des périmètres étanches, mais plutôt des quartiers perméables ayant une influence positive au-delà du périmètre certifié, et améliorer la vie sociale et culturelle à plus large échelle. ■

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

Société coopérative
spécialisée
dans l'immobilier
à loyer abordable

logement-ideal.ch



**Choisir,
c'est agir.**



Notre contribution au développement
d'une électricité plus verte et locale.

sig-vitale.ch



Découvrir des projets soutenus par le Fonds Vitale Vert
pour la biodiversité et l'innovation: sig-ge.ch/fonds-evv



LE LUCRE, PÉCHÉ OU NÉCESSITÉ?

Ce numéro d'«habitation» est la dernière occasion pour parler un peu des principes économiques de l'économie sociale et solidaire (ESS), l'une des deux thématiques retenues par la revue pour l'année qui s'achève.

PHILIPPE FAVARGER, D' EN ÉCONOMIE

L'économie sociale et solidaire est constituée d'entreprises qui respectent un certain nombre de principes. En Suisse romande, le premier regroupement d'entreprises de ce type (APRES, le réseau de l'économie sociale et solidaire¹) eut lieu à Genève il y a vingt ans. La Charte du réseau énumère différentes valeurs, notamment: primauté de la personne sur le capital, démocratie participative, écologie, solidarité. Pour la mise en œuvre de ces valeurs, elle préconise divers principes d'action, par exemple: activités d'utilité sociale, conditions de travail équitables, but lucratif absent ou limité, recyclage, énergies renouvelables, transparence au sein de l'entreprise, etc. Vaste programme!

On retrouve les mêmes valeurs dans le réseau vaudois. Quant au réseau regroupant Neuchâtel et les Jura, il est le plus jeune et le moins développé, mais c'est probablement à La Chaux-de-Fonds, ville à longue tradition progressiste, qu'a germé l'idée d'un tel réseau en Suisse romande. Les principes des Neuchâtelois et des Jurassiens sont très semblables à ceux des Genevois et des Vaudois.

Pas grand-chose de bien nouveau dans tous ces principes, si ce n'est peut-être qu'ils se retrouvent tous dans le même paquet ficelé de l'économie sociale et solidaire. Et que les entreprises qui prônent ces principes se regroupent pour s'entraider et promouvoir leurs valeurs.

En France, l'économie sociale et solidaire est encadrée par une loi (nos voisins adorent légiférer). On y retrouve les mêmes principes: solidarité, utilité sociale (lutte contre l'exclusion, renforcement du lien social, réduction des inégalités sociales et culturelles, contribution au développement durable), démocratie participative, but lucratif limité, etc.

Impossible de parler de tout cela ici. S'agissant d'une rubrique économique, concentrons-nous sur la limitation du but lucratif.

Le lucre

Étymologiquement, le lucre (lucrum en latin) est l'avantage, le gain, le profit, le bénéfice retiré d'une activité quelconque. Avoir un but lucratif, ou une activité à but lucratif, c'est donc rechercher le profit. Mais pourquoi faut-il limiter le but lucratif? Et où est la bonne limite?

Dans notre société occidentale, la recherche d'un bénéfice n'est pas blâmable en soi. La théorie économique dominante considère même, depuis Adam Smith et ses «Recherches sur

la nature et les causes de la richesse des nations» (ouvrage publié en 1776), que la maximisation des profits individuels permet d'atteindre le niveau de richesse global le plus élevé. Pourtant, le terme de lucre est souvent employé dans des expressions péjoratives. On parle de goût, d'appétit ou de passion du lucre, ou encore d'esprit de lucre. Et si vous consultez un dictionnaire, vous verrez que le lucre lui-même est devenu un terme péjoratif. C'est le «profit recherché avec avidité»².

Les religions, les philosophies et les idéologies ont généralement rejeté la passion du lucre. «On veut être riche pour se procurer les nécessités de la vie et pour en goûter les plaisirs. [...] On se plaît à mener un train magnifique, à vivre dans l'abondance et le luxe: tout cela fait que le désir d'être riche ne connaît pas de limites»³. Le problème est que le goût du lucre s'exerce souvent au détriment d'autrui. «[...] la plupart du temps, on recourt à l'injustice pour s'emparer d'un objet convoité; c'est la passion du lucre qui est la cause ordinaire de ce genre de manquement»³.

L'économie sociale et solidaire considère visiblement que la recherche du lucre n'est pas un mal en soi, mais qu'il convient de la limiter. Probablement en raison de l'hypothèse qu'il existe une corrélation entre le prix d'un bien ou d'un service et le bénéfice de l'entreprise qui l'offre sur le marché.

Les OSBL

On parle habituellement d'organisme sans but lucratif (OSBL). Double abus de langage. D'une part, c'est l'être humain qui peut avoir l'esprit de lucre ou la passion du lucre. Une entreprise n'a pas d'esprit, donc pas de passion. D'autre part, les organismes sans but lucratif font des bénéfices. S'ils faisaient des pertes, ils ne survivraient pas. De plus, il faut faire des bénéfices pour pouvoir réaliser de nouveaux projets (et, dans le domaine du logement, constituer des réserves pour des rénovations futures).

