habitation

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

JUIN 2021



- _ UN ÉCOHAMEAU EST NÉ À PRA-ROMAN
- UNE INITIATIVE POUR ACCÉDER PLUS FACILEMENT À DES TERRAINS À GENÈVE
- LA BUTTE DE PÉROLLES A TREMBLÉ À FRIBOURG



Chères lectrices, chers lecteurs,

Les coopératives d'habitation ne représentent hélas (encore et toujours) qu'à peine environ 5% du marché immobilier de logements en location en Suisse. Même si dans certaines villes comme Zurich, ce taux grimpe jusqu'à environ 25%, la part du marché immobilier aux mains des maîtres d'ouvrage d'utilité publique stagne, depuis des années. Et c'est bien dommage, car le logement d'utilité publique (LUP) présente bien des avantages par rapport aux logements de rendement du marché «libre»: une location à prix coûtant, avec des loyers 20-35% moins chers, une sécurité de bail élevée (pages 25-27)... et une nette tendance à l'innovation constructive et à l'expérimentation de nouvelles typologies d'habitat, surtout auprès des coopératives d'habitation un tantinet plus participatives dans leur gestion, plus en phase avec les évolutions sociétales du moment.

«Les coopératives d'habitation deviennent ainsi des moteurs de la transition énergétique.»

Là où des maîtres d'ouvrage visant le rendement de leurs immeubles ne souhaitent qu'une chose, à court terme: construire le plus vite possible au meilleur coût possible pour louer ou vendre le plus cher possible, les coopératives d'habitation voient plus loin, sur la longue durée. Et du coup, le léger surcoût des matériaux de construction biosourcés, du certificat société à 2000 watts (pages 10-15) ou encore du label Minergie-P-Eco (pages 19-20) devient tout à fait négligeable. Surtout en regard du bilan carbone, qui constitue une vraie plus-value, pour le climat et pour les immeubles. Les coopératives d'habitation deviennent ainsi des moteurs de la transition énergétique.

Mais on peut aussi voir les coopératives d'habitation sous un autre angle et dire, avec Samuel Bendahan, conseiller national PS et économiste, que le logement, étant un bien de première nécessité, devrait être un bien commun et que «le logement d'utilité publique est donc économiquement la façon pour la population de reprendre ses droits et de profiter pleinement des moyens élevés qu'elle doit investir dans le bâti» (page 23). Dans cette formulation économico-politique du logement résonne un idéal puissant et généreux, inscrit dans l'ADN de tous les MOUP, fondé sur le partage et non pas le profit et la spéculation, sur l'inclusion et non pas l'exclusion et le rendement: c'est l'idéal coopératif, et ce, quelles que soient les particularités participatives et écologiques plus ou moins marquées qui distinguent coopératives d'habitation et d'habitants. Intéressant, non? Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Clémençon



IMPRESSUM

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch Rédacteur en chef: Patrick Clémençon Rédaction: route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch Ont participé à ce numéro: Charlotte Schusselé, Jude Schindelholz, Pascal Steiner, Jean-Louis Emmenegger, Richard Liechti et Patrick Clémençon Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00 Graphisme, prépresse et impression: media f sa, Fribourg Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. Tirage: 7000 exemplaires Couverture: Chaise et transplantoir dans l'entrée d'une maison à Pra-Roman @ PC2021

RÉGIE PUBLICITAIRE

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





DIX ANS DE BONS ET ROYAUX SERVICES

Après une décennie mouvementée dans le milieu immobilier d'utilité publique en pleine mutation, Pascal Magnin peut quitter son poste de secrétaire général de l'ARMOUP avec le sentiment du devoir accompli. Au bilan, des grandes réussites et des petits regrets.

7



UN ÉCOHAMEAU EST NÉ À PRA-ROMAN

Partie de Genève, la Codha essaime vers d'autres lieux, notamment dans les hauts de Lausanne. Après son projet de Chailly, la coopérative s'est lancée dans un vaste projet de construction d'un écoquartier à Pra-Roman. L'inauguration est prévue le 27 septembre 2021.

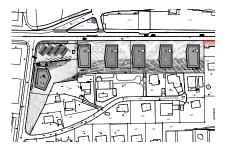
10



UNE INITIATIVE POUR ACCÉDER PLUS FACILEMENT À DES TERRAINS

Pour ses 20 ans, le GCHG lance une initiative populaire cantonale «Pour + de logements en coopérative» d'ici 2030, ainsi que le concours de coopératives Label_Co. Interview avec Caroline Marti et présentation des lauréats dans ce numéro.

32



LA BUTTE DE PÉROLLES A TREMBLÉ À FRIBOURG

La fondation pour le logement des étudiants Apartis frappe un grand coup à Fribourg en construisant 5 immeubles d'un coup sur un terrain difficile. Certificat société à 2000 watts compris.

44

ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 04 BRÈVES
- 19 ÉCOQUARTIER EIKENØTT
- 23 LE LOGEMENT DEVRAIT ÊTRE UN BIEN COMMUN
- 25 LES COOPÉRATIVES D'HABITATION LOUENT À PRIX COÛTANT
- 26 LA PLUS-VALUE SOCIALE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION
- 27 NOS RÉSIDENT-E-S PARTICIPENT AUX DÉCISIONS ET À L'ORGANISATION
- 29 ÉCOQUARTIERS: SANS VOITURES ... OU PRESQUE!
- 31 ÉCOQUARTIERS: VERS L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE?
- 37 DES TOILETTES SÈCHES AUX VERGERS: UNE HISTOIRE D'ÉQUILIBRE
- **40** AUX VERGERS, «PLUS ON EST DE FOUS, PLUS ON A DE POSSIBILITÉS!»
- 51 UN SITE INTERNET POUR AUGMENTER L'EFFICIENCE ORGANISATIONNELLE
- 56 LE POINT SUR LES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE
- **66** QUESTION JURIDIQUE
- 68 ARMOUP

Quatre mois à vélo à la découverte de l'habitat coopératif en Europe

Benjamin Mann est un jeune géographe Français qui a décidé de relier à vélo la France à la Norvège, en passant par la Suisse, l'Allemagne et la Belgique afin d'explorer à la force du mollet les différents visages de l'habitat coopératif en Europe. Il compte ainsi découvrir un maximum de gens habitant dans des coopératives d'habitation et d'habitants et d'en raconter les rencontres sur un blog, avant de terminer ses études avec un master en urbanisme. «J'essaye de concilier efficacité sur le vélo et découverte d'habitats coopératifs. J'ai toujours été intéressé par les pays scandinaves. Et, en matière d'urbanisme, ils semblent être à la pointe — Copenhague et son réseau cyclable, Malmö et ses écoquartiers...», écrit Benjamin sur son blog (www.benmann.co).

Brève rencontre à Fribourg

Parti de Paris le 17 mars 2021, il semble avoir soigneusement préparé son périple, car il prévoit en effet de passer par des hauts lieux bien connus de l'habitat coopératif. En Suisse il passe ainsi par Les Vergers à Meyrin avec un saut dans la coopérative Equilibre, puis à Zurich pour se faire une impression de l'immeuble que la coopérative Kalkbreite a construit sur un dépôt de trams. Il fait également un petit détour par Fribourg, où on lui a dit qu'il pourrait rencontrer un journaliste qui pourrait lui en raconter long sur les coopératives d'habitation et d'habitants en Suisse romande. Je l'ai donc brièvement accueilli dans ma modeste demeure et après qu'il m'eût interviewé pour son blog et sa recherche, je l'ai interviewé à mon tour, avec à la clé, cette brève et 2 vidéos à voir sur habitation.ch.





