

Habitation

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



1^{er} Forum du logement neuchâtelois

Bientôt plus de coopératives d'habitation au Tessin?

Une brève histoire des coopératives d'habitation

90^e année | n° 1 | mars 2018

OHSAS 18001

ISO 14001

ISO 9001

BERTOLIT⁺

F

TS

TI

D

É

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

WWW.BERTOLIT.CH

Chères lectrices, chers lecteurs,

En janvier dernier, une belle brassée de ministres et de pontes de diverses organisations internationales se sont retrouvés au Forum de Davos. Dans ce haut lieu de déclarations d'intentions plus ou moins louables, un petit groupe réuni sous l'égide d'une Conférence des ministres de la culture a produit la Déclaration de Davos, intitulée «Vers une culture du bâti de qualité pour l'Europe». Vous l'avez lue? Vous n'en avez pas entendu parler? ¹

On peut notamment y lire au chiffre 8 que «(...) Une culture du bâti de qualité s'exprime donc à travers une conception réfléchie et concertée de toutes les activités de construction et d'aménagement du paysage, lesquelles accordent une place centrale non pas au profit économique à court terme, mais aux valeurs culturelles. Un environnement bâti de qualité répond donc non seulement à des exigences fonctionnelles, techniques et économiques, mais aussi aux besoins sociaux et psychologiques de la population.»

Tiens donc, qui l'eût cru! En termes de culture du bâti, il faudrait donc «accorder une place centrale non pas au profit économique à court terme, mais aux valeurs culturelles»? On croirait enfoncer des portes ouvertes... depuis plus d'un siècle déjà par les coopératives d'habitation en Suisse, et pourtant: une brève histoire des coopératives d'habitation montre hélas (p. 14) qu'en un siècle, leur mission n'a guère varié, les octrois de crédits sont toujours aussi hésitants et les pouvoirs publics à peine moins frileux. Alors heureusement, il y a la Déclaration de Davos...

Et heureusement que des personnes bien intentionnées cherchent même à lancer le mouvement coopératif au Tessin, et pas seulement pour des raisons culturelles, mais aussi et simplement pour remédier à l'explosion des prix des loyers, au mitage du territoire et à l'engorgement du trafic routier (p. 8).

Et heureusement que l'OFL mène des études pour savoir comment aider les cantons, les villes et les communes à mieux loger dignement les ménages vulnérables (p. 12).

Et heureusement que l'on commence à se rendre compte qu'il est grand temps d'anticiper un tantinet les conséquences démographiques de la vague des baby-boomers pour loger la déferlante des futurs seniors, avec le 1^{er} Forum du logement neuchâtelois² (p. 38), la question des logements protégés (p. 20) et celle du confort et de la sécurité des logements (p. 28)... en accordant «une place centrale non pas au profit économique à court terme, mais aux valeurs culturelles».

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur les plateformes du logement d'utilité publique.

Patrick Cléménçon

¹ Vous pouvez la télécharger sur habitation.ch/actualite > La Déclaration de Davos

² Dont la revue *Habitation* est le partenaire média exclusif et dévoué

La Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) invite ses membres à son assemblée générale ordinaire le 18 mai 2018 à 13h30, dans les locaux du secrétariat de l'ARMOUP, route des Plaines-du-Loup 32, 1018 Lausanne. Détails de l'ordre du jour statutaire en temps utile sous habitation.ch/actualite

Impressum

La revue *Habitation* (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse

Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch

Rédacteur en chef: Patrick Cléménçon

Rédaction: route du Grand-Torry 29 CH-1700 Fribourg, téléphone: 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch

Publicité en Suisse romande:

Jean-Louis Emmenegger, téléphone 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com

Publicité en Suisse allemande: Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00, info@stumppmedien.ch

Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00

Graphisme, préresse et impression:

Imprimerie Saint-Paul, Fribourg

Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre.

Tirage augmenté: 7200 exemplaires

Couverture: les conseillers d'Etat du canton de Neuchâtel Laurent Kurth (DFS), à gauche, et Laurent Favre (DDTE), à droite.



Habitation

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

Pour s'abonner
habitation.ch/abonnement



Habitation

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

Pour une culture du développement urbain
droit de superficie: élément clé pour les co
ossier «Fribourg se loge»
année | n°2 | juin 2017

08



Bientôt plus de coopératives d'habitation au Tessin?

La nouvelle présidente de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI), Monique Boscovon Allmen, a de belles ambitions et communique à tour de bras pour faire connaître les vertus des coopératives d'habitation au Tessinois/es.

14



Une brève histoire des coopératives d'habitation

La chronique de grandes et anciennes coopératives romandes rappelle à quel point l'environnement et la mission varient peu. Instituts de crédits hésitants, pouvoirs publics inquiets. Et quantité de ménages et de personnes seules laissées à l'écart du marché (libre) du logement.

25



Après les flammes

Un incendie a ravagé un des immeubles de 44 logements de la SCHR. Deux étages détruits par le feu, trois autres par l'eau. 97 personnes à reloger pour six mois et une année. Retour d'expérience. Et conseils!

38



1^{er} Forum du logement neuchâtelois

C'est une première. Ce forum permettra au monde de l'immobilier de mieux connaître les besoins futurs et les nouvelles opportunités de construction sur sol neuchâtelois, tout en intensifiant les synergies avec les services de l'Etat!

- 04 Brèves
- 06 ARMOUP
- 12 OFL: offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables
- 20 Coopérative Cité-Derrière: la référence pour les logements protégés
- 28 Logements pour seniors: confort mais avec sécurité
- 33 Des styles d'habitation très créatifs au Danemark



Les Vergers fleurissent

A Meyrin, les coopératives ont commencé à emménager dans l'écoquartier des Vergers, qui doit accueillir, à terme, près de 3000 habitants dans 30 nouveaux bâtiments. Au début de l'hiver, les membres de Polygones ont commencé à emménager dans le quartier des Vergers, à Meyrin. Les 28 appartements sont désormais occupés. Il s'agit de la première coopérative à s'installer dans l'écoquartier. Alors que ce numéro d'*Habitation* était en production, Equilibre devait suivre en mars. Tout comme La Ciguë. Celle-ci a lancé au cours de l'hiver un processus d'attribution de logements pour 70 étudiants, dans des grands appartements pour 8 à 12 personnes, ainsi que dans quatre appartements pour familles avec enfants.

Deux des immeubles de la Fondation Nouveau Meyrin sont habités, l'un depuis juillet, l'autre depuis décembre 2017. Selon le programme, Le Niton devrait suivre ce printemps, Les Ailes dès juin, La Codha et Voisinage



La Ciguë. ©VB

dans le deuxième semestre 2019. A l'échelle du quartier, qui ne compte pas que des coopératives, une moitié des immeubles sont déjà habités.

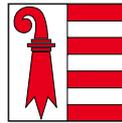
Ciguë

A Genève, la coopérative vouée au logement étudiant a lancé une pétition. Celle-ci porte sur une parcelle de la rue du Stand qui abrite actuellement sur quelque 1000 m² le Musée des sapeurs-pompiers (entrée gratuite, ouvert le mercredi et le dimanche). L'objectif de la Ciguë est de favoriser une structure plus haute qui pourrait maintenir le

musée en bas, mais qui devrait surtout engager la construction de logements pour personnes en formation sur plusieurs étages. La pétition demande au Conseil municipal de la Ville de Genève de lancer une étude de faisabilité portant sur ce projet. Voir aussi cigue.ch

Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social

A Genève, à l'angle de la route de Malagnou et du chemin Rieu, la FVGLS participe à une opération qui vise à la valorisation d'une surface de plus de 10 000 m². Au total, plus de 100 logements – dont 35 pour la FVGLS – seront créés dans deux immeubles. Le programme vise à la mixité, de la PPE aux logements sociaux, et prévoit des surfaces commerciales. L'implantation sur la parcelle – un ensemble parallèle à la route, et le deuxième plus étroit à l'opposé – affirme la volonté des beaux arbres du parc, et une construction du XX^e siècle représentant un intérêt patrimonial. Les emménagements sont prévus pour l'été.



Colonies d'habitations pour personnes âgées ou invalides

A Saint-Imier, la fondation a lancé une opération de rénovation complète dans un immeuble de logements pour aînés. Conçu dans les années 50, l'immeuble ne comportait que des studios, des petits appartements et des bains-douches communs. Le dispositif a été modifié au fil des décennies, mais méritait une rénovation complète. Membre de l'Armoup depuis un peu plus d'un an, les Colonies d'habitations pour personnes âgées ou invalides de la commune municipale de Saint-Imier ont engagé à la fin de l'hiver les importants travaux qui doivent permettre à un dispositif de 23 logements de voir le jour – des 2^{1/2} pièces de différentes surfaces, deux 4^{1/2} pièces et un studio. Les locataires sont déplacés à l'intérieur de l'immeuble pendant les travaux. Selon le programme, tout devrait être terminé pour Noël.



SCH Les Glycines

Chavannes-près-Renens, la société coopérative d'habitation Les Glycines (SCHG) construit trois petits locatifs Minergie en R+3 pour un total de 22 logements de 3^{1/2} (6) et 4^{1/2} pièces (16). C'est la proposition d'un bureau d'architectes, visant à valoriser la parcelle, qui a amené des bonnes volontés locales – dont un ancien syndic – à fonder la coopérative qui réalise aujourd'hui le projet. La volonté communale de conserver la



☎ 0848 62 58 32

maltech.ch
location • technique • formation

maîtrise du foncier a aussi pesé dans cette décision. La charte de la coopérative mentionne l'attribution prioritaire à des familles établies à Chavannes-près-Renens, pour peu qu'elles ne disposent pas déjà d'un logement à loyer abordable. Baptisé Le Parc des Glycines, ce lotissement est implanté sur un terrain verdoyant marqué par la présence d'un chêne, à 6 minutes de marche de la gare de Renens. Parkings souterrains, local à bicyclettes, caves et buanderie participent à l'agrément du tout. Les emménagements sont prévus pour le deuxième semestre 2018.

Des millions pour les rénovations énergétiques

Ces subventions proviennent en partie de la taxe CO₂ de la Confédération. Dans le canton de Vaud, qui a débloqué 37 millions de francs, les subsides peuvent couvrir jusqu'à 30% de la facture des assainissements énergétiques entrepris sur un bâtiment. Les autorités rappellent qu'une intervention peut réduire jusqu'à 50% la facture énergétique d'un bien immobilier – et que les rénovations représentent des retombées importantes pour l'économie, le facteur multiplicateur des travaux de rénovation est en effet compris entre 5 et 6. A Genève, ce sont 32 millions de francs qui sont disponibles en 2018 pour inciter les économies d'énergie et les énergies renouvelables – en 2017, 25 millions de francs ont été attribués. Les dossiers sont à déposer jusqu'au 31 décembre 2018 sur la plateforme www.genergie2050.ch, qui fournit aussi un accompagnement personnalisé. Le soutien est alloué tant sur les actions portant sur la thermique que l'électricité. Les projets visant l'excellence énergétique (Minergie P ou THPE) est également soutenus.

FAITES-LE SAVOIR!

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

SIMPLEMENT PLUS PROCHE



Jacques Andrey
Responsable de vente
modernisation

Les ascenseurs, c'est mon truc

Vous cherchez un partenaire fiable pour la modernisation de votre ascenseur? Mes collègues et moi-même sommes les personnes qu'il vous faut. Ce qui nous différencie? Notre compétence multimarque.

Parlons-en, tout simplement!



AS Ascenseurs

Manifestations ARMOURP

2018

Vendredi 16 mars 2018 à Zurich

Visite des coopératives Mehr als Wohnen et Kalkbreite

Mardi 24 avril 2018, de 17 h à 19 h à Lausanne

Colloque traitant un sujet d'actualité

Mardi 29 mai 2018, de 17 h à 19 h à Genève

Colloque traitant un sujet d'actualité

Samedi 23 juin 2018, de 9 h 30 à 15 h

Assemblée générale 2018 à La Chaux-de-Fonds

Comprenant la visite du Musée international de l'horlogerie et la découverte d'une réalisation d'une coopérative d'habitation

Jeudi 13 septembre 2018, de 9 h 30 à 15 h

3^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique, à Yverdon-les-Bains

« Pourquoi construire des logements d'utilité publique et comment les financer ? »

Une palette d'orateurs de très haut niveau sont au programme

Vendredi 21 septembre 2018 à Bâle

Forum régional des coopératives

Mardi 2 octobre 2018, de 17 h à 19 h à Fribourg

Colloque traitant un sujet d'actualité

Vendredi 2 novembre 2018

Sortie et visite en cours d'organisation

Jeudi 8 novembre 2018 à Granges

OFL Journée du logement

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

Rte des Plaines-du-Loup 32 | CP 227
CH-1000 Lausanne 22
Téléphone +41 (0)21 648 39 00
www.armoup.ch | info@armoup.ch



Partenaire principal de l'ARMOURP



Chauffage
Mesures énergétiques
Rénovations
Financement
Constitution d'une coopérative
Vie de la coopérative
Outils financiers
Etat locatif
Constructions
Aides fédérales
Gestion du parc
Analyses
Appartements protégés
Aspects fiscaux
Règlement de coopérative
Assurances
Aides cantonales
Droit du bail

Dates :

Jeudi 22 mars 2018

Achat, construction et rénovation -
mesures énergétiques - Droit de superficie

Jeudi 19 avril 2018

Gestion du parc et vie de la coopérative

Jeudi 17 mai 2018

Droit du bail - décomptes de chauffage et
de frais accessoires

Jeudi 14 juin 2018

Assurances - Appartements protégés -
Règlement de coopérative

Jeudi 4 octobre 2018

Financement - Etat locatif - Aspects fiscaux

Jeudi 22 novembre 2018

Outils financiers : Ratios de gestion - Analyses

Conditions financières

Tarif membre :

Par module d'un jour Fr. 320.-

Tarif non-membre :

Par module d'un jour Fr. 450.-

Réduction :

10% pour 3 à 4 participants inscrits

15% dès 5 participants inscrits

Frais de repas et boissonson compris

Les plateformes du logement d'utilité publique

1

Fonder et gérer
une coopérative d'habitation
fonder-construire-habiter.ch

2

Se faire coacher
par des professionnels
armoup.ch

3

Tout savoir sur
les coopératives d'habitation
habitation.ch

4

Pour remonter dans
le temps
e-periodica.ch → Habitation



Bientôt plus de coopératives d'habitation au Tessin?

Il est grand temps que la construction de logements d'utilité publique prenne pied également au Tessin. La nouvelle présidente de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI), Monique Bosco-von Allmen, a de belles ambitions et communique à tour de bras pour faire connaître les vertus des coopératives d'habitation au Tessinois/es.

Monique Bosco-von Allmen et Rolf Würth, membre du comité d'administration, en sont persuadés: les coopératives d'habitation pourraient non seulement contribuer à résoudre des problèmes sur le marché du logement, mais également remédier au problème du mitage qui sévit dans la région et soulager la prolifération du trafic routier.

Quand les Suisses romands vont au Tessin, ils vont la plupart du temps dans des vallées idylliques où sont perchés des villages rustiques, où l'on ne croise plus guère d'autochtones. Mais on en sait pas vraiment comment vivent les 350 000 Tessinois/es...

Rolf Würth: Les Tessinois préfèrent habiter dans leur propre petite maison. La villa individuelle avec un jardin privatif reste un idéal pour la majorité des gens.

Monique Bosco-von Allmen: Mais ils sont aussi de plus en plus nombreux à ne pas pouvoir se le permettre à cause des prix élevés. De plus en plus de gens migrent de leurs vallées en plaine, pour y chercher du travail, ce qui exerce une forte pression sur les logements au pied des vallées et dans les régions urbaines. Le taux de propriétaires est certes plus élevé au Tessin qu'à Zurich, mais la plupart des Tessinois/es vivent dans des appartements de location.

Le prix de la propriété d'habitation a augmenté de presque 50% ces dernières années au Tessin. Mais les loyers ne sont pas en reste, avec près de 35% d'augmentation – plus que la moyenne suisse. Quelles en sont les conséquences?

M. B.: Des ménages à revenus modestes sont contraints de chercher un logement en dehors des villes ou à leur périphérie, où les loyers et les coûts d'une maison individuelle ne sont pas encore trop élevés. Mais cela alourdit encore le trafic routier et contribue à l'expansion urbaine.

R. W.: Le trafic routier est un des gros problèmes du Tessin, ne serait-ce qu'à cause des 60 000 frontaliers qui viennent travailler chaque jour dans le canton.

En Suisse romande et alémanique, on assiste à un «retour en ville», et au Tessin?

M. B.: Non, les prix sont tout simplement trop élevés. A Lugano, la plus grande de nos villes, la situation est extrême, car beaucoup d'étrangers investissent dans l'immobilier. D'anciennes maisons sont démolies et remplacées par de nouveaux immeubles avec un standard plus élevé.

R. W.: Et en tant que canton touristique, le Tessin a un important parc de résidences secondaires. Et comme déjà dit, les gens qui quittent leurs vallées renforcent encore la pression sur les agglomérations.

Et pourtant on a beaucoup construit au Tessin ces dernières années.

R. W.: Oui, on y construit à tour de bras – mais pas dans le segment où règne la pénurie. On construit avant tout des logements de luxe, en propriété ou en location. Certains investisseurs construisent uniquement parce qu'ils ont du capital, sur lequel ils devraient payer un taux négatif sur un compte en banque. Cette tendance est absurde du point de vue économique. On constate déjà un début de logements inoccupés, même dans le segment de location.