En réalité, un organisme sans but lucratif est un organisme que ne distribue pas (ou peu) de bénéfices. C'est le cas de la majorité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) en Suisse. Bien que la loi sur le logement n'interdise pas un but lucratif limité, tout comme les réseaux de l'économie sociale et solidaire et comme la loi française. Un certain but lucratif est admis, mais pas trop. Fort bien, mais où est la bonne limite du «pas trop»? L'économiste n'a pas de réponse, c'est une question philosophique, religieuse et politique.

La limite du lucre

En Suisse, les MOUP peuvent rémunérer leurs parts sociales au maximum à 6%⁴. C'est beaucoup mieux que les obligations de la Confédération. Et certains bailleurs à but lucratif n'obtiennent pas un tel rendement. La limite est donc élevée. Quoique... Si l'inflation est de 10%, un dividende de 6% est une mauvaise affaire. Le rendement réel est négatif⁵. Heureusement, une telle inflation est rare en Suisse. Depuis 1950, le taux d'inflation moyen a été d'environ 2%. Et l'objectif de la Banque Nationale Suisse est de ne pas dépasser ce taux. Avec une inflation de 2%, un dividende de 6% donne un rendement réel de 4%. Aussi bien que le rendement moyen obtenu au cours des dernières décennies par le propriétaire à but lucratif d'un immeuble résidentiel locatif!

Qu'en sera-t-il à l'avenir? Mystère et boule de gomme. On sait simplement que le taux d'inflation annuel peut varier passablement dans le temps (entre -1% et 11% depuis 1950) et que, pour un taux de dividende nominal donné, la lucrativité réelle varie aussi passablement (entre -5% et 7% depuis 1950 pour un dividende de 6%). Afin d'éviter que la lucrativité réelle ne varie au gré d'une inflation forcément imprévisible, il suffirait de fixer un taux plafond en termes réels et non pas en termes nominaux. Dire par exemple que le dividende maximum admis est le taux d'inflation additionné d'une certaine prime, qui correspondrait à la lucrativité réelle. Pour fixer cette «prime de lucre», on pourrait se baser sur le rendement réel obtenu à long terme sur les obligations de la Confédération (env. 1%) ou sur le taux hypothécaire réel observé à long terme (env. 2%).

A quoi bon?

Le taux de 6% est non seulement élevé, en plus il ne sert pas à grand-chose. Car rares sont les MOUP qui distribuent des dividendes de 6% sur les parts sociales et ce sont a priori les seuls susceptibles d'en distribuer plus si cette limite n'existait pas.

Les MOUP sont officiellement de bons élèves. Ils sont même très nombreux à ne distribuer aucun dividende. Simplement parce que les bénéficiaires distribués viennent forcément des loyers, ce qui est doublement problématique. D'une part, si les détenteurs des parts sociales bénéficient d'un logement dans la coopérative, ils vont payer à travers leur loyer les dividendes qu'ils vont recevoir, ce qui est évidemment absurde (d'autant plus qu'ils devront en principe payer des impôts sur ces dividendes qu'ils se versent à eux-mêmes). D'autre part, il est d'autant plus difficile d'offrir des logements à loyer

modéré que les dividendes versés sont importants. Certains rémunèrent quand-même les parts sociales, car cela leur permet de collecter, au-delà du cercle des habitants, les fonds propres nécessaires à leur activité. Pour construire, il faut du capital, et les investisseurs sans aucun but lucratif ne sont malheureusement pas légion. ■

¹ www.apres-ge.ch.

² Le Robert ou Le Larousse.

³ Cicéron: «Des devoirs», traduit du latin par Charles Appuhn, Paris, Garnier, 1933.

⁴ L'Office fédéral du logement applique à ce sujet l'article 6 de la loi fédérale sur le droit de timbre, qui donne les conditions que doivent respecter les sociétés œuvrant «sans aucun but de lucre».

⁵ Voir à ce sujet la chronique économique dans «habitation» de mars 2023.

L'INCLUSIVITÉ AU CŒUR DES LADA

Depuis sa fondation en 2009, Primavesta s'est spécialisée dans la création de logements adaptés avec accompagnement dans le canton de Vaud. C'est sa marque de fabrique! Elle poursuit ses ambitions avec un projet qui définit l'habitat à travers une approche résolument humaine.

TEXTE: JOËLLE LORETAN

PHOTOS: RAINER SOHLBANK

En septembre 2024, les premiers habitants du Clos-des-Messageries ont emménagé au centre d'Aigle. Le projet propose 31 logements (sur 43 au total) adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées appelés Lada (logements adaptés avec accompagnement, voir encadré). C'est en partenariat avec un investisseur privé que la coopérative a mené des travaux pour transformer un ancien relais postal en un modèle d'habitat adapté aux besoins de la population vieillissante et aux enjeux durables d'aujourd'hui (et de demain). L'ancienne bâtisse datant de 1871, trop vétuste pour être rénovée, a laissé place à une nouvelle construction estampillée Minergie. Mais pas seulement...

