

habitation

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

JUIN 2023

_ DE NOUVEAUX MODES DE SOCIABILITÉ URBAINE
_ DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET SOCIALES
_ UN QUARTIER POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS AU CŒUR DE LA SUISSE

N° 2

Reconstruction

Ouchy II



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

Main dans la main
pour construire l'avenir

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



100^e
SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch

Chères lectrices, chers lecteurs,

commençons par une bonne nouvelle. L'Office fédéral de la statistique a publié le 11 mai dernier les résultats d'une enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC)¹ en Suisse. Eh bien figurez-vous que près de 75% des Helvètes se sentent heureux la plupart du temps ou en permanence! Seuls 3,9% se sentaient en mauvaise santé et donc pas vraiment heureux. C'est le taux le plus bas de tous les pays européens. Et vous? Heureuse? Heureux?

Nous espérons en tous cas que la lecture de la revue «Habitation» va vous réjouir – voire vous requinquer, si vous ne faites pas partie de la grande majorité des Suisse-esse-s.

Car nous avons une avalanche de sujets aussi passionnants que réjouissants à vous proposer dans ce numéro. A commencer par la première réalisation de la coopérative sociale d'habitants Le Bled. Un immeuble mixte et imposant, achevé ce printemps aux Plaines-du-Loup, qui décloisonne l'habitat et repense la notion du vivre-ensemble (page 6). Restons dans l'imposant, avec la rénovation, toujours à Lausanne, des grands immeubles de la SCHL du quartier de Boisy. Un vaste programme de rénovation qui va bien au-delà d'une simple optimisation technique et qui vise également à faciliter le quotidien des habitants et à favoriser l'émergence de liens solidaires dans le quartier (page 15). Toujours dans la rénovation, mais à plus petite échelle, à Nyon, où la coopérative d'habitations Le Chêne s'est lancée avec succès dans ce que l'on appelle une rénovation énergétique durable totale, en collaboration avec la société Impact Living, dirigée par le très médiatique Marc Muller (page 18).

En Suisse, nous sommes donc presque tous heureuses et heureux quasi en permanence ;). Et notre espérance de vie, en bonne santé, a considérablement augmenté ces dernières décennies. Que du bonheur. Mais cela pose tout de même certains problèmes. La déferlante des baby-boomers menace et interroge: où et comment loger tous ces futurs seniors? L'ARMOUP a thématiqué le sujet lors de sa 5^e JRCLUP au Y-Parc à Yverdon-les-Bains (page 27). Les oratrices et orateurs invité-e-s offrent des pistes et des réponses très intéressantes². Une autre solution au problème du logement des seniors a été inaugurée dans la Suisse profonde, à Schwyz, où un établissement pour personnes âgées a transformé tout un quartier en un lieu de vivre-ensemble multigénérationnel, rayonnant dans la région et au-delà (page 31).

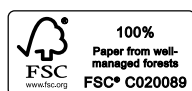
Et si tous ces articles passionnants ne vous ont toujours pas rendu le sourire et votre joie de vivre, jetez donc un œil au sommaire en page 3: vous y trouverez sûrement de quoi vous réjouir...

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon

¹ Lien vers l'enquête: <https://bit.ly/3W0XNpO>

² Livrables à télécharger: habitation.ch -> Un auditoire plein à craquer pour la 5^e JRCLUP



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, route des Plaines-du-Loup 32, 1018 Lausanne, socomhas@habitation.ch Rédacteur en chef: Patrick Cléménçon Rédaction: route du Grand-Torry 29, 1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch Ont participé à ce numéro: Philippe Favarger, Pascal Steiner, Salomé Houllier Binder, Joëlle Loretan, Anne DuPasquier, Jean-Louis Emmenegger, Bernard Virchoux, Isabelle del Rizzo et Patrick Cléménçon Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00 Graphisme, prépresse et impression: media f imprimerie SA, Bulle Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre Tirage: 7000 exemplaires, dont 4480 exemplaires vendus certifiés REMP Couverture: Le Bled aux Plaines-du-Loup © Dylan Perrenoud

RÉGIE PUBLICITAIRE

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

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

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



Bank
Banque
Banca

CLER



DE NOUVEAUX MODES DE SOCIABILITÉ URBAINE

Les premiers habitants de la coopérative du Bled viennent d’emménager ce printemps. Situé dans l’écoquartier des Plaines-du-Loup au nord de Lausanne, ce nouveau bâtiment mixte décloisonne l’habitat et repense la notion du vivre-ensemble.

06



DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET SOCIALES

La SCHL a entamé l’assainissement énergétique de trois de ses immeubles situés à Lausanne. Au-delà d’une optimisation technique, la coopérative compte également faciliter le quotidien des habitants et favoriser l’émergence de liens solidaires dans le quartier.

15



EN QUÊTE D’UNE NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT

La nouvelle cheffe du Service du logement du canton de Fribourg, Monique Dupraz-Huber, raconte dans une interview quels sont les enjeux majeurs du canton en matière de politique du logement et nous dévoile un avant-goût du 5^e Forum fribourgeois du logement.

24



UN QUARTIER POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS AU CŒUR DE LA SUISSE

D’un établissement pour personnes âgées à un quartier pour tous les âges, le quartier Acherhof à Schwyz a réussi son pari d’un vivre-ensemble multigénérationnel, rayonnant dans la région et au-delà.

31

- 04** BRÈVES
- 18** COMMENT ASSAINIR DURABLEMENT UN IMMEUBLE DE 36 APPARTEMENTS?
- 21** VERS UN MONDE QUI S’ADAPTE
- 22** LA CHRONIQUE POLITIQUE DE VIOLAINE BLÉTRY-DE MONTMOLLIN
- 27** UN AUDITOIRE PLEIN À CRAQUER POUR LA 5^e JRCLUP
- 36** L’HISTOIRE SANS FIN
- 38** L’INFLUENCE DU TÉLÉTRAVAIL SUR LE LOGEMENT
- 40** ET SI JE METTAIS DES PANNEAUX SOLAIRES PLUG & PLAY SUR MON BALCON?
- 42** LES LOCATAIRES FACE À L’INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES PLUG & PLAY
- 44** AGENDA ARMOUP



Bernard Virchaux,
Président de l'ARMOUP

Toute bonne chose a une fin

Après deux mandats de président et à l'âge «respectable» de 71 ans, j'ai décidé de ne pas renouveler mon mandat et de laisser la présidence à une personne plus jeune et dynamique. Le poids de l'âge face aux problèmes toujours plus nombreux qui émergent, dans une société où tout bouge très vite, s'est fait sentir.

La nouvelle organisation décidée par notre faïtière nous a particulièrement occupés. Nous avons défendu notre statut d'association régionale autonome, ce qui semble avoir été entendu et compris, mais qui doit encore être validé formellement.

La Romandie est une région à part, dotée d'un état d'esprit différent de celui qui prévaut en Suisse alémanique, et il est important que notre association demeure le principal interlocuteur pour nos membres. Les relations avec notre faïtière ont toujours été bonnes, malgré quelques difficultés à faire valoir, parfois, notre point de vue.

Au cours des six dernières années, nous avons constaté une évolution favorable du nombre de membres et de logements. Souvent, nous avons été les meilleurs sur cette base pour l'ensemble de la Suisse.

Au niveau administratif, avec le recrutement d'Isabelle del Rizzo comme secrétaire générale et l'engagement sans faille de notre secrétaire administrative et comptable, Martine Gueissaz, nous pouvons compter sur une équipe de choc au service de nos membres. Je les remercie pour leur dévouement à l'ARMOUP et leur travail extraordinaire. Je remercie également Fabienne Abetel pour le travail de qualité qu'elle déploie dans le cadre des cours de formation, qui rencontrent toujours un vif succès. C'est avec un certain pincement au cœur que je m'apprête à prendre congé d'elles. Je leur souhaite plein succès dans la poursuite de leurs activités.

Enfin, je remercie les membres du comité, du bureau ainsi que les délégués qui œuvrent au développement et à la bonne gestion de l'ARMOUP et de coopératives d'habitation Suisse (WBG). J'ai éprouvé infiniment de plaisir à présider nos nombreuses séances, tout spécialement avec le bureau, dont les membres ont fait preuve d'une qualité d'écoute et d'analyse parfaitement remarquable. L'ARMOUP est une formidable association qui ne demande qu'à grandir et à développer ses services. Je remercie les membres qui m'ont élu et m'ont permis de vivre ces magnifiques années. Je ne peux que souhaiter à notre association bon vent pour ces prochaines années et bon courage à ses nouveaux dirigeants.

Le programme spécial rénovation est prolongé jusqu'en 2025!

Le programme spécial pour la promotion de rénovations énergétiques d'envergure est prolongé de deux ans, soit jusqu'à fin 2025. L'objectif est que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique puissent procéder à des rénovations énergétiques à des conditions favorables, de sorte que les coûts de leurs logements restent abordables. Le programme spécial encourage les projets de rénovation en accordant des prêts du fonds de roulement sans intérêts pendant dix ans.

Depuis le début du programme spécial, en janvier 2021, 20 maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont procédé à des rénovations énergétiques exemplaires. Des prêts à hauteur de 35 millions de francs leur ont été accordés à cet effet. Les conditions du programme spécial pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont détaillées dans un aide-mémoire de l'Office fédéral du logement (lien ci-dessous). Désormais, les demandes de prêts dans le cadre du programme spécial peuvent être soumises aux deux organisations faïtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'ici à la mi-octobre 2025 au plus tard.

> Aide-mémoire de l'Office fédéral du logement: <https://bit.ly/3H3FDgI>

En Valais, une coopérative lance un appel de fonds

La coopérative d'habitation des Moulins est à la recherche de coopérateurs et/ou habitants pour sa future construction à Saillon. Le projet comprend 10 logements sur une parcelle en droit de superficie, en bordure de rivière et de forêt.

Composée de personnes désireuses d'habiter autrement, cette toute jeune coopérative, menée avec enthousiasme par un architecte chevronné, propose d'habiter de manière plus éco-



logique, participative et inclusive, dans le respect de la nature, et hors de la logique de promotion immobilière. Elle s'ancre dans la région et le quartier de manière vertueuse, avec l'approbation du voisinage existant et de la commune. Elle se veut également multigénérationnelle, en optant pour une construction modulaire des maisons, qui permet ainsi une multitude de configurations. Les futures maisons seront fabriquées à partir de matériaux naturels, posées sur pilotis afin de réduire leur empreinte au sol et ainsi préserver la terre. Le paysagisme du projet intègre les vignes typiques de la région, en les complétant d'autres espèces indigènes afin de favoriser la biodiversité.

Si vous êtes intéressé par ce projet, contactez la coopérative catchall@cooperativedesmoulins.ch ou visitez leur site web www.cooperativedesmoulins.ch pour plus d'informations.

Végétation et photovoltaïque: start-up recherche coopérative pour projet pilote

Trois jeunes entreprises: Légumes Perchés, Vivent SA et Lightswing Solar se sont associées pour développer une solution innovante de ferme urbaine connectée et photovoltaïque. Ce projet a convaincu le jury d'un concours organisé par l'Etat de Vaud. Le financement obtenu permettra de soutenir une partie du projet pilote, pour lequel un partenaire est recherché. Si vous souhaitez participer à un projet durable, innovant et répondant à des problématiques sociétales très actuelles; si vous êtes intéressé de mettre en œuvre un concept permettant

de maximiser le rendement économique, écologique et social de surfaces de toits, souvent inutilisées, grâce à la production d'aliments, d'électricité et de biodiversité; et que vous possédez un bâtiment doté d'un toit plat, facilement accessible, ensoleillé, d'une surface utile de minimum 100 m², dans le canton de Vaud, vous pouvez contacter Christophe Büchel, cofondateur de Lightswing Solar, rue de Montchoisy 55, 1207 Genève au 078 879 91 10.



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

DE | FR
Accès à la base de données



REVUE DE PRESSE

Politique du logement Suisse

Ce portail présente l'écho médiatique que suscite l'habitat d'utilité publique. Dans le domaine ouvert au public, sont mis en lien des articles de presse portant généralement sur la construction de logements d'utilité publique et la politique du logement des communes, des cantons et de la Confédération. Dans le domaine protégé, environ 15'000 clippings (depuis 2006) sont disponibles.

Abonnez-vous à la revue de presse

La revue de presse est un service des deux organisations affiliées de l'habitat d'utilité publique et est envoyée aux abonnés-e-s par e-mail, toutes les deux semaines. Elle contient entre 15 et 35 liens brièvement commentés. Bien entendu, le service peut être annulé à tout moment.



DE NOUVEAUX MODES DE SOCIABILITÉ URBAINE

Les premiers habitants de la coopérative du Bled viennent d'emménager ce printemps. Situé dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup au nord de Lausanne, ce nouveau bâtiment mixte décloisonne l'habitat et repense la notion du vivre-ensemble.

TEXTE: SALOMÉ HOULLIER BINDER / PHOTOS: DYLAN PERRENOUD

Le Bled fait partie des premiers projets des Plaines-du-Loup à être mis en service. Et pourtant, c'est une histoire qui a plus de dix ans. Née à l'initiative du bureau TRIBU architecture en 2011, la coopérative sociale d'habitants a été officiellement constituée en 2015. Et pour sa première opération, le Bled, avec seulement 4000 francs en caisse, est parvenu à monter un projet de grande envergure. Huit niveaux sur rez pour plus de 10 000 m² de surface brute, ce bâtiment à 39 millions de francs s'impose par ses principes de solidarité, de mixité et de durabilité.

Sous la direction de la coopérative du Bled et avec un engagement très conséquent de TRIBU architecture, un bureau réputé pour son engagement social et environnemental, le Bled est un projet qui expérimente de nouvelles formes de sociabilité urbaine à une grande échelle, ce qui rend l'expé-

rience inédite. Véritable laboratoire pour de nouveaux modes d'habiter et de vivre ensemble, le projet prend en compte les possibilités d'adaptation des logements au fil du temps ainsi que les capacités d'appropriation par les habitants. Générer des espaces urbains de qualité pour rendre la densification plus agréable, favoriser la mixité, travailler sur l'intégration urbaine et la valorisation des interactions sociales, tels sont quelques-uns des enjeux du Bled.

De nouveaux modes d'habiter

Le projet s'attache à développer de nouveaux modes de vivre, en collaboration avec les coopérateurs qui ont pu participer à la définition des typologies de logements, au programme des locaux et, surtout, à l'établissement de règles de vie communes.



Le Bled se démarque par une large gamme de typologies, reflétant des modes de vie variés. © TRIBU architecture

A l'instar de nombreux autres projets du même type, le Bled est un bâtiment mixte comprenant 77 logements d'utilité publique, des activités mutualisées dans des espaces communs ainsi que des bureaux et commerces. Il se distingue néanmoins par plusieurs aspects, notamment par l'objectif d'offrir des mixités sociale et fonctionnelle à petite échelle afin de proposer un véritable morceau de ville. Cela se traduit tout d'abord par deux catégories de logements, en location et en PPE, une première en Suisse pour une coopérative. Les treize lots en PPE ne se distinguent pas des lots locatifs, ni dans les typologies ni dans leur emplacement au sein du bâtiment, évitant les catégorisations réductrices et assurant ainsi une bonne intégration.

Les formes d'habitat sont démultipliées. Logements interdépendants, logements familiaux traditionnels, chambres à louer et clusters ont été pensés pour répondre à la diversité des besoins. Parmi ces formes d'habitat, le cluster constitue un élément novateur. Déjà expérimenté dans quelques autres projets en Suisse romande (à l'écoquartier de La Jonction notamment, l'un des précurseurs en la matière), le cluster fonctionne de manière presque indépendante, comme une petite PPE de neuf unités qui partagent des espaces communs (salle à manger, cuisine, salon, coin étude et les sanitaires pour certains). Le cluster constitue l'une des nouvelles formes d'habitat de plus en plus en vogue, mais qui soulève aussi énormément de questions. En effet, c'est une solution assez compliquée à mettre en place. Tout d'abord parce que le cluster reste une solution onéreuse dans la mesure où il faut notamment multiplier les points d'eau pour chaque sanitaire. De plus, il impose dès le départ la formation d'un groupe cohérent capable de cohabiter selon un certain nombre de règles établies au préalable par consensus entre les occupants. A priori prometteur pour favoriser la mixité et l'intégration de personnes vivant seules (célibataires, étudiants, personnes âgées), l'expérience au Bled démontre que cela ne fonctionne que partiellement, du moins pour l'instant. En effet, le cluster du Bled est occupé exclusivement par des hommes seuls, parfois avec enfant. Peu de diversité finalement. Il sera évidemment intéressant de voir comment le groupe occupant le cluster évoluera par la suite.