Est-ce que le projet Alptransit, qui a permis de réduire massivement le temps d'accès entre Suisse romande et Tessin, a eu des conséquences sur le marché immobilier?

R. W.: Le tunnel de base du Gothard ouvert récemment n'a pas eu de grandes conséquences, car il sert avant tout aux liaisons nationales et internationales. Mais ce qui pourrait avoir des conséquences dramatiques pour le paysage immobilier tessinois, c'est le tunnel de base du Ceneri, qui sera achevé en 2020. On pourra alors aller de Locarno à Lugano en vingt minutes. On pourra donc vivre quelque part sur les rives du Lac Majeur, où les logements sont encore abordables, et aller travailler à Lugano. Les questions d'aménagement du territoire, de densification urbaine et de construction de logements à loyers abordables prennent ainsi une toute autre ampleur.

Dans quels segments manque-t-il aujourd'hui des logements?

R. W.: Particulièrement pour les jeunes familles, qui ont besoin de place et qui ne trouvent pas de logement adapté à leurs besoins. Les grands appartements sont souvent occupés par des personnes seules, qui ne veulent pas quitter leur appartement, précisément parce qu'il est bon marché.

Les logements bon marché pour les seniors devraient donc être très demandés. Alloggi Ticino vient d'achever la construction à Gordola d'un immeuble avec des appartements libres d'obstacles et des services communs. Quelles leçons en tirez-vous?

R. W.: Nous pensions que nous aurions une longue liste d'attente, mais quatre mois après la fin du chantier, nous n'avons loué que 10 logements sur 44. Le problème n'est certainement pas le prix des loyers, car ils sont basés sur les loyers maximum des prestations complémentaires à l'AVS. Nous avons plutôt l'impression que ce genre de logements est encore prématuré au Tessin. Les Tessinois/es veulent encore habiter le plus longtemps possible dans leur propre maison. Et les liens familiaux sont encore très prégnants. Qui plus est, ils ont tendance à engager une



La maison C de Alloggi Ticino SA à Gordola.

bonne, comme en Italie, qui vient la plupart du temps des pays de l'Est, et qui prend soin à bon marché des personnes âgées et fait aussi leur ménage.

Une nouvelle étude du ETH-Wohnforum confirme que le débat autour du logement adapté aux seniors a lieu «en différé» au Tessin. Et de fait, l'habitat en commun, à savoir la coopérative d'habitation, n'existe presque pas au Tessin.

M. B.: C'est sûrement une conséquence de notre culture de l'habitat. Il existe bien une tradition de formes d'habitation en commun dans les grandes familles, avec des liens forts avec le voisinage. Mais ces dernières années, les gens se sont plutôt dirigés vers la petite famille et ne connaissent plus guère leurs voisins. On est devenu très individualistes, et même la tendance du *Sharing* n'a guère de succès ici.

Vous avez donc décidé de prendre le taureau par les cornes et de faire découvrir les vertus du logement d'utilité publique aux Tessinois/es. Pour ce faire, vous avez réactivé la section tessinoise de Coopératives d'habitation Suisse, longtemps restée en sommeil. Et vous, Madame Bosco-von Allmen, vous en avez pris la présidence. Quelles sont vos motivations?

M. B.: je me suis demandé à quoi pouvait ressembler notre avenir. Quand j'aurai l'âge de la retraite, il y aura plus de vieux qu'en moyenne au Tessin. On peut donc se demander si on en fait assez pour les jeunes familles aujourd'hui. Car ils risquent bien de s'en aller si la situation économique se dégrade encore. La demande de logements adaptés aux besoins des seniors va en parallèle fortement augmenter. Un des remèdes à cette évolution serait la mixité générationnelle. Et comme il manque aujourd'hui de grandes familles, un voisinage collectif pourrait y suppléer. Nous aimerions donc montrer aux gens qu'il existe des modèles de logements coopératifs qui offrent ces avantages. Il ne s'agit donc pas seulement

de logements à loyers abordables, mais de questions sociales et de relations entre les gens. A quoi s'ajoutent encore des questions écologiques, de densification, de trafic routier – et nous avons un grand besoin de rattrapage dans ces domaines.

Est-ce que le canton a conscience de ces problèmes?

M. B.: Certainement. Il a élaboré un plan cantonal du logement qui prévoit de renforcer également le logement d'utilité publique. Le canton va d'abord mettre sur pied un centre de compétences pour répondre aux nouveaux défis. Dans l'état actuel des choses, il devrait s'intégrer à la Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI), la Haute Ecole du sud de la Suisse. On peut d'ailleurs mentionner qu'une rencontre du comité administratif de Coopératives d'habitation Suisse avec l'ancien président du gouvernement a joué un rôle important dans cette affaire. Des jalons y ont été posés afin de donner plus de poids aux coopératives d'habitation au Tessin.

Quel sera le rôle des coopératives d'habitation et de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI) au sein de ce centre de compétences?

M. B.: Le centre de compétences doit documenter toutes les formes de logement, mais devra également donner des informations sur la construction à prix coûtant. Cela devrait permettre à un propriétaire de terrain de connaître toutes les options et les problématiques qui s'offrent à lui avant de se lancer dans un projet. Et nous partons du principe que la CASSI s'occupera du domaine du logement coopératif. Cela impliquerait donc par exemple que nous expliquions au potentiel propriétaire de terrain qu'il a la possibilité de céder son terrain en droit de superficie à une coopérative d'habitation, ce qui serait un grand avantage, puisque la cherté du terrain est le principal obstacle à la construction de logements coopératifs.



Lotissement Novazzano de Alloggi Ticino SA, conçu par Mario Botta.



Monique Bosco-von Allmen, dipl. arch. EPF/SIA, a travaillé de 1996 à 1998 à Milan chez Antonio Citterio & Partners. Depuis 1998, elle travaille comme architecte indépendante, d'abord à Milan, puis à Lugano depuis 2012. Au printemps 2017, elle a été élue présidente de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI).

Rolf Würth, lic. éc. HSG, a œuvré depuis de nombreuses années à la promotion et la direction du logement d'utilité publique. En 2006, l'Office fédéral du logement (OFL) l'a délégué au conseil d'administration d'Alloggi Ticino SA, dont il est le directeur depuis 2007. En juin 2017 il a transmis le flambeau à Susanna Ziliotto, tout en restant délégué au conseil d'administration. Rolf Würth est membre du comité d'administration de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI) et représente la section en tant que délégué à la faïtière Coopératives d'habitation Suisse.

Quel rôle jouera Alloggi Ticino, qui est le seul grand maître d'ouvrage d'utilité publique?

R. W.: Le canton compte sûrement sur nous, car il est notre principal actionnaire avec la Confédération. Avec les dix millions de francs que le canton veut débloquer ces dix prochaines années, on ne pourra toutefois pas faire grand-chose, d'autant plus que cela devra aussi financer le centre de compétences. Nous ne pourrions pas résoudre le problème tous seuls, mais nous y remédions déjà depuis longtemps dans la limite de nos moyens. Nous entretenons des contacts réguliers avec plusieurs communes, notamment au sujet du logement pour les seniors. Mais d'ici à ce qu'un nouveau projet voie le jour, cela peut durer une éternité, au Tessin.

Quels sont les plans de la CASSI pour promouvoir le logement coopératif au Tessin?

M. B.: Nous allons commencer par communiquer un maximum tous azimuts. Nous sommes déjà en contact avec la ville de Lugano et nous échangeons beaucoup avec d'autres sections de Coopératives d'habitation Suisse, notamment à Genève, et avec l'OFL, mais aussi avec des organisations similaires dans le nord de l'Italie. Nous avons soutenu l'exposition «Import Zürich – cooperative housing: new ways of inhabiting», organisée par Cities Connection Project avec la collaboration de i2a, institut international d'architecture, et nous avons pu présenter notre section lors du vernissage.

Nous avons en outre organisé notre première conférence de presse le 16 janvier dernier, où nous avons présenté notre vidéo *Vivere in una cooperativa* et nous allons organiser toute une série de rencontres avec le public tessinois pour promouvoir le logement d'utilité publique. Le 27 février a eu lieu une table ronde sur le thème des coopératives d'habitations, organisée par SIA Ticino et la revue ARCHI (Espazium) à Bellinzona. Je suis invitée à m'asseoir autour de la table aussi parce que j'ai collaboré avec le rédacteur de la revue pour préparer le premier numéro de 2018 qui sera consacré aux coopératives. Et le 13 mars, la Cassi a organisé une autre soirée publique sur le thème du financement des coopératives à Lugano. Mais ce qui compte le plus, c'est que nous puissions bientôt présenter un projet concret réalisé par une (future) coopérative d'habitation, qui pourra servir d'exemple pour faire connaître aux autorités et à la population les avantages du logement d'utilité publique, pour les coopérateurs et pour l'ensemble de la société. Plus sous www.cassi.ch

Richard Liechti
Adaptation PC

Miele



Dans la vie, certaines choses sont faites pour durer.

Les meilleurs amis pour toujours ! Accordez votre confiance aux appareils Miele, à leur excellente qualité et longue durée de vie. Ainsi, vous ménagez à la fois les ressources, l'environnement et votre porte-monnaie. Longue vie à l'amitié !

Miele. Immer Besser.



Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables

Un guide original à l'intention des cantons, villes et communes vient de paraître. Il les incite à créer ou étoffer des offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables. Il présente de façon succincte les offres existantes et donne des informations sur leur organisation et les facteurs de réussite.

En Suisse, dans les régions où le marché immobilier est tendu, il est difficile pour les ménages à faible revenu de trouver un logement adapté. Pour ces ménages, les coûts de logement représentent une charge conséquente qui peut les précipiter dans la pauvreté ou aggraver une situation de précarité déjà existante. Une étude récente¹ a montré que parmi les ménages touchés par la pauvreté, quatre sur cinq y consacrent plus de 30% de leur revenu brut; et ce sont près de la moitié des ménages menacés par la pauvreté à dépasser ce seuil. La charge importante des frais de logement pèse sur d'autres domaines de la vie, comme la formation, la santé ou les relations sociales et impose des limites à l'épanouissement des personnes concernées. Elles se trouvent souvent défavorisées par d'autres facteurs: une mobilité limitée, la méconnaissance de la langue locale ou l'ignorance des habitudes sur le marché du logement.

L'intérêt des collectivités publiques

Une situation de logement insatisfaisante – car précaire, non conforme aux besoins du ménage ou représentant une charge financière excessive – a souvent également des répercussions sur les budgets publics. Par exemple, en vertu du principe du lieu de résidence qui s'applique dans l'aide sociale, c'est l'autorité sociale du domicile du bénéficiaire qui est compétente et qui doit prendre en charge les frais de logement.

Une publication du Programme national de lutte contre la pauvreté, élaborée en collaboration entre l'Office fédéral des assurances sociales OFAS et l'OFL, présente des offres d'aide au logement en faveur des ménages vulnérables. Ces aides, mises à disposition par les cantons ou les communes, doivent leur permettre de trouver un logement approprié et de le garder dans la durée et, par-là, améliorer le bien-être et l'intégration sociale des ménages bénéficiaires. Mais ces aides ont aussi des retombées positives pour les collectivités publiques. Elles sont profitables par les économies préventives, par exemple en matière d'hébergement d'urgence, de prestations d'aide sociale ou d'accompagnement scolaire des enfants qui vivent dans un logement inapproprié. Des effets bénéfiques indirects résident par exemple dans une meilleure cohésion sociale, dans des espaces publics plus attractifs car libérés de la fonction d'accueil pour les sans-abris ou encore dans une plus grande mixité sociale dans les quartiers grâce au maintien dans leur logement d'habitants peinant à faire face à l'évolution vers la hausse des loyers.

Des besoins de soutien variés

Pour se loger, les ménages vulnérables sont dépendants des allocations de logement et de la disponibilité de

logements à bas prix, mais aussi d'autres prestations d'aide, par exemple pendant la recherche de logement, à la conclusion du bail ou durant la location. En effet, ces ménages trouvent rarement un logement approprié par leurs propres moyens et sont souvent tributaires de l'aide de tiers pour assurer durablement leur situation de logement. Diverses formes de soutien, allant de l'accompagnement au logement à des garanties financières à l'égard des bailleurs, en passant par des conseils en lien avec le logement en général, sont donc à prévoir.

Lorsqu'un canton, une commune ou une ville envisage de fournir des aides au logement, les questions suivantes peuvent guider le choix des offres les mieux adaptées, de leur agencement et de concrétisation:

- Quelle est la situation actuelle du marché local du logement et quelles sont les personnes qui ont le plus de mal à trouver un logement approprié?
- Quelles offres se prêtent pour quels groupes-cibles?
- Comment s'intègrent les nouvelles offres dans la politique sociale et la politique du logement? Quel rôle revient au canton, aux communes?
- Les offres peuvent-elles être élaborées directement ou nécessitent-elles une collaboration avec des tiers?
- Comment les offres doivent-elles être organisées concrètement?

Sept offres d'aide

Et c'est justement ce à quoi répond ce guide, en fournissant aux collectivités des pistes d'action concrètes et variées. Pour ce faire, il présente sous forme de fiches

Sept offres d'aide

-  **Hébergement d'urgence et logements temporaires:** offres de logements temporaires pour les ménages qui n'ont pas de toit.
-  **Mise en location de logements:** offre directe de logements – loués par le prestataire ou lui appartenant – à des ménages vulnérables.
-  **Accompagnement au logement:** suivi social individuel des locataires visant à ce qu'ils conservent leur logement; soutien en cas de problèmes qui touchent au logement.
-  **Garanties financières à l'égard des bailleurs:** prise en charge de garanties financières à l'égard du bailleur, pour aboutir à la signature d'un bail.
-  **Subventionnement de logements:** réduction ciblée des loyers de certains logements au moyen de contributions et de prêts.
-  **Allocations de logement:** versement direct d'allocations de logement en faveur des ménages vivant dans des conditions économiques modestes et en dehors de l'aide sociale.
-  **Conseils liés au logement:** conseils pour les questions touchant à la recherche d'un logement et au logement en général, par exemple sous la forme d'une permanence publique.



descriptives sept offres d'aide au logement, en précisant le type de soutien, l'investissement requis de la part des pouvoirs publics, les conditions de mise en œuvre (savoir à mobiliser, formes de collaboration, etc.) ainsi que la diffusion des offres. Ne font pas partie de ce guide les mesures strictement liées à la politique du logement, comme l'encouragement à la construction de logements à prix abordables.

Cinq exemples de bonnes pratiques

La dernière partie du guide montre comment cinq collectivités locales – canton de Bâle-Ville ainsi que les villes de Lugano, Lucerne, Vevey et Wil – ont emmanché le problème du mal-logement et combiné différentes offres afin de répondre au mieux à leur situation spécifique. Il n'existe pas de recette miracle en matière d'aide au logement. Ces expériences mettent en évidence quelques facteurs de succès:

- Les offres tiennent compte des réalités locales et sont adaptées aux besoins des ménages vulnérables.
- Les principaux acteurs présents sur place, comme les ONG et la branche immobilière, sont associés aux offres et y tiennent un rôle à part entière.
- Les offres sont inscrites dans les politiques communales ou cantonales relatives aux affaires sociales, à la santé et au logement.
- Une combinaison de plusieurs offres complémentaires permet de répondre à des besoins de soutien variés.

- L'association des offres de soutien financier et non-financier donne de très bons résultats.
- Les principales figures politiques et les décideurs sont convaincus de l'utilité des offres et s'en font l'écho auprès des éventuels partenaires et de la population.

Pour en savoir plus

Ce guide est un produit du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté². Limité à cinq ans, de 2014 à 2018, il est soutenu par la Confédération, les cantons, les villes et les communes ainsi que par des organisations de la société civile.

Ce document est accessible sur le site internet de l'OFL, en trois langues. Il peut être téléchargé sous www.bwo.admin.ch > Politique du logement > Etudes et publications «politique du logement». La version imprimée peut être commandée gratuitement sous www.bundespublikationen.admin.ch (numéro de commande 318.870.3F).

Doris Sfar, OFL

¹ La situation en matière de logement en Suisse: Analyse des conditions de logement des ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans la précarité, 2016.

² www.contre-la-pauvrete.ch

Coopératives: plus ça change...

La chronique de grandes et anciennes coopératives romandes rappelle à quel point l'environnement et la mission varient peu. Instituts de crédits hésitants, pouvoir publics inquiets. Et quantité de ménages et de personnes seules laissées à l'écart du marché (libre) du logement.



Part sociale de la SCHL en 1920. SCHL/DR

Le mouvement des coopératives d'habitation a déjà marqué trois siècles – le XIX^e, le XX^e et le XXI^e. Et il est intéressant de constater que ni ses motivations, ni les obstacles qui se dressent devant lui ont beaucoup changé. Au XIX^e siècle, la démarche avait été suscitée et soutenue par les médecins, qui dénoncent l'insalubrité des taudis, et la rapidité avec laquelle les maladies s'y répandent. Dans les années 1890, une étude constate que si la mortalité infantile à Lausanne (18,9%) est inférieure à la moyenne suisse (20,8%), elle atteint 34,8% dans le quartier populaire du Vallon. En fait, sur ce point la situation s'est notablement améliorée.