Un lieu de vie pour toutes et tous

Autrefois, ils étaient appelés «logements protégés» dans le canton de Vaud. Mais depuis peu, appelez-les «Lada». Les appartements et les espaces communs répondent ainsi aux normes d'accessibilité de la SIA 500, pour offrir un maximum de confort aux locataires, sans discrimination, comme l'explique Joël Cornuz, président du Conseil d'administration de Primavesta. «Il était fondamental de respecter un certain équilibre entre la mobilité et l'accessibilité, ainsi que de permettre aux résidents de vivre dans le maintien de leur dignité physique, tout en évitant tout stéréotype architectural lié à une quelconque forme de maladie.» Les appartements intègrent harmonieusement les spécificités, jusqu'aux moindres détails, qui n'en sont pas: plans de cuisine accessibles en fauteuil roulant, couleurs spécifiques pour les marches et les contremarches, revêtements de sols



antidérapants et mains courantes ergonomiques. Une attention particulière est également portée aux éléments qui favorisent l'autonomie, mais aussi à l'environnement social, indique Philippe Macchiaioli, administrateur de la coopérative. Les espaces et les salles de séjour, tout comme les jardins potagers partagés permettent aux résidents de cultiver un véritable esprit de communauté, tout en profitant d'activités socioculturelles qui renforcent le lien social. Et Marco Caravaglio, architecte au sein du Bureau RBMC, insiste: «Ce n'est pas un EMS. Les gens sont encore indépendants, mais ils commencent à avoir besoin de certaines commodités et bénéficient d'aménagements qui leur facilitent la vie quotidienne.»

Du soleil et de l'eau

Le programme intègre l'énergie du soleil, via une installation photovoltaïque qui

assure l'autonomie énergétique, et celle de l'eau, avec l'utilisation de la source souterraine pour chauffer les logements. Un système encore peu courant, qui pompe l'eau de la nappe souterraine, avant de la faire passer dans un échangeur de chaleur. «C'est comme dans un frigo, mais à l'envers» précise Marco Caravaglio, architecte du projet. Une fois son énergie exploitée, l'eau est restituée à la nappe avec une différence de température minimale. Un choix pertinent selon l'architecte. «C'est moins courant qu'un système ordinaire, et plus difficile à mettre en place, mais sur du long terme cette approche a un bon rendement, elle est profitable économiquement.» Le projet intègre par ailleurs une touche de réemploi, avec des encadrements de fenêtres en pierre naturelle de Saint-Triphon ont quant à elles été méticuleusement démontées, puis refaites à neuf en respectant l'aspect original.



QU'EST-CE QU'UN LADA?

En 2024, l'acronyme Lada a officiellement remplacé l'ancien terme de «logements protégés». Il s'agit d'une spécificité vaudoise, tandis que dans le canton de Fribourg, on parle de LSI (logements à structure intermédiaire). Conformes à des normes strictes d'accessibilité, ces logements offrent un cadre de vie sécurisé, tout en permettant à leurs occupants de rester autonomes. Lorsqu'un site de Lada est reconnu par le canton, les résidents peuvent bénéficier d'aides financières pour compenser les coûts liés aux services d'accompagnement et aux charges des espaces communs.



Partenariat public-privé et mixité

L'une des particularités de Clos-des-Messageries est sans doute son modèle de partenariat entre Primavesta et un promoteur privé. Du jamais vu pour la coopérative. «C'est le premier projet que Primavesta mène avec un promoteur privé, qui a certes des intérêts financiers, mais qui a aussi cette sensibilité sociale», précise Joël Cornuz de Primavesta. Pous-sées par le besoin, les collaborations inédites émergent. «Dans le milieu, on a souvent eu tendance à ne pas vouloir s'ouvrir et à garder pour soi les projets, poursuit-il. Mais aujourd'hui, la rareté du foncier oblige à ouvrir nos esprits et nos collaborations. Mais au final, on est tous gagnants!» Autre particularité du programme: une grande mixité d'usages (commerce et boulangerie tea-room dans les arcades du rez-de-chaussée, appartements dans les étages), et de typologies

de logements (PPE, avec encadrements et à loyers modérés, surfaces commerciales).

Primavesta vise l'inclusion

«En 2009, Philippe Diesbach (fondateur de la société Patrimob, ndlr) était président de plusieurs coopératives et souhaitait offrir une structure professionnelle spécialisée dans la conception de logements adaptés avec accompagnement. L'objectif était de les soutenir et de les assister durablement dans leur développement. C'est ainsi qu'est née Primavesta» raconte Joël Cornuz, actuel président de cette coopérative d'habitation, qui pratique par ailleurs une approche intéressante: elle intègre les autorités publiques dans ses processus. «Nous proposons aux communes concernées par les terrains sur lesquels nous construisons d'intégrer un représentant dans les conseils d'admini-

nistration, précise Joël Cornuz. Avec aujourd'hui 142 immeubles gérés par la société Patrimob, dont plus des deux tiers sur des droits de superficie et 90% des terrains appartenant aux communes, cette collaboration permet une transparence totale sur la gestion des coopératives et offre aux communes l'opportunité de rester au cœur des projets sur leur territoire.» ■

Pour les curieux > <https://primavesta.ch/>

«Le financement avantageux de la CCL nous a permis d'assurer un financement pérenne de l'agrandissement de notre foyer.»