Le Bled BnB reprend quant à lui le concept de la célèbre plateforme éponyme et propose des chambres et studios à la location de courte durée, disponibles pour les résidents du Bled mais aussi pour l'extérieur, selon des coûts différents. Ainsi, l'habituelle chambre d'amis n'est plus nécessaire au sein de son logement, et les invités peuvent être accueillis dans l'immeuble, mais de manière plus indépendante.

Flexibilité et adaptabilité

Le projet propose une grande diversité typologique: une dizaine de typologies allant du studio au 5,5 pièces a été pensée pour répondre aux différents besoins. Bien que

Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

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


DESAX
Belles surfaces en béton

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

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

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

Pour une vaisselle et un environne- ment plus propres: QuickSelect

Sélectionnez intuitivement la durée souhaitée à l'aide du curseur. L'écomètre vous montre automatiquement où se situe votre programme en matière d'écologie.



La forme de U du bâtiment génère une cour intérieure protégée qui favorise les échanges.

variées, ces typologies suivent toutefois un certain nombre de principes: la majorité des logements sont traversants, ou du moins avec une double orientation, afin d'offrir un ensoleillement optimal; les cuisines sont placées côté cour afin d'animer le cœur de l'îlot; enfin, tous les logements disposent d'un dégagement extérieur avec des coursives filantes partitionnables à l'aide de rideaux sur rail. Ces coursives constituent le liant entre les logements et, de fait, entre les individus, favorisant les échanges et les liens. Disposées le long des façades orientées sur la cour intérieure, elles offrent une relation directe avec le cœur de la pièce urbaine, fortement arborisé. Un geste fort qui invite à l'ouverture, sur l'extérieur mais aussi sur l'autre.

Enfin, certaines typologies présentent plusieurs variantes, démontrant sa flexibilité et offrant une certaine évolutivité aux habitants. Par exemple, une chambre accessible depuis la cage d'escalier et donc pouvant devenir indépendante. Il est aussi possible de partitionner une typologie en deux logements plus petits ou même de disposer différemment les espaces (intersion entre chambre et salon par exemple), autant de possibilités qui permettent d'habiter différemment la même typologie. Des chambres spacieuses de 12 m² rendent cette flexibilité dans l'aménagement possible. Chaque appartement devient alors singulier pour répondre aux besoins spécifiques de ses occupants. Les architectes ont ainsi développé une large gamme de typologies de base capables d'accepter de nombreuses adaptations, ce qui génère une grande richesse de l'habitat et dans le bâtiment.



Les coursives extérieures marquent les façades donnant sur la cour et offrent une lecture unitaire du bâtiment.



Les espaces de jour s'ouvrent sur les coursives pour donner plus de vie à la cour.

Une mutualisation optimale

L'ensemble du projet est basé sur un principe de mutualisation afin de rentabiliser l'utilisation de chaque espace. Pour les locataires, la règle d'attribution des logements est de «X+1». Cela signifie que l'on habite un logement qui possède au maximum une pièce de plus que le nombre d'occupants. Alors que la ville de Lausanne a imposé cette règle au moment de l'attribution de l'appartement, la coopérative a décidé de l'imposer sur toute la durée du bail, une mesure qui induira un roulement régulier dans les logements.

De nombreux espaces communs partagés aux fonctions diverses ont été conçus. Un salon, une buanderie, une salle polyvalente de 160 m² avec des gradins rétractables pouvant accueillir jusqu'à 100 personnes, une salle de répétition et un foyer sont répartis sur les deux premiers niveaux. Au sous-sol, une salle à «bruit», une chambre froide, un local à vélos et des vestiaires complètent le bâtiment. A l'extérieur, une terrasse commune de 450 m² se déploie au 5^e étage. L'ensemble du bâtiment a dû être dimensionné en fonction de cette terrasse, conçue pour accueillir notamment des jardins potagers.

Si socialement, ces surfaces apportent beaucoup et offrent une qualité de vie supérieure, sur le plan financier, elles sont exclusivement portées par les coopérateurs. Afin de rentabiliser leur existence, mais aussi de favoriser leur usage permanent, la quasi-totalité des espaces communs peut être

privatisée moyennant un paiement, par les résidents de l'immeuble mais aussi par des externes. De plus, des espaces de coworking sont mis en place au rez-de-chaussée qui héberge plusieurs surfaces commerciales, administratives et de bureaux. Il accueillera d'ailleurs le nouveau bureau de TRIBU architecture ainsi que le Biotope, une entité dérivée du bureau qui promeut la transition écologique.

Rendre la densité plus vivable

Ces nouvelles formes de sociabilité urbaine répondent en partie à la critique souvent faite par le grand public contre ce type d'ensemble urbain, à savoir la densité et l'anonymat qu'elle générerait. Les propositions faites dans cette coopérative favorisent au contraire les échanges et la mixité aussi bien à l'intérieur du bâtiment qu'au sein de l'écoquartier et en relation avec la ville. Le projet urbain des Plaines-du-Loup, aussi développé par TRIBU architecture, s'intitulait ZIP pour une raison: telle une fermeture éclair, le projet avait pour ambition de suturer et de créer des liens avec le territoire et le reste de la ville.

Pour interagir avec l'environnement urbain, les façades donnant sur la route principale des Plaines-du-Loup sont très minérales, dans un langage presque austère qui ne laisse aucunement présager l'atmosphère apaisante et chaleureuse de la cour due à la présence du bois de mélèze suisse en façade et sur



La double orientation des logements offre un ensoleillement optimal et une vue dégagée.

les coursives, ainsi qu'à la végétation à venir. Ce contraste entre minéral et bois était d'ailleurs l'un des objectifs du mandat d'étude parallèle SIA 143 dont a fait l'objet le projet. Un contraste que l'on retrouve aussi à l'intérieur des espaces communs où des lames de bois au plafond viennent tempérer l'aspect brut de la structure en béton.

«Le Bled est un projet qui expérimente de nouvelles formes de sociabilité urbaine à une grande échelle, ce qui rend l'expérience inédite»

Quant à la densité, Yves Ferrari, ancien directeur et membre du conseil d'administration de la coopérative, est catégorique: «on préfère densifier en ville plutôt que de construire en campagne». Travailler l'urbain pour préserver le reste du territoire, c'est une manière de concilier l'échelle de l'immeuble avec une certaine vision durable. De plus, un travail sur l'aménagement du paysage dans l'ensemble du quartier peut agir comme facilitateur d'acceptation de densité. Les extérieurs sont en effet pensés comme des espaces publics généreux, émancipés de toute circulation routière – un point valable sur l'ensemble des Plaines-du-Loup. Bien aménagés, les extérieurs deviennent de véritables espaces à habiter.

Enfin, les mesures écologiques entreprises permettent aussi de valoriser un bâtiment d'une telle échelle. Tout d'abord, des séances avec les coopérateurs ont permis de faire des choix afin d'obtenir un équilibre global. Accepter de laisser au sol une simple chape poncée en contrepartie de portes en bois plus précieuses par exemple. Ce type d'échange permet aux coopérateurs d'appréhender la complexité des mesures dites durables. Parmi les mesures les plus innovantes se trouve la mise en place d'une fosse fécale récupérant la chaleur des eaux usées pour préchauffer l'eau. Une installation technique conséquente qui a été mise en place sur l'ensemble de l'éco-quartier par les Services industriels de la ville de Lausanne. De plus, 13 sondes thermiques placées à 800 m de profondeur rendent la pièce urbaine autonome en termes de chaleur. Ce système est complété par des panneaux photovoltaïques en toiture. Enfin, des récupérateurs d'eau avec un système de



Des fenêtres intérieures créent des liens entre certains logements (le cluster notamment) et les espaces communs.

vrille se trouvent sur chaque balcon, permettant à tous les habitants d'en profiter.

La coopérative, en collaboration avec les architectes, a ainsi proposé des solutions qualitatives qui peuvent rendre la densité mieux intégrée et plus douce et, de fait, mieux acceptée. Le Bled a été pensé comme un tout qui associe les aspects durables, économiques et sociaux selon une certaine vision du monde. Un exemple à suivre? Ce qui est certain, c'est que le nouveau bâtiment propose une multitude de possibilités pour être ensemble dans un environnement sain et socialement riche. Son avenir est désormais entre les mains de ses nouveaux occupants. ■

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



Banc Toya et poubelle Kondo, société coopérative Hammer, Zürich



VeloGarage coopérative d'habitation Kohlplatz, Rheinfelden

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

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

Des solutions de mobilité sans émissions pour les zones résidentielles

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

Mobilier extérieur pour des lieux de rencontre inclusifs et inspirants

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

Connectivité intelligente

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

www.velopa.ch ■



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



Miele



Une technologie intuitive, adaptée à vos besoins.

Nous développons nos appareils encastrables de cuisine de manière à ce que vous puissiez laisser libre cours à votre créativité. C'est cela la qualité en avance sur son temps.

Miele. Immer Besser.

DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET SOCIALES

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) a entamé l'assainissement énergétique de trois de ses immeubles situés à Lausanne. Au-delà d'une optimisation technique, la coopérative compte également faciliter le quotidien des habitants et favoriser l'émergence de liens solidaires dans le quartier.

JOËLLE LORETAN

Ça y est! Les travaux dans le premier immeuble de Boisy sont terminés (voir encadré). Les interventions ont été conséquentes, à tel point que le directeur de la SCHL évoque des rénovations qui ressembleraient presque à des constructions neuves. «C'est un assainissement énergétique complet. Nous avons également changé les ascenseurs, agrandi les balcons, modifié la typologie de certains appartements, adapté les accès et éliminé les obstacles, détaille Ilhan Büchler. Nous voulons faciliter la vie des personnes à mobilité réduite, pour qu'elles puissent profiter de leur logement le plus longtemps possible.» Un soin particulier a par ailleurs été donné aux espaces et aménagements extérieurs, pour qu'ils favorisent le bien-habiter. Les travaux se déroulent sur cinq ans et en trois étapes (une par immeuble), ceci afin d'assurer les relogements des locataires en transit.

Des locataires historiques

Une des particularités de Boisy est la grande proportion de personnes âgées. Plus d'un tiers des locataires, précise Ilhan Büchler, dont la plupart vivent ici depuis de nombreuses années. Une proportion similaire d'appartements a donc été adaptée pour cette population. «Nous avons mis beaucoup de soin à rassurer les habitants, à les accompagner et à leur expliquer le plus clairement possible ce qu'ils retrouveront après les rénovations.» En amont des travaux, la SCHL a ainsi mené des entretiens avec les sociétaires afin de connaître leurs besoins et leurs envies, leurs situations personnelles et leurs craintes, ainsi que la vie sociale souhaitée dans le quartier. «Nous sommes restés ouverts et à l'écoute. Les aspects humains ont été très importants dans ce projet, précise le directeur. Nous voulions

faciliter au maximum la vie des locataires.» Afin d'épargner stress et inquiétudes, la SCHL s'est donc chargée de reloger les habitants dans des appartements provisoires et d'organiser les déménagements. Le jour de notre visite, un camion est parké devant l'entrée de Boisy 16. Dans

la remorque, on devine des cartons et quelques meubles anciens, et dans les bras de ces deux gros-bras d'1 m 80 qui se dirigent vers l'ascenseur, une commode en bois laqué. Les locataires du premier immeuble réintègrent petit à petit leur logement.

LES RÉNOVATIONS DE BOISY

La SCHL a lancé un projet de rénovation de grande envergure pour trois immeubles comprenant 197 logements construits entre 1961 et 1963, situés au chemin de Boisy à Lausanne. Il s'agit du plus important projet de rénovation de l'histoire de la SCHL. Labellisé Minergie-P, il vise à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, à remplacer les installations techniques obsolètes et à créer une salle de quartier pour favoriser la vie sociale.

Plus en détails...

- Immeuble 1: Boisy 16-18 / Pierrefleur 9b -> 66 logements
- Immeuble 2: Boisy 22-24 / Pierrefleur 9c -> 65 logements
- Immeuble 3: Boisy 28-30 / Pierrefleur 9d -> 66 logements
- assainissement énergétique des toitures et des façades;
- amélioration de l'isolation thermique et acoustique;
- pose de panneaux solaires;
- remplacement et/ou agrandissement des installations techniques (ascenseurs, conduites d'eau, chauffage raccordé au CAD, etc.);
- adaptation d'environ un tiers des logements pour les seniors et transformations des intérieurs;
- revalorisation des espaces extérieurs et création d'une salle de quartier;
- liaison facilitée par l'intérieur des bâtiments dans un terrain à forte pente, assurer les accès aux personnes à mobilité réduite (PMR);
- remaniement des zones communes afin de favoriser l'aspect intergénérationnel.

Calendrier des travaux:

Septembre et octobre 2021: déménagement des locataires de l'immeuble 1;

Novembre 2021: début des travaux, durée 16 mois;

Printemps 2023: réintégration des locataires de l'immeuble 1.

Le même schéma se répètera successivement sur les immeubles 2 et 3 dès le printemps 2023 et jusqu'en 2026.

Financement:

Total: CHF 46 millions pour les 3 immeubles.

Prêt du Fonds de roulement: CHF 9,85 millions.

Pour le reste (36,15 millions): CHF 23,50 millions de prêt bancaire et

CHF 12,65 millions de fonds propres de la SCHL.

Aucune aide publique n'a été apportée.

Loyer (charges comprises) avant/après travaux:

Nombre de pièces	Avant travaux	Après travaux
2 pièces	680.-	877.-
3 pièces	890.-	1270.-
4 pièces	1070.-	1368.-

Le passé au présent

Peintres et déménageurs se croisent dans les couloirs. Les travaux touchent à leur fin, ne reste qu'à peaufiner les détails. Dans les couloirs, attention à ne pas tacher la peinture encore immaculée déposée quelques jours auparavant. Ici, les parois en crépi blanc succèdent à des murs peints en différentes nuances de rouges. Et à chaque immeuble sa teinte personnelle, son caractère bien à lui. «Pour distinguer les bâtiments, nous travaillons sur les couleurs dans les appartements, les espaces communs et les stores extérieurs: rouge pour le premier, vert pour le second et jaune pour le dernier» explique Antonio Rodriguez, chef de projet et architecte chez SCHL. Les balcons ont quant à eux été agrandis. «En allant jusqu'aux limites des contraintes légales, nous avons réussi à gagner environ vingt centimètres de profondeur par balcon, détaille l'architecte. Pour ces rénovations, la ville de Lausanne nous a également conseillé de conserver les caractéristiques architecturales des années 1960. C'est la raison pour laquelle nous avons par exemple récupéré les encadrements en pierre des fenêtres.» Moderniser en maintenant l'apparence du passé et rappeler alors l'histoire de l'immeuble, un choix qui se retrouve des façades extérieures très sobres aux couloirs intérieurs, où des carrelages aux motifs de fleurs retro noires et blanches ornent le sol. «Dans cet espace, tout a été refait à neuf, sauf les escaliers et les balustrades», explique l'architecte Antonio Rodriguez alors qu'il grimpe les marches qui mènent au premier étage. «Ce sont des éléments significatifs et typiques des années soixante qui étaient encore en bon état et que nous n'aurions pas pu refaire à l'identique. Nous avons donc décidé de les conserver.»