Depuis le milieu du XIX^e siècle, l'Europe de la révolution industrielle dressait le constat. Il y a un manque de logements décents pour ouvriers et les pauvres. Globalement, les milieux de la santé pressent, ceux de la philanthropie s'agitent et les pouvoirs publics hésitent. Des pays européens votent des lois. Et lors de l'Exposition universelle de 1900, l'Angleterre peut faire valoir la création de 2700 sociétés de construction (building societies), l'Allemagne 432, la Belgique 138, la France 75. Et la Suisse? La Confédération constate qu'industriels et pasteurs font la promotion de la famille, dont les valeurs doivent faciliter l'intégration de l'ouvrier. De grands industriels facilitent l'acquisition de logements par leurs (bons) ouvriers. En 1873, un rapport sur la condition ouvrière mentionne ce système... Mais évoque aussi des sociétés immobilières d'utilité publique soutenues par des capitaux constitués par souscription.

Parmi les pionniers romands: Le Locle! En 1858, sous l'impulsion de la ville, une opération philanthropique facilite la construction du quartier du Progrès. A Lausanne, la Société de construction à Lausanne, fondée en 1860, réalise une maison de 56 appartements, place du Tunnel. Une Association coopérative immobilière de la Pontaise, fondée en 1869, construit à la rue des Amis. Une Société des

logements économiques, fondée en 1875, construit 4 immeubles en 1886, à la rue du Jura. A Genève, le modèle de la cité-jardin aurait été reproduit dans divers quartiers périphériques.

La Maison ouvrière aux Bégonias

Ces sociétés ont aujourd'hui disparu. Mais des pionniers demeurent. «C'est absolument remarquable de voir que la Société coopérative immobilière La Maison ouvrière existait déjà en 1903», s'exclame Bernard Virchaux, président de l'ARMOUP. En décembre 1903, la première assemblée générale rassemble une septantaine de personnes. La Maison ouvrière a des origines philanthropiques, des personnalités de la bourgeoisie libérale lausannoise se sont penchées sur son berceau. Avec pour objectif d'attirer des capitaux d'épargne, et de convaincre qu'il s'agissait d'un investissement comme un autre. Le dividende maximum est fixé à 4%, deux fois plus que la rente d'Etat. Les candidats ne se ruent pas, et il faudra attendre une dizaine d'années pour voir le capital s'envoler quelque peu, grâce au soutien de membres de l'Eglise libre... Mais cela n'avait pas empêché une première réalisation – 27 appartements de deux et trois pièces –, en 1907, au chemin des Bégonias. Le terrain avait été acheté à la ville pour 8 francs le m² – la Municipalité acceptant d'être payée en parts sociales. Le concours d'architecture est remporté par l'architecte Jacques Regamey. Le jury apprécie la taille des pièces et la modicité des prix, elle regrette l'option «maison-caserne». Les façades seront radoucies entre projet et réalisation.

Le deuxième projet, le Pré d'Ouchy, est retardé par la guerre, et la construction ne s'achève qu'en 1921. Vingt-huit appartements sont loués. L'objectif est d'en attribuer un tiers à des personnes peu fortunées, un tiers à des ouvriers, un tiers à des employés. Le détail révèle que le souci de favoriser la mixité était déjà au programme des coopératives d'habitation il y a un siècle. Ce projet est aussi un des premiers à bénéficier d'une aide financière tripartite. Selon son principe, la Confédération et le canton subventionnent les projets d'habitation sociale, si la commune ou la ville participent aussi.

La SCHG et les jardins d'Aïre

A Genève, les sources font remonter les débuts de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) à 1919, à une démarche du syndicaliste Charles Burklin auprès de l'urbaniste Camille Martin. Et de l'organisation par un cordonnier d'une rencontre entre un agent immobilier et un groupe d'ouvriers et de petits patrons. A chaque fois, on retrouve des initiatives aux confins de la philanthropie et du socialisme. Sur le plan économique, Genève traverse

Nouvelle réalisation (oct 2017)

Cité Vieusseux 23-25-27

63 logements

820 m² d'activités

schg

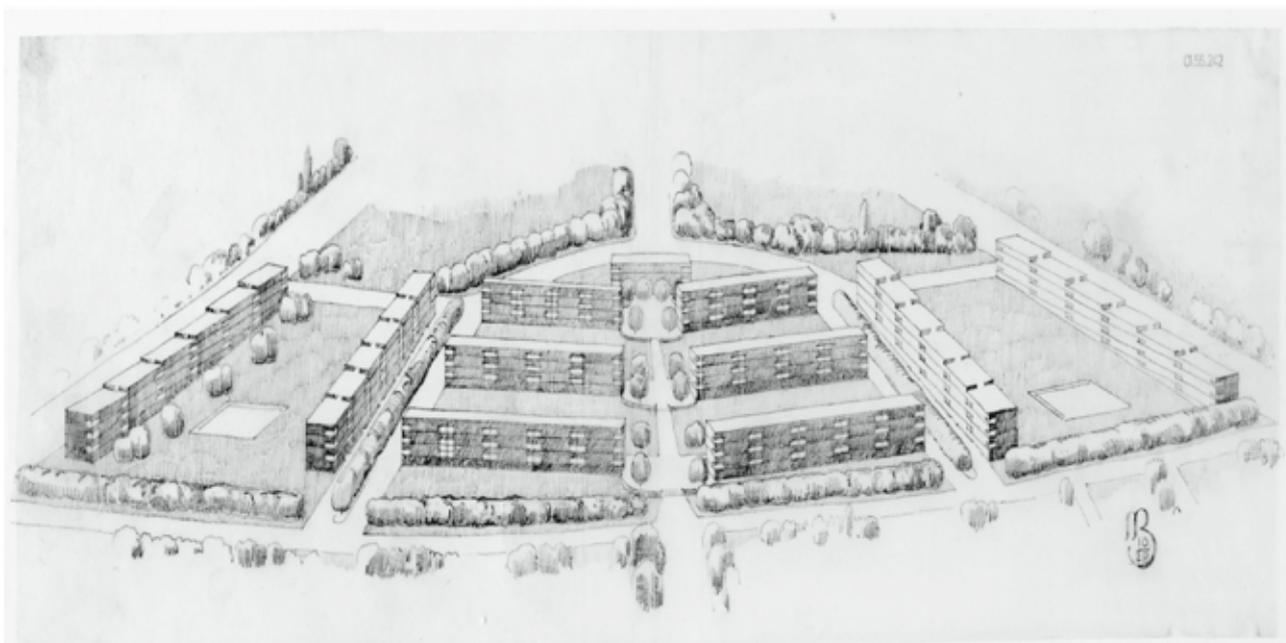


Bientôt centenaire, notre dynamique coopérative met son énergie et son expérience dans la construction de nouveaux bâtiments de qualité, l'entretien régulier et une gestion sociale de ses immeubles (plus de 2'000 logements avec les chantiers en cours). L'un des objectifs principaux est le maintien de loyers abordables, concrétisé par une moyenne annuelle de CHF/pièce 2'905.- dans son parc immobilier, au 31 mai 2017.



*JEAN-MARC SIEGRIST,
Président de la SCHG*

*JEAN-PIERRE CHAPPUIS,
Directeur de la promotion immobilière*



Maurice Braillard, esquisse préliminaire du plan d'ensemble pour la Cité-Vieusseux, 1929. DR

alors une variante exacerbée de la situation du pays. L'inflation galope dans le sillage du chômage et les salaires stagnent. L'intervention de l'Etat, freinée par l'idéologie libérale, est réclamée par la gauche, mais aussi par les partis d'obédience chrétienne. Les logements vacants sont peu nombreux. Des quartiers anciens du centre, naguère voués au logement, sont transformés pour abriter des commerces et des appartements de luxe. C'est dans cet environnement que la SCHG est constituée, le 27 juin 1919. 614 sociétaires souscrivent plus de 800 parts sociales.

Les initiants sont motivés par le modèle de la cité-jardin sur lequel vont se focaliser les premiers projets. Elle doit

offrir à l'ouvrier et à l'employé la «dignité d'un logement certes modeste, mais indépendant». Des débats enfiévrés portent sur le statut. La proposition de faire bénéficier, à terme, les locataires d'un droit de propriété est finalement repoussée. Camille Martin: «Le locataire devenu propriétaire, le socialiste devenu bourgeois, acquerront bien vite la mentalité des propriétaires actuels. Ils voudront, à la première occasion, revendre leur patrimoine avec bénéfice et le nouvel occupant paiera les frais de la plus-value.»

En 1921, la première opération aboutit, dans la cité-jardin d'Aire, à la création de 52 appartements où les logements contigus se sont imposés au détriment des maisonnettes individuelles. Malgré l'obtention de l'aide fédérale,

Sources:

Claire Eggs-Debidour
La Maison ouvrière 1903-1995
Le logement social – Réalisation d'un idéal

Joëlle Neuenschwander Feihl
Société coopérative d'habitation Lausanne
1920-1995
75 ans d'élan constructeur au service de la
qualité de la vie

Bernard Lescaze, David Hiler, Anita Frei
La Société coopérative d'habitation Genève &
l'histoire du logement social à Genève
(XIX^e et XX^e siècle) 1919-1994 75 ans de la
Société coopérative d'habitation Genève



Frédéric Metzger, Cité-Vieillesse de Vieusseux, 1930-1931, façade coursoive. DR



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

Constructeur de logements à loyer abordable

Coopérative reconnue d'utilité publique,
sans but lucratif, nous sommes indépendants
financièrement et politiquement

Notre parc immobilier
est entretenu avec
soin et rigueur et nos
appartements sont
régulièrement rénovés



Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles de Cheseaux, Rue du Grand-Pré 4 à 14, selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges):

2 pièces (52 m²): CHF 814.-

(appartements protégés)

3 pièces (71 m²): CHF 1'097.-

4 pièces (92 m²): CHF 1'435.-

Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

Les valeurs fondatrices de notre coopérative: le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.

3 questions à Bernard Virchaux

L'objectif que se fixent les coopératives des années 20 est loué par tous. Pourtant, elles doivent affronter de nombreux vents contraires. Comment le président de l'ARMOUP en 2018 voit-il cela?

A l'origine, les coopératives se sont constituées pour loger des personnes qui n'avaient pas les moyens de se loger décemment. Cela n'a pas changé. En 1974, selon la Confédération, le revenu limite du contribuable concerné par l'aide fédérale était de 50 000 francs par an. Si nous prenons ces chiffres aujourd'hui, la moitié de la population suisse ne peut pas se loger de manière décente sur le marché libre!

Une détente sur le marché du logement est localement évoquée...

Je suis un peu surpris lorsque j'entends parler de la fin de la pénurie, niveau de logements vacants à l'appui. Car il y a zéro vacances de logements répondant aux besoins de la population. Le parc locatif de l'ensemble de la Suisse ne répond aux besoins de la population. Il est très mauvais que des gens doivent mettre 35% de leurs revenus pour se loger, car cela représente des sommes importantes qu'ils ne peuvent pas dépenser, c'est mauvais pour la consommation. Les 25% régulièrement mis en avant par les pouvoirs publics ne sont pas significatifs, car ils prennent en compte des locataires installés depuis des décennies. Les prix payés par les ménages qui emménagent sont bien plus importants. Si on fait une analyse des revenus des Vaudois – que je connais mieux – environ 70% des ménages ne peuvent pas mettre plus de 2000 francs par mois pour se loger. On y arrive en fixant le loyer à 220 francs par m² par année.

Les premières coopératives ont besoin de l'Etat, et déjà de la Confédération. Un siècle plus tard...

La Confédération est toujours intervenue comme agent de relance. L'article 104 lui impose une obligation constitutionnelle. Elle cautionne les emprunts de la CCL pour 1,8 milliard – c'est pas tout à fait rien. Elle a mis 600 ou 700 millions dans le fonds de roulement. Bien sûr on en voudrait plus. 250 millions de plus pour un problème qui concerne la moitié de la population, pour la Confédération, ce n'est rien. A nous de convaincre! **VB**

le financement est problématique. Les souscripteurs sont moins nombreux qu'espéré. Les montants annoncés des loyers ne sont pas en phase avec la majorité des demandeurs. La SCHG, forte d'appuis politiques, réussit à se faire exempter de quelques taxes, et de bénéficier des faveurs de services municipaux et de facilités lors des travaux d'infrastructures – eau, gaz, électricité, égouts. Les subsides à fonds perdus du canton et de la Confédération sont relevés de 25 à 30%... Dès les origines, construire du logement coopératif à Genève est un sport de combat, qui demande davantage que de la force.

Malgré cela, les loyers font que les premiers logements ne trouvent pas immédiatement tous preneurs. Le comité en tiendra compte pour la deuxième étape, en cessant la construction de 6 pièces, moins recherchés (car plus onéreux). En revanche, l'effondrement monétaire de 1920 s'accompagne de gains collatéraux: les pouvoirs publics mettent résolument la main à la poche. La situation s'inversera encore pour la troisième étape de construction dans le quartier d'Aire. Mais ces dernières bénéficieront du report de subventions accordés entre 1920 et 1923. Selon l'architecte Arnold Hoechel, il est alors impossible de construire des logements à loyers modérés sans l'aide de l'Etat.

La SCHL et le personnel fédéral

Retour à Lausanne, où la future Société coopérative de Lausanne (SCHL) est appelée de ses vœux par des membres de l'Union locale du personnel fédéral (ULPF). En 1920, le tribun socialiste genevois Léon Nicole est invité à présenter la toute neuve SCHG. Un municipal lausannois, Arthur Freymond, complète l'affiche. Un comité d'initiative se forme dans la foulée. Des pourparlers sont engagés avec la municipalité, ils sont récompensés par un terrain à Prélaz, qui doit permettre la réalisation de 57 logements minimum. Le modèle de la cité-jardin est alors plébiscité. 200 personnes assistent à l'assemblée générale de 1920. Les statuts mentionnent «La rareté des logements vacants à Lausanne, due à l'arrêt presque complet de la construction de maisons d'habitation, engendre une hausse continue des loyers et menace de devenir un vrai danger pour l'ensemble de la population.»



La Maison ouvrière au chemin des Bégonias après les rénovations de 1988. Max Oettli/DR



La cité-jardin de la SCHL, à Prélaz en 1922 SCHL/DR

Pour bénéficier d'une subvention fédérale, les membres doivent souscrire à 1000 parts avant la fin de l'année. Ce minimum, revu à la baisse, est atteint avec de grandes difficultés et grâce au soutien de l'ULPF.

La SCHL obtient donc un droit de superficie pour un terrain de 12 000 m², à 35 centimes le m² par année. Les autorités communales s'affirment devant l'inconnu: «Nous avons décidé de faire une expérience. Les résultats ne seront connus de façon absolument définitive et probante que dans 60 ans, à l'expiration de la superficie. Souhaitons que nos descendants ne maudissent pas la témérité ou l'imprévoyance du Conseil communal de 1920-1921.» Le financement du projet est rendu encore plus difficile par une campagne de dénigrement. Et l'organisme de crédit, Le Crédit foncier, demande des garanties supplémentaires à la ville, qui doit s'engager. La SCHL invite alors la ville à siéger dans son conseil d'administration. Lequel fait par ailleurs remarquer: «Nous avons constaté à maintes reprises le peu d'empressement des établissements financiers officiels à nous faciliter la tâche, malgré les assurances formelles que nous leur apportions.»

Au total, vingt-six maisons familiales, huit maisons de deux appartements et trois maisons, pour un total de 60 logements, sont concernés par cette première opération. Elle a été conçue comme un quartier organisé autour d'une place de jeux pour enfants. Chaque logement est équipé d'une salle de bains. Et doté d'un jardin de 100 à 150 m². Le bilan, selon *La Feuille d'avis de Lausanne*, en 1922: «Etre chez soi, complètement chez soi, de la cave au grenier, avec un jardin à sa porte et toutes les facilités possibles d'organiser sa vie comme on l'entend, sans gêner les voisins et sans être gênés par eux, cela est d'un prix inestimable (...). Offrir à un travailleur modeste une demeure de ce genre, avec (...) pour le moins la garantie de ne pas en être chassé par une subite augmentation de loyer, c'est, si on y réfléchit bien, l'orienter vers un genre de vie propre à développer ses penchants les meilleurs: goût du chez soi, de l'expérience bien ordonnée, de la vie familiale, sentiment d'indépendance, de la responsabilité personnelle.» Un siècle plus tard, la magie n'a pas fini d'opérer.

Vincent Borcard

Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **6 juin 2018** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich, Téléphone 044 292 27 69



Coopérative Cité Derrière: la référence pour les logements protégés

Avec les 400 logements protégés qu'elle a construits en Suisse romande, la Coopérative d'habitation Cité Derrière – l'une des trois principales coopératives d'habitation en terre romande – est devenue la référence en la matière. Son savoir-faire et son expertise lui permettent de répondre à la forte demande pour ce type de logements, pour lesquels elle a de nombreux projets en cours.