Christian Repond, Président du Conseil de Fondation, Foyer Gruérien pour personnes âgées, Bulle

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



Des fenêtres, façades et stores à nettoyer ?

Sécurité et propreté garanties avec Maltech.

Grâce à notre parc d'élévateurs à nacelle polyvalents, vous maîtriserez les défis des opérations de nettoyage en hauteur. Avec nos 40 sites de location et 8 centres de maintenance et de formation répartis dans toute la Suisse. Informations sur maltech.ch/nettoyage



maltech
Louer • Acheter • Service • Formation

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



UN ÉCOSYSTÈME INTERGÉNÉRATIONNEL AU CŒUR D'EPALINGES

Avec ses logements protégés et subventionnés, La Girarde incarne un modèle de mixité sociale et intergénérationnelle. Ce projet de la coopérative La CLE combine habitat accessible, convivialité et engagement envers la communauté.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Fondée en 1993, la coopérative La CLE, membre de l'ARMOUP, est profondément enracinée à Epalinges (VD), où elle est la seule coopérative de logement. Cet ancrage local renforce son rôle dans le développement communal, en lien avec des projets d'utilité publique. Sans but lucratif, La CLE bénéficie d'un soutien constant des autorités, qui font régulièrement appel à elle pour le développement de projets de logements sociaux.

Dirigée par un conseil d'administration de huit membres, la coopérative externalise la gestion de ses immeubles pour se concentrer sur le développement de nouveaux projets. Jusqu'à présent, elle a réalisé quatre projets totalisant 105 logements, tous basés à Epalinges.

Depuis sa création, elle a pour ambition de répondre à l'évolution des besoins de la population locale. Initialement focalisée sur les logements subventionnés, La CLE a commencé à intégrer des logements protégés dès 2010. Cette diversification répond à une demande croissante de logements pour personnes âgées ou vulnérables. La Girarde, le dernier projet de La CLE, répond à cette demande et illustre l'engagement de la coopérative pour le logement social et protégé. Conçu par les architectes Bonhôte Zapata et réalisé avec le soutien du canton de la commune d'Epalinges, le projet de La Girarde a été inauguré en 2023 après dix ans de planification et trois ans de travaux.

Un projet socialement utile

Le projet de La Girarde répond à un besoin crucial dans la région lausannoise, où la demande pour des logements subventionnés et protégés reste forte. En combinant respect des contraintes budgétaires et optimisation de l'habitabilité,



Les aménagements extérieurs sont conçus aussi bien pour les familles que pour les personnes âgées. Deux places de jeux sont aménagées et les cheminements, devant reprendre la pente du terrain, alternent entre rampes et escaliers sécurisés.
Photos: oZimages



La CLE et les architectes ont su créer un lieu de vie convivial, fonctionnel et agréable.

Le terrain, octroyé en droit de superficie par la commune, présentait une topographie complexe avec une composition

intégrant de la molasse, nécessitant donc une réflexion approfondie sur l'implantation des bâtiments. Plutôt qu'un grand édifice, qui aurait paru hors d'échelle pour la zone, les architectes ont opté pour quatre immeubles à échelle humaine,

semblables à des «rochers dans un pré». Chaque bâtiment, avec ses façades en bois et ses toitures conçues comme une cinquième façade visible depuis l'amont, s'intègre harmonieusement dans le paysage. Des loggias à chaque niveau contribuent par ailleurs à la relation entre intérieur et extérieur.

«La particularité de La Girarde réside dans son approche de mixité sociale et intergénérationnelle.»

Situé par hasard à proximité de l'EMS La Girarde, le projet rassemble un total de 42 logements, dont 22 logements protégés de 2 ou 2,5 pièces et 20 logements subventionnés allant du 2 au 4,5 pièces. Respectant une limite budgétaire stricte, La Girarde cible des locataires aux revenus modestes. Le projet explore chaque possibilité d'optimisation pour garantir la qualité des espaces. Les immeubles comptent trois appartements par étage, chacun distribué via un escalier éclairé naturellement. Les espaces communs intérieurs sont agrémentés de touches de couleur, ajoutant un aspect ludique et chaleureux et favorisant l'identification aux lieux.

Une mixité sociale et intergénérationnelle

La particularité de La Girarde réside dans son approche de mixité sociale et intergénérationnelle. Les logements protégés et subventionnés sont volontairement répartis au sein des quatre immeubles et à chaque étage, de même que les différentes typologies d'appartements, favorisant ainsi la cohabitation de personnes de tous âges et origines sociales. Cette diversité est au cœur du projet. Elle apporte vie et interaction, où jeunes et enfants dynamisent les aînés.