Des espaces intérieurs repensés et adaptés

A l'intérieur des appartements, les transformations sont énergétiques, esthétiques et pratiques: les installations techniques ont été entièrement remplacées, le chauffage au sol a été intégré (exit les radiateurs), les fenêtres ont été agrandies et équipées de triple vitrage (pour une haute propriété isolante et acoustique), du parquet a été installé dans les chambres, des agencements de cuisine neufs ont été ajoutés, ainsi que



Les rénovations sont terminées pour le premier des trois immeubles du chemin de Boisy à Lausanne. © SCHL



Les appartements rénovés offrent des surfaces plus généreuses et lumineuses, avec des agencements de cuisine neufs. © SCHL

du carrelage grès cérame au sol dans les espaces de vie. Des cloisons ont été abattues entre les pièces pour offrir des surfaces plus généreuses et lumineuses. Un tiers des appartements ont été adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Dans les salles de bains par exemple, les baignoires ont été remplacées par des douches et il est facile d'y installer barres d'appui et sièges rabattables. «La thématique des seniors était un objectif clair durant ces rénovations, car l'idée de construire pour tous est essen-

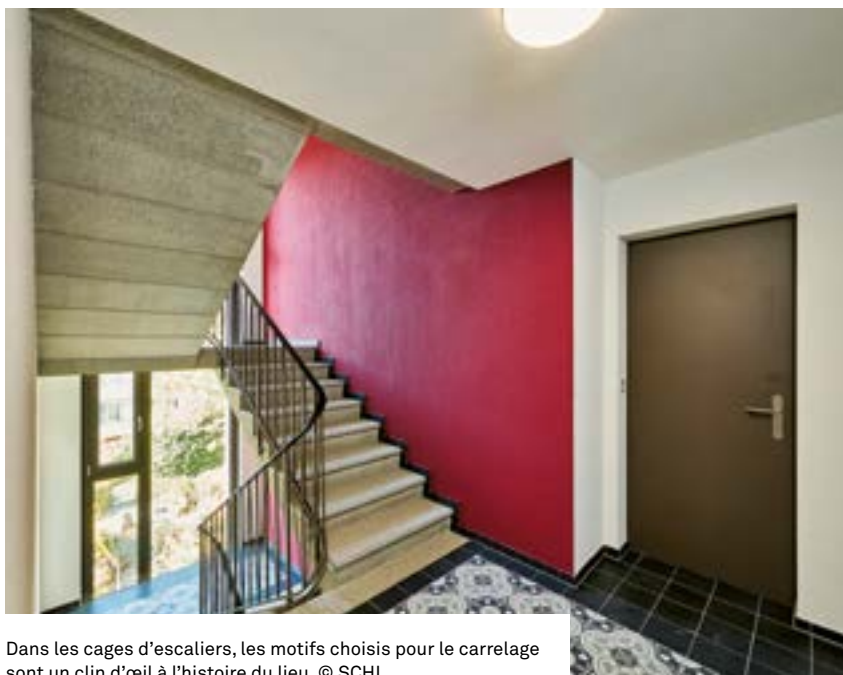
tiel pour nous.» précise Ilhan Büchler, directeur de la SCHL. «Le fait que nos immeubles consomment le moins d'énergie possible et qu'ils répondent aux besoins de nos sociétaires, seniors en particulier, est notre ligne de conduite pour ce projet.»

L'esprit du lieu

En repensant les extérieurs, la SCHL a mené des réflexions sur la biodiversité du lieu et sur la manière de favoriser les échanges entre les habitants. Au pro-

LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL)

Fondée en 1920, la SCHL est une société reconnue d'utilité publique dont le but est d'améliorer les conditions de logement de la population et de procurer à ses membres des habitations à des loyers abordables. La SCHL est la plus grande coopérative d'habitation de Suisse romande et l'une des plus importantes de Suisse. Avec environ 2500 logements, elle permet à près de 7000 personnes de vivre dans des appartements de qualité à des conditions favorables. En tant que maître de l'ouvrage, la SCHL gère toutes les phases d'un projet, de la conception d'un immeuble jusqu'à son exploitation, en passant par la construction. > <https://schl.ch/>



Dans les cages d'escaliers, les motifs choisis pour le carrelage sont un clin d'œil à l'histoire du lieu. © SCHL

gramme: conservation et plantation d'espèces d'arbres indigènes, création de jardins potagers, d'une place de rencontres, d'espaces de jeux pour adultes et enfants. Un logement a par ailleurs été supprimé pour accueillir une salle de quartier, où des manifestations et des événements pourront être organisés. La SCHL a également favorisé l'émergence d'une association d'habitants. «C'est le cœur central pour tisser les liens, et à Boisoy tout particulièrement, je sens cette réelle envie d'une vie sociale au cœur des immeubles» précise le directeur de la SCHL.

«La thématique des seniors était un objectif clair durant ces rénovations. L'idée de construire pour tous est essentielle pour nous.»

En visant de meilleures performances énergétiques pour ses bâtiments, la SCHL va au-delà de l'objectif de confort dans les espaces personnels. Elle considère également le bien-être que les habitants pourront trouver à l'extérieur de leurs appartements, là où la vie sociale émerge. La proposition de la SCHL permet des échanges plus pratiques et coopératifs entre les habitants. Elle met ainsi en avant l'importance de considérer tous les aspects – pratiques, énergétiques, humains et sociaux – pour le bien-habiter. ■



Un tiers des appartements ont été adaptés pour les personnes à mobilité réduite, avec des salles de bains où barres d'appui et sièges sont facilement intégrables. © SCHL

COMMENT ASSAINIR DURABLEMENT UN IMMEUBLE DE 36 APPARTEMENTS?

Qu'est-ce qu'une «rénovation énergétique durable totale»? La réponse de la société Impact Living Sàrl à la Coopérative d'habitations Le Chêne à Nyon est claire: cette rénovation «globale» permet d'atteindre une performance énergétique et climatique exemplaire. Et une réduction des charges pour les habitants.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Les responsables de coopératives d'habitation connaissent bien les rénovations «spécifiques», celles qui touchent un élément particulier, comme par exemple les façades, l'isolation du toit, le changement du système de chauffage, l'installation de panneaux solaires, etc. Mais, ces rénovations, le plus souvent, se font l'une après l'autre, et pas toujours dans un ordre logique. Dans ce cas, quand les travaux sont terminés, les résultats énergétiques et de confort ne sont souvent pas au rendez-vous, d'où une certaine déconvenue. Et pourquoi donc?

Marc Muller, ingénieur et fondateur de la «société à mission» Impact Living à Yverdon-les-Bains, a cette réponse: «Je pense qu'il faut éviter de faire des rénovations par étapes sans une vision et approche globales. Même si cela peut se justifier financièrement, ces rénovations sont faites sans que l'on dispose d'une vue d'ensemble cohérente et logique. Or, celle-ci est indispensable si l'on veut atteindre des bons résultats énergétiques pour l'immeuble à rénover.» Et Marc Muller parle par expérience: sa société vient de terminer la rénovation totale (c'est environ son 100^e chantier de rénovation globale) d'un grand immeuble de 36 logements appartenant à la Société coopérative d'habitations Le Chêne, à Nyon (qui possède 11 immeubles).

Une planification «totale»

Qui dit «rénovation totale» dit aussi «planification totale». Marc Muller et sa société Impact Living ont déjà réalisé la transition énergétique complète de l'ensemble du parc des bâtiments de la Coopérative d'habitation La Paix, à Nyon, qui se situent à côté de ceux de la coopérative Le Chêne. Douze immeubles ont été totalement rénovés sur les plans de l'efficacité énergétique (panneaux solaires et batterie, chauffage = pompe à chaleur), de la renaturation et de la biodiversité (arbres fruitiers, prairie sèche, jardins potagers), de la mobilité (parcs à vélos) et de l'installation d'infrastructure pour plus de 100 voitures électriques.

Pour Marc Muller, la «planification» est le maître-mot! Lui et son équipe travaillent sur des planifications complètes et détaillées qui peuvent prendre jusqu'à deux ans par projet. Mais une fois celles-ci terminées, tout se fait très rapidement, selon un planning réglé dans ses moindres détails. «Les travaux ne commencent que lorsque nous avons tout planifié!» résume Marc Muller. Mais avant la planification intervient bien sûr la



L'immeuble après les travaux de rénovation. © Impact Living.

phase essentielle de la prise des informations: «Nous mesurons et vérifions tout: consommation énergétique (électricité, chauffage), production de CO₂, mise en conformité des balcons (hauteur des barrières) et des tableaux électriques, contrôle de l'amiante, établissement d'un CECB, parcs à vélos, bornes électriques, environnement, etc.» L'équipe multidisciplinaire de 15 personnes de chez Impact Living (architectes, ingénieurs, spécialistes aux profils pointus) permet de couvrir tous les aspects d'un immeuble: de l'enveloppe du bâtiment aux aspects de consommation d'énergie, en passant par la qualité architecturale. La notion de durabilité est au centre de la démarche, comme l'est l'intégration de la compatibilité carbone aux normes énergétiques qui seront celles de 2050!

Trois scénarios

Impact Living propose, sur la base d'un mandat de rénovation totale, trois scénarios (qui forment trois étapes). Le premier: la proposition donne la liste de tout ce qui peut se faire rapidement et qui s'avère rentable, et ce qui ne l'est pas. Le second: la proposition se base sur la mise en conformité selon le label CECB lettre «E». Ainsi, à Genève, l'échéance pour la mise en conformité est fixée à 2030: des amendes pour non-conformité pourront être données dès 2030 tout à fait légalement par la «police de l'énergie» (assermentée) sur la base de la loi genevoise sur l'assainissement des bâtiments. Le troisième: la totalité de la rénovation et de tous les aspects de la durabilité au sens large est faite en une fois, conformément à une planification détaillée.



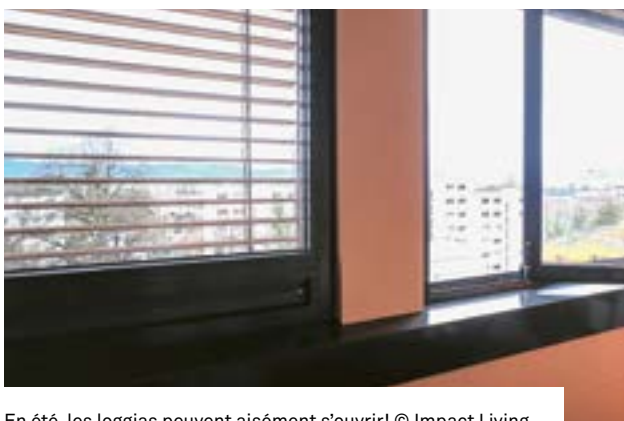
Montage des éléments en bois avec les fenêtres intégrées, pour fixation à la façade. © Impact Living.

Loggias solaires

Pour la coopérative d'habitations Le Chêne et son bâtiment de 1969, Impact Living a réalisé une rénovation totale particulière. Ainsi, pour la façade, des panneaux de 2,5 m x 6 m en bois (avec une couche de fibro-ciment de 5 mm comme matière anti-incendie exigée par la commune) et qui intègrent déjà les fenêtres, ont été produits en atelier, puis montés avec une grue en 1-2 mois (au lieu d'une année pour les rénovations lourdes conventionnelles), à raison d'un étage par jour. Un immense avantage pour les habitants, finalement moins dérangés par les travaux et leur durée! Et l'isolation est améliorée d'un facteur 8!

«Après rénovation totale, on a un peu plus de 92% de réduction de la quantité d'énergie primaire consommée par le bâtiment pour le chauffage.»

Une réalisation aussi intéressante qu'efficace a été la proposition de combler les balcons situés au sud pour en faire des loggias. En résumé: il s'agissait de fermer les balcons avec une structure fixe mais avec des fenêtres coulissantes. En été, on peut ouvrir la structure et on obtient un balcon classique. Et en hiver, on ferme et on a une loggia (quasiment une pièce de plus!) avec un effet de baie vitrée. Mais l'avantage est aussi (et surtout) énergétique: «En hiver, le soleil passif qui réchauffe les loggias permet quasiment de ne pas chauffer! Et un réglage du chauffage renouvelable par thermostat donne de la chaleur les jours nuageux et froids» précise Marc Muller. De plus, un monitoring est réalisé sur tout le bâtiment, qui donne des alertes pour que les réglages puissent être faits rapidement.



En été, les loggias peuvent aisément s'ouvrir! © Impact Living.

Baisse des charges: PAC et solaire

Le tandem «pompe à chaleur (PAC) et panneaux solaires» a prouvé, dans cette rénovation aussi, qu'il était une solution très efficace à recommander. La PAC installée est hyperperformante (car bien réglée!), et les panneaux solaires sur le toit (totalement rénové, isolé et renaturé), tous orientés est-ouest, produisent 70 000 kWh. Le courant produit est utilisé pour la PAC et la consommation par les habitants. Résultat de la rénovation totale ainsi réalisée: «On a donc un peu plus de 92% de réduction de la quantité d'énergie primaire consommée par le bâtiment pour le chauffage» indique Marc Muller.

La coopérative est très contente

«Notre coopérative compte 11 immeubles. C'est un grand immeuble de 36 logements qui a fait l'objet de la rénovation planifiée et mise en œuvre par Impact Living. Et en une année seulement! Il nous reste 3 grands bâtiments encore à rénover» commente M^{me} Danielle Nardone, présidente. La volonté du comité était d'abandonner le chauffage au mazout, mais les architectes contactés proposaient tous... le mazout! D'où la recherche d'un spécialiste qui puisse proposer autre chose, comme la pompe à chaleur couplée au solaire. Le concept de la «rénovation totale» que proposait Impact Living a convaincu la coopérative. Et le résultat est jugé excellent sur tous les plans: la consommation énergétique de l'immeuble rénové est maintenant celle d'une villa de 4 personnes! ■

LES CONSEILS D'IMPACT LIVING

En général, le secteur de l'immobilier est resté figé sur ses acquis, estime Marc Muller. Selon lui, il est primordial de travailler avec des prestataires qui connaissent toutes les contraintes énergétiques appliquées actuellement, mais surtout aussi celles qui vont être décidées à l'avenir (à l'horizon 2030-2050). Donc attention: il faut éviter de faire des rénovations énergétiques partielles au coup par coup. Il faut les faire de manière globale et logique! Il faut opérer la transition énergétique globale des parcs d'immeubles très rapidement! Et si possible dans un délai de huit à dix ans maximum.

Pour en savoir plus:

Société coopérative d'habitations Le Chêne, Nyon (M^{me} Danielle Nardone, 079 304 31 35)
Impact Living Sàrl, Marc Muller, chemin des Sources 29, 1400 Yverdon-les-Bains, www.impact-living.ch, info@impact-living.ch, tél. 076 398 90 20

«Où pouvons-nous économiser des coûts pour nos coopérateurs?»

L'augmentation des frais d'entretien et des prix fonciers met les coopératives d'habitation particulièrement sous pression. Nos experts vous montrent où vous pouvez faire des économies afin de pouvoir continuer à garantir des logements pour tous à l'avenir.

En savoir plus:
banquemigros.ch/contact



VERS UN MONDE QUI S'ADAPTE

La feuille blanche est la toile, la maison est la vie,
Les habitants sont les couleurs, les mots, les envies.
Ils construisent ensemble un édifice,
Où les sentiments les plus purs prennent forme, où le réel et le rêve s'unissent.

OCÉANE LEPRINCE, 2^e ANNÉE DE MASTER EN ARCHITECTURE À LA HAUTE ÉCOLE
DU PAYSAGE, DE L'INGÉNIERIE ET DE L'ARCHITECTURE DE GENÈVE

Une vision utopique...

Rares sont les moments pour l'étudiant·e en architecture de partager sa conception intime de l'habitat idéal. Et pourtant, alors que cette opportunité se présente à moi aujourd'hui, je réalise que cette vision ne me vient pas instinctivement. Sans y réfléchir longuement, je pourrais simplement vous décrire l'endroit où j'ai grandi, dans une petite ville, une maison avec un jardin et des voisins bienveillants avec qui partager les fruits de nos vergers respectifs. Cependant, cette vision est aujourd'hui bien utopique et plus très réaliste. Les temps ont changé, la densification urbaine est devenue une question prépondérante, et les quartiers d'antan n'ont plus leur place dans notre monde actuel.

Nous sommes confrontés à des changements constants qu'ils soient démographiques, environnementaux ou encore économiques. L'habitat d'il y a vingt ans ne correspond plus aux modes de vie actuels, et celui d'aujourd'hui ne répondra peut-être plus aux besoins de demain. En tant qu'architecte, notre rôle est de comprendre l'évolution de notre monde et de proposer des solutions ad hoc. Nous devons nous adapter aux différents besoins des populations, tout en anticipant les mutations futures.