Logements protégés: partout dans les médias, ce terme s'invite désormais aussi aux forums de l'habitat et autres salons immobiliers. Le marché pour de tels logements intéresse en effet tous les acteurs du marché immobilier romand: sociétés immobilières, investisseurs privés, caisses de pensions, fondations à but non lucratif, communes, et bien sûr aussi les coopératives d'habitation, qui sont d'ailleurs très actives dans ce créneau. Et s'il y a pénurie de logements protégés dans le canton de Vaud, la raison tient bien sûr au vieillissement de la population. Et l'on voit aujourd'hui un nombre toujours plus grand de personnes âgées – nous parlerons plus volontiers de «seniors» – qui préfèrent

habiter dans un appartement aussi longtemps que leur santé le leur permet, mais qui souhaitent aussi pouvoir bénéficier d'aménagements spécifiques dans leur logement et de prestations liées à leur âge (voir article p. 28).

C'est avec M. Philippe Diesbach, président de la Coopérative d'habitation Cité Derrière à Lausanne, que nous avons fait un tour d'horizon de la thématique des logements protégés: nous le remercions d'avoir accepté de partager son expérience et son expertise avec les lecteurs d'*Habitation*.

Aucune définition officielle

On pourrait imaginer que l'Etat de Vaud, qui légifère pratiquement dans

tous les domaines, ait déjà donné une définition officielle de ce qu'est un «logement protégé». Eh bien non! Selon M. Diesbach, «le terme est mal choisi, car cette notion n'est pas protégée officiellement. Donc chacun y va un peu de sa petite définition personnelle!» En effet, jusqu'à ce jour, s'agissant du canton de Vaud, celui-ci ne s'est pas encore doté d'une planification pour les logements protégés comme il l'a fait pour les EMS (établissements médico-sociaux) et les CMS (centres médicaux sociaux pour les soins à domicile). Précisons tout de même ici que si le propriétaire d'un immeuble respecte les conditions définies par le SASH (Service des assurances sociales et de l'héberge-



Site de Pra Roman (Vers-chez-les Blancs, Lausanne). DR

LAUSANNE - 36 LOGEMENTS



LAUSANNE - 61 LOGEMENTS



GLAND - 16 LOGEMENTS



AIGLE - 15 LOGEMENTS

LE LOGEMENT PROTÉGÉ :
VOTRE DEMANDE, NOTRE RÉPONSE !
RÉFÉRENCE, EXPÉRIENCE, COMPÉTENCE,
NOTRE COOPÉRATIVE EST VOTRE ALTERNATIVE.

MORGES - 13 LOGEMENTS



PRANGINS - 12 LOGEMENTS ADAPTÉS



ST-PREX - 17 LOGEMENTS ADAPTÉS



ECHALLENS - 17 LOGEMENTS



GOLLION - 16 LOGEMENTS



coopérative d'utilité publique
cité derrière

citederriere@patrimob.ch
www.citederriere.ch
021 613 08 70

Membre Armoup
association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Les logements «adaptés»

Ces logements sont «adaptés» à des locataires en situation de handicap ou fragilisés par l'âge, mais à la différence des logements protégés, aucune prestation spéciale n'est proposée. Certes, ils respectent la norme SIA 500, mais ils ne proposent pas de référente sociale, n'ont pas de salle commune, ni un dispositif d'encadrement sécurisé. «En fait, ils sont adaptés dans le sens que les personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante peuvent y vivre de manière indépendante» explique M. Diesbach. A noter que de plus en plus de logements construits par les coopératives d'habitation répondent de toute façon aux critères de la norme SIA 500, ce qui n'est souvent pas le cas pour les appartements vendus en PPE. La Coopérative Cité Derrière a construit des logements adaptés à Prangins, Saint-Prex, Le Sepey, Borex, etc. **JLE**

ment du canton de Vaud) en matière de «construction sans obstacles», il peut signer une convention avec lui et ainsi obtenir des aides financières spéciales.

Ainsi, c'est la «norme SIA 500 pour les constructions sans obstacles» qui est la référence en la matière: elle interdit toute barrière architecturale et prévoit quelques adaptations nécessaires (voir plus loin) pour permettre aux seniors et aux personnes à mobilité réduite (suite à un accident ou à une maladie) de vivre normalement dans

leur logement, à quoi s'ajoute la condition d'une localisation proche des commerces et des transports publics. «Nous devrions plutôt les appeler «logements avec encadrement» estime M. Diesbach, pour bien les distinguer des «logements adaptés» (voir encadré).

Construction: critères spécifiques

Pour ses immeubles qui ont des logements protégés, la Coopérative Cité Derrière applique des critères spécifiques, dont M. Diesbach nous

livre ici les principaux. D'abord, il y a le bâtiment lui-même: il n'y a pas d'escaliers, ni de seuil à l'entrée de l'immeuble. Les corridors sont larges, une couleur différente est donnée à chaque étage pour que les locataires puissent facilement se repérer, les ascenseurs ont des portes plus larges, etc. Il n'y a pas de grande buanderie au sous-sol comme on en a l'habitude: chaque étage dispose de sa propre petite buanderie facile d'accès et avec des machines à laver et à sécher très simples d'utilisation.

Mais l'élément le plus important que M. Diesbach tient à relever est la salle communautaire: c'est une salle multi-usages dans laquelle les locataires peuvent manger une fois par semaine, organiser des fêtes d'anniversaire, des lotos, des conférences, des fêtes de Noël et de Nouvel-An, des bricolages et des activités de loisirs, etc. «C'est un local convivial, dont le but est de créer des contacts entre les locataires. Mais il n'y a pas d'obligation de participer aux activités communes. Ceci dit, si un locataire ne vient jamais, c'est le signe d'un éventuel problème. La référente sociale – voir plus loin – contactera alors le locataire pour voir ce qu'il en est» précise M. Diesbach.

Autonomie et encadrement sécurisé

«Nos locataires sont des locataires comme tous les autres qui habitent dans nos immeubles, mais étant donné leur âge (75 ans en moyenne), nous veillons à ce que l'intérieur de leur logement leur offre le maximum de facilités pour qu'ils soient à l'aise» commente M. Diesbach. Ces aménagements sont nombreux, et tous poursuivent le même but: rendre la vie et la mobilité du locataire la plus optimale possible. Toutes les installations et équipements doivent être faciles d'utilisation par les personnes en chaise roulante ou à mobilité réduite: il n'y a pas de seuil entre les chambres ou pour aller sur le balcon.

Dans ses immeubles avec des logements protégés, la Coopérative Cité Derrière considère ses habitants comme des locataires tout à fait autonomes: chacun dispose d'un contrat de bail, d'une clé d'appartement et d'une boîte aux lettres. Ils peuvent



Trois immeubles Minergie (logements protégés) du site Campagne Emmanuel à Aigle. DR



Quartier Sirius à Lausanne (4 immeubles de logements protégés/mixtes à l'avenue de Morges 139). DR

aussi avoir leurs animaux de compagnie. Mais ces locataires bénéficient aussi, en plus de la salle communautaire déjà décrite, d'un encadrement très apprécié: la présence à mi-temps d'une animatrice socio culturelle diplômée appelée la référente sociale (ou de maison). Sa responsabilité est d'être à l'écoute des locataires et de voir s'ils vivent bien ou ont besoin d'aide, ainsi que d'organiser les activités de loisirs. Pour les locataires, cette présence de la référente sociale est un gage de qualité de vie et, surtout, de sécurité (chaque locataire peut, s'il le souhaite, s'équiper d'un kit d'alerte pour ses proches ou les urgences).

Gérer l'imprévu

Malgré cet environnement optimal, il est normal que certaines difficultés

surviennent. Ainsi, M. Diesbach pense à la solitude (surtout si le locataire a perdu ou vient de perdre son conjoint), à la mobilité (si la personne doit utiliser un déambulateur pour se déplacer dans son logement ou dans l'immeuble), ou à la maladie ou des handicaps (le réseau des infirmières assure les soins). Enfin, il peut y avoir les problèmes liés à un accident (une chute dans le logement), mais à cet égard, les nouvelles technologies (alarmes, détecteurs, télécommandes, etc.) proposent des solutions à la fois rassurantes et fiables (voir l'article «Logements pour seniors: sécurité et confort» dans ce numéro). Ce qui arrive le plus souvent, c'est... la perte des clés! Et M. Diesbach de conclure: «En règle générale, tout fonctionne très bien, et les gens sont contents,

même si certains sont un peu revendeurs!»

Cependant, le fait de quitter son ancien appartement pour intégrer le nouveau logement protégé est parfois un cap difficile à passer. Deux moments peuvent être pénibles: celui qui précède de deux mois le départ de son ancien logement (souvent plutôt grand) dans un plus petit (de 2 pièces). Il faut se séparer d'une bonne partie de ses meubles et quitter ses voisins et amis de l'immeuble ou du quartier. Le second moment difficile est celui qui suit l'entrée dans son nouveau logement, deux mois après. Le rôle de la référente sociale est d'observer si le locataire a pu se faire de nouveaux amis. Le choix du futur locataire est fait par une commission d'attribution parmi les locataires potentiels répondant aux besoins. Il est souvent fait en coordination avec le CMS, qui propose en priorité des personnes qui ont un réel besoin d'un logement protégé.

Le logement protégé constitue une étape importante dans la vie d'une personne senior (seule ou en couple), qui se situe des années après le départ des enfants et avant l'entrée (toujours possible) dans un EMS si la santé se dégrade et exige des soins permanents. La qualité de vie de cette étape de la vie est d'autant plus essentielle que l'entrée dans un EMS (l'âge moyen est de 90 ans) est souvent un passage douloureux.

Approfondir les contacts avec les communes

Les Coopératives d'habitation romandes ont déjà construit un grand nombre de logements protégés. Elles

Plus de 400 logements protégés

Le premier logement protégé de la Coopérative a été loué en 2011 à Echallens. Et le dernier est actuellement en construction à Cheseaux-sur-Lausanne. Entre 2011 et 2018, la Coopérative Cité-Derrière en a construit à Aigle, Lausanne, Gland, Morges, Nyon, L'Abbaye, La Sarraz, Ecublens, Cossonay, Vevey, Pra-Roman/Lausanne, Gollion et Echallens.

S'agissant des projets, ils se situent à Cossonay (40 logements protégés), La Sarraz (14), Vevey (15), Couvet (20), Cheseaux (14), Penthalaz (17), Gollion (17), Aigle (22), Morges (site Quartier des Halles/gare, 28 logements protégés sur 250 logements au total) et Lausanne (Métamorphose, 26).

Sur la totalité de son parc immobilier (près de 2 000 logements en tout: à prix coûtant, subventionnés, protégés, adaptés et pour étudiants – voir la typologie sur www.habitation.ch), la Coopérative Cité Derrière compte environ 20% de logements protégés. Ce % pourrait encore augmenter ces prochaines années afin de répondre à la forte demande.

JLE

Quartier Adret Pont-Rouge à Lancy (GE)

Ce projet immobilier d'envergure concerne la construction d'un grand éco-quartier d'habitation à Genève, situé sur l'ancien site des CFF. Il prévoit la construction de 639 logements répartis dans 15 immeubles, dont 9 proposant des logements d'utilité publique (LUP). A terme, ce nouveau pôle urbain, à la jonction des villes de Genève, Lancy et Carouge, comptera 1800 habitants.

Pour cette importante réalisation, dont la coordination générale et le pilotage sont assurés par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), plusieurs partenaires sont parties prenantes dont quatre fondations genevoises (Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL), Fondation communale pour le logement de personnes âgées de la Ville de Lancy (FCLPA), Fondation HBM Camille Martin, Fondation Nicolas Bogueret qui réalise des logements pour étudiants et la coopérative d'habitation Cooplog Pont-Rouge. Pour la deuxième étape, la coopérative Cité Derrière s'est jointe à ces dernières «Nous apportons une expérience, un certain dynamisme et une idéologie de la coopérative d'habitation «à la vaudoise» précise M. Diesbach. Le chantier pour les lots A, B et C (1re étape) a été ouvert en mai 2018. Le chantier des lots D, E, L13 s'ouvrira en octobre. Les inaugurations sont prévues en 2020 pour la 1re étape (lots A et BC) et en octobre 2019 pour la 2e étape (lots DE et le bâtiment L13). Les lots D et E n'auront que des logements. Pour plus d'infos: www.fplc.ch. **JLE**

maîtrisent parfaitement ce type de construction et elles constituent un acteur important dans ce créneau immobilier. «Je suis persuadé que les coopératives vont être de plus en plus sollicitées pour construire des logements protégés en raison de leur expérience et leur savoir-faire en la matière, à quoi s'ajoute leur principe fondamental de construire à prix coûtant. A cet égard, les coopératives doivent approfondir leurs contacts avec les communes: celles-ci sont souvent les «demandeurs» et ont souvent aussi des terrains à disposition. Les gens souhaitent rester dans leur logement et dans leur localité, mais s'ils ne trouvent pas un logement dans un immeuble avec un ascenseur, le problème devient vite énorme. Le rôle des communes est donc essentiel! Et les coopératives d'habitation sont certainement leurs meilleurs partenaires! En ce qui nous concerne, 99% de ce que nous avons construit a été fait sur des terrains communaux» conclut M. Diesbach.

Jean-Louis Emmenegger



**Cooplog Pont-Rouge construit
64 logements en droit de superficie
sur un terrain de la FPLC.
Livraison en 2020.**

Ronald Labbé, Administrateur de COOPLOG – Alain Charlet, Président de COOPLOG



Société coopérative pour la création de coopératives de logement

Rue des Bains 11 – 1205 Genève

Tél: 022 320 92 80 – Fax 022 320 93 37

www.cooplog.ch

Après les flammes

Ça n'arrive pas qu'aux autres. C'est arrivé à la SCH de Rolle. Un incendie a ravagé un de ses immeubles de 44 logements. Deux étages détruits par le feu, trois autres par l'eau. 97 personnes à reloger pour six mois et une année. Retour d'expérience. Et conseils!

Au feu! Le mardi 3 juin 2015 vers 17 h30, les ouvriers terminent l'installation de panneaux solaires sur les toits d'un l'immeuble. Ils détectent une fuite de liquide caloporteur, prennent les précautions pour braser (souder) le panneau concerné. Mais la fuite est plus importante qu'ils ne l'avaient imaginé. Une grande quantité de liquide s'est répandue et volatilisée dans les toits. Le chalumeau à peine allumé, le feu part comme la foudre. Chacun court pour sa vie. La mésaventure de la SCH Rolle a commencé. Précisons d'emblée que personne ne sera blessé.

Membre du comité, Gaston Dürrenmatt se souvient de tout. Il résume: «Les pompiers sont arrivés en cinq minutes et ont évacué l'immeuble,

défonçant les portes lorsque personne ne répondait. Dans la soirée, les habitants ont été dirigé vers l'abri PC.» «Nous avons procédé à un recensement. La plupart ont trouvé des solutions pour se loger provisoirement chez des amis ou des parents. Seules quelques locataires ont passé la nuit dans l'abri», ajoute Philippe Morandi, gérant, qui va assurer le suivi des locataires pendant les premières semaines.

L'incendie dure toute la nuit. Des renforts sont arrivés de Lausanne et de Nyon. Un retour de flammes nécessitera une deuxième intervention le lendemain. Le feu a détruit les deux étages situés dans les combles, tout le reste a été inondé. 30 centimètres d'eau sont piégés dans les caves.

Gaston Dürrenmatt: «Nous ne nous sommes pas posé la question de savoir qui était responsable de quoi. La coopérative a engagé une entreprise pour poser des barrières autour de l'immeuble, et un service de sécurité a été mobilisé 24 heures sur 24. Dès le lendemain, les gens ont pu aller récupérer des affaires chez eux, chaque fois accompagnée d'un officiel.» Devant l'immeuble Philippe Morandi installe des panneaux informant pratiquement heure par heure la situation et les actions engagées.

Dès le lendemain: penser aux travaux

Le lendemain de l'incendie, une première réunion avec l'architecte et le délégué de l'Etablissement cantonal



Très vite, la coopérative a fait installer des échafaudages pour pouvoir commencer les déblaiements. SCHR



Jusqu'à 18 corps de métiers différents ont été présents simultanément sur le chantier.
SCHR

d'assurances (ECA) prend les premières décisions en vue des travaux. D'abord les assainissements. Une entreprise d'échafaudage est mandatée.

Une visite des lieux sinistrés, le samedi, douche les espoirs: un retour rapide des locataires des étages du bas est impensable. Les carrelages, les parquets, les peintures et certaines cuisines sont trop endommagés. Les délais sont fixés. Six mois pour le bas, et une année pour les combles. Les habitants sont informés à J+6 dans une ambiance tendue mais digne. «Ceux des étages du bas imaginaient rentrer rapidement. Il y a eu des pleurs et de la colère – y compris contre le comité», explique Philippe Morandi. La coopérative informe que tous ont trois semaines pour vider les appartements. «C'était très directif, même dur. Mais nous voulions résolument aller de l'avant. Les coopérateurs ont été relogés principalement dans la région. Une vingtaine d'entre eux a trouvé seul, nous avons géré les autres dossiers.» Une chaîne vertueuse s'est mise en place dans la région. Des appartements de vacances, des appartements en attente de travaux ont été mis à disposition. Les autorités communales ont mis leur poids dans la balance.

Assurances: ATTENTION!