Dans la prolongation de cette volonté de ne pas séparer logements protégés et subventionnés, tous les appartements sont conçus pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), avec une réflexion, entre autres, sur les seuils, les paliers, le dimensionnement des espaces et les équipements. Cette uniformité dans la typologie des logements



Cuisine aménagée. Photo: Carina Guerra

représente certes un coût supplémentaire pour le maître d'ouvrage, mais offre une flexibilité pour l'avenir. Elle permet une adaptation future selon les besoins. Si la demande évolue, il sera en effet possible de réassigner les types de logements. Ainsi, un soin particulier est apporté à l'intégration des logements protégés dans un environnement qui ne les distingue pas des autres, ni en termes d'architecture, ni de typologie des appartements. L'attribution des logements protégés est effectuée par un comité réunissant des membres de La CLE, de la gérance, du CMS et de l'animateur du quartier. Ce processus vise à choisir les candidats les plus à même de s'intégrer harmonieusement au sein du groupe.

Un petit village intégré

Des espaces de bureaux et une annexe de l'école de musique d'Epalinges aux rez-de-chaussée ainsi qu'un parking souterrain reliant les différents bâtiments complètent le projet. L'agencement des immeubles sur le terrain en pente ainsi que leur volumétrie crée une atmosphère de «petit village», propice aux rencontres et aux échanges entre habitants, comme en témoigne l'attention portée aux aménagements extérieurs.

Au centre de la vie sociale des résidents âgés se trouve une salle communautaire équipée d'une cuisine. Gérée par un ani-

mateur du centre d'animation d'Epalinges, cet espace propose des activités variées comme le jardinage, des jeux, des concerts ou encore des sorties, créant ainsi une dynamique conviviale. Une conciergerie sociale, une première pour la coopérative, accompagne également les résidents âgés. Ce concierge constitue un point de référence précieux pour les habitants, assurant un suivi de proximité.

Pour La CLE, La Girarde constitue une étape importante dans son engagement à offrir des logements de qualité à Epalinges. Alors que la demande en logements protégés et subventionnés ne cesse de croître, la coopérative continue de développer de nouveaux projets, tout en restant fidèle à sa mission: répondre aux besoins de la communauté palinzarde. Avec La Girarde, La CLE pose une nouvelle pierre dans la construction d'un avenir où les besoins en logements accessibles et diversifiés sont non seulement pris en compte, mais aussi anticipés. ■

Préserve l'environnement et vos vêtements préférés

Rafrâchissez vos vêtements à la vapeur plutôt que de les laver.
Et ce, en 25 minutes seulement et avec 96 % d'eau en moins².
Avec la technologie ProSteam, réduisez également les plis³
et épargnez-vous du repassage.



For better living. Designed in Sweden.

¹ Consommation d'énergie conformément au seuil de consommation établi au sein de l'UE.

² Sur la base d'un test interne réalisé avec une charge de 1kg afin de comparer le programme vapeur et le programme délicat.

³ Sur la base d'un test interne visant à mesurer le nombre de plis sur les tissus en coton avant et après le programme vapeur.

ET DE DEUX POUR LA SCHL

A Lausanne, la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) s'est lancée dans un important chantier de rénovation de ses trois immeubles situés au chemin de Boisy. Le deuxième bâtiment – sur trois – vient d'être livré. Tour d'horizon des interventions.

JOËLLE LORETAN

Construits dans les années 1960, les trois bâtiments situés à Boisy 16-32 comptent un total de 198 logements. Le projet, échelonné sur plusieurs années, a déjà vu la livraison du premier immeuble en 2023 (voir «habitation» juin 2023), tandis que le second vient d'être terminé en novembre 2024. La réhabilitation du troisième bâtiment, quant à elle, est prévue pour 2026.

De la technique et des hommes

Après plus de soixante ans de bons et loyaux services, et malgré un entretien régulier, les bâtiments nécessitaient des rénovations, «notamment pour être mis en conformité avec les exigences énergétiques actuelles, explique Antonio Rodriguez, chef de projet à la SCHL. Nous avons profité des travaux sur l'enveloppe du bâtiment pour refaire la partie technique, soit le chauffage, les installations sanitaires et électriques.» Un ambitieux projet pour la SCHL, qui s'est efforcée de conjuguer modernisation technique et respect du passé. «Le Service du patrimoine de la ville de Lausanne souhaitait que l'expression architecturale typique des années 1960 soit conservée. Sur le plan technique, nous avons visé l'obtention du label Minergie P Rénovation», ajoute-t-il. La coopérative a toutefois gardé au cœur des réflexions son objectif principal: la qualité de vie des sociétaires, avec une attention particulière portée à l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite (PMR), puisqu'ici, les personnes âgées représentent une part significative des habitants. Un tiers des appartements a ainsi été adapté pour cette population. «Notre boussole a été la norme SIA500, qui régit la conception de bâtiments sans



A Lausanne, au chemin de Boisy, la SCHL rénove trois bâtiments des années 1960. Le deuxième (encore entouré d'échafaudages) vient d'être achevé. DR

obstacles. Notre souhait est de répondre aux besoins des locataires, afin qu'ils puissent habiter les lieux de manière harmonieuse le plus longtemps possible», rappelle Antonio Rodriguez. Une démarche qui a permis aux trois immeubles de Boisy d'être répertoriés dans la base de données

du Centre suisse d'architecture sans obstacles (voir encadré). «Nous sommes contents de leur intérêt pour ce projet, mais notre objectif depuis le début était de réduire au maximum les barrières et obstacles, que cette reconnaissance arrive ou non», précise l'architecte.