... mais pas irréaliste!

C'est à travers cette réflexion que j'ai compris que l'habitat idéal pour moi ne peut être statique, mais plutôt évolutif. Un habitat capable de s'adapter aux changements sociétaux et comportementaux, de répondre aux besoins actuels et futurs des occupants. Un habitat conçu de manière à garantir sa durabilité et sa pertinence dans le temps. Pour cela, il est essentiel que les architectes soient à l'écoute des occupants et proposent des espaces de vie qui répondent à leurs besoins spécifiques. Des dispositifs architecturaux idoines, flexibles et durables, capables de s'adapter à notre monde en constante évolution.

Je rêve alors d'un habitat qui pourrait suivre le rythme du temps, qui évolue avec les êtres qui l'habitent.

Plusieurs architectes se sont déjà penchés sur la question et pour n'en citer qu'un parmi tant d'autres mais pas des moindres, Le Corbusier, nous a déjà prouvé les avantages d'un habitat évolutif et surtout la façon de le réaliser par son projet «Dom-ino». Cette structure simple, composée de poteaux et de dalles avec une trame régulière, permet l'intégration de programmes



Adaptation de la maison «Dom-ino», par Océane Leprince

plurifonctionnels grâce à l'ajout de cloisons entre ses éléments verticaux. L'habitant peut alors façonner son espace selon ses besoins et sa vision, comme un artiste qui crée une œuvre à partir d'une toile vierge.

Cette approche offre une grande flexibilité et s'adapte à toutes sortes de besoins. Un même espace peut alors devenir un logement pour une famille avec enfants, un logement pour une personne seule travaillant à domicile, ou même encore un grand espace libre au service d'un artiste.

Sans même nous en rendre compte, c'est une façon de faire commune dans nos modes de vie actuels et même passés et probablement futurs. Prenons par exemple la revue que nous sommes en train de lire, la base reste identique pour n'importe quel article, c'est-à-dire, des pages blanches de dimensions prédéfinies mais qui offrent toute leur surface pour laisser place à la créativité de l'être humain afin de pouvoir aborder toutes sortes de sujets. La base de la feuille reste constante, mais son contenu a la possibilité d'être multiple et varié.

Cette réversibilité fonctionnelle offre également une réponse à une grande contrainte de notre temps: l'environnement. Nous sommes confrontés à un questionnement constant sur le réemploi des matériaux et cette approche en est une réponse concrète puisque, se voulant évolutive, elle pourra s'adapter à n'importe quel programme et ainsi se réutiliser pour n'importe quel besoin.

Ainsi voilà, ce qui, pour moi, est la définition de l'habitat idéal. Un espace qui offre un terrain de jeu pour l'habitant, un espace de vie qui s'adapte à chaque besoin, un lieu de création où chaque individu peut laisser libre cours à son imagination. ■

NEUCHÂTEL: LES DÉFIS DE LA 3^e VILLE DE SUISSE ROMANDE

Violaine Blétry-de Montmollin, cheffe du Dicastère du développement territorial, du patrimoine bâti, de l'économie et du tourisme, revient sur les enjeux que la ville, tout juste fusionnée, doit relever en matière d'aménagement du territoire, de politique immobilière et du logement et d'assainissement des bâtiments.

VIOLAINE BLÉTRY-DE MONTMOLLIN



La ville de Neuchâtel sort d'un processus de fusion pour devenir la troisième ville de Suisse romande avec 45 000 habitants. Depuis deux ans, nous travaillons sur la réunification de nos administrations, sur l'uniformisation de nos processus et de nos règlements et sur un programme politique ambitieux. En parallèle à cet important chan-

tier, la succession de crises a démontré notre capacité à innover, à rassembler et à se profiler comme le moteur de toute une agglomération. Et les enjeux sont importants.

Tout d'abord, l'élaboration de notre futur plan d'aménagement local (PAL) qui apparaît comme une opportunité à la fois d'harmoniser dans une même stratégie de développement les territoires des anciennes communes et de fédérer la population autour d'un projet commun. La ville de Neuchâtel est ainsi appelée à travers son PAL à effectuer des choix résolus en matière d'urbanisme et à échafauder des principes qui marqueront pour ces vingt prochaines années l'évolution de son territoire.

Niché entre lac, vignes et forêts, Neuchâtel présente des caractéristiques paysagères et naturelles exceptionnelles. Le patrimoine bâti qui s'y est développé au fil d'une histoire riche est tout aussi remarquable: du centre-ville piéton aux bourgs et châteaux des quartiers et localités, la nouvelle commune compte de véritables bijoux architecturaux et urbanistiques. A cela s'ajoute une vie culturelle foisonnante, des lieux de formation renommés, un tissu économique innovant et de multiples possibilités d'activités sportives et de détente. Les centralités de quartiers deviennent l'échelle de référence pour garantir un territoire à taille humaine qui favorise le vivre-ensemble.

Ensuite, la mise en place d'une politique immobilière et du logement ambitieuse. Neuchâtel connaît une dynamique importante avec le développement de plusieurs projets immobiliers de qualité. Cette offre en logement joue un rôle clé en matière de politique de domiciliation et doit répondre aux

multiples modes de vie des citoyens et aux attentes des différentes catégories socio-professionnelles et générationnelles. La mise à disposition de logements d'utilité publique et de coopératives est dans ce cadre des plus importantes pour les ménages à revenus limités, pour la classe moyenne, pour les familles ainsi que pour les seniors de condition modeste. L'augmentation du nombre d'appartements avec encadrement concrétise quant à elle la politique médico-sociale et s'inscrit dans le respect des quotas fixés par le canton. Ville universitaire et des hautes écoles en plein développement, pôle de l'innovation qui s'étend, Neuchâtel doit également répondre aux besoins de ses étudiants, de ses doctorants, de ses chercheurs et jeunes entrepreneurs par le développement de campus et d'habitats dédiés.

Parmi les quelque 2000 logements qui vont sortir de terre d'ici 2030, nous devons aussi veiller à offrir des appartements en PPE qui répondent à une réelle demande. La perte de pouvoir d'achat et la hausse des taux hypothécaires ne doivent pas freiner cette volonté de mixité de l'offre et nous amène à élaborer aujourd'hui une stratégie de vente en DDP pour permettre une accessibilité à la propriété facilitée.

Enfin, en parallèle à la création de nouveaux logements, nous devons rénover et assainir le patrimoine bâti actuel. Le volume des investissements colossaux à consentir par les propriétaires, privés ou institutionnels, permettra de répondre aux objectifs énergétiques en lien avec la crise climatique, de réduire progressivement les coûts d'exploitation et de consommation énergétique, de tenir compte des éléments du plan climat cantonal récemment voté et de dynamiser tout un pan de notre économie. Même si la formation n'est pas directement du ressort des communes, nous devons contribuer à apporter les conditions-cadres nécessaires à nos entreprises pour le développement de filières de formations en entreprises qui permettront la création des nouveaux métiers dans la construction durable notamment, et dans les métiers du bâti en général.

Les enjeux sont donc de taille pour les années à venir, mais nos efforts pour développer l'attractivité et le rayonnement au-delà de nos frontières communales et cantonales portent déjà leurs fruits! La croissance de notre population et de nos entreprises retrouve des chiffres enviables grâce à un écosystème exceptionnel caractérisé par une qualité de vie hors du commun! ■



1. Entrées d'air 2. Soupapes d'extraction 3. Ventilateurs

La ventilation, ce gouffre énergétique...

A l'heure de la hausse des coûts de l'énergie comme de la transition énergétique, assurer l'efficacité de son système de ventilation, poumon de notre habitat, devient urgent. En effet, les systèmes de ventilation de nos logements, souvent mal entretenus, régulièrement surdimensionnés, génèrent des pertes énergétiques importantes, aussi bien en terme de consommation électrique, qu'en terme de chauffage par l'extraction continue de l'air chaud qu'ils induisent. Aussi malgré l'élévation des normes de rendement des chaudières, avec 29,5 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), le bâtiment et en particulier son chauffage, par l'intermédiaire de la ventilation, constitue encore aujourd'hui un poste de consommation énergétique majeur (source : Ville de Genève).

Par ailleurs, les systèmes de ventilation classiques gérés de façon centralisée, sont souvent mal adaptés aux besoins réels des occupants. Ils ne permettent pas de répondre aux besoins individuels de chaque logement, ni aux habitudes de leurs occupants. En effet, les programmes de ventilations sont identiques pour tous les logements du bâtiment et correspondent à une programmation horaire prédéfinie et non aux besoins réels de chacun. Outre les désagréments inévitables consécutifs à ce type de fonctionnement grossier : air trop sec ou au contraire excès d'humidité, moisissures, odeurs... , cette inadéquation de la ventilation engendre un important surcoût énergétique.

Programme de ventilation Eco 21 : Sus aux installations énergivores !

Aujourd'hui, une ventilation performante ne doit pas seulement bien fonctionner : elle se doit également d'être intelligente. Forts de ce constat, l'OCEN et SIG-Eco21 promeuvent une solution de ventilation permettant de pallier les défauts évoqués précédemment tout en répondant aux objectifs de sobriété énergétique recherchés : la ventilation hygro-réglable.

En fonctionnant au plus près des besoins des occupants des bâtiments, celle-ci permet de réduire significativement la consommation électrique comme la dépense de chaleur, tout en améliorant la qualité de l'air dans les logements. En effet, les systèmes de ventilation hygro-réglables, basés sur le taux d'humidité, permettent d'adapter les débits de ventilation en fonction des besoins réels dans chaque pièce. Des soupapes d'extraction hygro-réglables viennent remplacer les soupapes standardisées. Leur mécanisme d'ouverture, assujéti au taux d'humidité de l'air ambiant, permet d'évacuer l'air du logement en fonction de la présence de ses occupants et de leurs activités (douche, cuisine, sommeil...). Ainsi, les débits d'air sont adaptés en continu et individuellement pour chaque logement.

ECONOMIES D'ENERGIE : ET SI VOUS ARRETEZ DE CHAUFFER DEHORS ?

Genève et son programme Eco 21 : économies d'énergie et air sain grâce à une ventilation intelligente.

Ce système de ventilation oeuvre de manière continue : le nouveau ventilateur fonctionne à pression constante 24h sur 24h mais les débits sont variables en fonction de l'ouverture des soupapes. En parallèle, le renouvellement de l'air est assuré par les entrées d'air (idéalement hygro-réglables) placées dans les huisseries, primordiales pour leur capacité à fournir les débits d'air nécessaires. L'air neuf balaye ainsi tout le logement, extrayant de celui-ci les divers polluants (composés organiques volatils, poussières, formaldéhydes, odeurs, CO₂, humidité etc.) et assurant, par la même, la santé et le confort de ses occupants comme la préservation du bâti.

RENTABILITE D'UNE VENTILATION « HYGRO » (Source : SIG)

- **abaissment de l'IDC de 40 MJ/m² (-20% en moy.)**
- **diminution de la consommation électrique de 40% à 90 % selon l'ancien système de ventilation remplacé**
- **retour sur investissement < 7 ans en moyenne**

Ce fonctionnement ajusté permet d'économiser énergie et chaleur tout en garantissant un renouvellement d'air en phase avec les besoins réels. C'est pourquoi, la loi impose d'ici à 2030, le remplacement de tous les systèmes de ventilation courants par des systèmes dits « hygro-métriques ».

Afin de soutenir les propriétaires dans leur démarche, des **incitations financières cumulables pouvant couvrir de 30% à 50% du coût de l'investissement** sont proposées **pour tous travaux réalisés en 2023** (primes SIG Eco 21, subventions cantonales).

Quand procéder au changement ?

Panne de ventilateur ? Besoin d'effectuer l'entretien des gaines de ventilation ou de rénover les ouvrants de votre bien immobilier ? Ce sont de bonnes opportunités pour mettre en place une ventilation hygro-réglable. Mais il n'est pas nécessaire de les attendre : l'installation de ventilation est relativement indépendante du reste de la technique du bâtiment et la mise en place de telles modifications est possible à tout moment dans la vie d'un bâtiment équipé d'une ventilation mécanique. Elle comprend le nettoyage du réseau, le remplacement de l'ancien ventilateur par un ventilateur à pression constante, celui des soupapes par des soupapes hygro-réglables et la mise en place, si besoin, de réglettes d'arrivée d'air. Confiez-nous votre projet : en tant que spécialistes de l'entretien des réseaux de ventilation, nous élaborons pour vous une solution adaptée et effectuons les démarches nécessaires auprès de l'OCEN-SIG. Dès validation du projet, un courriel de confirmation vous parviendra contenant le détail des primes financières, les économies d'énergie et le ROI (retour sur investissement) de la solution proposée.

Décidés à économiser de l'énergie ? Contactez-nous !



EN QUÊTE D'UNE NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT

En 2016, nous avons fait un saut au Service du logement du canton de Fribourg pour interviewer son chef de service, Pascal Krattinger¹. Il nous avait raconté qu'en matière de politique du logement, le canton avait du pain sur la planche. Sept ans plus tard, nous avons voulu voir où en étaient les choses.

PROPOS RECUEILLIS PAR PATRICK CLÉMENÇON

Depuis l'été 2022, c'est Monique Dupraz-Huber qui a pris la tête du Service du logement du canton de Fribourg. En plus du traitement des dossiers courants et autres tâches diverses en relation avec le logement, elle est en train d'organiser le 5^e Forum fribourgeois du logement, qui aura lieu à Fribourg le 6 octobre 2023. Une bonne occasion de la rencontrer et de lui demander où en était la politique du logement dans le canton de Fribourg.

Monique Dupraz-Huber, quel parcours professionnel vous a menée à la tête du Service du logement du canton de Fribourg?

Née à Fribourg je grandis et vis dans cette belle ville... J'y étudie la psychologie, puis j'ai travaillé à l'Office de statistique du canton de Berne. Lasse des trajets, je reviens travailler à Fribourg où je serai préposée du bureau de l'impôt de la ville pendant 12 ans. J'ai ensuite eu besoin de changer d'air et j'ai travaillé chez Santésuisse, avant de rejoindre Groupe E en tant que responsable administrative de la Direction de la distribution d'énergie. Parallèlement à tout ça j'ai fait un brevet de gérant immobilier, une formation en management, gestion de projets et leadership. Dès 2013, j'ai travaillé en régie immobilière comme responsable de location et responsable de gérance, avant de rejoindre Pascal Krattinger à l'automne 2019 au Service du logement du canton de Fribourg, où je l'ai secondé jusqu'à ce qu'il ne nous quitte, fin avril 2022. Durant cette période, nous n'avions guère de temps à consacrer à des questions de politique du logement. Toutes nos forces étaient prises par la gestion des cas de rigueur et autres ordonnances en lien avec les baux à loyers pour tenter de répondre au mieux et au plus vite aux conséquences de la crise générée par le Covid-19. J'ai finalement repris la tête du service depuis le 1^{er} juillet 2022.

Comment se porte le marché immobilier dans le canton de Fribourg? Des zones de pénurie? Bulle immobilière en vue?

Le marché du logement se porte plutôt bien dans le canton de Fribourg, avec un taux de vacance officiel de 1,77% en 2022 – un taux qui dépasse même les 2%, si l'on en croit les chiffres avancés par l'Observatoire du logement du canton de Fribourg². De nombreux grands projets immobiliers sont sortis de terre dans le canton ces dernières années: à Bulle et à Romont autour des gares CFF respectives, ou encore avec l'écoquartier de l'Ancienne-Papeterie à Marly. On a donc beaucoup construit



Monique Dupraz-Huber ©PC2023

de logements, mais malheureusement très peu dans le segment des logements à loyers abordables. Le canton n'ayant pas de loi sur le logement, comme par exemple sur Vaud, Genève ou Neuchâtel, notre service ne peut rien faire pour infléchir cette tendance.

Quelle est la politique du canton en matière d'aides au logement d'utilité publique? Comment pallier à la fois l'actuelle disparition des aides fédérales de la LCAP³ et le manque de construction de nouveaux logements à loyer abordable?