Mais un gros problème s'est présenté. La police d'assurance de l'ECA pour les locataires décline les aspects matériels – les objets de valeur que

chacun remplit avec le plus grand soin. Dessous, la rubrique «Frais de déblaiement et de déménagement» est souvent délaissée. «Sans modification par le preneur d'assurance, la police d'assurance mentionnait 5000 francs minimum (ndlr.: ce minimum a été relevé il y a quelques années à 10000 francs, mais sans affecter les «anciens» contrats), cette somme devait aussi couvrir la différence entre le loyer de l'appartement sinistré et celui du nouveau logement. Or, auprès d'une gérance privée, le loyer est très souvent deux fois plus élevé que celui de la SCH Rolle – comptez 1300 francs pour un quatre pièces.», détaille Philippe Morandi. «Peut-être que 5000 francs suffisent pour un locataire qui vient du privé. Mais dans notre cas, tout le monde était sous-assuré! Ceux qui ont porté le montant de cette rubrique à CHF 20000 s'en sont beaucoup mieux tiré. Vérification faite, les membres du comité n'y avaient pas pensé pour eux-mêmes!»

Comment sortir de l'impasse? Réponse: comme nous sommes en Suisse, une mini chaîne du bonheur à l'échelle rolloise est venue au secours des naufragés de la rubrique «Déblaiement». La commune a voté un crédit pour venir au secours des deux locataires qui n'étaient pas assurés. Elle a aussi géré un fonds de solidarité – dans lequel la SCH a versé 20000 francs. Le syndic de Rolle Denys Jaquet développe: un forfait de 500 francs a été attribué à chaque ménage

pour couvrir les frais administratifs. Pour les relogements, une vingtaine de ménages ont dû déménager dans des appartements dont les loyers étaient supérieurs. La commune a donné suite à 13 des 18 demandes d'aide qui lui ont été adressées. Pour les plus touchés, les versements ont avoisiné 4600 francs.

Les coopératives vaudoises sont désormais averties! La générosité publique est chose admirable, mais elle n'est pas partout reproductible. «Nous avons écrit à tous nos coopérateurs pour les alerter sur ce point précis de leur police d'assurance. Un conseiller communal a aussi fait une intervention dans ce sens», s'empresse d'ajouter Philippe Morandi. Pour ses immeubles, la SCH de Rolle avait eu la bonne idée de souscrire une assurance de perte locative. C'est donc sa compagnie d'assurance privée, ainsi que l'ECA, qui ont couvert les loyers non perçus durant la période d'absence des locataires, permettant ainsi de faire face aux intérêts de la dette hypothécaire de cet immeuble.

Reconstruction au pas de charge

En parallèle, le projet de reconstruction avançait. Les connaissances du bâtiment de l'architecte et l'expertise de l'ECA permettent d'estimer les futurs coûts à 5 millions – ils s'élèveront finalement à 4,8 millions. «L'assurance nous a très précisément expliqué ce qu'elle prenait en charge – ce qui a été détruit et endommagé. Et ce que payerions – ce que nous rajouterions.» Ironie de la situation, sont rentrés dans cette catégorie des travaux entrepris pour améliorer la résistance au feu du bâtiment – un cloisonnement des différents secteurs des combles. Et des travaux entrepris pour faciliter l'accès au site pour les services d'intervention – renforcement du sol d'un côté de l'immeuble, multiplication des accès aux combles. «La période de séchage a été longue et stressante. Mais les travaux proprement dit ont pu débuter mi-août. Il y a eu jusqu'à 18 corps de métiers différents en même temps sur le chantier. Les entreprises ont joué le jeu, se montrant très réactives», rappelle, ému, Gaston Dürrenmatt.

Aperçus d'assurances

L'expérience de la SCH de Rolle interroge sur la question des assurances des immeubles et des coopérateurs-locataires. Le fonctionnement de ce marché diffère d'un canton à l'autre. Des établissements cantonaux d'assurance bénéficient d'un monopole là où ils sont institués.

En sus de l'assurance de son immeuble auprès de l'ECA, la SCH de Rolle se félicite aujourd'hui d'avoir contracté une complémentaire qui lui a permis de couvrir ses pertes locatives. Contactées, deux coopératives romandes de taille comparable à la SCH de Rolle, Les Rocailles à Neuchâtel, et Coprolo – via la Régie Iseli – à Carouge (GE), se disent également assurées contre les pertes des loyers pour des durées de 24 mois. L'assureur privé AXA propose systématiquement cette offre, et affirme que la quasi totalité des bâtiments voués à la location à des tiers sont ainsi assurés. Une estimation partagée par La Mobilière. Dans un canton doté d'un ECA, tel Vaud, les privés proposent des complémentaires, notamment «dégâts d'eau» qui couvrent les pertes locatives pour des durées à convenir.

Quant à l'assurance ménage des locataires (règle également valable pour les propriétaires), elle est obligatoire dans les cantons de Vaud, du Jura et de Fribourg. Et certaines coopératives l'exigent, une copie du contrat doit être présenté pour l'obtention d'un logement. A Genève, les coopératives chapeautées par Coprolo exigent une RC mais pas l'assurance ménage. Mais si les primes ne sont ensuite pas payées, l'assureur finit par se désengager et la coopérative (ou le bailleur) pas davantage que le canton ne peut en être informé. Une coopérative nous a affirmé avoir été confrontée, suite à un dégât, à ce cas de figure – que les assureurs connaissent bien. Certaines coopératives interrogées, interpellées par la thématique, et par la possible dissociation entre assurances ménages et RC, ont fait part de leur intention d'informer leurs membres des risques encourus – déblaiement, déménagement, relogement – soit directement par écrit, soit à l'occasion de leur assemblée générale. La difficulté pratique de vérifier que chacun est bien assuré est confirmée par la situation qui prévaut par exemple dans le canton de Fribourg. L'assurance est obligatoire, et les communes responsables que cette obligation est bien respectée. Mais confrontée à la délicate vérification, des communes s'assurent contre le risque d'être pris au dépourvu!

Dans le canton de Vaud, l'ECA bénéficie du monopole également pour les assurances ménage. L'Etablissement, avisé par la commune, prend contact par écrit avec le ménage. En cas de non-réponse, après plusieurs courriers, il avise le ménage de sa non-assurance. Le ménage remplit le formulaire à sa guise, il peut même biffer la mention «Déblaiement, etc.», dont la valeur minimum a été rehaussée à 10000 francs il y a quelques années.

Chez les compagnies privées La Mobilière et AXA, la couverture «Déblaiement, etc.», n'est pas optionnelle. La couverture Ménage Optima d'AXA mentionne un minimum de 5000 francs, et un max de 20% de la somme convenue pour l'inventaire du ménage au domicile. La couverture de base «frais» proposée par La Mobilière s'élève à 20% de la somme d'assurance, au minimum 10000 francs. La Mobilière nous dit proposer un rendez-vous et un conseil personnalisé à tous ses clients et prospects, mais constate que dans les régions urbaines, les ménages ont de moins en moins le temps pour ce type de service. Dans le canton de Vaud, les assureurs peuvent proposer des complémentaires aux assurés de l'ECA. **VB**

Les coûts

«Notre participation financière à cette reconstruction s'est élevée comme convenu avec l'ECA à l'ensemble des travaux à plus-values l'ECA assumant la part financière de la reconstruction, en versant au fur et à mesure du chantier les sommes nécessaires au paiement des factures de nos entreprises. La collaboration avec l'ECA a été très bonne, permettant à ce chantier d'avancer dans les délais que nous nous étions fixé. Les travaux à plus-values ont été financés par un prêt bancaire sur cet immeuble, immeuble dont la dette avait été passablement amortie. Par certains aspects, ces travaux s'apparentaient à des rénovations – meilleures défenses anti feu, nouveaux ascenseurs, nouvelles cuisines. Nous n'avons pas eu de problèmes pour obtenir ces fonds», détaille Philippe Morandi. «Nous avons plusieurs bâtiments et des décennies d'existence, un sinistre dans le seul immeuble d'une jeune coopérative serait sans doute plus délicat à digérer.»

Les coopérateurs ont pu réintégrer leurs appartements dans les temps qui leur avaient été fixé. «On nous reconnaît cela. Cette année encore, ils ont organisé une petite fête pour marquer l'anniversaire des derniers réemménagements. Nous avons pu maintenir les loyers sans les augmenter. Entre-temps, la justice a renoncé à poursuivre qui que ce soit pour le sinistre. La faute à pas de chance... Du côté du comité, l'opération a laissé des traces. Philippe Morandi, gérant à plein-temps, ne s'est occupé que de ce dossier pendant plusieurs mois. L'ensemble du comité et plus particulièrement Gaston Dürrnematt et Françoise Favre, tout deux retraités, ne se sont pas davantage reposés. «Nous avons été très réactifs. Sans avoir besoin de multiplier les mails et les séances. J'inclus l'architecte et l'ECA dans l'équipe. Grâce à eux nous avons pu prendre des décisions, notamment d'adjudications, dans les plus brefs délais.» L'expérience a été cependant plus dure qu'enivrante. «Comme j'habite en face, j'avais le problème sous les yeux matin, midi et soir. Et encore aujourd'hui, je sursaute quand j'entends une sirène de pompiers», conclut Gaston Dürrnematt.

Vincent Borcard

Logements pour seniors: confort mais avec sécurité

Le nombre de seniors et de personnes à mobilité réduite ne cesse d'augmenter en Suisse. La question se pose de savoir comment il faut adapter les logements de ces locataires-là pour qu'ils puissent y vivre sans contraintes inutiles et, surtout, en sécurité. Tour d'horizon des aménagements spéciaux et de quelques technologies récentes.

En toile de fond de ce fort développement d'équipements et d'installations en tous genres facilitant la vie des seniors et des personnes à mobilité réduite, il y a bien sûr l'évolution démographique et le vieillissement de la population résidente en Suisse. Dans le canton de Vaud, on estime le nombre de personnes de plus de 65 ans à près de 126 000 aujourd'hui; elles seront plus de 220 000 en 2040: une très forte augmentation, que certains appellent déjà le «tsunami gris».

La norme SIA 500

Les nouveaux immeubles construits depuis une dizaine d'années prennent déjà souvent en compte cette évolution démographique dans les critères de construction et d'accès. Parmi ceux-ci, mentionnons: une entrée d'immeuble à plat (sans escaliers) et avec une rampe, une porte d'entrée automatique avec l'ouverture déclenchée avec un code, un éclairage de l'entrée et des corridors avec des détecteurs de mouvement, des ascenseurs avec une porte plus large et un tableau de commande ergonomique, un revêtement antidérapant (en cas de sol humide), des escaliers de faible hauteur, des rampes pour chaises roulantes, etc.

Un certain nombre de ces critères figurent dans la «norme SIA 500 pour la construction sans obstacles et adaptée aux personnes à mobilité réduite» (voir encadré). Bien que cette norme ne soit pas contraignante du point de vue légal (elle n'est pas imposée par la loi), nombre de coopératives d'habitation s'y conforment déjà, sachant bien que leurs locataires vont devenir toujours plus âgés... et que des rénovations faites après coup vont coûter extrêmement cher.

Interphones et vidéo

C'est à l'intérieur des logements que les adaptations ont été les plus conséquentes, et des spécialistes parlent déjà de «logements intelligents»! Petite visite pour comprendre cette notion qui, jusqu'il y a peu, concernait principalement les maisons individuelles.

Commençons par la porte d'entrée de l'immeuble. Quelqu'un sonne à l'entrée de l'immeuble en utilisant l'interphone. Qui est-ce? Plutôt que de presser la touche d'ouverture de la porte sans savoir qui a sonné en bas, on regarde l'écran installé chez soi qui montre ce que la caméra filme à l'entrée. On voit qui a sonné, et on est rassuré (ou non). Un autre système est celui qui transmet



Le bracelet-alarme que l'on met au poignet est à la fois très sécurisant et très pratique (modèle de SmartLife-Care).

le message du visiteur prononcé à l'interphone extérieur directement sur le téléphone (fixe ou mobile) du locataire: celui-ci peut parler à la personne qui est dehors avec son téléphone privé. Donc plus besoin de se stresser pour aller parler à l'interphone qui se trouve à l'autre bout de l'appartement! Même situation à la porte d'entrée du logement: on peut voir qui sonne sans avoir besoin d'ouvrir la porte.

Un système vidéo est aussi souvent utilisé pour surveiller les accès et les alentours d'un immeuble locatif. Installé à titre dissuasif, il peut se révéler utile dans certains cas. Il peut aussi être installé dans le corridor de chaque étage. Les écrans de la société de vidéo surveillance permettent de voir 24h/24h si tout se passe normalement.

Mobilité et télécommandes

La mobilité à l'intérieur du logement doit être totale et aisée: il n'y aura aucun seuil nulle part pour passer d'une chambre à l'autre. L'éclairage des chambres se fera au moyen d'interrupteurs placés un peu plus bas. Autre solution: le système avec télécommande pour allumer à distance la lampe que l'on a choisie (chaque lampe a un numéro spécifique). Pour les stores et les toiles de balcon, toutes les installations seront électriques, donc automatiques, et leur activation se fera par une simple pression sur le bouton placé au mur (ou en utilisant la télécommande).

Pour allumer sa TV, une télécommande simplifiée avec les touches de base assez grandes sera vite très appréciée. Pour le téléphone, un appareil sans fil sera des plus utiles: là aussi, des modèles avec des touches plus grandes et limitées aux principales fonctions (appeler/raccrocher) et portant quatre touches A, B, C et D (une par personne proche) existent sur le marché, et ils rencontrent un grand intérêt. D'autre part, une tablette tactile simplifiée pour seniors a été mise en vente: elle répond aux demandes des seniors qui ne veulent pas subir un «isolement numérique», mais pouvoir utiliser une tablette «sans se prendre la tête»!

Cuisine et salle de bain pratiques

Dans ces deux domaines, de très nombreuses adaptations et innovations ont été faites ces dernières années. Dans la cuisine, on mettra une cuisinière avec les boutons sur le côté en face de l'utilisateur: on renonce aux touches tactiles qui se trouvent à côté des plaques. La cuisinière se trouvera à un niveau un peu plus bas que la hauteur normale, tout comme le four, pour rendre son utilisation plus simple. Les armoires – plutôt basses – auront des tiroirs accessibles aux personnes en chaise roulante, seront coulissants et s'ouvriront sur une simple pression du doigt. Tout le plan de travail se trouvera à une dizaine de centimètres plus bas que la hauteur «normale». En fonction de la demande du maître d'ouvrage et de la personne qui habitera dans le logement, le cuisiniste fera des plans d'aménagements adéquats.

A la salle de bain, des poignées et des barres pour se tenir et se mouvoir en toute sécurité seront installées. La baignoire aura une porte qui s'ouvre en face de soi, pour

Quelques références pour les curieux:

Un ouvrage de référence (60 pages): *Directives: Le standard suisse en matière de conception architecturale*, de Felix Bohn architecte diplômé ETH, ergothérapeute diplômé HF, designer éclairagiste certifié SLG, gérontologue certifié INAG, responsable du service spécialisé pour la construction adaptée aux personnes âgées. Vous pouvez télécharger le PDF sur: habitation.ch/actualites

> Habitat pour personnes âgées

Un site intéressant pour tout ce qui touche à la technique et à l'aménagement des logements dans le canton de Vaud, une référence: l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH) > avacah.ch

Et autres plateformes:

> proinfirmis.ch

> info-handicap.ch

> vd.prœnectute.ch

> smartlife-care.ch

> domo-safety.ch

pouvoir y entrer sans faire toute une gymnastique avec le risque de glisser et de tomber... La douche sera à l'italienne, et les lavabos placés un peu plus bas que la normale. Par contre, le siège des WC sera un peu plus haut et une barre placée juste à côté se révélera des plus utiles.

Alarmes: en cas de chute ou malaise

Le risque d'accident le plus fréquent pour les seniors, c'est la chute. Parfois, elle est sans gravité et la personne peut se relever toute seule. Mais si la personne tombe et qu'elle a de grandes difficultés à se relever, voire si elle ne peut plus se relever toute seule, un bracelet-alarme à son poignet ou en pendentif de type Sécutel – qui fonctionne à l'intérieur d'un immeuble –, ou les appareils de SmartLife Care – qui fonctionnent aussi à l'extérieur, en promenade, etc. – seront d'un grand secours. En pressant une touche (rouge), la personne déclenchera un signal pour la centrale d'alarme ou un appel téléphonique à l'un de ses proches (dont le numéro a été préenregistré), «soit encore un appel à la référente de maison, ce que les seniors apprécient le plus. Dans nos sondages, les seniors sont très contents de ce système» commente M^{me} Dominique Diesbach, directrice d'Alterimo Sàrl. Mais le plus important aura été fait: donner l'alarme. Dans certains immeubles, tous les locataires en sont équipés, dans d'autres, chacun choisit. A noter que certains types de téléphones (fixes ou mobiles) ont aussi cette touche d'alarme, mais l'avantage de la montre-alarme est qu'elle est en permanence portée au poignet.

Avec V-ZUG, des solutions sur mesure!

Depuis 1913, la marque V-ZUG (no 1 en Suisse) propose des solutions très novatrices pour la cuisine et la buanderie. L'histoire de V-ZUG est étroitement liée à celle de l'automatisation des tâches ménagères dans les foyers suisses. V-ZUG n'a cessé de faire œuvre de pionnier avec de remarquables avancées en termes de confort et d'ergonomie, de design, de sécurité et de protection de l'environnement. En plus de ses solutions de cuisines connectées qu'elle propose actuellement, V-ZUG prépare son très ambitieux projet «V-ZUG 2033» sur l'habitat de demain.