Régimes politiques et émergence de l'habitat coopératif

«Après Zurich, je m'arrêterai à Fribourg en Brisgau, Tübingen pour commencer. Puis j'irai voir ce qui se passe au Luxembourg, en Belgique et aux Pays-Bas. Un détour par Berlin puis je reviendrai dans mon axe principal, vers la Scandinavie», raconte Benjamin. A chaque étape, il cherche à comprendre les formes de vivre-ensemble incarnées par les habitant-e-s des coopératives et à dresser le tableau de toutes les innovations architecturales, participatives et communicationnelles qui les accompagnent. Et de contextualiser le tout par rapport à l'environnement urbain propre à chaque type d'habitat coopératif et de faire des comparaisons nationales in fine au niveau des différents pays. «J'aimerais pouvoir comprendre comment certains régimes politiques ont pu contribuer ou non à l'émergence de l'habitat coopératif et en dresser le tableau en Europe», précise Benjamin.

Pourquoi le vélo?

«Le vélo, parce que j'avais envie de voir et ressentir graduellement l'évolution des paysages. Le vélo permet de s'imprégner beaucoup plus des lieux que je traverse», sourit Benjamin. Le vélo, c'est aussi le chaud, le froid, les averses, le vent et les courbatures... ainsi que les détours, les imprévus et autres rencontres fortuites au bord de la route. C'est ainsi qu'il a croisé par hasard en pleine cambrousse entre Lausanne et Yverdonles-Bains les habitant·e·s de la très originale coopérative de construction et d'habitation Moul2, route d'Ogens 35, 1407 Bioley-Magnoux... l'est pas belle, la vie? Fin du voyage prévue en juillet 2021. **PC**

Pour les curieux: 2 vidéos à voir sur habitation.ch



«Manifeste pour une révolution territoriale»



Laurent Guidetti est architecte chez TRIBU architecture, à Lausanne. Ce sont eux qui avaient remporté en 2010 le concours d'urbanisme organisé par la ville de Lausanne pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Et ce sont eux toujours qui, en plus de construire des projets souvent à forte plus-value écologique, militent et publient régulièrement des brochures, que ce soit pour donner des bases de connaissance au grand public en matière de construction et d'urbanisme avec leur

série «Mode d'emploi» ou encore des dossiers de réflexion sur les thématiques de la densité urbaine, les solutions à la pénurie de logements ou encore sur ce qu'on peut faire pour assainir énergétiquement le parc immobilier vaudois.

Dans son dernier opus, «Manifeste pour une révolution territoriale», Laurent Guidetti donne libre cours à sa verve militante et engagée pour crier haut et fort que le temps de l'action est venu et qu'on ne peut plus se permettre de tergiverser, de pinailler, d'ergoter et de louvoyer entre les intérêts divergents des industries, des partis politiques et de la population en matière de gestion du territoire et du bâti. Le temps est venu d'agir! Le manifeste trace la voie vers des solutions d'écologies urbaine, architecturale, économique et sociale qui dépassent les blocages des politiques partisanes et des lenteurs administratives, à la faveur d'une nouvelle approche et gestion des territoires. Tout un programme! Ce livre aurait pu être un long et ennuyeux traité de 500 pages... Laurent Guidetti l'a condensé en 164 pages explosives, souvent très pertinentes, parfois féroces et drôles. Un vrai coup de poing. A lire sans tarder. > «Manifeste pour une révolution territoriale», ISBN 978-3-9525101-4-8, éditeur espazium – les éditions de la culture du bâti, 2021. PC

Microfermes et coopérative à Essertfallon



Situé dans la commune du Clos du Doubs dans le Jura, le hameau d'Essertfallon abrite un écoquartier aux activités à la fois agricoles, thérapeutiques, sociales et écono-

miques. Afin d'offrir l'accès à davantage de porteurs de projets, la Fondation des fermes communautaires libres du Jura (FFCLJ), propriétaire du domaine, a choisi de construire des logements en bois, terre et paille. Six appartements de 67 à 109 m² sont prévus. Une coopérative a été créée en novembre 2020, dont les membres actuels partagent des valeurs fortes de respect du vivant et la volonté de diminuer leur empreinte écologique à travers le développement d'une autonomie alimentaire et énergétique. Une zone agricole avec des micro-fermes gérées par les coopérateurs·trices est également prévue. La demande de permis de construire vient d'être déposée auprès de la commune et trois appartements sont encore disponibles. **CK**

Les personnes intéressées peuvent s'adresser à Eva Krähenbühl, evak23@hotmail.com.

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



^{*} Lors du remplacement d'un système de chauffage au mazout ou au gaz par un système de chauffage au bois. Pour plus d'informations concernant les aides, n'hésitez pas à visiter notre site web : www.froeling.com ou à solliciter notre représentant local Fröling.



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





La perfection suisse à la maison

DIX ANS DE BONS ET ROYAUX SERVICES

Après une décennie mouvementée dans le milieu immobilier d'utilité publique en pleine mutation, Pascal Magnin peut quitter son poste de secrétaire général de l'ARMOUP avec le sentiment du devoir accompli. Au bilan, des grandes réussites et des petits regrets.

PATRICK CLÉMENÇON

Pascal Magnin est un homme multifacettes. Hockeyeur professionnel au sortir de son apprentissage, il aura taquiné la rondelle jusqu'au jour où un malheureux accident le mit en touche. Il a certes suspendu ses patins au clou, mais il a continué à fréquenter assidûment les patinoires, que ce soit pour suivre des matchs de championnat régional ou des matchs de coupe du monde de hockey, car Pascal Magnin est grand fan de hockey sur glace, certes, mais aussi de football et des Rolling Stones. Ejecté du sport d'élite, il a ensuite travaillé durant une quinzaine d'années pour une banque dans le domaine de l'immobilier, avant d'entrer au service de l'Etat de Neuchâtel, où il aura œuvré durant deux ans à l'Office cantonal des faillites, en tant que responsable des faillites immobilières, puis dix ans en tant que chef de l'Office cantonal du logement. D'abord sous la houlette de Sylvie Perrinjaquet, puis du conseiller d'Etat Fernand Cuche, et de son successeur, le conseiller d'Etat Claude Nicati. C'est au cours de ces riches années que Pascal Magnin aura eu le temps non seulement de lutter efficacement contre la pénurie de logements qui sévissait alors dans le canton, mais encore d'initier et de mettre en place, avec une souscommission du Grand conseil neuchâtelois, la loi sur l'aide au logement LAL2 du canton de Neuchâtel, entrée en vigueur en 1989, et destinée uniquement à venir en aide aux coopératives d'habitation d'utilité publique et aux fondations.

Après Neuchâtel, la Suisse!

En septembre 2011, il a 48 ans, il est toujours fan de hockey sur glace, de football et des Rolling Stones... et il rejoint les rangs de l'ASH (Association suisse de l'habitat), l'ancêtre de l'ARMOUP. «A la tête de l'Office cantonal du logement de Neuchâtel, j'avais eu l'occasion de rencontrer une foule de gens, dont notamment le directeur de l'Office fédéral du logement, Peter Gurtner, et son vice-directeur, Ernst Hauri, et bien sûr Felix Walder. Trois personnes que j'ai appréciées et apprécie toujours énormément», se souvient Pascal Magnin. Fort d'un carnet d'adresses bien fourni, d'une longue expérience en matière de politique du logement et doté de ses contacts privilégiés avec l'Office fédéral du logement, il était presque naturel que Pascal Magnin se porte candidat au poste de secrétaire général de l'ASH, qui l'a accueilli les bras grands ouverts. En tant que chef d'office, il avait en fait déjà un pied dans la maison, puisqu'il siégeait depuis des années au comité de l'ASH en tant que représentant cantonal d'un office du logement. Une période durant laquelle il a eu tout loisir de se faire connaître et de se faire des amis, dont notamment le secrétaire général auquel il allait succéder et qui l'a fortement soutenu dans sa candidature: Roger Dubuis. Et si Pascal Magnin avait travaillé jusque-là dans la politique du logement au niveau d'un seul canton, il se réjouissait tout particulièrement de mettre son expérience au service d'une association active dans toute la Suisse romande et qui collabore étroitement avec la Suisse alémanique... et de retrouver ses amis de l'Office fédéral du logement dans un nouveau rôle.