Une première tentative de développer une véritable politique cantonale du logement et de mettre sur pied une loi sur le logement avait échoué en 2018 – puis tout est resté en suspens à cause du Covid-19. Un canton où l'on ne peut pas imposer dans les projets immobiliers une quote-part de nouveaux logements à loyer abordable, crée une bombe à retardement, et j'ai maintenant jusqu'à fin 2025 pour proposer au Conseil d'Etat un projet de politique du logement, qui aboutira si possible sur une loi cantonale sur le logement qui mentionnera les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les logements senior, les familles à revenu modeste, les personnes en situation de précarité, donc la construction de logements à loyer abordable.

Existe-t-il dans le canton de Fribourg une institution comme p. ex. la Société vaudoise pour la création de logements à loyers abordables⁴, qui favorise la création et le développement de sociétés construisant sans but lucratif?

Non, nous n'avons rien de tel...

Quelle importance donnez-vous aux coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

De mon point de vue personnel, les coopératives d'habitation sont indispensables et méritent d'être soutenues. J'en ai recensé près de 90, éparpillées dans le canton. La plupart sont nées en même temps que l'introduction de la LCAP en 1974. Mais ces aides prennent toutes fin en ce moment et nous n'avons rien pour les remplacer. En plus, la majorité de ces coopératives d'habitation sont de toutes petites entités, qui n'ont pas forcément les moyens ou l'envie de se lancer dans de nouveaux projets.

Un groupement des coopératives d'habitation, frimoup⁵, a été fondé en décembre 2019 pour soutenir et fédérer les maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton et de la ville de Fribourg. Comment se présente la collaboration du canton et des communes avec ce groupement?

Le Service du logement salue l'existence de ce groupement. Je siége au comité d'administration en tant qu'invitée et le Service du logement soutient frimoup financièrement à hauteur de CHF 5000. – par année. Le groupement serait d'ailleurs bien avisé d'intensifier sa recherche de nouveaux membres, pour ajouter à la quinzaine de membres actuels de nouvelles forces vives, qui pourraient donner un peu plus de poids politique à l'association et donner plus d'impact aux services proposés.

Le 9 février 2020, 64,35% de la population de la ville de Fribourg a voté en faveur de l'initiative de l'ASLOCA pour «Davantage de logements abordables» qui voulait fixer à 10% la part du marché immobilier aux mains des coopératives d'habitation en Suisse. Et pourtant, les autorités publiques communales ne semblent guère empressées de répondre à la volonté populaire... comme le montre par exemple leur manque d'intérêt à intégrer les MOUP dans des projets de développement urbains à l'échelle de quartiers, notamment sur le site de BlueFactory, où 14% de la parcelle en mains publiques est prévue pour accueillir du logement...

Joker...

Quelles sont vos priorités à la tête du Service du logement pour ces trois prochaines années?

Mettre sur pied un projet cohérent de politique du logement au niveau cantonal, qui déboucherait si possible sur une loi sur le logement qui nous permette, comme dans d'autres

cantons voisins, de mieux soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique afin de favoriser une plus grande production de logements à loyer abordable. On pourrait par exemple imaginer passer par la révision de la LCAP de 1985 pour l'adapter aux conditions du marché fribourgeois actuel, en tenant compte des nécessités futures notamment en matière de logements pour seniors. Un segment de la population qui va exploser ces prochaines années!

Le 6 octobre prochain aura lieu le 5^e Forum fribourgeois du logement. Pouvez-vous nous en donner un petit avant-goût?

Le programme du forum comportera en fait deux grands volets, placés tous deux sous le signe de la durabilité. Le premier est réservé à l'Observatoire du logement, qui fera état de ses derniers recensements, et aux MOUP. Nous avons en effet invité Isabelle del Rizzo, secrétaire générale de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique⁶ (ARMOUP) à s'exprimer, et son allocution sera suivie de celle de Jean-Pierre Gauch, président de frimoup.

Le deuxième volet, intitulé «L'énergie dans tous ses états», sera consacré aux questions de la rénovation énergétique: les bonnes pratiques, les coûts, les financements – et leur impact sur les loyers. Et pour couronner le tout, nous avons invité trois personnes pour nous présenter trois grands projets immobiliers durables et écoresponsables (PPE, loyer abordable, senior et mixité intergénérationnelle) à venir (Martinshof et Jakobsplatz à Tavel), en cours de développement (l'Innovation Center Marly) ou déjà achevés (Le Foyer gruérien à Bulle) dans le canton. ■

>>> Programme et inscriptions en temps utile:

<https://www.fr.ch/deef/slog>

1 Lire article dans «Habitation» 1-2016, pages 6-8: <https://bit.ly/40Mv2hm>

2 Observatoire du logement: <https://www.immolab-fr.ch/fr/>

3 Loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements

4 Voir: <https://svl-vd.ch/>

5 Voir frimoup.ch

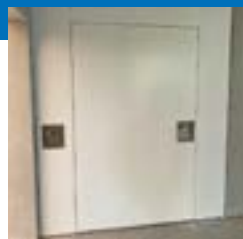
6 Voir armoup.ch



Depuis plus de 75 ans,

NORBA EST LA RÉFÉRENCE DE LA MENUISERIE SUR-MESURE,

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



NORBA
MENUISERIE
www.norba.ch 

GRUPE ATRYA

NORBA GE SA

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

NORBA SA

Route de Granges 1K
1607 Palézieux

NORBA Valais SA

Route de Clos-Donroux 1
1870 Monthey

NORBA FR

Ch. Du Brésil 10
1630 Bulle

UN AUDITOIRE PLEIN À CRAQUER POUR LA 5^e JRCLUP

La population vieillissante de Suisse pose un véritable défi en matière de politique du logement. Pour tenter d'y voir clair et oser quelques pistes pour y remédier, l'ARMOUP a invité à la réflexion et à la prospective lors d'une journée riche en échanges et en découvertes.



Un auditoire plein à craquer. © Déclic_Photographies

PATRICK CLÉMENÇON

128 personnes ont fait le déplacement au Y-PARC d'Yverdon-les-Bains ce 5 mai dernier pour participer à la 5^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique (JRCLUP). La thématique de la journée proposée par l'ARMOUP a fait le plein: la question de l'habitat pour seniors interroge, la courbe démographique promet un tsunami de baby-boomers venant s'ajouter ces prochaines années à la cohorte des seniors vivant de plus en plus longtemps en relativement bonne santé dans notre belle Helvétie.

Une véritable histoire de poupées russes...

Communes, cantons et Confédération sont sous pression et cherchent des solutions pour héberger au mieux un segment de la population en passe d'exploser les statistiques. L'Observatoire suisse de la santé prévoit une augmentation de 50% des plus de 65 ans et un doublement du nombre

d'octogénaires d'ici à 2040. Autrement dit, il nous faut construire sans tarder un bon millier de nouveaux EMS offrant les 55 000 lits supplémentaires pour accueillir nos futurs aînés. Et développer massivement l'offre des aides de maintien à domicile.

«Je suis toujours aussi jeune, mais ça se voit moins» Michel Jonasz

La question est d'autant plus brûlante que la pénurie annoncée de logements pour seniors s'inscrit en Suisse dans un contexte plus large de pénurie du logement en général – pénurie encore bien plus marquée dans le segment des logements à loyer abordable. Une pénurie due en grande partie à une offre en diminution et à une demande en augmentation. Une situation causée en partie par la hausse de l'immigration, l'effet Covid et à davantage de ménages de petite taille.

Voilà pour le contexte. Pas étonnant donc que la thématique proposée par l'ARMOUP attire les foules. Son président, Bernard Virchaux, a ainsi pu saluer une salle pleine à craquer de représentants de communes et de cantons, d'associations actives dans le domaine des seniors, d'investisseurs et de maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Isabelle del Rizzo, secrétaire générale de l'ARMOUP, qui présentera les différents orateurs et oratrices tout au long de la journée, a ensuite ouvert le débat, en rappelant notamment que les MOUP étaient non seulement des acteurs importants et innovants dans le domaine de la production de logements pour seniors, mais aussi des partenaires privilégiés des communes pour solutionner en bonne intelligence l'épineuse question de l'habitat des seniors – à loyers abordables. L'habitat des seniors pose un vrai défi, mais des solutions existent pour y remédier.

Des études et des aides financières

Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, avait ce jour-là le regard résolument tourné vers l'avenir. Confirmant dans son exposé les chiffres alarmants des courbes démographiques et leur conséquence sur le logement, il ne cède pas au catastrophisme et présente toute une gamme de mesures de soutien apportées par l'Office fédéral du logement pour résoudre le problème. Cela va des aides au logement (Fonds de roulement, CCL) permettant de soutenir la construction de logements pour seniors jusqu'aux différentes études en cours, portant notamment sur le logement intergénérationnel – le mot est lâché et reviendra comme un mantra au fil des exposés –, en passant par le système d'évaluation de logements SEL¹, qui favorise la construction sans obstacles et à prix



De g. à d.: Maude Allora, Christina Zweifel, Felix Bohn, Marion Zwygart, Emmanuel Michielan, Marianna Gawrysiak, Martin Tschirren, Nicole Decker, Joël Cornuz et Isabelle del Rizzo. © Décllic_Photographies

abordable. Divers projets concrets sont en outre soutenus par le biais du programme Projets-modèles «Changement démographique: concevoir l'habitat de demain», parmi lesquels on citera un prototype d'habitat évolutif pour quatre générations de l'Association 4 Générations à Genève, et le projet d'adaptation de l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour les seniors et dont Marion Zwygart, responsable de programme Habitat et vie de quartier de Pro Senectute Vaud, dévoilera certains aspects lors de la table ronde de la journée, modérée avec vigueur par Emmanuel Michielan, directeur de Pro Senectute Fribourg, au milieu des oratrices et orateurs du matin, auxquels s'est également jointe Maude Allora, municipale à Aigle, en charge de la cohésion sociale, qui présentera brièvement un joli projet d'habitat orienté sur les besoins des seniors au Clos-du-Bourg.

Une grande hétérogénéité

Avec la gérontopsychologue Marianna Gawrysiak, on découvre à la fois les écueils et les richesses de nos aînés, mais on apprend surtout qu'ils constituent un groupe de population totalement hétérogène, aux besoins très diversifiés et qui s'étend sur une longue étape de vie pouvant se prolonger jusqu'à quarante ans après l'âge de la retraite! A cette longue durée devrait pouvoir répondre un habitat évolutif, allant progressivement du confort du logement à la compensation croissante du handicap. La gérontopsychologue a également souligné la capacité de résilience souvent sous-estimée des seniors et invite les promoteurs immobiliers à les impliquer plus activement dans la conception de l'habitat des seniors².

Cette hétérogénéité des seniors, que l'on a un peu trop facilement tendance à mettre tous dans le même sac, a également été

mise en évidence dans l'exposé truffé de chiffres et d'humour de Christina Zweifel, cheffe du centre de compétences Vieillesse et familles du canton d'Argovie. Elle a également souligné que l'on serait bien avisé de consulter davantage les seniors, véritables experts en matière d'habitat des aînés, et de ne pas trop râler, sous prétexte qu'ils coûtent cher à la société (santé, maladie), car en y regardant de près, ce sont eux qui paient près de 60% des impôts sur la fortune... en tous cas dans le canton d'Argovie.

L'offre de Patrimob

Avec Joël Cornuz, directeur de Patrimob³, et Dominique Diesbach-Vernevaut, directrice d'Alterimo et de l'association Althys, on entre dans une structure entrepreneuriale diversifiée et entièrement dédiée à la construction de logements d'utilité publique. Tentaculaire, parce que répartie sur plusieurs cantons romands et segmentée selon divers types de logements: pour étudiants, pour seniors, avec des logements avec encadrement plus ou moins poussé (LADA), à loyers modérés (LLM – subventionnés), à loyers abordables (LLA)... et même des logements d'utilité publique standards (LUP). Les seniors y sont bichonnés avec une offre riche et qui s'appuie sur des services de gérance et d'encadrement social spécialisés pour les logements des seniors: Alterimo et Althys, en plein développement.

Le soutien exemplaire du canton de Neuchâtel

Avec Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel, on entre de plein fouet dans le labyrinthe d'une politique du logement cantonale qui a su reconnaître le problème et a déjà pris des mesures concrètes pour y répondre. Notamment en favorisant les

MOUP, qui se distinguent de plus en plus souvent avec des projets d'habitat inter-générationnel, et que le canton soutient par diverses mesures, telles que la mise à disposition de terrains constructibles en DDP, le cautionnement des emprunts jusqu'à concurrence de 30% des coûts, l'octroi de prêts garantis par gage immobilier sur 25 ans, la prise en charge d'intérêts du crédit de rénovation ou encore l'acquisition de parts sociales d'une coopérative. Largement de quoi inspirer d'autres cantons et communes...

Petites adaptations, grands effets

Avec Felix Bohn⁴, architecte spécialisé dans l'habitat pour personnes âgées et gérontologue, on découvre qu'avec certaines petites mesures d'adaptation d'un logement, qui ne coûtent souvent que trois fois rien, il est possible d'augmenter considérablement le confort et le sentiment de sécurité des seniors. Une poignée dans la douche, une lumière adaptée au champ visuel fragilisé, des couleurs bien contrastées d'un plan de travail dans la cuisine, des seuils assez larges pour laisser passer une chaise roulante peuvent changer la vie de nos seniors, qui ne souhaitent qu'une chose, comme l'ont souligné tous les orateurs et les oratrices de la journée: rester le plus longtemps possible chez soi. ■

Pour les curieux:

Photos et livrables: habitation.ch ->

Un auditoire plein à craquer pour la 5^e JRCLUP

1 SEL -> <https://www.wbs.admin.ch/fr>

2 -> <https://avant-age.ch/>

3 -> <https://patrimob.ch/>

4 -> <https://habitat-seniors.ch/>

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



LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

60 ans

Société coopérative
spécialisée
dans l'immobilier
à loyer abordable

logement-ideal.ch



DACHCOM

Oui, je le veux !
Assainir
pour le futur.



flumroc.ch/ouijeveux





Nettoyage en hauteur: sécurité et propreté

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

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



Raccord d'eau
dans la nacelle.



Découvrez tous les
avantages ici :
maltech.ch/nettoyage

maltech

Location • Service • Formation



UBS key4 mortgages

Accès facile à un
immeuble de
rendement durable.

Flexible. Transparente.
Votre hypothèque en ligne.

Comparer sur
key4.ch/immeubles-de-rendement



UBS

UN QUARTIER POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS AU CŒUR DE LA SUISSE

D'un établissement pour personnes âgées à un quartier pour tous les âges, le quartier Acherhof à Schwyz a réussi son pari d'un vivre-ensemble multigénérationnel, rayonnant dans la région et au-delà.

ANNE DUPASQUIER / PHOTOS: ACHERHOF SCHWYZ

Des logements pour tous, de zéro à plus de 100 ans! Au centre de la commune de Schwyz, un nouveau quartier très original s'est développé depuis 2020, Acherhof Schwyz le «quartier pour toutes les générations». Ce concept d'habitation innovant mêle habilement bâtiments existants, ensemble historique et nouvelles constructions d'habitation, respectant le principe de densification du bâti. Le tout est entouré de généreuses surfaces libres, espaces verts et cheminements piétonniers et cyclistes, dans un cadre paysager idyllique de la Suisse centrale.

Au départ, il y a un établissement médicosocial (EMS) pour personnes âgées, qui comprend une centaine de places de soins. C'est le pivot de l'ensemble. Attendant, la maison François (Haus Franziskus) est réservée aux personnes atteintes de démence, comprenant 26 places. Pour les seniors à partir de 60 ans pouvant vivre de manière autonome, 49 appartements de 2 ou 3 pièces situées dans deux bâtiments contigus à l'EMS sont à disposition. Les locataires bénéficient selon leurs besoins d'une assistance 24h/24 et de nombreux services, et

pour un confort maximal, ces immeubles sont directement reliés au bâtiment principal. Des monuments historiques classés font également partie du complexe. Et c'est là qu'entre en jeu l'aspect intergénérationnel: l'un des bâtiments offre une trentaine de chambres meublées mises en location pour de courts ou longs séjours, ainsi qu'une dizaine d'appartements d'1 à 3 pièces. Un autre bâtiment historique accueille une école. Les familles ne sont pas en reste puisque des immeubles ont été construits à leur intention, dotés de 34 appartements de 1,5 à 5,5 pièces renforçant ainsi le mélange des âges sur le même site. Au total, le quartier accueille quelque 500 habitants sur quelque 25 000 m².