Des innovations depuis 105 ans

L'entreprise V-ZUG a été fondée en 1913 à Zoug, et elle est la seule entreprise à fabriquer ses appareils en Suisse sous le label «Swiss Made». Ainsi, depuis 105 années, V-ZUG est à la pointe de l'innovation technologique, de la recherche de nouvelles solutions et de la garantie de qualité de chaque modèle vendu. En Suisse, quelque 1400 collaborateurs portent V-ZUG au sommet de l'excellence. Et 140 ingénieurs spécialisés et designers travaillent dans le département R&D.

Trois ZUGORAMA en Suisse romande

Pour V-ZUG, la proximité est essentielle: ainsi, toutes les personnes intéressées doivent pouvoir, même sans rendez-vous préalable, venir dans les surfaces d'exposition ZUGORAMA pour tout voir, tout essayer, tout mesurer et poser toutes leurs questions! Il y a trois ZUGORAMA en Suisse romande (Crissier, Genève et Bienne) dans lesquels toutes les dernières nouveautés sont présentées. Des conseillères spécialement formées sont à même de donner toutes les informations nécessaires et faire des démonstrations. Cette forte disponibilité fait dire à M. Macchieraldo, chef de vente pour la Suisse romande, que «nous voulons que nos clients puissent dire: «j'ai un partenaire pour tous mes projets d'aménagements, que ce soit dans ma cuisine ou ma buanderie, car V-ZUG me propose des vraies «solutions» et pas seulement des «produits».



Solutions pour les logements protégés

«Nous proposons des solutions qui correspondent spécialement aux logements protégés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite» indique Leslyee Amaro, conseillère clientèle à Crissier. «En particulier, pour ce type de logements, V-ZUG a conçu des modèles «avec sécurité», qui ont la particularité d'avoir des boutons placés sur la face avant (à la place des touches tactiles placées en surface), qui sont donc très facilement utilisables. De plus, ces boutons sont rétractables, et donc une fois «rentrés», il n'y a plus aucun risque d'activer par mégarde le plan de cuisson» explique M^{me} Amaro.

Pour les personnes malvoyantes ou à vue déficiente, des éléments portant des signes en braille (en relief) sont fixés autour des boutons, permettant ainsi d'être comprises par elles. Pour les seniors, les numéros des boutons sont plus grands, donc plus visibles, et un «cran» permet de bien sentir le passage d'une position à une autre (donc d'une chaleur à

l'autre pour les plaques). Certains modèles ont une minuterie à qui l'on donne la durée de la cuisson et le moment souhaité pour la fin de la cuisson, et ensuite tout se fait automatiquement. Autre sécurité: un thermostat règle la durée de chauffage en fonction de la puissance, et en cas d'oubli de la personne, il va automatiquement éteindre la plaque

S'agissant des fours, «nos modèles sont aussi avec les boutons rétractables. Ils peuvent être installés aussi bien en bas (par exemple pour les personnes en chaises roulantes) qu'en hauteur. Et ils sont aussi adaptables à des personnes avec une vue déficiente» indique M^{me} Amaro.



V-ZUG, un service après-vente exemplaire

Le service après-vente de V-ZUG compte 450 collaborateurs en Suisse, qui interviennent très rapidement pour tout problème qu'un client signale. «Je souhaite que le client puisse vivre la meilleure expérience avec V-ZUG: à ce titre, il a droit à notre entière disponibilité, à notre écoute, au meilleur service et à notre considération» souligne M. Macchieraldo. La disponibilité de V-ZUG est donc totale pour les propriétaires des plus de cinq millions d'appareils V-ZUG (cuisines et buanderies) installés à ce jour en Suisse. «Il faut savoir que V-ZUG est le fabricant le plus novateur dans la branche de l'électroménager. L'installation est confiée à des cuisinistes et à des revendeurs spécialisés agréés et parfaitement compétents» conclut M. Macchieraldo.

Pour chaque cas, V-ZUG est à même de proposer une solution sur mesure.

Christian Müller, directeur de la Coopérative d'habitation Les Ailes à Genève: «Avec V-ZUG, j'ai trouvé un partenaire idéal, vraiment à l'écoute, et dont les solutions répondent entièrement aux demandes!».



Bienne
V-ZUG SA
ZUGORAMA
Rue de Granges 5
2504 Bienne
058 767 38 30
Fax 058 767 38 39
biel@vzug.com

Crissier
V-ZUG SA
ZUGORAMA
Chemin des Lentillières 24
1023 Crissier
058 767 38 60
Fax 058 767 38 69
crissier@vzug.com

Genève
V-ZUG SA
ZUGORAMA
Avenue Louis Casai 79
1216 Genève-Cointrin
058 767 38 80
Fax 058 767 38 89
genf@vzug.com



Les interphones à l'entrée de l'immeuble et une signalétique bien faite font partie des aménagements pour les immeubles qui ont des logements protégés. Pour les locataires, le but est à la fois sécuritaire et une aide pour se repérer.

Si la personne chute et perd conscience, tout se complique, et la situation devient très vite critique. Si on estime que ce genre de cas peut survenir, des systèmes sophistiqués de détecteurs de mouvements peuvent être installés dans le logement. Ils enregistrent en temps réel les déplacements du locataire avec des capteurs, au salon, au corridor ou dans la chambre à coucher. Et si aucun signal n'est perçu pendant une durée déterminée, l'alarme est déclenchée auprès d'une personne proche ou de la référente de maison.

New tech: l'analyse des données

Dans le domaine de la sécurité des seniors, la place est à l'innovation! Issue de l'EPFL, la start up Domosafety a développé un système de sécurité personnalisé pour les seniors tout à fait novateur. L'appareil enregistre les mouvements du locataire dans son logement et les analyse en continu. S'il détecte un changement évident, un message est envoyé à la famille ou au CMS, ce qui déclenche une rapide intervention. Autre application sécuritaire: à la cuisine, le système va pouvoir éteindre une plaque restée allumée par oubli. A l'évidence, Domosafety renforce la stratégie du maintien du senior à son domicile. En principe, les privés chez qui les appareils sont opérationnels sont tous suivis par un CMS. Pour le cofondateur de la société, Domosafety semble mieux accepté par les seniors que les systèmes d'alerte classiques comme la montre-alarme (que l'on peut perdre). Selon les spécialistes, ce domaine de la sécurité dans le logement des seniors est appelé à se développer très fortement.

Jean-Louis Emmenegger

Bases légales cantonales

Il n'existe pas de base légale concernant les constructions pour les personnes âgées. La seule base légale fédérale est la «LHand». Pour les logements, la loi exige qu'ils respectent la norme SIA 500 (construction sans obstacles pour les habitats collectifs de 8 logements et plus). Il y a des spécificités cantonales: ainsi, le canton de Vaud est plus strict et exige le respect de la norme dès 6 logements. Mais la norme SIA 500 concerne «tous les handicaps» et n'est pas spécifique aux personnes âgées. De plus, selon les cantons, il existe des appartements labellisés ou conventionnés par l'Etat. Ces appartements sont dits «protégés» ou «avec encadrement». Ces logements doivent bien sûr respecter la norme SIA 500, mais en plus proposer des prestations supplémentaires.

VD: voir le site du SASH (Service des assurances sociales et de l'hébergement):

> vd.ch/logements-protéges

NE: voir le site des soins à domicile:

> nomad-ne.ch/maintien-a-domicile
neuchatel
appartements-adaptés-aux-personnes-âgées/

FR: voir le concept Senior+ et les mesures qui y sont associées:

> fr.ch/sps/fr/pub/personnes_agees/senior_plus/documents_actuels.htm

GE: Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), qui proposent des logements indépendants pour les personnes en âge AVS qui sont locataires à part entière:

> imad-ge.ch



SmartLife
Care

Liberté pour toi, sécurité pour moi.

Avec l'appel d'urgence de SmartLife Care, ma mère profite de son indépendance, chez elle et à l'extérieur. Et j'ai le sentiment rassurant qu'il lui suffit d'appuyer sur un bouton pour me joindre ou pour être mise en relation avec la centrale d'appel d'urgence si besoin.



Nous vous conseillerons volontiers.
Hotline gratuite 0800 84 37 27 (tous les jours de 06h30 à 22h00)
www.smartlife-care.ch

SmartLife Care est une entreprise conjointe de:



swisscom



Votre assureur suisse



Alterimo gère plus de 600
logements protégés et
adaptés pour Seniors ou
personnes à mobilité réduite
en Suisse Romande

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



Route de Prilly 23 – 1023 Crissier – Tel. 021/694.30.20 – info@alterimo.ch

Des styles d'habitation très créatifs au Danemark

Copenhague est la Mecque des freaks du design. La beauté des façades et des formes se fonde sur une conception donnant beaucoup d'espace aux gens et à leur habitat. Comme nous avons pu le constater lors d'un voyage d'étude réalisé dans le cadre de notre formation continue¹, ce n'est pas sans conséquences sur la politique du logement.

Nous avons d'abord rencontré Lise-Lotte Andersen, la responsable de l'hospice Søndergård à Måløv, au nord-ouest de Copenhague. Cette maison accueillante pour personnes en fin de vie témoigne avec force aux visiteurs de Suisse et d'Autriche ce que cela veut dire que de privilégier le côté bon vivant. Les chambres de l'hospice donnent sur la nature environnante. Les salles d'accueil et de détente sont aménagées avec goût et on a même pensé à une salle de jeux pour les nombreux petits-enfants en visite.

Les droits des personnes en fin de vie jouent un rôle central dans les lignes directrices de l'hospice, mais le personnel est tout autant mis en valeur par la directrice. Lise-Lotte Andersen le sait: le travail dans un hospice est dur, les collaborateurs ont besoin de soutiens, et bénéficient ainsi de supervisions et de formations continues qui leur donnent envie de rester fidèles à leur employeur. Une quarantaine de bénévoles de la région complètent l'équipe. Ils contribuent largement à la bonne atmosphère qui règne dans les pièces de l'hospice, dont les activités débordent du cadre strict du bâtiment: parfois des patients retournent chez eux ou ils sont suivis à domicile dès le début. Les pouvoirs publics assument les charges d'hébergement, ainsi que les frais de transport dans la région. Et ceux qui le désirent, peuvent aussi s'inscrire dans un hospice d'une autre région. L'Etat danois a inscrit dans la loi en 2004 la construction d'hospices dans toutes les régions du pays.

Volonté de mixité

Les Danoises et les Danois ne vivent évidemment pas tous dans des hospices. Celui que nous avons visité est intégré dans un nouveau quartier, où l'on retrouve une multiplicité de formes d'habitat. Le nouveau Måløv rassemble des coopératives d'habitation pour familles et seniors, des loge-

ments en propriété et des logements en location normales, ainsi que des maisons unifamiliales, des locatifs, un centre de soins avec une cafétéria et des unités de soins, un centre de quartier et encore une communauté d'habitation pour seniors typique du Danemark. Ici comme ailleurs, on reconnaît une forte volonté de mixité sociale et générationnelle, dans un voisinage vivant, qui évite la monoculture qui dominait avant dans les faubourgs. On y trouve désormais aussi des lotissements offrant des logements de qualité aux ménages à revenus modestes.

Le programme «AlmenBolig+», basé sur la construction modulaire d'éléments préfabriqués, a largement contribué à la construction de plus de logements à loyers abordables. Les habitants ne rechignent d'ailleurs pas à s'occuper eux-mêmes du second œuvre. Ils peuvent même se passer de cloisons s'ils veulent faire encore plus d'économies. Pour voir de visu ce qu'il en est de ces lotissements à coûts optimisés, nous allons visiter le projet Sundbygård, dans le sud de Copenhague. Le centre socioculturel tant apprécié des Danois/es y a fait les frais des économies, mais on y trouve tout de même une place de jeux. Une rangée d'étroites maisons mitoyennes, de la largeur d'une seule pièce, mais sur trois étages, disposent de grands espaces privatifs extérieurs, qui sont autant de lieux privilégiant les relations de voisinage démocratiques très appréciées par les Danois/es. Les habitants recourent également à un système d'alarme par SMS pour prévenir les éventuels cambriolages, de quoi renforcer le sentiment de sécurité.

Administration commune

Question démocratie, il vaut la peine de revenir sur la communauté d'habitation des seniors de Måløv. Elle s'appelle Kløvermarken (champ de



Le grand lotissement de Farum Midtpunkt des années 70 offre plus de 1500 logements dans des rangées d'immeubles en terrasses.

trèfles) et comporte 19 maisons, ainsi qu'une maison commune avec cuisine, salle commune, chambres d'hôtes et atelier. 25% des surfaces d'habitation sont vouées aux activités communes et sont indiquées à part sur la facture du loyer. Les habitants savent ainsi parfaitement qu'une part de leur loyer sert à payer les locaux communs. Ces derniers sont gérés par une multitude de «clubs» qui organisent une foultitude d'activités. On peut aussi utiliser ces infrastructures collectives pour des besoins privés, mais de manière limitée par ménage. Des groupes de travail et leurs responsables organisent les activités qui ont



La communauté de seniors de Kløvermarken comprend 19 maisons et une maison communautaire. Les surfaces communautaires sont gérées par un grand nombre de «clubs».

été décidées lors de l'assemblée générale. Les décisions importantes sont prises par l'assemblée. Pour leur préparation et le budget, elle élit un comité d'administration qui assure le lien avec le maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) «3B», dont fait partie la communauté d'habitation des seniors.

Les associations de MOUP, qui chapeautent ces organisations locales, exercent une fonction de contrôle de gestion. Leurs comités d'administration sont élus par les habitants et des représentants du personnel. Cette organisation faitière gère la liste d'attente pour l'attribution des unités d'habitation, avec l'avantage pour les PERSONNE-Sen quête de logement, qu'ils peuvent se porter candidats d'un coup pour un grand nombre d'objets. Dans la région de Copenhague, plusieurs dizaines de maîtres d'ouvrage d'utilité publique gèrent ensemble une organisation faitière qui exploite près de 50000 logements, chambres d'étudiants comprises. De nouveau de quoi faciliter la recherche d'un logement, car on peut diffuser son profil de recherche sur internet et donc s'inscrire d'un coup auprès de plusieurs maîtres d'ouvrage. Et d'encourager la mobilité de location d'un appartement à un autre. Tout locataire inscrit auprès d'un maître d'ouvrage membre profite de la libre circulation des locataires entre les maîtres



Le lotissement de Grønhoi avec ses logements sociaux fait partie d'un quartier mêlant logements en propriété et en location.



Le nouveau quartier de Måløv comprend un large mix de types de logements: coopératifs, en propriété et des communautés de seniors et d'unités de soins. © Franz Horváth

d'ouvrages et peut s'inscrire sur la liste d'attente générale. Un modèle que les coopératives d'habitation de Suisse seraient bien inspirées de suivre...

Participation souhaitée

Nous avons été surpris par la diversité des approches favorisant la mixité sociale et générationnelle au Danemark. Un des projets très spectaculaires, du moins du point de vue de l'idée, c'est le Langgadehus. Dans le socle de cet immeuble bordant une cour, on trouve des unités de soins, des locaux à usage public et des espaces communautaires. A l'étage supérieur, une terrasse publique donne sur des logements familiaux, avec vue sur la cour réservée aux seniors. Cette séparation des niveaux marque tout naturellement les limites de la cohabitation.

Le lotissement de Grønhøj, pas loin de Måløv, mais sur la commune voisine de Ballerup, tranche sur l'ordinaire des habituels grands lotissements plutôt monotones de la commune. Il s'agissait



L'hospice de fin de vie Søndergård à Måløv offre des espaces très conviviaux et beaucoup de nature.

ici de construire un quartier alternant divers types d'habitation et de propriétés en proposant des activités commerciales dans lesquelles les arts, l'écologie et la participation jouent un rôle prédominant. Grønhøj est une partie de ce nouveaux quartier, c'est du logement social, faisant également partie du groupe «3B». Maiken Böcher, qui nous a guidés à travers le lotissement, a souligné que la communauté jouait ici un rôle important: les candidats locataires sont invités à montrer patte blanche et jouer le jeu de l'entraide de voisinage et de la prise de responsabilité collective – sans toutefois que cela ne devienne une contrainte, car ce ne sont en définitive pas les habitants qui choisissent les nouveaux locataires.

Locataires ou copropriétaires

Deux modèles de location contribuent à la mixité sociale et intergénérationnelle. Un quart des maisons mitoyennes en bois construites par le bureau d'architectes Vandkunsten sont occupés par des locataires qui déposent une garantie de loyer de trois mois. Trois quarts des locataires sont des copropriétaires; ils vivent dans les plus grandes maisons et disposent de 110 m² de surface habitable, mais ils investissent jusqu'à 40 000 francs de



A Teglværkshavnen, on trouve également une maison communautaire et un débarcadère pour bateaux.

capital, qu'ils peuvent récupérer en cas de déménagement, pour autant qu'ils aient correctement entretenu la maison. Du coup, ils paient moins de loyer, mais doivent assumer eux-mêmes les petits frais d'entretien, ainsi que les machines à laver ou les frigos. Le lotissement de Teglværkshavnen, dans le port réaffecté au sud de Copenhague, propose une variante intéressante de ce genre de mix d'habitants. Leurs maisons sont directement au bord de

l'eau: une partie des appartements sont des logements en propriété, le reste sont des logements sociaux. Mais rien ne les distingue de l'extérieur. Tous deux jouissent d'un immeuble communautaire avec vue sur la mer et des embarcadères, un luxe dont on ne peut sans doute que rêver au Danemark...