A son arrivée, il trouve un secrétariat parfaitement bien organisé, mais l'association venait de subir un coup dur, avec le départ inopiné d'un membre, une grande coopérative d'habitation et une perte sèche de près de 2000 logements au compteur, qui plafonnait alors à 19 500 logements pour 230 membres de l'ASH.



Dix plus tard, au moment où Pascal Magnin va céder sa place à la future secrétaire générale Isabelle del Rizzo, l'ARMOUP compte 301 membres représentant plus de 27 000 logements. Une belle progression, qui fait de l'association régionale la deuxième plus importante de Suisse, derrière celle de Zurich... qui elle, joue presque dans une autre ligue au niveau Suisse.

Grandes réussites et petits regrets

Francis-Michel Meyrat aura présidé l'ASH de 2006 à 2017. Pascal Magnin et le président s'entendent comme larrons en foire et vont considérablement développer les activités et les services de l'association, que ce soit auprès des membres, des parlementaire ou des communes. «Francis était un vrai visionnaire! Avec lui, l'ASH a fait un grand bond en avant, que ce soit par la mise en place des cours de formation à modules ou encore dans la création des Journées romandes des collectivités pour le loge-

ment d'utilité publique», se souvient Pascal Magnin. Ces «JRCLUP», comme on les abrège dans le milieu, ont en effet largement contribué à rapprocher autorités communales et maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en réunissant ce beau monde autour de thématiques vitales pour la construction de logements d'utilité publique, comme par exemple l'épineuse question des terrains en droits de superficie, du droit de préemption et autres subtilités réglementaires et juridiques qui pavent le chemin complexe

de la construction de logements à loyers abordables.

«Francis avait aussi l'ambition de créer un réseau de groupements cantonaux de coopératives, à l'image du groupement genevois», rappelle Pascal Magnin. Une intuition semble-t-il plutôt bien fondée sur le terrain, puisque ces deux dernières années, deux groupements sont nés malgré tout, à Fribourg et dans le Jura, mais sans l'impulsion de l'ARMOUP. Autre regret: le projet de créer un Fonds d'aide au financement spécifique aux MOUP

romands, agréé par l'OFL sur le modèle du Fonds de roulement national, mais géré uniquement par le secrétariat de l'ARMOUP – histoire de valoriser mieux les particularités économiques et culturelles des six cantons romands –, mais le projet n'a rien donné. Fan de hockey sur glace, de football et des Rolling Stones, Pascal Magnin est aussi un passionné de politique. Il a même été élu au conseil général, puis au conseil communal de sa commune de domicile. Il aurait donc tout naturellement aimé avoir plus de temps et de moyens pour intensifier le lobbying politique de l'association, qui est malheureusement resté un peu le parent pauvre de ses dix ans de bons et royaux services. Mais ce que les gens savent moins dans le milieu des coopératives d'habitation, c'est que Pascal Magnin, alias Bino, est également chanteur et compositeur de rock, qu'il a déjà enregistré quatre disques et qu'il va sortir tout soudain son dernier opus. Et si vous ne me croyez pas, eh bien allez donc voir

https://www.facebook.com/binomagnin.3.

Et aujourd'hui?

«Le marché immobilier d'utilité publique est aujourd'hui complètement différent de ce qu'il était à mes débuts. Ces quatrecinq dernières années, les nouvelles coopératives pullulent, mais n'arrivent pas à construire, par manque de fonds propres», soupire Pascal Magnin. Cette conjoncture n'est guère favorable à l'AR-MOUP, dont le budget dépend en grande partie des cotisations de ses membres, au prorata de leurs logements construits. Moins de recettes, mais plus de conseils et de services à prodiguer: il va falloir se montrer inventif ces prochaines années pour rétablir la balance et stimuler la construction de nouveaux logements d'utilité publique! ■

LA PREMIÈRE SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DEPUIS UN SIÈCLE!



Née à Montélimar, au pays du nougat, en France, Isabelle del Rizzo était venue en Suisse à 18 ans afin de trouver un job pour financer ses études. Elle trouve un job... mais aussi l'amour de sa vie. Un vrai conte de fées, car ils se marièrent et eurent deux enfants, deux filles, âgées aujourd'hui de 19 et 17 ans. La famille s'est installée au bout du lac Léman, à Villeneuve, il y a une bonne vingtaine d'années, et après avoir fait HEC à Lausanne, Isabelle del Rizzo s'est lancée dans l'enseignement, puis dans la gestion du patrimoine immobilier de sa belle-famille dans la région Riviera-Chablais. Elle crée une gérance sur mesure et professionnalise la gestion d'un parc en pleine croissance.

On l'aura compris, Isabelle del Rizzo est une fonceuse. Après avoir développé le patrimoine immobilier familial, elle reprend des études de

droit, obtient un master en droit et économie et enchaîne avec un job en tant que juriste au sein de l'Union des communes vaudoises (UCV), où elle restera environ cinq ans. Elle complète ainsi ses connaissances immobilières, juridiques et économiques avec une touche du monde associatif romand, et comme c'est une femme curieuse, l'annonce de l'ARMOUP cherchant un e secrétaire général en lui a évidemment pas échappé. «Je ne connaissais guère le monde des coopératives d'habitation, mais comme j'aime relever des défis, que je suis naturellement curieuse et que le descriptif du poste me plaisait, j'ai postulé», dit Isabelle del Rizzo dans un grand éclat de rire. Et le courant a passé, elle est engagée.

Fonceuse, curieuse, sérieuse et d'une bonne humeur contagieuse, Isabelle del Rizzo semble se plonger avec délices dans le monde complexe des MOUP de Suisse romande depuis le mois d'avril et a donc repris les rênes du secrétariat début juin. Elle verrait d'un bon œil que la Confédération se mouille un peu plus pour soutenir le logement d'utilité publique en Suisse, surtout dans le contexte actuel de crise sanitaire et de crise économique qui peut suivre. Elle souhaite d'ores et déjà étoffer la communication de l'ARMOUP afin d'en améliorer la notoriété, aussi bien auprès du grand public qu'auprès des autorités publiques, qui ont encore trop souvent une image biaisée de ce que sont et de ce que font les MOUP. Et communiquer, ça veut aussi dire former, en ajoutant par exemple des formats de cours plus légers (type ateliers) d'une demijournée sur des questions précises, comme le font déjà avec grand succès nos amis alémaniques. Débordante d'idées, Isabelle del Rizzo aimerait aussi relancer des formats d'interaction avec le public, sous forme de colloques par exemple. Une fonceuse, on vous disait!

Objectif: chauffer écologique. Solution: guide MoPEC de Hoval.



Dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050, les nouvelles directives MoPEC en matière d'assainissement de chauffage vous proposent diverses solutions pour chauffer écologique et économique. Découvrez quelle solution est la meilleure pour vous en quelques clics – rendez-vous sur www.mopec-guide.ch

mopec-guide.ch

Hoval

Hoval | Responsabilité pour l'énergie et l'environnement

UN ÉCOHAMEAU EST NÉ À PRA-ROMAN

Partie de Genève, la Codha essaime vers d'autres lieux, notamment dans les hauts de Lausanne. Après son projet de Chailly, la coopérative s'est lancée dans un vaste projet de construction d'un écoquartier à Pra-Roman. L'inauguration est prévue le 27 septembre 2021.