Une longue histoire...

C'est en 1931 déjà qu'est inauguré l'établissement médicosocial Acherhof dans un bâtiment historique du centre de la commune, proche du couvent des Dominicaines St. Peter. Quarante ans plus tard, un nouveau bâtiment plus grand et mieux adapté est construit à l'emplacement actuel. Puis, en 2008, la maison François est aménagée pour les personnes souffrant de démence. En 2019, le bâtiment principal néces-



Vue d'ensemble du quartier



Au premier plan, la maison historique Acher et, au fond, les habitations pour familles.

site alors une rénovation d'envergure et un agrandissement vient compléter l'offre pour les seniors indépendants. Afin de gérer ce riche complexe, et en premier lieu le centre pour les troisième et quatrième âges, la fondation ecclésiastique est transformée en 2014 en une fondation classique d'utilité publique appelée «Stiftung Acherhof», à but non lucratif. Dans ses actes de fondation, elle s'est fixé les principes suivants: offrir à chacun des services et un accompagnement pour «le corps, l'esprit et l'âme», de manière à aider, dans la vie de tous les jours, à supporter la maladie et le vieillissement et de «pouvoir aborder la mort de manière sereine».

Possédant des terrains à bâtir à proximité, la fondation décide de se lancer dans la construction de logements pour attirer des familles, justifiant ainsi le libellé de «Dorfquartier für alle Generationen». En restant propriétaire, la fondation accorde un droit de superficie à la SUVA, la plus grande assureur-accidents de Suisse, qui réalise le projet sur les parcelles totalisant 9000 m² et gère ensuite les locations. Les premiers habitants entrent en 2020. C'est aussi à cette époque-là qu'une école privée s'installe dans les bâtiments historiques.

Une vision: répondre aux besoins de chacun

«Le facteur de succès du Dorfquartier pour toutes les générations est incontestablement la volonté de respecter les besoins de chacun et de proposer des offres en conséquence.» nous dit Felix Lienert, le directeur de la fondation. Les soins

et services sont, en effet, adaptés aux différents états de santé. L'accompagnement est prévu en accord avec la spécificité de chacun, en toute sécurité, dans un univers familial et offrant en même temps le plus possible de liberté aux résidents. En témoigne la variété des chambres répondant aux différentes demandes et à toutes les bourses: chambres standards, individuelles, confort, plus spacieuses, de même que des appartements. Des possibilités de logement sont également offertes à des hôtes de l'extérieur pour des courts séjours ou des vacances, augmentant les occasions de créer du lien social.

«Une des clés du bon fonctionnement est de préserver l'intimité, d'accepter les besoins de tranquillité lorsque nécessaire ou au contraire de créer des opportunités de contacts entre les résidents ainsi qu'entre jeunes et plus âgés.» poursuit Felix Lienert. Par exemple, dans l'EMS, un restaurant est réservé à ses occupants, garantissant une ambiance calme nécessaire pour certains. Alors que le restaurant «Zum Acher» trône au cœur du quartier, ouvert à tous et permettant des rencontres entre les familles, les personnes seules et les résidents de l'EMS, de même que pour d'autres habitants de la commune ou des visiteurs de passage. Il se fait un point fort de servir des aliments locaux et de saison.

Au niveau des infrastructures, une attention particulière est apportée aux autres lieux de rencontre afin de favoriser le lien social, que ce soit dans l'EMS, avec des salles de ren-



L'école installée dans un bâtiment historique.

contre à chaque étage ou à l'extérieur sur la place de jeux ou dans le parc.

L'arrivée de l'école, une aubaine!

La présence de l'école, Tagesschule Schwyz, joue un rôle important dans le rapprochement entre les générations et pour dynamiser les liens entre jeunes et plus âgés. Il s'agit d'une école privée reconnue publiquement, en activité depuis 1995, dont la devise est «apprendre avec joie». Elle accueille une cinquantaine d'élèves du jardin d'enfants jusqu'à la 10^e année scolaire. Ces derniers sont intégrés dans des groupes d'âges mélangés. La pédagogie s'oriente entre autres sur les principes d'éducation selon Montessori. L'école, installée dans l'ensemble historique, dispose d'un jardin mis à disposition par la fondation Acherhof et cultivé en agriculture biologique (selon Bioterra). Sous la houlette d'une personne à la retraite et secondés par d'autres seniors, les enfants et adolescents produisent des légumes, qu'ils peuvent ensuite déguster lors de leurs repas. Fort de ce succès, le jardin a été agrandi au printemps 2023. L'école dispose également d'animaux domestiques dont les jeunes s'occupent, profitant ainsi d'une expérience pratique. De nombreux résidents de l'EMS viennent aussi regarder les animaux et cela crée des occasions de contact. En outre, des activités sont organisées en collaboration avec l'EMS: ateliers divers, des expositions, des discussions ou des soirées pizza sur la place centrale, etc. Le directeur de

l'école Silas Inderbitzin le confirme¹ «L'école s'est intégrée de manière excellente dans ce quartier pour toutes les générations.» Une compréhension mutuelle entre jeunes et vieux se forge ainsi, riche d'enseignements et sans obligation de part et d'autre. «Les enfants peuvent apprendre beaucoup de l'expérience de vie des aînés» complète Inderbitzin.

Une organisation dynamique

La gestion de l'ensemble est assurée par un directeur de la fondation Acherhof. Par ailleurs un poste (Quartierbüro) a été créé pour assurer l'animation du quartier et gérer les relations. «Il ne suffit pas de disposer de logements les uns à côté des autres et attendre qu'il se passe quelque chose. Il faut aussi stimuler.» raconte Lienert. C'est le rôle de M^{me} ou M. Acherhof. En plus des nombreuses prestations et des activités proposées pour les résidents de l'EMS, dans l'idée d'aider à «s'aider soi-même», des événements réunissent jeunes et plus âgés, danses, carnaval, ou autres fêtes, dans un esprit convivial, au libre choix de chacun. Une charte pose les bases pour un vivre-ensemble harmonieux, prônant «ouverture, tolérance et respect», en rappelant que cela doit apporter du plaisir. Le modérateur suscite et accompagne les actions, de telle sorte que la magie opère. Tout en respectant des règles de responsabilité, les espaces extérieurs peuvent être utilisés par tous les habitants du quartier et sont également ouverts aux personnes extérieures au site.

Une direction unique sous la responsabilité de la fondation a facilité la mise sur pied du projet, assurant une bonne collaboration entre les différents acteurs en jeu: la fondation, la commune, les monuments historiques, les voisins, la SUVA et les professionnels, architectes et architectes paysagistes. Le projet a pu être mené à bien dans des conditions optimales, le processus en a été accéléré et les coûts maintenus.

Dans l'esprit du développement durable

Si la dimension sociale du développement durable est particulièrement développée, les aspects environnementaux ne sont pas pour autant négligés. Du point de vue énergétique, les bâtiments sont raccordés au réseau de chauffage à distance de la commune et disposent de panneaux photovoltaïques. Les constructions correspondent aux normes Minergie. Une

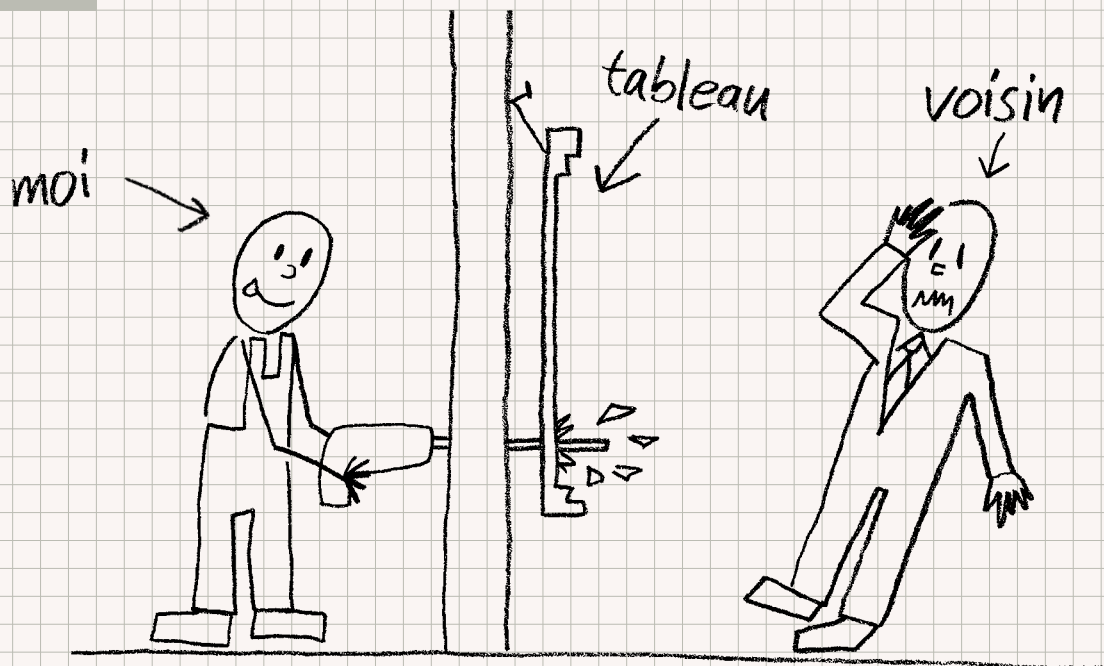
grande partie des toitures plates sont végétalisées et les aménagements du parc sont proches de la nature pour favoriser la biodiversité. En termes de mobilité, les véhicules motorisés n'ont pas droit de cité à l'intérieur du quartier, qui reste néanmoins accessible en périphérie. Les voitures disposent d'un parking souterrain, qui sera bientôt équipé de chargeurs électriques.

Du point de vue économique, la fondation gère l'EMS de manière à couvrir ses coûts sans faire de bénéfice. Concernant les appartements, les loyers restent abordables, moyennant des réserves pour l'entretien actuel et futur des bâtiments.

Des critères de succès et des défis

La grande chance de ce projet a été pour la Fondation Acherhof d'être propriétaire de terrains et de bâtiments, lui permettant

Croquis du sinistre



Quoi qu'il arrive – nous vous aidons rapidement et simplement. mobilier.ch

Agence générale Lausanne-Nord vaudois
Philippe Paillard
Chemin de Mongevon 2
1023 Crissier
T 021 321 21 21
lausanne-nv@mobilier.ch

Agence générale Genève
Denis Hostettler
Route du Grand-Lancy 6a
1227 Les Acacias
T 022 819 05 55
geneve@mobilier.ch

la Mobilière



Des événements à partager entre jeunes et plus âgés sont organisés, été comme hiver.

d'assurer les infrastructures adéquates, tout en offrant des services selon les besoins et envies des habitants. La situation centrale du quartier est idéale, proche du cœur historique, des transports publics, de l'hôpital, des magasins.

L'objectif d'en faire un quartier «spécial» qui s'intègre dans le village est atteint. «On voulait éviter un quartier dortoir ou seulement pour des personnes âgées» précise Lienert. Au lieu d'un EMS isolé, c'est toute une vie où petits et grands se côtoient qui s'est installée: seniors, familles, jeunes, école, se rassemblent comme des pièces de puzzles pour former un tout. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel, ce qui favorise les valeurs de solidarité entre générations et entre voisins, une volonté de lutte contre l'isolement des jeunes comme des personnes âgées et d'œuvrer pour une meilleure qualité de vie. La distance entre les lieux de vie permet de minimiser les conflits potentiels, notamment dûs au bruit. «Ce qui est important c'est de respecter les besoins des différentes générations» poursuit Lienert. «La solidarité peut s'exercer ainsi entre proximité et distance.» Réaliser une telle intégration sociale était une gageure que la fondation et ses partenaires ont réussi. «Il est très important que les personnes âgées se sentent entourées. Un logement adapté à l'âge n'est pas une garantie en soi que l'on ne soit pas isolé». C'est pourquoi le projet Acherhof va dans le sens de renforcer le lien social et tient son pari. Permettre de vieillir chez soi, dans le quartier où l'on a ses habitudes et où l'on peut conserver son réseau de connaissances, avec l'assurance que même si l'on a besoin d'aide et de soins, on pourra y rester, apporte beaucoup de confiance et de sérénité pour la dernière partie de sa vie. ■

Pour les curieux:
www.acherhof.ch

L'HISTOIRE SANS FIN

Le monde bancaire, et donc le monde en général, a quelque peu tremblé ces derniers mois. La SVB (Silicon Valley Bank), puis le Credit Suisse et enfin la Deutsche Bank ont contraint les autorités à intervenir une nouvelle fois afin d'éviter un effondrement du système financier. Un éternel recommencement?

PHILIPPE FAVARGER, D' EN ÉCONOMIE

A chaque crise bancaire, on constate les mêmes faiblesses. Et il semble ne pas y avoir de remèdes. Pourtant, certains problèmes pourraient être évités si les défenseurs politiques de la liberté économique à tout crin n'étaient aussi puissants.

Acte 1. La SVB

Depuis l'effondrement du NASDAQ en 2001, le monde souffre de manière chronique d'un excédent de liquidités provoqué par les interventions récurrentes des banques centrales face aux menaces de contagion des crises financières. On peut dire de manière imagée que, par essence, ces excédents cherchent des placements rémunérateurs. Au début des années 2000, ces sont les prêts hypothécaires sur le marché américain qui ont servi de vase d'expansion au trop-plein de liquidités. Ce trop-plein a été la cause première de la crise des subprimes, à laquelle les banques centrales ont répondu par une nouvelle injection massive de liquidités.

Plus récemment, ces liquidités ont été investies notamment dans les entreprises dites technologiques, en particulier celles de la Silicon Valley. Ces entreprises ont été inondées d'argent frais, dont elles n'avaient pas besoin en totalité à court terme. Elles ont donc placé les excédents sur des dépôts à vue auprès des banques, en particulier de la SVB. Et ces banques ont placé cet argent, en particulier dans des obligations.

Pour diverses raisons, des entreprises ont retiré de l'argent auprès de la SVB, qui a été contrainte de vendre des obligations dont la valeur avait entre-temps diminué car les taux d'intérêt avaient augmenté. La banque était donc dans l'impossibilité de rembourser tous les dépôts. Conscientes de ce risque, de nombreuses entreprises ont perdu confiance et ont voulu retirer leur argent, ce qui a précipité la faillite de la SVB.

La banque aurait pu se protéger contre la hausse des taux d'intérêt. Mais le risque paraissait faible, car personne n'a vu venir le retour de l'inflation, provoqué par le Covid puis par la guerre en Ukraine. De plus, se protéger coûte, et fait donc baisser les profits. Ce sont donc finalement les contribuables qui, comme à l'accoutumée, ont dû essayer une grosse partie des pertes.

Cette histoire illustre les risques liés à ce que les économistes appellent la non-concordance des échéances. Les entreprises de la Silicon Valley avaient des dépôts «à vue», ce qui signifie qu'ils pouvaient retirer leur argent quand bon leur semblait. Mais la banque ne pouvait pas demander le remboursement

immédiat des obligations qu'elle avait acquises avec cet argent. Cela rappelle une crise que pratiquement tout le monde a oublié, celle des caisses d'épargne américaines (les Savings and loans) au milieu des années 1980. Ces institutions récoltaient l'épargne des ménages américains et s'en servaient pour octroyer des prêts hypothécaires. Comme la SVB, elles empruntaient à court terme et prêtaient long terme. Quand les taux d'intérêt ont augmenté en raison d'une politique monétaire restrictive (comme en 2022), les caisses d'épargne ont dû augmenter les intérêts versés sur les dépôts de la clientèle, qui dans le cas contraire aurait retiré ses fonds pour les placer ailleurs. En même temps, elles ne pouvaient pas augmenter les taux sur les prêts hypothécaires, car c'étaient des prêts à taux fixe. C'est ce qui a causé leur perte. L'histoire se répète.

Acte 2. Le Credit Suisse

Tout le monde a pu lire ou entendre que la crise du Credit Suisse a surtout été une crise de confiance (comme pour la SVB). Quand tout le monde a peur, cela conduit forcément à la débâcle (nous y reviendrons).