Franz Horváth
Adaptation PC

¹ Formation continue de wbg-schweiz.ch



Le lotissement de Sundbygård est un bon exemple de constructions modulaires préfabriquées.

Déconstruction et réemploi

Le réemploi des éléments de construction est aujourd'hui devenu une ambition dans de nombreuses politiques publiques en matière de gestion des ressources. Les principes d'urban mining, de métabolisme urbain et de bouclage des flux de matériaux s'installent progressivement dans les esprits et les pratiques, mais de nombreux défis techniques, législatifs, sociaux et culturels freinent encore l'évolution des usages vers un modèle d'économie véritablement «circulaire» pour le secteur de la construction. Rassemblant des chercheurs et des concepteurs spécialisés dans les questions d'économie matérielle, le groupe Rotor présente ici un état des lieux sans précédent du réemploi des matériaux de construction. Il expose les obstacles qui subsistent, les solutions permettant d'y remédier, illustre le propos d'exemples remarquables et replace cette pratique dans sa dimension historique. Fruit d'une expérience internationalement reconnue, notamment dans le cadre de Rotor Deconstruction, entreprise active dans la valorisation d'éléments de construction de réemploi, cette référence fait également le point sur les dimensions et les perspectives économiques de cette pratique. Largement illustré et tout en couleur, ce livre s'adresse aux étudiants et praticiens actifs dans le domaine de la construction (architectes, ingénieurs civils) ou concernés par le réemploi des matériaux de construction (bureaux d'études, commanditaires, pouvoirs publics, consultants en environnement).

> Déconstruction et réemploi, Comment faire circuler les éléments de construction, de Michaël Ghyoot, Lionel Devlieger, Lionel Billet, André Warnier, Editions PPUR 2018, Collection Architecture > www.ppur.org

Le management du projet de construction

La formation des architectes et des ingénieurs met principalement l'accent sur les aspects qualitatifs du métier, parfois au détriment des connaissances en lien avec la gestion du projet de construction. La maîtrise du budget, l'organisation des appels d'offres, la gestion des délais ou les questions de droit font néanmoins partie intégrante des nombreuses prestations que se doit d'assurer tout constructeur vis-à-vis de son client. C'est afin de combler cette lacune que ce vademecum, rédigé par des enseignants de la Haute Ecole du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (hepia), a été conçu. Synthétique et pratique, il procure l'ensemble des clés de compréhension indispensables à la conduite d'un projet de construction, en s'attachant aux questions de droit public et de droit privé, d'organisation, de planning, de budget, de gestion du chantier ou de cycle de vie. Rédigé dans un langage clair et accessible à tous, précis et exhaustif, sa lecture peut se faire de manière linéaire ou séquentielle, selon les besoins du lecteur. Une référence tout spécialement conçue pour les praticiens, les étudiants en architecture et ingénierie dans le domaine du bâtiment, ainsi qu'à tous ceux qui se lancent dans un projet en tant que maître d'ouvrage.

> Le management du projet de construction, Un vademecum d'économie, de droit et de planification pour le bâtiment, de Bernd Domer, Lionel Rinquet, François Joss, Editions PPUR 2017, Collection Architecture > www.ppur.org

A l'intérieur

«A l'intérieur», tel est le regard adopté par ce cahier de théorie. Un point de vue particulier qui s'attarde sur le thème de l'espace intérieur et sur les dispositifs et éléments qui le caractérisent, dans le cadre de l'architecture du logement collectif et dans le contexte de la Suisse en particulier. Insérés dans une sorte de cheminement imaginaire, se déployant de l'intérieur vers l'extérieur, l'entrée, le couloir, le foyer, la porte, la «fenêtre intérieure», la fenêtre et enfin, le balcon/loggia sont successivement analysés par un collectif d'auteurs, sous forme d'articles richement illustrés qui plongent le lecteur dans une vision inédite des intérieurs domestiques contemporains, à l'aune de grandes références historiques. Dans un contexte actuel où dominant un éclectisme des modes de vie et un éclatement des structures familiales, les architectes cherchent à induire ou anticiper une variété de pratiques spatiales, en remettant en cause les dispositifs courants, d'inspiration fonctionnaliste, et en s'investissant dans une plus forte caractérisation des ambiances. Ainsi, les modes de représentation se diversifient et révèlent de nouvelles expérimentations matérielles et sensibles appliquées au logement, renouvelant la fameuse interrogation: comment habiter aujourd'hui?

> A l'intérieur, Les espaces domestiques du logement collectif suisse, Christophe Joud, Editions PPUR 2016, Collection Laboratoire de théorie et d'histoire (LTH) > www.ppur.org



le plein
d'énergie

ruey-termoplan

mazout | essence | diesel **0800 844 244**

ruey-termoplan.ch



Neuchâtel organise son premier Forum du logement

C'est une première. Le 25 avril 2018, ce forum permettra au monde de l'immobilier de mieux connaître les besoins futurs et les nouvelles opportunités de construction sur sol neuchâtelois tout en intensifiant les synergies avec les services de l'Etat!

Après avoir participé à plusieurs forums du logement dans les cantons de Vaud, Fribourg et Genève, il me tardait de proposer l'organisation du premier Forum du logement neuchâtelois. Le faire dans le cadre du Salon de l'Immobilier (SINE) s'est tout de suite imposé comme une évidence. En effet, la vitalité du SINE n'est plus à démontrer à Neuchâtel. Le monde de l'immobilier réserve d'année en année les dates de ce salon car le réseautage et l'échange d'information ont régné en maître lors des éditions précédentes et chaque année, le SINE monte d'un

cran au niveau de sa popularité et de sa pertinence! C'est donc tout naturellement qu'il nous a semblé évident de créer ce forum neuchâtelois dans ce cadre, plus précisément juste avant l'ouverture officielle: le mercredi 25 avril 2018 l'après-midi, juste avant le coup d'envoi du SINE, organisé aux patinoires du Littoral au bord du lac de Neuchâtel!

Mais pourquoi donc faire un forum du logement et à quoi cela va-t-il servir? Plusieurs raisons nous ont motivés à préparer cette demi-journée de conférence éclair. Princi-

Laurent Favre (DDTE) et Laurent Kurth (DFS): quand la politique du logement rencontre celle de l'aménagement du territoire.



palement le besoin d'afficher l'attractivité croissante de notre canton (avec les projets en cours ou à venir) ainsi que les nouveaux besoins naissant des futurs modes de vie, du vieillissement de la population, mais aussi des étudiants, de l'attractivité du canton pour les familles ainsi que les opportunités liées aux pôles d'emplois et de recherche, etc.) et des possibilités offertes par les changements de législation ou d'organisation du territoire.

2018 est aussi l'année d'une nouvelle dynamique pour le canton de Neuchâtel: nouvelle législation sur l'aménagement du territoire, décisions stratégiques en matière de mobilité routière et ferroviaire, nouvel élan du projet d'agglomération, réformes fiscales et projets de développement coordonnés pour chacune des régions. Le renouveau voulu par les autorités dans le programme de la législature qui débute est en marche et offre de nouvelles opportunités pour tous les acteurs de l'immobilier.

Et gouverner c'est aussi prévoir? Au niveau démographique, il n'est pas compliqué de se rendre compte que la plus grande partie de la population a aujourd'hui 50 ans. Ce qui signifie qu'à moyen terme, la progression des plus

de 80 ans va bondir jusqu'à 20 fois plus que celle des 0 à 64 ans. En d'autres termes, la population de moins de 65 ans devrait augmenter (entre 2015 et 2040) 12 à 20 fois moins que le 3^e et le 4^e âge! Il est donc particulièrement pertinent de s'en inquiéter aujourd'hui et de tout mettre en œuvre pour adapter notre territoire (logements, espaces publics, transports, etc.) à cette vague grise qui a aussi des côtés réjouissants de par ses besoins en termes de nouveaux appartements avec encadrement à construire (voir p. 43) mais aussi par le fait que la santé de nos concitoyens ne cesse de s'améliorer. Le pouvoir d'achat des aînés représente donc un marché en croissance pour les acteurs de l'immobilier et suscite une nouvelle demande qui n'attend qu'à être satisfaite. Pour ce faire, nous avons décidé de vous présenter lors de ce forum, les opportunités offertes par le nouveau Plan directeur cantonal au niveau des nouveaux pôles de logement et de gare, ainsi que les fiches S_12 (selon la planification médico-sociale pour les seniors) et U_14 (développement de quartier durable avec bonus d'utilisation au sol). Nous aborderons aussi des questions d'améliorations prévues en termes de mobilité et de fiscalité.

La politique du logement sera bien sûr abordée par des exemples récents et à venir de densification qualitative constitués entre autres de logements d'utilité publique qui ont contribué à maintenir un marché du logement sain dans le canton mais aussi un nouveau concept légal de logement à loyer abordable dédié à la classe moyenne! En effet, la clé du succès des grands projets se trouve dans la notion de quartier durable, privilégiant densité, mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, bien-être et convivialité le tout au sein des agglomérations afin d'éviter le mitage du territoire et donc afin de permettre d'optimiser les infrastructures existantes. Nous terminerons par le témoignage d'un constructeur aguerri d'appartements avec encadrement dédiés aux bénéficiaires AVS et AI (M. Philippe Diesbach – lire aussi son article à la p. 20) ainsi que par des outils de statistiques liées par exemple à des cartes géographiques dynamiques qui aiguïseront certainement la curiosité des professionnels qui cherchent à gérer de manière efficace leurs propres données.

Un programme riche et varié qui apportera des clés au monde de l'immobilier pour construire juste sur notre beau territoire neuchâtelois! Ensemble, nous serons encore meilleurs et surtout plus efficaces. C'est l'un des objectifs de ce nouveau forum. Intensifier les synergies entre et avec les services de l'Etat, voilà qui sera profitable au plus grand nombre.

**Nicole Decker, cheffe de l'office du logement,
Département des finances et de la santé**

1^{er} Forum du logement neuchâtelois

Salon de l'immobilier (SINE)

Patinoire du Littoral à Neuchâtel

Mercredi 25 avril 2018 de 14h à 17h

Plus d'infos: nicole.decker@ne.ch

Aménagement du territoire: attractivité et durabilité

La volonté issue de la LAT est de concrétiser le développement urbain vers l'intérieur, en favorisant la durabilité et l'attractivité de l'habitat, à proximité des transports publics. Dans cet esprit, le canton de Neuchâtel veut offrir un habitat de qualité en vue notamment d'inciter les pendulaires résidant hors canton à s'y établir. La modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire poursuit ces objectifs de durabilité et d'attractivité résidentielle.

Le défi de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) consiste à entreprendre le juste dimensionnement des zones à bâtir, mais offre également l'opportunité de répondre à des enjeux cantonaux et régionaux majeurs en termes d'attractivité résidentielle. Qu'ils soient démographiques ou de société, qu'ils concernent le vieillissement de la population, l'émergence des villes «intelligentes» connectées et durables ou l'arrivée de phénomènes tels que le coworking du fait de l'hypermobilité, les enjeux liés à l'habitat sont légion et il s'agit d'adapter les politiques publiques à mettre en œuvre en conséquence. C'est la carte jouée par le canton de Neuchâtel qui, avec la modification de sa loi cantonale sur l'aménagement du territoire, vise à offrir un potentiel d'habitations d'un bon standing, tout en tenant compte des nouvelles réalités sociodémographiques tels que les besoins de durabilité et de mixité, le regain d'intérêt pour les coopératives d'habitation à différents âges de la vie et l'apparition de nouveaux modèles familiaux.

Le canton de Neuchâtel veut gagner en attractivité résidentielle et économique par la valorisation des pôles stratégiques et la réaffectation des friches. Le développement doit prioritairement trouver sa place dans les aggloméra-

tions, bien desservies par les transports et donc bien connectés à l'ensemble de la Suisse. La priorité va aux disponibilités foncières situées à l'intérieur des secteurs urbanisés, notamment les pôles de gare, pôles mixtes et pôles de logement. En ce qui concerne les mesures prévues en lien avec la mixité sociale et les défis démographiques, on peut évoquer ici notamment deux axes contenus dans les fiches du plan directeur cantonal neuchâtelois:

Quartiers durables

Un quartier durable n'est pas uniquement la somme de bâtiments construits de manière écologique et d'espaces verts. Il vise non seulement à offrir une haute qualité de vie environnementale mais également une durabilité économique et un bien-être social. La modification de la loi à venir propose d'introduire les bases légales et la délégation de compétence nécessaires pour la définition des quartiers durables et des bonus d'utilisation du sol qui peuvent leur être octroyés.

Logements avec encadrement pour personnes âgées

Afin de permettre la mise en œuvre de la planification médico-sociale et de favoriser la mixité intergénérationnelle, il est proposé des outils permettant aux communes de stimuler la réalisation de logements avec encadrement. Les objectifs de création d'appartements avec encadrement pour personnes âgées ne sont de loin pas atteints. Ceci va contraindre la personne âgée à une institutionnalisation médicalisée, voire surmédicalisée, faute d'autres alternatives disponibles et va entraîner des coûts particulièrement élevés pour la société. Il est donc opportun que les communes puissent prévoir une part minimale d'appartements avec encadrement répondant aux critères légaux, en particulier pour les appartements répondant aux normes de la législation sur les prestations complémentaires.

En résumé, la nouvelle LCAT permettra d'apporter de la qualité à nos espaces publics, de cultiver le vivre ensemble, de proposer de nouveaux services de proximité à la population, d'offrir des logements neufs adaptés à des besoins contemporains ainsi que d'assainir et de transformer un parc immobilier avec durabilité. Assurément, la mise en œuvre de la nouvelle LCAT générera de de la valeur ajoutée immobilière, dynamisera le secteur de la construction et soutiendra l'attractivité résidentielle et économique du canton de Neuchâtel. C'est un pari sur l'avenir à relever avec détermination grâce à l'ensemble des acteurs!



Ecoquartier du plateau de la gare à Neuchâtel: une réhabilitation de friche réussie!



Quartier Durable du Corbusier à La Chaux-de-Fonds durant la construction du premier îlot... la suite reste à inventer!

La mobilité: un trait d'union entre les régions!

«Neuchâtel Mobilité 2030» vise le rassemblement des régions et des agglomérations du canton tout en concrétisant la complémentarité des modes de transports qu'elle décline au travers de quatre piliers: le RER neuchâtelois, les routes nationales, les routes cantonales, la mobilité douce.

Il s'agit ici d'une vision ambitieuse qui demandera des investissements importants. A ce titre, la planification s'appuie sur les nouveaux mécanismes financiers fédéraux (FAIF et FORTA) pour garantir une part substantielle de la stratégie de mobilité.

Le Conseil d'Etat est convaincu que grâce à une mobilité efficace, notre canton parviendra à se rassembler, à rationaliser ses structures et à se réformer de l'intérieur pour rayonner vers l'extérieur avec comme moteur la concrétisation d'une agglomération unique.

RER neuchâtelois

Le projet du RER neuchâtelois va dynamiser la desserte fine en transports publics, aux échelles locale, intercommunale et régionale. La ligne directe reliant Neuchâtel à la Chaux-de-Fonds au ¼ d'heure fait office de colonne vertébrale. Actuellement, la fréquentation de la ligne historique Neuchâtel – La Chaux-de-Fonds a fortement augmenté, en particulier grâce à la mise à la cadence demi-heure dès 2016. La Confédération prévoit dès 2030 un réel problème de capacité. La ligne directe permettrait, en plus de résoudre le problème du goulet de Vauseyon sur la ligne du pied du Jura, de diminuer très fortement le temps de déplacement et de doubler la part modale des transports publics dans le canton. Il serait ainsi possible de proposer quatre trains rapides par heure avec un temps de parcours de 14 minutes. Politiquement, la ligne directe a été jugée comme projet-clé pour l'Arc jurassien par la Conférence des transports de Suisse occidentale.

Pour permettre au canton de Neuchâtel de se réformer structurellement, le réseau de mobilité doit en effet être notablement amélioré. Par un RER attractif, un réseau de routes efficaces et le développement progressif de la

mobilité douce, le Gouvernement veut concrétiser la complémentarité route-rail et atteindre la croissance qualitative. Avec en parallèle, la mise en œuvre de la LAT par une politique des pôles dynamique, qui vise justement un développement bien coordonné entre urbanisation et transport, Neuchâtel a toutes les clés pour réussir à cultiver une forte attractivité résidentielle.

**Laurent Favre, conseiller d'Etat,
chef du Département du développement territorial et de
l'environnement de la République et canton de Neuchâtel.**

Vers une attractivité fiscale restaurée!

Comme la mobilité, l'aménagement du territoire et le développement de l'agglomération, la fiscalité connaîtra des évolutions importantes en 2018 pour améliorer l'attractivité du canton de Neuchâtel. A cet égard, les autorités prévoient un nouveau régime financier placé sous les signes de l'attractivité, de la solidité et de la cohésion. Elles entendent maintenir la position concurrentielle du canton pour les entreprises, et ce tant pour les PME industrielles caractéristiques du dense réseau d'innovation cantonal que pour les sociétés de plus grande taille et à vocation internationale. Les autorités comptent également moderniser la fiscalité des personnes physiques. Des mesures significatives sont ainsi envisagées pour l'ensemble des contribuables neuchâtelois avec un accent sur les familles actives, les contribuables mobiles et les propriétaires de leur logement.