«A l'avenir, nous envisageons de récupérer des matériaux provenant d'autres bâtiments, appartenant à d'autres propriétaires, voire de créer une bourse aux matériaux, mais cela nécessite un espace de stockage.»

Un extérieur repensé et un cœur adapté

Les rénovations du deuxième bâtiment fraîchement livré ont concerné aussi bien l'intérieur que l'extérieur. A l'intérieur, les composants électriques ont été remplacés, le réseau d'installation sanitaire refait et les échangeurs de chaleur redimensionnés pour permettre le raccordement au chauffage à distance. A l'extérieur, l'enveloppe a été isolée avec vingt centimètres de laine minérale et un crépi isolant minéral, car «ces matériaux sont respirants, et possèdent une grande perméabilité à la vapeur d'eau, ce qui permet d'éviter la stagnation d'humidité», précise le chef de projet Antonio Rodriguez. La toiture, autrefois à quatre pans, a quant à elle été transformée en un toit plat végétalisé, pour favoriser la biodiversité. Et la technique y trouve aussi sa place. «Nous avons créé une superstructure métallique pour accueillir les réseaux de tuyaux et de ventilation, relève le chef de projet. Elle est recouverte de panneaux photovoltaïques pour une production d'énergie renouvelable.» Une attention particulière également pour les aménagements extérieurs, où arbres fruitiers et plantes indigènes ont été plantés. Autre point fort: l'accessibilité aux transports publics améliorée, notamment pour

Le Centre Architecture sans obstacle est une organisation dédiée à promouvoir une architecture accessible à toutes et tous, en intégrant des principes d'inclusion et d'accessibilité universelle. Il vise à éliminer les obstacles physiques, sensoriels et cognitifs dans les bâtiments et espaces publics. Le centre entretient une documentation riche et collabore avec diverses institutions pour recenser les bonnes pratiques, élaborer des directives et stratégies, et promouvoir activement l'architecture sans obstacles.

Pour les curieux:
www.architecturesansobstacles.ch

les personnes à mobilité réduite (PMR). «Les bâtiments se trouvent entre deux grandes artères, Pierrefleur et Boisy, et jusqu'ici, il n'existait aucune liaison facilitant le passage du sud au nord, où se situent les arrêts de bus», explique le chef de projet. Pour combler ce manque, une liaison intérieure a été créée, permettant de relier facilement ces deux pôles sans avoir à franchir des marches. «Nous avons conçu un couloir de liaison intérieure sur deux étages, connectés entre eux par des ascenseurs» ajoute-t-il.

Le réemploi, une démarche jeune mais prometteuse

Bien que la pratique soit émergente pour la SCHL, le projet n'a pas à rougir. Parmi les éléments réemployés, on trouve les encadrements de fenêtres en similibrique, les couvertines et les mains-courantes des balcons, ainsi que les emmarchements dans la cage d'escalier. Les pavés de granit qui tapissent la cour ont quant à eux été récupérés d'une précédente utilisation sous les conteneurs à déchets. «Dans le deuxième bâtiment, on a fait un pas supplémentaire dans l'usage du réemploi. On s'est interrogés sur ce qu'on pouvait encore récupérer, et on a réussi à

réutiliser une partie des lavabos et des lave-mains. Pour le troisième bâtiment, nous espérons augmenter le taux de récupération, avec un démontage encore plus soigné», précise Antonio Rodriguez. Et si le réemploi est encore au stade initial, il devrait faire petit à petit sa place dans les projets futurs de la SCHL. «Nous en sommes encore aux débuts, Boisy est notre première réalisation qui intègre cette approche, précise Daniel Pantillon, responsable de groupe et chef de projet à la SCHL, mais d'autres chantiers de rénovation sont en préparation pour lesquels des pré-inventaires de matériaux récupérables sont déjà en cours». La coopérative lausannoise collabore pour le moment avec des acteurs comme Materialium et Le Bird, qui «apportent une expertise précieuse et fournissent un véritable travail de fourmi», mais reste ouverte à l'idée d'intégrer ces compétences dans sa structure. «A l'avenir, nous envisageons de récupérer des matériaux provenant d'autres bâtiments, appartenant à d'autres propriétaires, voire de créer une bourse aux matériaux, mais cela nécessite un espace de stockage.» Les premières pierres du réemploi sont posées, et elles auront tout loisir d'être affinées et consolidées avec des projets futurs, puisque la SCHL prévoit de rénover 60% de son parc immobilier d'ici 2035. ■

LE CONTRAT DE BAIL EN CAS DE RACHAT D'UN IMMEUBLE

Dans l'hypothèse où une coopérative d'habitation procède à un rachat d'un immeuble locatif, qu'advient-il des contrats de bail en cours? Les locataires continuent-ils de bénéficier des mêmes droits ou peuvent-ils être soumis à de nouvelles conditions imposées par la coopérative?