«La peur, comme l'euphorie, est contagieuse. On comprend alors pourquoi l'histoire financière n'est qu'une suite de belles époques et de crises.»

Ce qui a moins été relevé est que la partie commerciale du Credit Suisse – celle qui octroyait des prêts avec les dépôts de la clientèle – aurait survécu sans problèmes si elle n'avait pas été liée à la partie investissements de la banque – celle qui «joue à la bourse» avec les fonds des clients, en prenant souvent beaucoup plus de risques.

Après la crise des subprimes, de nombreux gouvernements ont envisagé de séparer les banques commerciales des banques d'investissement. Mais quasiment aucun n'a réussi. Si nous avons fait cela en Suisse, la banque commerciale du Credit Suisse, active principalement en Suisse, aurait survécu sans problèmes.

Les dirigeants des banques ne veulent évidemment pas qu'on saucissonne leur pouvoir. Et ils ont réussi à convaincre les politiques de ne pas prendre une telle mesure. Aujourd'hui, on n'en parle presque plus. L'histoire risque donc fort de se répéter.

Acte 3. La Deutsche Bank

Comme la SVB et le Credit Suisse, la Deutsche Bank a été victime d'une crise de confiance. Comme le Credit Suisse, elle traînait quelques casseroles, et depuis fort longtemps. Déjà en 2019, elle a été en grande difficulté et a dû supprimer des milliers d'emplois. Elle n'avait pas tout à fait digéré la crise des subprimes et était très exposée aux produits dérivés, fort risqués. Comme le Credit Suisse, la Deutsche Bank a été «victime» de sa banque d'investissement.

Comme pour la banque helvétique, le signal de la défiance a été donné par la baisse de la valeur des actions en bourse. Mais également par la nette augmentation des CDS (Credit Default Swaps). Ces instruments servent à protéger les détenteurs de créances (en l'occurrence des obligations de la Deutsche Bank) contre le risque de non-paiement des intérêts ou du capital. Le créancier paie une prime d'assurance qui couvrira sa perte en cas de défaut du débiteur. Lorsque le nombre de CDS ainsi que leur prix augmentent, c'est en principe le signe que les investisseurs perdent confiance.

Mais le signal peut se révéler erroné, car les CDS peuvent aussi servir d'instruments de spéculation. L'imagination des financiers est telle qu'on peut acheter une protection contre le risque de défaut de la Deutsche Bank sans même en détenir des obligations! Investissement faible (la prime d'assurance) et gros profit potentiel (l'indemnité en cas de défaut du débiteur), comme dans une loterie. Si le nombre et le prix des CDS augmente, ce n'est pas forcément parce que les créanciers perdent confiance, mais peut-être parce que des spéculateurs ont «confiance» dans l'aggravation des problèmes de la Deutsche Bank. Malheureusement, on ne sait pas quelle est la part des spéculateurs sur les marchés des CDS. Ces instruments ont déjà été incriminés dans la diffusion de la crise des subprimes. Ici aussi, l'histoire bégaie.

La fin de l'histoire?

Dans les trois actes, on retrouve la problématique de la confiance, ou plutôt de la défiance. La confiance est nécessaire au bon fonctionnement d'une économie. La défiance peut aussi être utile pour éviter qu'une situation difficile s'aggrave. Le problème est que l'être humain est ainsi fait que la confiance peut se transformer en euphorie et la défiance en peur, voire en panique. Lorsque tout va bien, on devient de plus en plus optimiste. Lorsque ça va mal, on devient de plus en plus pessimiste. L'instinct grégaire de l'être humain fait le reste. La peur, comme l'euphorie, est contagieuse. On comprend alors pourquoi

l'histoire financière n'est qu'une suite de belles époques et de crises.

On peut encore ajouter à cela le phénomène de la spéculation, qui n'est finalement que l'illustration d'un autre défaut de l'être humain, l'appât du gain. La spéculation est de nature à renforcer le cercle vicieux de la confiance ou de la défiance. Dans les phases euphoriques, elle renforce la hausse des prix. Celle-ci peut se transformer en bulle spéculative, phénomène bien connu dans l'immobilier et qui prend souvent fin par un krach lorsqu'un grain de sable se glisse dans la machine. On peut aussi spéculer dans les phases de défiance, ce qui accélère la chute.

Certains au cours de l'histoire ont pensé qu'ils pouvaient changer l'être humain. Toutes leurs tentatives se sont soldées par de cuisants échecs. On ne changera pas l'être humain.

En revanche, on pourrait prendre quelques mesures pour limiter les risques de crise financière. En commençant par une claire séparation entre banques commerciales et banques d'investissement. On pourrait aussi brider un peu l'imagination des financiers pour que les instruments en général utiles ne se transforment pas en armes de destruction massive. On pourrait enfin limiter la taille des établissements financiers afin d'éviter les «Too big to fail» (trop grand pour ne pas être sauvé par le contribuable) ou, pire encore, les «Too big to be saved» (trop grand pour être sauvé).

En attendant, préparez-vous pour la prochaine déflagration! Et n'oubliez pas que toutes les crises financières ont finalement la même origine, l'endettement (pas de dettes, pas de crises!) et que le monde est aujourd'hui recouvert d'une montagne de dettes. ■

L'INFLUENCE DU TÉLÉTRAVAIL SUR LE LOGEMENT

Quelles conséquences le développement du télétravail pourrait-il avoir sur le logement, dans les prochaines années? Une étude toute récente, menée par le bureau EBP sur mandat de l'Office fédéral du logement ainsi que de plusieurs cantons et organismes privés, s'est penchée sur cette question.

JUDE SCHINDELHOLZ

Le télétravail a connu une expansion importante au cours des dernières décennies. En 2001, moins de 1% des personnes actives occupées travaillaient plus de la moitié du temps à domicile. Jusqu'en 2019, la proportion d'employés effectuant du télétravail a augmenté régulièrement pour atteindre environ 25%. Une activité professionnelle exercée de manière prépondérante chez soi restait toutefois un phénomène marginal. Puis vint la pandémie de coronavirus. Durant le premier semi-confinement, au printemps 2020, presque la moitié des actifs occupés ont travaillé à domicile, dont environ un tiers qui ne s'est pas rendu du tout sur son lieu de travail. A présent que la situation sanitaire est revenue à la normale et que les épisodes de semi-confinement semblent loin derrière nous, il est utile de se questionner sur le développement du travail hors du bureau et sur ses conséquences. L'étude «Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation» a ainsi été réalisée par le bureau EBP, sur mandat de l'OFL et des cantons de Fribourg, des Grisons, de Lucerne, de Soleure et du Valais, de Pensimo, de Swiss Life et du fonds Basler. Publiée en avril 2023, elle fonde ses résultats sur une vaste recherche bibliographique, l'analyse de différentes données, des entretiens avec des experts ainsi que des ateliers.

Les formes diverses du télétravail

L'étude se penche sur le travail multilocalisé, autrement dit sur la possibilité d'exercer son activité professionnelle depuis divers endroits. Sur la base des règles appliquées par l'employeur et des besoins et envies de l'employé, l'activité professionnelle est exercée soit sur le site de l'entreprise, soit hors du bureau. Dans le deuxième cas de figure, celui du télétravail, différents lieux sont possibles: à domicile ou dans un espace de coworking, voire dans le cas du travail mobile ou nomade, dans un café, dans les transports publics ou sur un lieu de vacances, par exemple.

Les auteurs de l'étude arrivent à la conclusion que le travail multilocalisé continuera à se généraliser dans les années qui viennent. Tant le nombre d'actifs occupés qui télétravaillent que la part de travail effectuée hors bureau sont appelés à augmenter. Une part de 40%, voire plus, d'actifs occupés travaillant régulièrement à distance au cours des dix années qui viennent leur semble ainsi réaliste. Il est toutefois probable que les personnes travaillant exclusivement à distance demeurent encore peu nombreuses.



Des effets limités

Dès lors que l'importance du lieu de travail décroît, les ménages gagnent en flexibilité et peuvent davantage choisir leur lieu de domicile en fonction d'autres critères. Ce sont en particulier les ménages les plus mobiles, soit les célibataires, les ménages sans enfants ainsi que les familles avec enfants en bas âge, qui peuvent en tirer parti pour optimiser leurs conditions de logement. Les auteurs de l'étude considèrent toutefois que le télétravail ne va pas engendrer de changements fondamentaux dans le choix du lieu de domicile. En particulier, la possibilité de travailler hors du bureau n'entraîne pas à elle seule un accroissement du nombre de déménagements. D'autres points d'ancrage que le lieu de travail, comme le réseau social ou les établissements scolaires, restent prépondérants et expliquent qu'en Suisse, les ménages ne déménagent que rarement très loin.

Décentralisation renforcée

Quand bien même ses effets resteront limités, il n'est pas exclu que le télétravail provoque un léger changement de la mobilité résidentielle, dans le sens d'une décentralisation plus marquée. Travailler à domicile, et ainsi passer plus de temps chez soi, peut pousser à vouloir davantage de surface habitable, par exemple pour disposer d'une pièce supplémentaire faisant office de bureau, à disposer d'espaces extérieurs plus vastes, voire à devenir propriétaire. Or, vu la situation tendue sur le marché du logement, des surfaces supplémentaires ou l'accession à la propriété sont accessibles plus simplement et à meilleur compte en périphérie. Toutefois, le travail multilocalisé accroît également l'attention portée au cadre de vie. Lorsqu'on séjourne plus souvent chez soi, le besoin de disposer d'espaces extérieurs attrayants et d'un accès à des commerces et services proches du domicile s'accroît. Les lieux présentant une diversité suffisante de commerces et services devraient ainsi tirer leur épingle du jeu, au détriment des communes-dortoirs et les quartiers d'habitation monofonctionnels. Ainsi, les arbitrages à réaliser par les ménages entre leurs envies de centralité, d'un cadre de vie et d'un logement attrayants et leurs possibilités financières pourrait se cristalliser dans les trois tendances suivantes: Les espaces urbains restant très prisés en tant que lieux de vie, les centres de taille petite à moyenne voient la demande de logements augmenter, en tant que territoires bien desservis disposant d'offres immobilières plus avantageuses. Les communes d'agglomération des centres de petite et moyenne taille ainsi que certaines communes rurales enregistrent aussi une demande accrue, poussée par le souhait de certains ménages de trouver des logements spacieux ou en propriété. Les régions touristiques bénéficient également d'une hausse du nombre d'habitants. En particulier, l'utilisation des résidences secondaires s'accroît, ce qui équilibre les taux d'occupation sur l'année et renforce l'économie locale. La hausse de la demande risque toutefois de faire grimper les prix des logements, y compris pour la population locale.

Opportunités et défis

Si les répercussions de la diffusion du télétravail ne placent pas les autorités locales et les acteurs de l'immobilier face à des enjeux totalement inédits, elles exacerbent les opportunités et les défis qui se présentent à eux. L'étude souligne le caractère ambivalent du phénomène. Dans un scénario positif, un système fonctionnel de centres se trouverait renforcé

La brève analyse «Préférences en matière de logement lors de la pandémie de COVID-19» publiée en décembre 2022 par l'OFL, constatait que la pandémie de coronavirus n'avait pas non plus engendré d'importante modification du comportement en matière de déménagement en Suisse, contrairement à ce qui avait été plusieurs fois avancé. Seule une légère tendance à s'installer dans des endroits moins densément peuplés avait été observée. Ainsi, si quelque 4000 personnes de plus que les années précédentes avait bien opéré ce choix, cela ne représentait que 0,5% pour cent de toutes les personnes ayant changé de domicile.

Pour plus d'informations: <https://bit.ly/42j1ppc>

à l'échelle du pays, les grands centres conservant leur attrait, en dépit d'un léger déplacement vers les centres de taille petite ou moyenne. Dans un scénario négatif, la décentralisation conduirait à une consommation accrue de surface habitable, au «remplissage» des zones disponibles en périphérie, et par conséquent au mitage du territoire.

Quoiqu'il en soit, un autre phénomène, la progression du travail à temps partiel, contribuera certainement à renforcer les tendances décrites dans l'étude. En Suisse, plus d'un tiers des personnes actives occupées travaillaient à temps partiel et, au cours des dix dernières années, leur nombre a augmenté trois fois plus que celui des personnes travaillant à plein temps. Cela participera vraisemblablement également à réduire l'importance du lieu de travail comme facteur de choix du lieu de résidence des ménages. Les opportunités et enjeux décrits ci-dessus s'en verront donc accrus. Les pouvoirs publics et les acteurs locaux sont donc mis au défi de développer les mesures nécessaires pour valoriser de manière positive les retombées de ces changements sociétaux.

Référence:

EBP. Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation: version abrégée de l'étude sur le travail multilocalisé et la mobilité résidentielle. Avril 2023.

Le document est disponible sur le site internet de l'OFL: Office fédéral du logement OFL > Marché du logement > Etudes et publications «marché du logement» > Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation ■

DES PANNEAUX SOLAIRES PLUG & PLAY SUR MON BALCON?

On trouve dans les centres de bricolage des petits panneaux solaires qui produisent un peu d'électricité et que l'on peut facilement fixer aux barrières des balcons. Mais existe-t-il des conditions légales? Sont-ils vraiment utiles? Et qu'en pensent les coopératives d'habitation?

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Les panneaux solaires Plug & Play (P&P) sont des petits panneaux photovoltaïques (en général de 1,70 x 1,10 m) qui produisent un peu d'électricité et que chacun peut acheter dans les centres de bricolage. La fixation au balcon est simple. Cela peut être une petite contribution à sa propre consommation électrique. Si une table de jardin qui est recouverte de panneaux solaires P&P peut fournir du courant pour le gril électrique placé à côté, ou pour charger son smartphone, ne pose pas de problème, l'installation à une barrière d'un balcon soulève plusieurs questions (voir plus loin).

Production de courant

Regardons tout d'abord l'aspect de la production de courant électrique des P&P. Selon M. Vincent Rittener de Romande Energie, un panneau P&P a une puissance de 400 watts. On peut donc le brancher dans la prise électrique et le courant

produit ira dans le réseau de la maison ou de l'immeuble. Cela peut représenter $\frac{1}{3}$ de l'électricité consommée par un ménage. Mais attention: la limite autorisée en Suisse est de 600 watts par panneau (pour garantir la sécurité électrique): «Si on met 2 panneaux, cette limite de 600 watts sera dépassée et il faudra donc donner un mandat à un électricien pour faire les raccordements, transformer le courant produit en courant alternatif avec un onduleur, et annoncer l'installation aux services industriels locaux», précise M. Rittener. La facture de l'électricien viendra s'ajouter au prix du panneau (entre 600 et 1000 francs). A moins de mettre une batterie reliée au panneau P&P, s'il y a un délestage de courant (interruption temporaire), le panneau ne fonctionnera pas.

Villa mitoyenne

Le propriétaire d'une maison privée peut facilement installer un ou plusieurs panneaux P&P sur son balcon, car il n'a aucune

PLUS D'INFOS:

Swissolar, Agence romande, M.Yannick Sauter, coordinateur romand, Tél.024 566 52 54; www.swissolar.ch; courriel: suisse-romande@swissolar.ch
OFEN (Office fédéral de l'énergie): www.suissenergy.ch, voir la FAQ sur les P&P
Brochure «Courant solaire pour les locataires», OFEN, Berne
«Qu'est-ce qu'une installation solaire Plug&Play?»: magazine en ligne de l'OFEN, janvier 2022
Services cantonaux de l'énergie (cantons romands): www.energie-environnement.ch

autorisation à demander à la commune. Il pourra ainsi produire du courant électrique pour sa propre consommation et l'utiliser pour son usage personnel. Ce courant sera injecté dans le réseau électrique de sa maison et pourra être utilisé pour alimenter les appareils électriques et électroménagers. On est ici dans de l'autoconsommation. Selon M. Leumann, des Services industriels de Lutry, il faut annoncer l'installation P&P au fournisseur d'électricité avant la mise en service, car il faudra faire un branchement au compteur électrique. Si le panneau P&P produit plus de courant que ce qui est consommé, il est important de savoir que le surplus injecté dans le réseau ne lui sera pas payé (selon décision des fournisseurs d'électricité), au contraire du courant électrique qui sera produit par les panneaux photovoltaïques installés sur son toit!