**Laurent Kurth, conseiller d'Etat,
chef du Département des finances et de la santé de
la République et canton de Neuchâtel.**

Agglomération RUN: vecteur d'attractivité

L'agglomération RUN¹ se distingue par son caractère multipolaire, composée des trois villes du canton de Neuchâtel et de leur couronne. Elle remplit un rôle majeur dans la valorisation des espaces urbains, moteurs du développement cantonal.

La concurrence entre les agglomérations pour attirer investissements et activités économiques à haute valeur ajoutée est omniprésente. La présence d'une seule agglomération au sein du canton de Neuchâtel est un message fort démontrant la volonté des villes et des communes de l'agglomération d'avancer conjointement afin de répondre aux défis urbains contemporains.

Gouvernance repensée

L'agglomération implique un bouleversement dans les comportements communaux en intensifiant les collaborations. Les communes de l'agglomération RUN coopèrent sur de nombreux dossiers. Appréhendant les problématiques sous un angle fonctionnel urbain, l'Agglomération transfrontalière urbaine du Doubs (AUD)² et la communauté urbaine du Littoral neuchâtelois (COMUL)³ sont des exemples de coordination à l'échelle de pôles urbains induisant une concertation au niveau de l'agglomération débouchant sur un projet de territoire régional attractif et ambitieux. En parallèle, les fonctionnements institutionnels sont modernisés à travers des fusions de communes, afin de répondre aux défis et aux nouveaux enjeux territoriaux: en dix ans, le canton de Neuchâtel a vu le nombre de ses communes passer de 62 à 31. Cette évolution permet une professionnalisation et une spécialisation des compétences et favorise la cohérence et l'efficacité des prestations destinées à la population.

Projets communs pour l'avenir

Cette gouvernance engendre des contacts étroits entre les communes-membres, ainsi qu'avec l'Etat de Neuchâtel et la Confédération. Ses effets se vérifient dans des projets concrets, en assurant par ce biais une cohérence et une coordination optimale entre aménagement, paysage et mobilité. Le projet de contournement de la ville du Locle (H20), dont le début des travaux est annoncé en 2022, est à ce titre un exemple de collaboration entre les trois niveaux institutionnels: une convention tripartite fixe les rôles et compétences de chacun, identifiant les mesures d'accompagnement destinées à requalifier les espaces urbains en ville du Locle et leur donner ainsi une attractivité nouvelle. Le projet de revalorisation de la route cantonale H10 traversant les localités de Corcelles-Cormondrèche, Peseux et Neuchâtel a également fait l'objet d'une coordination intercommunale intensive, en collaboration avec les services cantonaux, assurant efficacité et pertinence à la démarche. Cet axe routier surchargé fera l'objet d'importants travaux de requalification à court terme, anticipant un possible contournement routier de Peseux à plus long terme.

S'inscrivant dans une planification de développement durable, ces réflexions ont comme but d'améliorer la qua-



La maquette du futur contournement de la ville du Locle soutenu récemment par le Conseil fédéral.

lité de vie dans les centres de localité, en diminuant les effets d'imperméabilité et en connectant les secteurs stratégiques que représentent les différents pôles de gare, zones industrielles et zones d'activités. Elles visent notamment à proposer une densification qualitative, une mixité fonctionnelle et l'augmentation la part modale des transports publics.

Un territoire attractif et cohérent

La révision prochaine des plans d'aménagement communaux devra tenir compte des enjeux et des objectifs fixés par les collectivités publiques neuchâteloises en matière d'attractivité et de durabilité, car c'est bel et bien à l'échelon des communes que les politiques d'aménagement du territoire se concrétiseront. C'est dans ce sens que le RUN poursuivra son travail d'accompagnement de nombreux processus communaux et continuera à s'engager auprès des autorités qui doivent pouvoir étudier, financer, puis mettre en œuvre l'ensemble de ces démarches en les adoptant dans un contexte complexe et ambitieux.

**Daniel Grassi Pirrone, directeur,
Réseau urbain neuchâtelois RUN**

¹ Elle est composée des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle et des communes des Brenets, de Morteau, de Villers-le-Lac et des Fins (F)

² Incluant les communes de Bevaix, Boudry, Corcelles-Cormondrèche, Cortailod, Hauterive, La Tène, Milvignes, Neuchâtel, Peseux et Saint-Blaise

³ Réseau urbain neuchâtelois

La politique neuchâteloise du logement au service de la transition démographique

Comment répondre aux futurs besoins de la population, en partenariat public-privé, en augmentant l'attractivité du territoire neuchâtelois tout en transformant les contraintes de la LAT en opportunités pour les acteurs de l'immobilier?

Le logement représente un bien essentiel et consomme une part importante du revenu des ménages. Malgré la fin relative, en 2017, de la pénurie de logements dans le canton de Neuchâtel, trouver un logement décent à loyer abordable reste un défi pour certaines catégories de la population. La politique du logement est un mandat constitutionnel¹ qui a pour but de répondre aux besoins de la population en tenant compte en particulier des besoins des familles, des étudiants, des personnes âgées, handicapées ou des ménages à revenu modeste. Elle contribue aussi à structurer la composition sociodémographique de la collectivité neuchâteloise et à stabiliser le marché du logement.

De plus, la transition démographique implique la prise de mesures particulières pour satisfaire aux meilleures conditions le souhait des aînés de vieillir à domicile tout en conservant un réseau vivant de relations sociales. Selon les rapports sur la planification médico-sociale adoptés par le Grand Conseil en 2012 et 2015, l'axe stratégique retenu tient en effet dans le maintien à domicile. Cette volonté correspond aux vœux exprimés par les personnes âgées elles-mêmes et aux conseils des professionnels de la santé. L'Office du logement est chargé de soutenir la création de structures intermédiaires sous forme d'appartements avec encadrement dédiés aux bénéficiaires AVS et AI.

En effet, le nombre des personnes âgées va s'accroître au fil des prochaines décennies. Plus la durée de vie s'allonge, plus un environnement architectural adapté aux limitations physiques, sensorielles et cognitives liées au vieillissement prend de l'importance. Des logements et un environnement adaptés aux besoins des aînés sont donc indispensables à une vie autonome au même titre que des bonnes relations sociales et une prise en charge médicale à domicile. La tendance actuelle consiste à développer les services et soins à domicile au lieu des soins en institution, afin de prévenir une situation de pénurie de soins et l'explosion des coûts. Ce constat est aussi valable pour les bénéficiaires AI. En effet, ces appartements avec encadre-



Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel

ment sont dédiés aux personnes fragilisées, soit par l'âge ou en situation de handicap. De plus, les seniors qui se logent dans des appartements mieux adaptés à leur situation libèrent souvent des logements plus spacieux, représentant une réponse adéquate pour des familles et donnant lieu à un important potentiel de rénovations.

Les objectifs quantitatifs étant particulièrement élevés (besoin de 1800 appartements avec encadrement d'ici 2030!) il est important de proposer un nouveau type de logements en stimulant le marché privé dans ce sens et ainsi, anticiper ou accompagner le vieillissement de la population.

Et pour ce faire, la meilleure mesure consiste à encourager la construction de logements à loyers abordables (le loyer ne dépassant pas le 1/3 des revenus nets du ménage) par l'intermédiaire des maîtres d'ouvrages d'utilité publique ou d'investisseurs privés, par le biais de la politique du logement et l'implication des communes, si possible sous forme de quartier durable, afin d'encourager la mixité sociale et intergénérationnelle. Le bel exemple du quartier Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds vient illustrer cette vision. Et dans le futur, plusieurs autres magnifiques projets se profilent tels que Les Gouttes d'Or ou Bella Vista à Neuchâtel entre autres... Se battre contre l'isolement des seniors passe aussi par le mieux vivre ensemble et l'application de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire va nous pousser à appliquer le principe de densification qualitative. Ainsi, nous éviterons le mitage du territoire afin d'optimiser les infrastructures existantes et d'atténuer la pendularité: une piste sérieuse pour augmenter l'attractivité du canton!

**Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement,
Département des finances et de la santé**



Projet Bella Vista à La Coudre: 275 logements dont 20% de LUP et 20% d'appartements avec encadrement dédiés aux bénéficiaires AVS/AI

¹ Constitution du canton de Neuchâtel, art. 5; Constitution suisse, art. 41.

«J'aurais aimé venir habiter ici plus rapidement»

Les Vignes du Clos, à Serrières, sont les premiers appartements avec encadrement du Littoral et les deuxièmes à être labellisés dans le canton de Neuchâtel.

Rencontre avec Huguette Llinarès, 84 ans, une locataire heureuse.



Huguette Llinarès, 84 ans, est ravie de sa nouvelle cuisine aux Vignes du Clos, à Serrières.

Cette dynamique retraitée a emménagé dans son nouvel appartement en juin 2017. «Au début j'avais un peu peur d'être à côté d'un home, mais j'ai été positivement surprise. C'est aéré, bien éclairé. J'ai fait la visite et j'ai été convaincue», explique Huguette Llinarès. Elle profite du passage aménagé à couvert pour relier les quinze appartements au home pour aller y manger de temps en temps: «Les repas y sont bons. Mais j'aime aussi cuisiner à la maison dans ma belle cuisine! Pour la première fois de ma vie, j'ai un lave-vaisselle. Qu'est-ce que je l'aime!» Les habitants bénéficient de la présence de deux personnes qui peuvent les aider en cas de besoin: «Je vois la référente 30 minutes par semaine pour discuter et boire un café. C'est agréable. On l'aime bien. Elle est très gentille.»

Les logements sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap. Ils offrent par exemple une grande salle de bain accessible aux personnes en fauteuil roulant ou se déplaçant à l'aide d'un déambulateur. Idem pour les différents accès dont celui au balcon du logement de 50 m². «L'été, on est tout le temps sur le balcon, je fais pousser du basilic, du thym... Mon adaptation a été facile et rapide. Dans mon ancien appartement à Monruz, c'était un peu difficile car il y avait 24 marches. Je suis contente, c'est super ici! J'aurais aimé y venir plus rapidement.»

Les locataires peuvent solliciter l'aide du home adjacent pour le ménage ou la lessive. Dans chaque logement, un téléphone permet de l'appeler en ligne directe. «Je me débrouille toute seule!», souligne l'octogénaire originaire du Sud de la France dont elle a gardé l'accent chantant. Elle est venue vivre en Suisse en 1963 et n'est jamais repartie, travaillant tour à tour comme couturière, aide-soignante, caissière et employée dans l'horlogerie. «Je me sens Neuchâteloise et Française! Ici, je parle de la France et en France, je parle de Neuchâtel», glisse malicieusement M^{me} Llinarès.

Elle apprécie de manger avec les autres locataires dans la salle commune où sont également organisées diverses animations. «C'est sympa, on se rencontre avec les voisins, on se tutoie, on blague! Il y a une bonne ambiance. On a par exemple vu des films de voyages présentés par un civiliste et réalisé des cadeaux pour Noël.»

Autre point positif, l'absence de bruit: «C'est très calme. On entend seulement un peu le tram, mais ça ne me dérange pas», commente cette maman de quatre enfants, grand-maman de onze petits-enfants et arrière-grand-mère d'un garçon.

Les appartements avec encadrement sont pourvus d'équipements qui favorisent le bien-être et la sécurité, comme par exemple des portes et stores automatiques ou encore la mise à disposition d'un bracelet-montre pour les appels d'urgence. Mais la plus-value se situe au niveau de la mise à disposition des prestations dites d'encadrement pour favoriser le lien social et apporter de l'aide en cas de difficultés. A son arrivée, le locataire est accompagné dans les démarches administratives et dans l'intégration de son nouvel habitat. De manière régulière, une présence est assurée dans l'immeuble et différentes activités sont proposées pour dynamiser la vie communautaire.

Le Service de la santé publique et l'Office du logement entendent développer ce type d'offres en soutenant différents projets comme celui de la Fondation des établissements cantonaux pour personnes âgées, propriétaire des Vignes du Clos. Le service de la santé publique labellise les appartements avec encadrement garantissant la qualité en évitant un lourd système bureaucratique. De son côté, l'Office du logement accompagne et soutient les projets tout au long de leur développement. Objectif ambitieux, d'ici 2022, 1600 appartements avec encadrement devraient être disponibles dans le canton de Neuchâtel. A l'échelle du Littoral, ce sont ainsi 800 appartements qu'il faudra construire.

**Basile Weber, concepteur-rédacteur,
Chancellerie du canton de Neuchâtel**



Les nouveaux appartements avec encadrement et leurs balcons colorés aux Vignes du Clos, à Serrières.

Au-delà de la statistique officielle des logements vacants

La production de statistiques officielles dans le domaine immobilier est réalisée de façon très rigoureuse dans le canton de Neuchâtel et les indicateurs statistiques qui en découlent sont précieux pour les acteurs immobiliers. Les évolutions informatiques et technologiques récentes autorisent maintenant de nouvelles possibilités d'exploitation, en particulier dans la visualisation et dans la restitution de ces informations. Le Service cantonal de statistique y travaille activement.

Depuis 1995, l'inventaire des logements vacants au 1^{er} juin informe sur le nombre et l'évolution de ces logements sur le marché suisse. En particulier, l'indicateur du taux de vacance indique le niveau de tension du marché de l'immobilier et il est utilisé par de nombreux acteurs de la société. Les autorités politiques s'y réfèrent pour ce qui concerne leur stratégie en matière d'aide à la construction de divers types de logements, de même que les communes pour la planification de leur développement territorial.

Selon les normes fédérales, on admet généralement qu'il y a pénurie lorsque le taux de vacance est inférieur à 1.5%. Une situation de pénurie soumet à autorisation la vente d'appartements précédemment offerts en location. Il s'agit donc d'un indicateur particulièrement important pour les promoteurs immobiliers dans le cadre de leurs opérations et du développement de leurs activités.

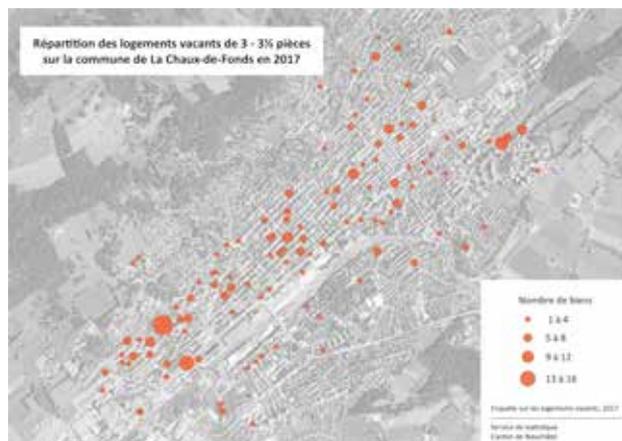
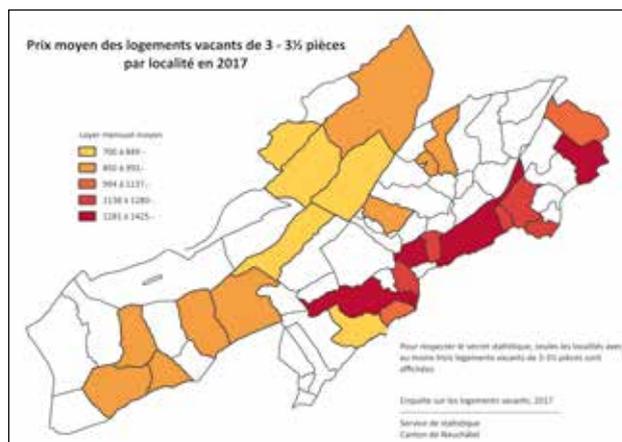
Chapeauté par la Confédération (OFS), cette enquête annuelle est effectuée dans chaque canton. Dans celui de Neuchâtel, c'est le Service de statistique qui est chargé de sa réalisation. Il en gère chaque étape, en bonne collaboration avec les divers intervenants impliqués dans ce dénombrement.

Conformément aux législations fédérales et cantonales, tous les propriétaires, les gérants d'immeubles ainsi que les communes participent à cet inventaire annuel. Ils indiquent les objets immobiliers inoccupés disponibles sur le marché de la location ou de la vente au 1^{er} juin et fournissent diverses informations à leur sujet, telles que le nombre de pièces ou la durée de la vacance.

Sur la base des renseignements obtenus, le Service de statistique calcule et publie le taux de vacance des logements ainsi que de nombreux résultats statistiques. Au 1^{er} juin 2017, le canton de Neuchâtel compte 1 444 logements vacants, équivalant à un taux de vacance de 1.53%. Les appartements vacants de 3 pièces sont les plus nombreux (près de 600 objets) et leur loyer mensuel moyen est de 962 francs (sans les charges). La durée de la vacance est le plus souvent inférieure à quatre mois.

Au-delà de l'utilité directe de ces informations, le recours à des outils informatiques innovants permet au Service de statistique de proposer de nombreux tableaux de résultats, des cartes dynamiques ainsi que des visualisations interactives qui mettent en valeur les résultats de cette enquête annuelle. Ce ne sont ainsi plus des cimetières de chiffres qui sont proposés aux utilisateurs, mais de vrais outils de pilotage interactifs.

**Gérard Geiser, chef du Service de statistique,
Département de l'économie et de l'action sociale**



Les tableaux de chiffres font progressivement place à des outils interactifs, facilitant la visualisation des résultats statistiques.

Source: Service de statistique, enquête 2017



**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 Meckat, 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