PASCAL STEINER, AVOCAT, SLEX

Le droit du bail, encadré notamment par le Code des obligations (CO), garantit tant au locataire qu'au bailleur un cadre clair en matière de gestion des contrats. La question de la continuité des baux en cas de vente d'un immeuble est une problématique récurrente, particulièrement dans le cas où une coopérative d'habitation devient le nouveau propriétaire d'un bien immobilier. Les coopératives d'habitation, bien que poursuivant souvent des objectifs sociaux et communautaires distincts des propriétaires privés, sont soumises aux mêmes règles de droit lorsqu'elles acquièrent un immeuble comprenant des logements loués. Toutefois, le fonctionnement spécifique de ces entités pose des questions concernant les nouvelles exigences qui pourraient être imposées aux locataires.

Le principe de continuité des baux en cas de vente

En cas de rachat d'un bien immobilier, la question de la poursuite des baux existant est réglée par la loi. En effet, selon l'article 261 du Code des obligations¹ (CO), si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée [...], le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. La vente ne rompt pas le bail². Ainsi, le contrat de bail passe à l'acquéreur, avec tous les droits et obligations qui en découlent³. Cette disposition, qui découle directement du principe de protection du locataire, a pour objectif d'éviter qu'un changement de propriétaire n'affecte la stabilité des relations locatives. La doctrine dominante considère que cette règle vise à offrir une sécurité juridique aux locataires, en leur garantissant la continuité des conditions de leur bail⁴.

L'article 261 al. 2 CO permet toutefois à l'acquéreur de résilier le contrat avant le terme, aux cinq conditions cumulatives suivantes: la chose a été aliénée et, pour les immeubles, l'acquéreur est inscrit au registre foncier (1); le bail n'est pas annoté au registre foncier (2); l'acquéreur n'a pas repris le bail (3); le congé est donné pour le plus prochain terme légal moyennant le préavis légal, CO 266b-266f, (4); et, lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, l'acquéreur a un besoin urgent des locaux pour lui-même ou ses proches ou alliés⁵. Cette position a été confirmée à plusieurs reprises par la jurisprudence du Tribunal fédéral, lequel a réaffirmé que l'acquéreur d'un immeuble loué est lié par les baux en cours et ne peut les résilier que dans des cas limités, notamment en invoquant un besoin urgent propre, conformément à l'article 261 al. 2 CO⁶. Pour les baux d'habitations/

locaux commerciaux, l'urgence du besoin de l'acquéreur ou ses proches parents ou alliés sera admise lorsqu'au regard de toutes les circonstances (y compris des motifs économiques) on ne peut pas raisonnablement lui imposer de respecter le délai de résiliation contractuelle et l'échéance contractuelle pour récupérer les locaux. Ce besoin urgent doit être sérieux, concret et actuel⁷.

Pour les coopératives d'habitation, cette situation est rare, dans la mesure où leur vocation première est la gestion locative plutôt que l'occupation personnelle.

Les spécificités du rachat par une coopérative d'habitation

Les coopératives d'habitation se distinguent par leur mode de fonctionnement communautaire et leur mission sociale. Leur mission principale est de promouvoir l'accès à des logements abordables tout en favorisant un mode de vie communautaire et participatif⁸. La politique coopérative n'a pas d'impact immédiat sur les contrats de bail existants au moment du rachat de l'immeuble. Les locataires en place continuent de bénéficier des conditions contractuelles initiales jusqu'à l'échéance de leur contrat ou sa résiliation dans les formes prévues par le droit du bail⁹.

Ainsi, un locataire dont le contrat a été transféré à une coopérative d'habitation conserve ses droits sans être soumis aux exigences propres de la coopérative, du moins tant que le contrat n'arrive pas à son terme ou qu'aucune nouvelle négociation ne soit entamée.

La conclusion d'un nouveau bail

L'influence des coopératives d'habitation se fait principalement sentir lors de la conclusion de nouveaux baux. Lorsqu'un logement se libère ou lorsqu'un contrat de bail arrive à échéance et que les parties décident de le renouveler, la coopérative peut alors introduire des exigences spécifiques conformes à ses statuts et à sa mission sociale.

Ces nouvelles conditions ne sont toutefois pas applicables rétroactivement aux baux en cours. En d'autres termes, les locataires qui bénéficient d'un contrat de bail existant lors du rachat ne sont pas contraints de se conformer aux nouvelles exigences imposées par la coopérative, sauf si ces conditions sont librement acceptées lors de la conclusion d'un nouveau contrat. Ce cadre juridique garantit une stabilité pour les locataires tout en offrant à la coopérative la possibilité de poursuivre ses objectifs à travers la gestion des nouveaux contrats de bail.

En cas de manquement grave de la part du locataire (par exemple, le non-paiement du loyer ou des dégradations substantielles), la coopérative, en tant que bailleur, peut procéder à une résiliation anticipée conformément aux articles 257d et 257f CO.