Et pour les immeubles?

Pour les immeubles d'habitation, la situation est évidemment plus compliquée. Le point central est que le locataire doit demander une autorisation à sa gérance ou au propriétaire de l'immeuble. Il s'agit en premier lieu de consulter le règlement



Panneau photovoltaïque Plug&Play Solar Home.

de l'immeuble. Si rien n'est précisé, il faut faire une demande écrite à la gérance. En cas de réponse positive, le locataire peut installer ses panneaux et les utiliser comme expliqué ci-dessus. Mais, pour des raisons esthétiques, de nombreuses gérances et coopératives d'habitation interdisent les panneaux P&P pour éviter de dégrader l'aspect esthétique de la façade. Elles préfèrent mettre la priorité sur l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits.

Coopératives: plutôt «non»

Mais que pensent les coopératives d'habitation de ces panneaux P&P: les encouragent-elles? les tolèrent-elles? ou les interdisent-elles? Deux coopératives nous ont répondu et voici leur point de vue. Pour la Société coopérative d'habitation

de Genève (SCHG), M. Pilger, responsable gérance, nous dit: «La production reste marginale et limitée en puissance, et le surplus de production n'est pas repris (acheté) par les fournisseurs d'électricité. Cela peut être une solution si toute la production est autoconsommée». Il complète: «Nos clauses stipulent qu'il est interdit d'entreposer sur les balcons et terrasses des objets visibles de l'extérieur afin de garantir l'esthétique de l'immeuble. Nous pensons que la meilleure utilisation des panneaux solaires se fait à la construction, ou en toiture pour les immeubles existants».

Pour la seconde Coopérative, la SCHL à Lausanne, M. Brülhart, chef du service des bâtiments, précise: «Nous pensons que ce type de panneaux P&P n'est pas une bonne solution pour les immeubles

locatifs. Adaptés plutôt pour le camping, ils ont un très mauvais bilan d'énergie grise. Il vaut mieux faire installer des panneaux solaires fixes, en façade ou sur les balcons, par des professionnels, qui vont les raccorder aux compteurs de l'immeuble, afin de garantir la qualité du matériel et de valoriser à 100% l'électricité produite». Mais les Plug&Play sont-ils autorisés? «La SCHL n'autorise pas l'installation de tels panneaux. Nous sommes en train d'installer près de 2000 panneaux solaires sur nos toitures en 2023, et ce n'est qu'un début! C'est sur la toiture que le rendement est le meilleur!». Alors? Ces panneaux Plug&Play semblent plutôt recommandés pour un chalet ou les vacances au camping, ou pour être fixés sur un camping-car ou un van! ■

COMPACTAGE DE SOLS DE FONDATION URETEK OFFRE UNE SOLUTION DURABLE

Des injections de résine expansive rapides et simples pour:

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

URETEK Schweiz AG

6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

www.uretek.ch - uretek@uretek.ch

URETEK



Comptez aussi
sur la qualité dans
la buanderie.

simple &
robuste



WYSS MIRELLA

fabrication suisse depuis 1909

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



LOCATAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES PLUG & PLAY

La question de l'utilisation des énergies renouvelables est devenue de plus en plus importante ces dernières années. Dans ce contexte, l'installation de panneaux photovoltaïques Plug & Play peut constituer une solution intéressante. Le droit suisse permet-il toutefois au locataire de disposer d'une telle installation?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS,
AVOCATS

Depuis plusieurs années, le coût de la technologie solaire est devenu de plus en plus abordable, permettant à un nombre plus important de particuliers et de professionnels de produire, de consommer ou de revendre l'électricité produite par des cellules photovoltaïques. Selon l'Agence internationale des énergies renouvelables (IRENA), les prix de ces installations n'ont cessé de chuter – entre 2010 et 2019 les prix ont baissé de 82% – et devraient continuer à diminuer au fil du temps au fur et à mesure des progrès réalisés dans ce secteur. Cette réduction de prix significative et l'amélioration continue des performances peuvent rendre les nouveaux systèmes solaires plus rentables. A cela s'ajoutent les nombreuses subventions, aides, et primes qui existent en Suisse pour faciliter ces installations.¹

Système Plug & Play

Dans le monde du solaire, les systèmes dits Plug & Play apparaissent comme une révolution. Ces systèmes photovoltaïques sont présentés dans le commerce comme des «centrales de balcon» et du «photovoltaïque pour tous»². Les panneaux solaires se branchent directement sur une prise électrique de l'appartement. Dès le branchement, le système commence à injecter de l'électricité solaire dans le réseau de l'habitation et les appareils électriques consomment l'électricité solaire en priorité³.

Selon Swiss-Green, une installation solaire Plug & Play doit respecter quatre conditions⁴: 1) La puissance de production électrique ne doit pas dépasser 600 watts. 2) L'installation doit être accompagnée d'une déclaration de conformité (article 6 de l'ordonnance sur les matériels élec-

triques à basse tension). Elle doit notamment comporter un disjoncteur de sécurité DFI type B. 3) Le système doit être «mobile», c'est-à-dire facilement déplaçable. 4) L'installation doit être annoncée à son distributeur d'électricité avant la mise en service⁵.

Situation légale

En droit suisse, l'article 256, al. 1 du Code des obligations dispose que le bailleur est tenu de délivrer l'objet loué à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. La chose louée appartient au propriétaire-bailleur qui, en vertu des droits conférés par l'article 641 du code civil suisse, est en principe le seul à pouvoir intervenir sur sa substance. Bien que le bailleur reste propriétaire de la chose louée, celui-ci doit, moyennant loyer, laisser au locataire l'usage direct de la chose louée au sens de l'article 257 CO. Toutefois, le locataire ne peut utiliser l'objet loué que dans certaines limites.

Consentement du bailleur

De manière générale, les locataires ont le droit d'apporter des modifications mineures à leur logement telles que la pose de rideaux ou l'installation d'une étagère, etc. Cependant, pour rénover ou modifier la chose louée, le locataire doit requérir le consentement écrit du bailleur en vertu de l'article 260a CO. Le contrat de bail n'impose toutefois pas au bailleur de répondre positivement à une sollicitation du locataire d'entreprendre des travaux de rénovation ou de modification; il n'a pas non plus besoin de justifier son éventuel refus⁶.

Le locataire qui malgré tout effectue des travaux sans le consentement écrit du bailleur perd tout droit de réclamer, en

fin de contrat, une indemnité éventuelle pour les modifications à plus-value (article 260a, al. 3 CO). Par ailleurs, le bailleur peut obliger le locataire, à ses propres frais, de rétablir la chose louée dans son état initial avant l'expiration du bail conformément à l'article 267 CO. Le bailleur peut aussi exiger la remise en état immédiate du bien loué. Il peut pour ce faire agir auprès du juge civil par la voie de mesures provisoires urgentes aux fins de faire interdire au locataire de poursuivre les travaux en cours et de rétablir l'état conforme. En revanche, si le bailleur donne son consentement (écrit), il ne peut ensuite requérir la remise en état de la chose que si cela a été prévu explicitement par les parties dans le cadre d'un accord formulé par écrit.

En outre et suivant les cas, le locataire risque la résiliation (ordinaire ou, dans les cas plus graves, extraordinaire) du contrat de bail en vertu de l'article 257f al. 3 ou 4 CO (maintien du bail insupportable pour le bailleur et diligence à l'égard des voisins), ou encore au sens de l'article 266 g CO (justes motifs). Toutefois, une résiliation n'est pas indiquée lorsque les modifications ou rénovations apportées sont dérisoires et ne causent objectivement aucun dommage ou défaut sur la chose louée, sous peine d'être considérée comme contraire à la bonne foi. Ce n'est seulement que dans le cas de modifications assez importantes risquant de nuire aux autres locataires ou de compromettre la structure du bâtiment qu'une résiliation extraordinaire est envisageable.

Quid pour les panneaux Plug & Play?

Ainsi, la question qui se pose est de savoir si ces installations électriques Plug & Play tombent sous le coup d'installations devant être soumises à l'approbation du bailleur.

De prime abord, il pourrait être soutenu que si le locataire trouvait un endroit adéquat sur son balcon n'engendrant aucune gêne au niveau de l'esthétique du bâtiment ou de l'apparence du balcon et sans émissions pour les voisins, une autorisation du bailleur ne semble pas nécessaire. Toutefois, selon la doctrine, la notion de modification englobe toutes les interventions volontaires à la substance (matériel de construction) de la chose louée et comprend également le montage d'installations électriques (nouvelles installations électriques)⁷. Ainsi, il appert que le locataire qui entend installer des panneaux solaires Plug & Play serait bien avisé de requérir, en amont, le consentement écrit du bailleur au sens de l'article 260a CO.

Ce consentement est d'autant plus nécessaire que les panneaux sont reliés au réseau électrique du bien loué et qu'une éventuelle défaillance du système pourrait engendrer une surchauffe conduisant à un incendie par exemple.

Pour le surplus, lorsque le bailleur accorde l'autorisation de modifier le système électrique, il peut de bonne foi supposer que les travaux seront correctement exécutés conformément aux réglementations légales et aux réglementations techniques acceptées. A noter que le locataire est toujours responsable des dommages subis par le bailleur à la suite de rénovations ou de transformations du bien locatif⁸.

Recommandations pratiques

En plus des obligations légales, il est également recommandé au locataire désirant une telle installation de prévenir son assurance responsabilité civile et ménage ainsi que le distributeur du réseau électrique. Par ailleurs, il faut également s'assurer que les panneaux sont correc-

tement installés afin d'éviter tout engagement de responsabilité du locataire ou du bailleur lié à leur envol. En outre, avant la pose de panneaux solaires, le locataire doit veiller à ce qu'aucune gêne n'émane de cette installation, telle que la réflexion des rayons du soleil par exemple. Dans le cas de figure où un voisin ne peut plus séjourner à l'endroit où il se tient habituellement parce qu'il est constamment ébloui, le conflit est programmé.

En résumé, et afin de garantir une utilisation des panneaux solaires paisible et conforme aux dispositions légales, il y a notamment lieu pour le locataire de requérir le consentement écrit du bailleur, de s'assurer qu'aucune émission n'émane de la pose des panneaux ainsi que de vérifier que les autres conditions d'installations sont bien remplies et à ce que l'installation ne risque rien face aux intempéries.

En définitive, sans freiner l'enthousiasme généralisé ou le dévoilement d'âmes d'écologistes en devenir, si a priori l'idée paraît très accessible et séduisante, il y a toutefois lieu de procéder dans les règles de l'art, d'obtenir les différentes autorisations et d'effectuer les vérifications nécessaires avant de s'engager dans ces installations. ■

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

1 Communiqué de presse IRENA, publié in : <https://www.irena.org>

2 <https://www.swissolar.ch>

3 <https://www.swissgreen.ch>

4 <https://www.energie-environnement.ch>

5 Ibid.

6 Dans ce sens, Co-SVIT (Schweizerischer Verband Der Immobilienwirtschaft), art. 260-260a CO N 86. Eg. SCHUMACHER, p. 53, qui mentionne que le bailleur est parfois même obligé de refuser son accord.

7 Ibid.

8 MICHÈLE BALTHASAR, Bulletin SEV/AES 23/04.

Evénements ARMOUP

22 juin 2023

Fribourg - 16h00
Assemblée générale de l'ARMOUP

Formation ARMOUP

26 septembre 2023

Lausanne - Maison de la communication - Avenue de Florimont 1
Comment préserver la pérennité financière de votre coopérative

4 octobre 2023

Lausanne - Maison de la Communication - Avenue de Florimont 1
Conduite financière d'une coopérative d'habitation I

15 novembre 2023

Lausanne - Maison de la Communication - Avenue de Florimont 1
Conduite financière d'une coopérative d'habitation II

INSCRIPTIONS DIRECTEMENT EN LIGNE

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

OU PAR TÉL. 021 648 39 00

NOS PARTENAIRES 2022-2023

PRINCIPAL



**BANQUE
ALTERNATIVE**
SUISSE

PIZZERA  **POLETTI**



groupe e

PLATINE



PRECISION
CUISINE

RAMPINI
CONSTRUCTION

la Mobilière

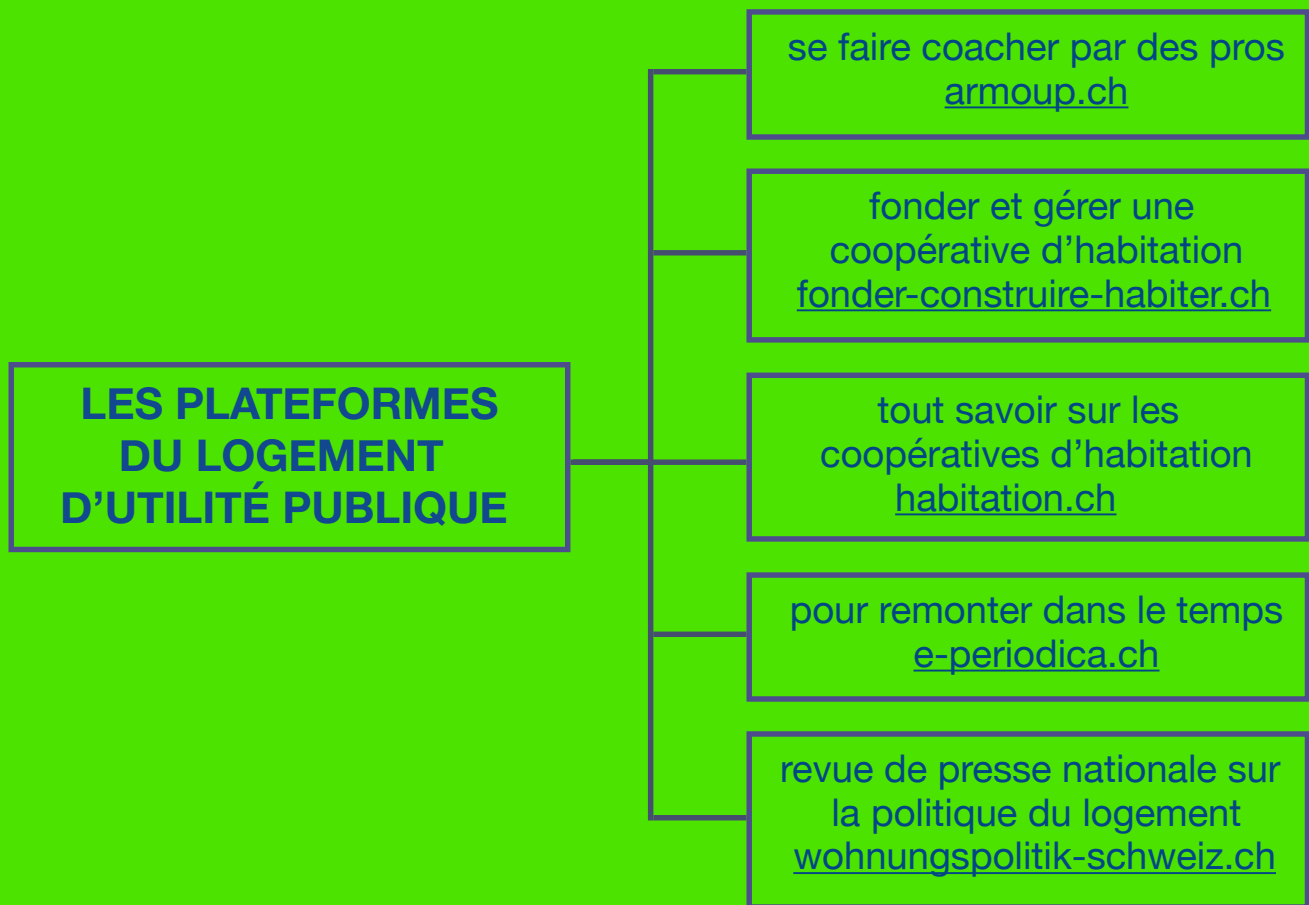


OR



GETAZ **MIAUTON**

GRUPE LAVORENT



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

Qu'attendez-vous?



www.habitation.ch/abonnement/



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

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

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

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

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

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

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

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



www.bas.ch