TEXTES ET PHOTOS PATRICK CLÉMENCON

Une sorte de petit hameau a émergé à la lisière d'une forêt, à Pra-Roman, près de Vers-chez-les-Blanc, au-dessus de Lausanne. Un petit hameau de 12 bâtiments en bois, regroupés en quatre îlots autour d'une place centrale, avec son arbre à palabres, son épicerie de produits bio en vrac, son cabinet de physiothérapie et son centre d'accueil temporaire pour personnes âgées. A l'une des entrées du quartier, une école libre complète l'offre en activités du lotissement. Environ 200 personnes y habitent depuis le printemps 2020: des familles, des couples, des seniors, quelques étudiant·e·s – qui se partagent le seul logement en cluster du site, au rez de l'une des maisons. Une belle mixité intergénérationnelle et un petit paradis sans voitures où les enfants peuvent jouer en toute liberté. Bon nombre des habitant·e·s ont activement participé à la création de ce petit écoquartier et à l'organisation des espaces communs. Le tout s'inscrit dans les objectifs de la société à 2000 watts et dégage un petit air de village de vacances, avec ses maisons aux toitures en pente et aux façades en bois gris, toutes quasi pareilles, si ce n'est les codes de couleurs qui différencient les entrées de chaque îlot – et les noms sylvestres ou champêtres avec lesquels les habitants ont baptisé leurs maisons. Si vous envoyez un courrier, ce sera donc toujours: route du Jorat 196 + nom d'un arbre ou d'une fleur qui commence par la lettre a-b-c etc. qui «numérote» les maisons, comme par exemple «route du Jorat 196 - Coquelicots»...

Urbanisation typiquement villageoise

Tout avait commencé en 2012, quand la ville de Lausanne avait organisé un concours d'investisseurs en vue d'attribuer un terrain communal en droit de superficie, pour y construire des logements à loyer abordable. La Codha a remporté le concours et organisé dans la foulée avec la ville un concours d'architecture sur invitation. Les six bureaux invités ont conçu des projets bien différenciés et originaux, mais c'est le projet de Pont12 Architectes qui a eu les faveurs du jury, grâce notamment aux qualités urbanistiques d'une implantation mimétisant celle du village ou du hameau, dense, variable et vivante, convergeant par des cheminements pleins de surprises vers une place du village, ainsi qu'aux beaux dégagements qu'offrent les deux principaux axes de circulation du lotissement au nord sur la forêt avoisinante et au sud sur les Préalpes et sur le quartier voisin de la fondation Net-Age, où habitent des seniors de plus de 55 ans. «Entrées et orientations convergent pour

former des espaces de rencontre, dans une logique de cheminement qui mène à la place centrale du village, avec son arbre à palabres et ses services, qui est le lieu central où peuvent se réunir les habitants du quartier», détaille Laurent Bielser, architecte chez Pont12. Des places de jeux aux extrémités est et ouest du hameau, y compris un four à pain, et 1800 m² de potagers communs agrémentent d'une touche ludique et végétale le caractère urbain villageois du lotissement. Un parking souterrain offre 77 places de parc et une vélostation aux habitants et quelques places de stationnement attendent les visiteurs en surface, juste à côté de l'entrée du parking souterrain. Un bassin de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert court le long du nord de la parcelle et offre un brin de biodiversité à la faune locale.

Typologies, matérialisation et énergie

Les 86 appartements, allant du 2 au 5 pièces, sont répartis sur 12 bâtiments de trois étages et répondent tous aux normes Minergie-P-Eco. Le bois que l'on trouve aussi bien en façade qu'à l'intérieur crée une atmosphère chaleureuse qui contraste avec la forte minéralité des espaces extérieurs, où dominent enrobés, bancs de béton et caniveaux d'écoulement des eaux de pluie. Les typologies d'habitat répondent autant aux besoins de mixité sociale et générationnelle qu'à des contraintes constructives. Car si l'on y regarde de près, on s'aperçoit qu'il y a en fait deux types de maisons: des grandes, avec deux cages d'escaliers en béton recyclé distribuant sur 12 appartements, et des petites, avec une seule cage d'escaliers en béton recyclé distribuant sur 6 appartements. Chaque type de maison permettant de jouer sur diverses orientations et combinaisons de pièces a permis au final une relative richesse de typologies. Deux salles communes et deux chambres d'amis complètent l'offre.

JOËL ROCHAT, C'EST QUOI, UN ÉCOQUARTIER?

Les considérations écologiques y sont primordiales, que ce soit pour les standards énergétiques des bâtiments et pour le choix des matériaux de construction, si possible renouvelables et locaux. L'autre aspect primordial, c'est l'organisation du vivre-ensemble et la participation des habitants, qui décident eux-mêmes la nature de la relation qu'ils souhaitent établir entre eux et leur environnement.

LAURENT BIELSER, C'EST QUOI UN ÉCOQUARTIER?

C'est un quartier qui est réfléchi très en amont du projet dans une volonté commune entre l'architecte, les constructeurs, le maître d'ouvrage et les futurs habitants, de construire quelque chose de raisonnable et de responsable d'un point de vue énergétique. Un processus participatif permet une meilleure prise de conscience et favorise les bonnes attitudes par la suite, en phase d'exploitation.

Le bois, certifié bois suisse et en grande majorité de provenance locale, est donc le principal matériau de construction: épicéa en BLC lamellé-collé pour les murs périphériques et lames centrales en bois pour les dalles mixtes bois-béton des sols et des plafonds, avec la face bois apparente dans les logements. Quant aux parements extérieurs des façades, ils ont été traités avec un lambris de protection gris, qui opère esthétiquement comme une gradation entre la forte minéralité des espaces extérieurs et l'atmosphère chaleureuse du bois à l'intérieur des immeubles. Dans la continuité du choix de matériaux répondant aux critères de la labellisation Minergie-P-Eco (bois et béton recyclé), on trouve de la laine de roche pour l'isolation, qui s'articule très bien avec une façade ventilée en bois.

Un chauffage à pellets de bois centralisé pour toutes les maisons et des panneaux photovoltaïques utilisés comme éléments constructif des toitures, avec un gain esthétique certain, ont également contribué positivement à la labellisation, d'autant plus qu'une grande batterie Tesla extérieure emmagasine les excédents d'électricité produite pour les restituer aux heures creuses. A terme, le but de cette batterie devrait permettre d'élever le taux d'autoconsommation d'électricité de 30% à 60%! La consommation énergétique des habitants sera suivie sur plusieurs années, de sorte qu'ils aient un retour direct de leurs comportements et puissent éventuellement les modifier pour améliorer leur bilan énergétique au fil du temps, le tout sous la houlette d'un groupe de travail dédié.

Participer pour mieux vivre ensemble

Pour chacun de ses projets, la Codha va chercher au sein de ses membres les personnes qui seraient prêtes à s'engager pour imaginer, développer et gérer un nouveau projet d'habitation. Pour Pra-Roman, les premiers groupes de futurs habitant es se sont réunis dès 2013-2014. «Les participant es sont invité es

LE LIVRE «ENCHANT(I)ER» ET UN SITE D'ACCOMPAGNEMENT

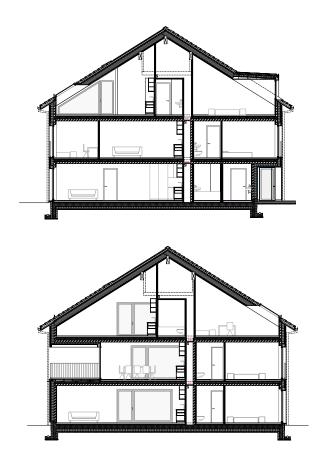
Le groupe de la Fabrique de l'Espace a accompagné le chantier et tout le processus de construction en organisant plusieurs interventions mêlant les futur·e·s habitant·e·s, les mandataires et les ouvriers en organisant des ateliers ludiques et artistiques, des conférences, des expositions et des visites sur le site. Le tout a été documenté par un site internet dédié (enchantier.ch) et sera raconté dans le livre «enchant(i)er».