Evaluation à effectuer

Pour une coopérative d'habitation, l'achat d'un immeuble ne se limite pas à une simple transaction immobilière. Il s'agit d'un investissement à long terme, motivé par une volonté de fournir des logements accessibles tout en respectant des principes de solidarité et de gestion participative. La stratégie d'acquisition d'un immeuble doit donc être rigoureusement pensée pour répondre aux objectifs de la coopérative tout en assurant sa viabilité financière. En effet, il est crucial que l'acquisition soit financièrement viable. Les coopératives doivent évaluer les coûts d'acquisition et les frais de gestion à long terme, en veillant à ce que le projet respecte leur mission de proposer des loyers abordables. Pour alléger le fardeau financier, il est recommandé de chercher des subventions publiques, des prêts à taux réduit ou des partenariats avec des organismes de logement. Une planification budgétaire rigoureuse est également essentielle pour garantir la pérennité économique de la coopérative.

Avant de procéder à l'achat d'un immeuble, une coopérative doit d'abord évaluer les besoins spécifiques de sa communauté. Quel type de logements est nécessaire? Faut-il privilégier des logements pour des familles, des personnes âgées, ou des étudiants? Cette phase d'analyse est cruciale pour s'assurer que l'immeuble répond aux attentes des futurs locataires et s'intègre dans la mission sociale de la coopérative.

En outre, l'acquisition d'un immeuble par une coopérative d'habitation nécessite une planification financière solide. Les coopératives doivent s'assurer que l'achat est compatible avec leur capacité à proposer des loyers abordables. Pour cela, un budget détaillé doit être élaboré, prenant en compte les coûts d'acquisition, de rénovation éventuelle, ainsi que les frais de gestion à long terme.

Lorsqu'une coopérative acquiert un immeuble, elle doit également réfléchir à la durabilité des rénovations éventuelles. En fonction des besoins, il peut être nécessaire de rénover pour améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble ou adapter les logements à des standards plus écologiques. Ce type d'investissement à long terme permet de réduire les charges pour les locataires tout en s'inscrivant dans une démarche de respect de l'environnement.

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.

En résumé, sauf exception, l'acquisition d'un bâtiment par une coopérative d'habitation assure, aux locataires une continuité dans leur relation contractuelle. Une telle acquisition est toutefois une opération complexe qui soulève des défis juridiques, sociaux et économiques. Cette initiative va au-delà de l'acquisition d'un bien immobilier, elle représente un engagement envers les membres de la coopérative et la communauté dans son ensemble. Cependant, à la fin du bail ou lors de la signature de nouveaux contrats, il est possible d'introduire les exigences particulières de la coopérative, basées sur ses valeurs sociales et communautaires. Cette structure légale équilibrée offre la possibilité de concilier la stabilité requise pour les locataires avec la souplesse de la coopérative pour imposer des conditions en accord avec ses objectifs sociaux lors de la signature de nouveaux contrats. ■

¹ Code des obligations, RO 27 321.

² DAVID LACHAT/FRANÇOIS BOHNET, in «Commentaire romand, Code des obligations I», 3^e éd. 2021, n° 1 ad art. 261 CO, et références citées.

³ Ibid.

⁴ FRANZ WERRO, «Droit du bail», 4^e éd., art. 261 CO, 2010, n° 12.

⁵ Cette condition est soumise à une potentielle modification en cas d'acceptation de la votation populaire: Modification du 29 septembre 2023 du code des obligations (droit du bail: résiliation pour besoin propre) (FF 2023 2291).

⁶ Arrêt du Tribunal fédéral 135 III 112.

⁷ Notamment ATF 142 III 336.

⁸ URS THOMMEN, «Genossenschaftsrecht in der Schweiz», 2016, n° 154.

⁹ Ibid.

Formation ARMOUP

- 5 mars 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 3 :
Achat, construction, rénovation et entretien d'un immeuble – Assurances
Mesures énergétiques
- 2 avril 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 4 :
Vie de la coopérative – Sécurité, participation et gestion des conflits
- 14 mai 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 5 :
LOG et droit du bail – Décomptes de chauffage et frais accessoires
Examens : informations et précisions
- 11 juin 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 6 :
Droit de superficie – Sociétaire-locataire
Appartements adaptés/protégés et référente sociale
- 1er octobre 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 7 :
Conduite financière d'une coopérative d'habitation I
- 5 novembre 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 3 :
Conduite financière d'une coopérative d'habitation II

Evénements ARMOUP

- 7 mai 2025 Aquatis à Lausanne
Journée Romande des Collectivités pour le Logement d'Utilité Publique (JRCLUP)
- 26 et 27 mai 2025 Visites
Visite de l'usine V-ZUG
Visites de coopératives en Suisse allemande
- 18 juin 2025 Genève
Assemblée générale de l'ARMOUP

INSCRIPTIONS DIRECTEMENT EN LIGNE

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

OU PAR TÉL. 021 648 39 00



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

MERCI A NOS PARTENAIRES 2024-2025

PLATINE



**BANQUE
ALTERNATIVE**
SUISSE



 **REALIFT**
a s c e n s e u r s



PIZZERA-POLETTI

OR



 **PRECISION
CUISINE**


AS CARRELAGE

 **ELTOP** ENTREPRISE GÉNÉRALE
D'ÉLECTRICITÉ

ARGENT

 **Energies
Score**

 **lavorent**
groupe 

 **MATHEZ**
MAÇONNERIE • BÉTON ARMÉ


MAULINI
MAÎTRE
CONSTRUCTEUR



**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