à se prononcer sur les plans des immeubles, à faire des choix pour les aménagements extérieurs, définir les fonctions des locaux communs et organiser les groupes de travail qui vont suivre le chantier et faire vivre l'immeuble ou le bout de quartier réalisé», explique Joël Rochat, représentant du maître d'ouvrage pour le projet de Pra-Roman. Les futurs habitants se sont ainsi réunis au sein d'une association, appelée Sur le Pra, et ont créé leur comité d'administration, avec président, trésorier, secrétaire et tout le toutim, après quoi ils ont développé ensemble leurs statuts... et pris leur envol, en collaboration avec la Codha, qui offre ses services de gestion des immeubles via un contrat de gestion définissant les tâches respectives des deux parties. A Pra-Roman, une dizaine de groupes de travail différents ont été mis sur pied, et deux coordinateurs d'immeubles, sortes de super concierges sociaux se partageant un poste rémunéré à 50%, font le lien entre les habitants et la Codha.

Pour donner vie à ce processus participatif, un groupe de travail appelé la Fabrique de l'Espace a organisé toute une série d'activités ludiques et artistiques sur et autour du chantier (voir encadré). Plus généralement, la Codha a également développé une plateforme numérique facilitant la convivialité de gouvernance et permettant de coordonner facilement les différents groupes d'activités pour tous ses projets en leur donnant une visibilité partagée par toutes et tous: pnp.codha.ch. L'inauguration du quartier, retardée pour cause de Covid-19, aura en principe lieu le 27 septembre 2021.

Pour les curieux, le site de la Codha: codha.ch plus 2 vidéos qui vous parlent de l'écoquartier de Pra-Roman: www.habitation.ch











LA MAGIE DU BOIS!



- CHARPENTE
- COUVERTURE
- FERBLANTERIE
- TERRASSE
- **ESCALIER**

- MENUISERIE
- FENÊTRE
- AGENCEMENT
- PLAFOND
- **TONNEAUX**

Le Groupe Volet est actif dans la construction, l'agencement et la rénovation d'ouvrages en bois. Il opère dans toute la Suisse Romande avec des structures locsles afin de rassembler ses forces autour d'une même philosophie d'entreprise.



VOLET St-Légier Mrs. Bully

KURTH

JOTTERAND

Maracon

T. 021 926 85 85 - St-Légier

www.groupe-volet.ch



La qualité se ressent quand elle fait partie intégrante du quotidien. La robinetterie de lavabo SK Citypro et la station de douche SK Citypro S allient fonctionnalité, fiabilité et durabilité dans un design harmonieux. **similorkugler.ch**



Grâce au nouveau crédit-cadre, la CCL peut continuer à offrir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des taux d'intérêt de bas niveau à long terme

- All-in-costs au bas mot 1.5% inférieurs à ceux de prêts hypotécaires à taux fixe comparables
- 2 à 4 émissions annuelles avec des durées allant jusqu'à 20 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16







ET SI NOUS PARLIONS DE VOS PROJETS DE RÉNOVATION?

Que l'on construise sa nouvelle maison ou que l'on fasse rénover son appartement, autant se faire conseiller par celles et ceux dont c'est le métier depuis toujours.

VOTRE FUTUR, C'EST NOTRE PRÉSENT





Se distingue

par sa durabilité et son service clientèle.





EIKENØTT, LE PREMIER ÉCOQUARTIER DE ROMANDIE

Dans cet écoquartier qui compte près de 1000 habitants et 485 appartements, les objectifs ont été ambitieux dès le début du projet: créer un habitat de qualité et proposer un environnement social s'intégrant dans un écrin vert, tout en utilisant les énergies renouvelables. Six ans après, l'objectif est atteint.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Le quartier d'Eikenøtt (qui signifie gland en norvégien, et qui fait référence au bois, donc à la durabilité, et au village, donc à la convivialité) est situé sur la commune de Gland (VD), entre Genève et Lausanne. Cette commune est un lieu d'habitation prisé sur l'Arc lémanique. «Installé sur huit hectares, Eikenøtt, le premier écoquartier de Suisse romande qui a été inauguré en 2015, a vu sa construction débuter en 2011. Mais l'étincelle qui a fait démarrer le projet date de 2003 déjà, puis tout s'est accéléré dès 2007. Les immeubles ont été livrés en 2014» rappelle M. Denuault, de l'entreprise générale Losinger-Marazzi, qui a conçu ce projet tout à fait novateur en Romandie.

Quatre lots de surface équivalente ont été définis dans le PPA, et chacun a été confié à un bureau d'architectes différent. Chaque bâtiment a été développé selon la disposition «en couronne»: autour d'elle se trouvent les cuisines et salles de bain, et les pièces de séjour sont placées vers l'extérieur, avec des balcons en continu sur le pourtour des bâtiments. Cette typologie a permis d'offrir des appartements lumineux avec un prolongement extérieur apprécié.

Energies renouvelables

Les 80% des besoins en chauffage du quartier sont couverts par le réseau de chauffage à distance (CAD) local. La chaleur est ainsi produite de manière centralisée dans des chaudières où l'on brûle des plaquettes obtenues à partir de bois déchiqueté. Le fait d'utiliser du bois qui provient de la région lui apporte une indéniable valeur ajoutée: le Groupement forestier de La Serine, dont fait partie la commune de Gland, fournit tous les copeaux. Le combustible naturel ainsi utilisé donne un pouvoir de chauffe d'ex-

cellente qualité. Sur le toit du parking – en fait, un bâtiment construit uniquement dans le but d'y mettre des voitures –, on trouve une surface de 1000 m² de panneaux solaires photovoltaïques pour la production d'eau chaude sanitaire. Des tablettes e-smart dans les appartements permettent de sensibiliser les habitants à leurs dépenses énergétiques. Tous les immeubles d'habitation sont labellisés Minergie-Eco et tout a été pensé pour en faire un quartier «écologique»: tri des déchets, parcs à vélos (800 places pour vélos disponibles dans l'ensemble du quartier), mobilité piétonne, espaces verts, etc.

Quartier sans voitures

Aucune voiture n'est autorisée à circuler à l'intérieur du quartier d'Eikenøtt, à l'exception des véhicules de secours. Cependant, la dépose-minute est autorisée pour y amener une personne ou du matériel, mais aux yeux de certains habitants, cette pratique est trop répandue et crée aussi des dangers pour les piétons, enfants et cyclistes. Des mesures ont été prises pour limiter ces dépose-minute. Le parking commun aux habitants du quartier, construit sous la forme d'un immeuble autonome, compte 660 places pour les voitures. Situé au nord du quartier, en bordure de l'autoroute A1, il a permis de réduire grandement les nuisances sonores provenant de l'autoroute. La mobilité douce est favorisée avec des services à «courte distance» (entre 10 et 15 minutes à pied), tous étant disponibles à moins d'un kilomètre.

Une association pour les habitants

Depuis une année, l'association de quartier AQEnøtt est en stand-by, après des







Journée plantations pour les balcons. DR/Association de quartier

changements au sein du comité et l'arrêt des activités provoqué par la pandémie. Mais M^{me} Christelle Giraud, coprésidente, se plaît à rappeler que l'association existe depuis l'arrivée des premiers habitants au début de 2015. Pour assurer le bon lancement de cette association, l'entreprise Losinger-Marazzi avait engagé en 2015 une animatrice pour une durée de dix-huit mois. Son objectif était d'identifier les personnes intéressées, de déterminer des projets d'activités, de rédiger les statuts, d'organiser les assemblées générales, de prévoir des ateliers, de créer un site internet et des moyens de communication. Le premier événement fut celui de la Fête des voisins, qui avait donné une forte impulsion. «Mais, précise M^{me} Giraud, ces activités avaient surtout un rôle social de contacts, et pas tellement de rôle environnemental ou de développement durable.»

Depuis 2015, les événements (voir liste dans l'encadré) se sont succédé, sans aucune interruption, même après que l'animatrice eut quitté ses fonctions, et ceci grâce aux bénévoles. Petit à petit, Losinger-Marazzi s'est retiré de l'aspect organisationnel, mais a continué de fournir un appui logistique (impression de flyers, etc.) et de participer aux assemblées générales comme invité. «Les échanges avec Losinger-Marazzi ont toujours été fructueux et nous leur donnons souvent des retours sur nos activités, car ils sont intéressés de voir comment évolue notre association, notamment pour leurs autres projets de ce type, comme celui des Eglantines à Morges», commente M^{me} Giraud. Une grande communauté

Au début, pour faire partie de l'association, il fallait être membre et payer CHF 30. – de cotisation annuelle par famille. Mais les événements étant proposés à tout le monde, la décision a été prise de renoncer à percevoir cette cotisation. Le financement des activités se fait par des demandes de dons, des appuis en matériel (la commune fournit les grandes tables et les bancs), et d'autres appuis. L'association dispose aujourd'hui d'une liste avec les courriels de près de 100 personnes et utilise, pour communiquer, l'envoi de courriels et les réseaux sociaux (Facebook, etc.). «Nous formons une grande communauté: sur les réseaux sociaux, nous avons près de 1000 personnes, dont également aussi des habitants des quartiers voisins» explique Mme Giraud. Les activités proposées (et les services tels que bouquinerie, baby-sitting, prêt d'objets) sont aussi nombreuses que variées. Souvent, les familles viennent accompagnées de leurs amis qui habitent dans les environs. Une nouvelle équipe va bientôt reprendre le flambeau, et il est possible que des animations concernant une plus grande sensibilisation au développement durable et au respect de l'environnement viennent se greffer sur les animations sociales organisées jusqu'ici (et qui vont continuer d'exister). Si la pandémie devait se prolonger, des événements «covid-compatibles» seront probablement organisés.

PROGRAMME D'ACTIVITÉS

Voici la liste exhaustive des activités régulières organisées par l'Association de quartier en 2019/2020:

- «Pâquenøtt» (Fête de Pâques, chasse aux œufs, stands, etc.)
- Fête des voisins (qui réunit 200 à 300 personnes, avec soirée, musique, grillades en commun)
- Apérøs estivaux
- «TroQEnøtt» (journée de troc en septembre, principalement pour les enfants, objets et vêtements de 2º main)
- Halløween (déguisements, soupe à la courge)
- Nøël (apéro)
- «Game of Nøtt» (soirée jeux de société pour les adultes)
- Participation au Festival du Film vert
- Atelier «Like My Balcony» (jardinage sur balcon avec la collaboration de beÔdiv') en 2019
- Fête de l'énergie (avec la commune)
- Mise en place d'un terrain de pétanque avec le soutien financier de la commune.

Plus d'infos: www.eikenott.net ■

24/7

Fiabilité à toute heure – lave-linge et sèche-linge dans les immeubles locatifs



Meilleure classe d'efficacité énergétique A*

Testés pour 30'000 heures de fonctionnement, les lave-linge et sèche-linge Miele séduisent par leur fiabilité et de nombreux autres points forts :

- matériaux de haute qualité pour une longue durée de vie
- durées de lavage et de séchage courtes inférieures à une heure
- utilisation intuitive avec commande tactile dans 32 langues
- grande efficacité des ressources avec des couts d'exploitation tres faibles

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/petitsgeants



Notre nouvel assortiment intuitif pour la cuisine :

Profi Steam avec Steamify® Ajoute de manière intuitive la quantité de vapeur optimale pour un résultat parfait. Plan de cuisson à induction SensePro™ Équipé de sa sonde de température, il sait de manière intuitive quand votre plat est prêt. Lave-vaisselle avec QuickSelect™ Rapide ou écologique : vous choisissez le type de lavage au moyen du curseur intuitif.







LE LOGEMENT DEVRAIT ÊTRE UN BIEN COMMUN



SAMUEL BENDAHAN, CONSEILLER NATIONAL PS

Qu'est-ce que l'efficience? C'est le rapport entre le coût de quelque chose, au sens large, et ce que cette chose nous rapporte. En général, les coûts sont liés à une contre-prestation: bien sûr qu'il faut payer pour l'entretien de son appartement, mais en échange quelqu'un travaille pour le réaliser. Les coûts ne sont pas toujours monétaires. Par exemple, pour nous chauffer, nous payons de l'argent, mais nous consommons aussi des ressources disponibles en quantité limitée, qui ont un impact environnemental. Enfin, un autre coût caché est celui de l'individualisation, qui pousse chaque ménage à posséder des choses qu'il n'utilise pas forcément très souvent, comme des véhicules ou des outils. Cette question est une problématique très connue dans le monde des coopératives, qui cherchent souvent des idées pour mettre en commun des ressources, à travers le partage par exemple.

Le prix de la possession

Une très grande partie des charges liées à un logement (loyer ou achat) est en réalité affectée à une dépense qui, contrairement aux autres, n'a pas réellement de contrepartie: la rémunération du propriétaire. Si vous devez engager un plombier ou un électricien pour réparer ou améliorer votre appartement, il y a une correspondance entre le travail fourni, sa qualité, les pièces nécessaires et le prix que vous payez. Pour la rémunération du propriétaire, la logique économique est tout autre: il ne s'agit que d'une logique de marché. Le propriétaire n'a pas besoin de fournir la moindre prestation, il dispose juste d'un droit qui lui permet de fixer un tarif.

Différence entre charge et rente

Le niveau des loyers est souvent justifié par les charges par les propriétaires, mais il faut à tout prix distinguer la part de loyer que l'on paye contre des prestations, de la part qui est une pure rémunération sans contre-prestation. C'est cette dernière qui est inefficiente à double titre: il faut payer beaucoup d'argent sans obtenir de travail, et ce besoin de rentabiliser son bien peut pousser des propriétaires à prendre des décisions qui ne vont pas dans l'intérêt des habitants.

Un pouvoir disproportionné

Nous sortons péniblement, au moment où j'écris ces lignes, d'une pandémie mondiale qui a mis à genoux entreprises, travailleurs et travailleuses, personnes précarisées, quasiment tout le monde. Mais il existe une catégorie de personnes à qui on n'a pas voulu demander le moindre effort: les gros propriétaires. Rien ne leur a été demandé, et les moins scrupuleux d'entre eux ont été jusqu'à profiter de la crise pour évincer leurs locataires commerciaux après avoir reçu de leur part tout l'argent public des aides données aux entreprises. Bien sûr, il existe beaucoup de propriétaires (souvent les plus petits d'ailleurs) qui ont spontanément ou sur demande fait des efforts, mais les lobbies de l'immobilier ont réussi à faire que seuls les propriétaires les plus bienveillants doivent faire un effort, mais pas les plus gros ou les moins scrupuleux, alors que les PME se sont retrouvées avec des pertes massives de chiffre d'affaires.

Vers un service public du logement

Avec l'augmentation des loyers, la population générale a vu son pouvoir d'achat diminuer alors que les plus grandes fortunes ont massivement grandi. Sortir le logement de la logique du profit n'est pas qu'une vision idéologique, c'est surtout une façon bien plus efficiente d'utiliser les ressources. Les coopératives, ou les terrains mis à dispositions par la collectivité, peuvent limiter voire supprimer la part du loyer qui est payée sans contrepartie pour les habitants. Tout l'argent qui est dépensé va directement pour améliorer le bien-être ou limiter l'empreinte environnementale: on peut faire plus, avec moins. Lorsque des décisions sont mises entre les mains des habitants plutôt que des promoteurs, il devient aussi beaucoup plus facile d'imaginer des façons d'améliorer la vie de toutes et tous ou de préserver l'environnement en mettant en commun les ressources. En réalité, le terrain est l'un des biens les plus limités qui existent et avec le temps sa rareté augmente tant que la population croît. Pourtant, nous en avons toutes et tous besoin pour vivre. Il s'agit d'un bien commun qui a été approprié par certains pour des raison historiques, et sans évolution nous devrons sans cesse payer pour rentabiliser ce droit. Le logement d'utilité publique est donc économiquement la façon pour la population de reprendre ses droits et de profiter pleinement des moyens élevés qu'elle doit investir dans le bâti.



EN LOUANT À PRIX COÛTANT, LES COOPÉRATIVES PROPOSENT DES LOGEMENTS ABORDABLES





Les coopératives d'habitation ne demandent pour leurs logements qu'un loyer dit «basé sur les coûts». En d'autres termes, le loyer n'atteint que le montant de ce que les logements coûtent réellement à la coopérative, y compris les frais de gestion, d'entretien, les réserves (par exemple pour les rénovations ou les projets de nouvelles constructions), etc. Les logements de coopérative sont donc nettement moins chers que des appartements comparables à louer sur le marché du logement. Les logements du marché locatif coûtent en moyenne un quart de plus, et dans les grandes villes, même la moitié de plus que des logements de coopérative. Comme les terrains et les immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont soustraits à la spéculation, ils ne seront pas adaptés à la valeur du marché qui sera toujours plus élevée, et ils ne pourront pas être revendus plus cher. Par conséquent, au fil des décennies, ils deviennent de moins en moins onéreux par rapport au reste du marché du logement. En renonçant aux profits spéculatifs, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique garantissent des logements abordables à long terme.

Témoignage d'Angela Meier

«Depuis l'été 2019, je vis avec mon partenaire et mes deux enfants dans le nouveau bâtiment Himmelrich 3 de la Coopérative abl. Bien que ce fut là mon premier logement de coopérative, j'ai toujours été une membre de coopérative, ayant reçu à ma naissance des parts sociales de mon arrière-grand-mère.

«Les loyers abordables et équitables constituent une valeur ajoutée importante.»

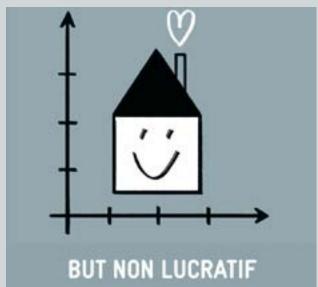
Angela Meier, spécialiste en marketing et communication, Lucerne

Auparavant, nous avons eu la chance de vivre dans un logement privé loué très bon marché. Mais celui-ci était devenu trop petit pour nous. A Himmelrich, nous avons trouvé un nouvel appartement spacieux à un prix plus que raisonnable. Et ceci en plein cœur de la ville de Lucerne, dans un quartier convivial pour les familles. Le loyer avantageux était important dans notre recherche de logement, mais ce n'était pas le seul facteur décisif. Il était important pour nous de pouvoir vivre dans un environnement favorable à la famille, dans un lieu central. Les loyers avantageux et équitables sont une grande plus-value apportée par une coopérative de construction. Toutefois, c'est le paquet global qui est déterminant. Les coopératives de construction sont soucieuses des besoins des familles, elles permettent la participation et offrent la sécurité du logement. Nous sommes entre de bonnes mains à Himmelrich 3, nous profitons de l'emplacement et du bon voisinage.»

Pour les curieux: www.dixprincipes.ch/fr/■

LA PLUS-VALUE SOCIALE CONSTITUE NOTRE PRIORITÉ, PAS LE PROFIT





Les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des organisations à but non lucratif. Ils ne veulent pas réaliser de bénéfices avec leurs immeubles. Parce qu'ils considèrent que le logement est un droit fondamental, et qu'il n'est pas juste d'en tirer des rendements excessifs. Pour eux, l'accent est mis sur la personne et non sur le profit. Ils mettent à disposition de leurs membres un habitat à des prix couvrant les coûts et renoncent délibérément à le louer dans le but de réaliser des gains. Une grande partie du travail effectué dans les gérances et les lotissements l'est sont à titre bénévole. Cela ne signifie pas que les coopératives d'habitation lésinent sur la qualité. Bien au contraire: parce que ces maîtres d'ouvrage ne misent pas sur un profit à court terme, ils peuvent investir dans un mode de construction durable et des prestations sociales. Leurs terrains et immeubles sont soustraits à la spéculation et ne peuvent pas être revendus non plus à un prix supérieur à l'avenir.

Témoignage d'Ivo Balmer

«Trente personnes auraient perdu leur logement abordable. Et les bâtiments historiques de la Mattenstrasse auraient été démolis. Le fait que nous ayons pu finalement éviter cela et acheter l'immeuble me réjouit aujourd'hui encore. Notre objectif n'est pas de faire du profit. Nous voulons soustraire le plus grand nombre possible d'immeubles à la spéculation en achetant des maisons et en les louant à des conditions

«La durabilité est le véritable avantage du but non lucratif.»

Ivo Balmer, président de la société coopérative Mietshäuser Syndikat

équitables. Malheureusement, les maisons sont des objets de spéculation attrayants en raison de la forte demande, et sont souvent vendues encore et encore à des prix surfaits. C'est là que des coopératives de construction apportent des correctifs. Pour pouvoir acheter des maisons, nous comptons sur des propriétaires qui sont ouverts à l'idée du non-profit. Chacun a entre les mains le sort qui attend sa propriété. De nombreux propriétaires ont un lien émotionnel fort avec leur immeuble. Des rapports de bail de qualité et à long terme leur tiennent à cœur. Mais s'ils vendent au prix maximum, tout cela est remis en jeu. C'est pourquoi beaucoup se laissent convaincre par une vente à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le modèle de la coopérative offre une garantie à long terme que les immeubles ne tomberont pas dans les affres de la spéculation. C'est là le véritable bénéfice de l'approche à but non lucratif.»

Pour les curieux: www.dixprincipes.ch/fr/■

NOUS PERMETTONS À NOS RÉSIDENT-E-S DE PARTICIPER AUX DÉCISIONS ET À L'ORGANISATION





Les locataires des coopératives de construction en deviennent aussi les membres, en règle générale. Ils ne versent pas un dépôt de loyer comme dans un logement locatif normal, mais souscrivent une part sociale. Ils sont donc copropriétaires et partagent la responsabilité de l'ensemble de la coopérative. Le logement de coopérative combine les avantages de la location et de la propriété. Les membres ont leur mot à dire en ce qui concerne leur propriété commune du logement de coopérative. Ils peuvent assumer par ailleurs des fonctions au sein de la coopérative, participer à des manifestations, élections et scrutins ainsi qu'assurer des tâches dans les lotissements. Ceux qui vivent dans un tel lotissement peuvent, par exemple, voter sur des projets de construction importants, mais aussi apporter leurs propres idées et lancer des projets. Si, par exemple, une cour intérieure ou un terrain de jeu doit être réaménagé, les membres de la coopérative peuvent soumettre des demandes y afférentes ou même s'impliquer activement.

Témoignage de Christine Plüer

«Dépenser 350 000 francs à bonne fin, qui ne voudrait pas faire cela? Les habitantes et habitants de nos logements le peuvent depuis peu. Notre fonds de solidarité est important: chaque mois, tous les ménages de l'ABZ paient cinq francs. Pendant de nombreuses années, le comité a géré le fonds à lui seul. A un moment donné, certains de nos membres ont émis le souhait d'avoir plus de flexibilité dans la gestion du fonds et leur mot

«Nos habitantes et habitants déterminent ce à quoi sont affectés 350 000 francs.»

> Christine Plüer, membre du comité de la Coopérative Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

à dire sur la façon dont cet argent est affecté. Dans le cadre d'un processus participatif, nous avons modifié le règlement et mis en place une conférence d'attribution des fonds, qui peut désormais allouer une partie de l'argent du fonds de solidarité. Nous avons été ravis de recevoir plus de 17 propositions de projets lors de la première conférence d'attribution des fonds de 2019, et de voir une centaine de personnes intéressées à participer à la discussion. Après de nombreuses prises de parole, elles se sont mises d'accord sur 15 projets qui ont été soutenus - parmi eux des projets des membres de l'ABZ, mais aussi des projets à l'étranger, émanant d'organisations d'aide renommées, et des projets de construction d'autres coopératives. En 2020, la conférence d'attribution des fonds a été organisée en ligne en raison de la pandémie. Les membres de la coopérative ont été encore plus nombreux à y participer: en effet, plus de 600 personnes ont voté, soutenant à nouveau 15 projets de d'utilité publique sur le thème du logement.» ■

Les valeurs de qualité suisses prennent la forme d'actions.



Et de cuisines en acier.

En période d'instabilité, vous misez sur une valeur sûre en investissant dans une cuisine Forster durable. De son design primé à son système de charnières breveté, tout en elle est axé sur la qualité. Une vraie blue chip!

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



ÉCOQUARTIERS: SANS VOITURES... OU PRESQUE!

L'un des principes fondamentaux d'un écoquartier est l'absence de voitures circulant entre ou à travers les immeubles d'habitation. Il est parfois difficile à réaliser, mais il est possible, à l'instar de l'écoquartier Eikenøtt à Gland*, ou de celui des Vergers à Meyrin.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Connaissez-vous le concept de «la ville du ¼ d'heure»? Pas encore? Alors la lecture du document du professeur d'université français Carlos Moreno (voir «Plus d'infos») vous permettra de comprendre tous les aspects sociaux et environnementaux de cette conception contemporaine, prisée et déjà appliquée par certaines coopératives d'habitation et dans quelques écoquartiers. En résumé, on peut dire que ce principe de la «ville du ¼ d'heure» signifie qu'un habitant devrait pouvoir accéder à tous les services essentiels en se déplaçant pendant moins de 15 minutes à pied: magasin d'alimentation, coiffeur, café, médecin, dentiste, crèche, école, jardins potagers, places de jeux et de sports, salle de spectacle et réunion ou pour les loisirs, parking extérieur «hors du site» ou souterrain, etc.

Sans voitures?

L'absence de voitures au sein du quartier n'est pas toujours facile à faire accepter, sauf, bien sûr, par les habitants et familles qui n'ont pas de voiture privée. Mais voilà: si ce principe est décidé dans le quartier, chacun doit le respecter. Ainsi, dans l'écoquartier des Vergers à Meyrin, «le principe du sans voitures» est globalement bien

PLUS D'INFOS:

«La ville du ¼ d'heure; du concept à la mise en œuvre», livre blanc n° 2, chaire ETI- IAE Paris, Université de Paris 1 Panthéon Sorbonne, www.moreno-web.net

Brochure «Les Vergers, un écoquartier participatif», publiée par la Coopérative d'habitation Equilibre, Meyrin Film «Demain» de Cyril Dion et Mélanie Laurent (2015)



Dans l'écoquartier des Vergers, le piéton est roi et les espaces verts sont privilégiés. DR/Coopérative Equilibre

respecté, même si les avis sont un peu partagés» explique Werner Zapf, président de l'Association des potagers des Vergers. «Ce qui nous préoccupe actuellement, ce sont plutôt les vélos électriques, aussi rapides que silencieux, et qui sont dangereux pour les piétons et les enfants. Pour les vélos, il n'y a pas de problèmes (il y a un abri-vélos pour chaque immeuble)» poursuit M. Zapf. Des places de parc pour les voitures et les camionnettes de livraisons se trouvent à l'entrée du quartier, à côté de l'entrée du parking souterrain, pour pouvoir y déposer les marchandises, et de là, on peut rejoindre l'immeuble en utilisant un chariot. Bien sûr, les accès aux services d'urgence (ambulance, pompiers, police) sont autorisés, ainsi qu'à la camionnette de La Poste pour la distribution des colis (mais elle reste sur l'axe principal). Actuellement, les taxis sont interdits d'accès et il faut obtenir une autorisation spéciale pour pouvoir faire un déménagement, ou apporter un objet qui n'entre pas dans l'ascenseur (ou qui est très lourd). Des discussions ont lieu avec la commune de Meyrin pour voir si des changements devraient être faits. Mais «pour l'instant, notre écoquartier sans voitures marche plutôt bien!» conclut M. Zapf.

Nouveau modèle de développement urbain

Dans ce nouveau modèle d'habitat urbain, tout doit être accessible en maximum 15 minutes de marche à pied. Cela exige, au niveau d'une ville et non plus d'un quartier, de travailler sur le principe d'une ville plurielle et décentralisée, avec des multiples secteurs d'activités. Là, la voiture individuelle n'a pas (plus) sa place, ce sont les piétons, les vélos et les transports publics qui sont prioritaires. Les exemples de villes qui ont évolué vers ce nouveau genre de vie urbaine sans voitures sont, en Europe, les villes nordiques de Copenhague, Oslo et Helsinki. Elles ont réalisé ce nouveau modèle en investissant des milliards d'euros sur plusieurs années (voir le film «Demain»). Est-on prêt, dans une Suisse où la voiture occupe encore la place en haut du podium dans les moyens de transports, à effectuer un tel virage? Et les politiques, comment se situent-ils par rapport à ce changement de paradigme? Car il implique de repenser l'entier du développement urbain et, en conséquence, de l'habitat. La question reste ouverte! Et si les coopératives d'habitation devenaient les pionnières des «villes du bien-être du XXIe siècle»? ■

Qui, si ce n'est vous et nous? 100 sites 100% neutres pour le climat



100 Vision ewz 100 Vision 100/100: d'ici 2030, nous réaliserons ensemble 100 sites 100% neutres pour le climat dans toute la Suisse. Vous fournissez le projet, nous fournissons les solutions énergétiques. Êtes-vous partants? **ewz.ch/vision100**



<u>ewz</u>

ÉCOQUARTIERS: VERS L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE?

Les écoquartiers en Romandie, qu'ils soient déjà construits ou à l'état de projets, se préoccupent de plus en plus de l'approvisionnement alimentaire de leurs habitants. A Meyrin, dans l'écoquartier des Vergers, le concept mis en place fonctionne très bien et montre qu'une autonomie alimentaire est en bonne partie possible.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Dans le film «Demain», les spécialistes interrogés sont unanimes: le seul avenir possible pour les habitants des villes, c'est de passer à une «agriculture urbaine», donc de produire les aliments de base près ou à l'intérieur des villes, comme à Detroit (USA) et Calderdale (Angleterre). L'avantage principal est la proximité, qui supprime les longs, inutiles et coûteux transports routiers, aériens ou par bateau, et du même coup les émanations de CO, qu'ils produisent. L'autre avantage est que les microfermes et les grands jardins potagers rendent les habitants conscients de l'importance de cette proximité. Et permettent aussi de les motiver à participer concrètement à l'objectif d'une «autonomie alimentaire de quartier», à l'instar de l'écoquartier des Vergers à Meyrin.

De La Mini-Fève à La Fève

Ce projet de «supermarché participatif paysan» (SPP) est né en avril 2014, et le 9 juin 2018, La Mini-Fève, une vraie épicerie participative, ouvre ses portes. En décembre 2020, La Mini-Fève devient la Moyenne Fève. Comment définir ce qu'est aujourd'hui La Fève? «C'est un supermarché autogéré par ses client·e·s (donc par les habitants du quartier) avec les paysans de l'endroit ou de la région. On connaît la provenance de tous les produits et la façon dont ils ont été produits (permaculture, bio, biodynamique). Nous voulons privilégier les aliments produits par les paysans qui sont proches de nous, ou rencontrer l'artisan boulanger et voir comment il fabrique notre pain» nous explique Sabine Bailly, responsable de La Fève. On y trouve de tout: légumes et fruits, produits laitiers (fromage), viande et même du vin: tout est bio! On l'aura compris: c'est choisir la coopération à tous les niveaux plutôt que la concurrence et le profit, dans le but de favoriser une «économie solidaire».

Coopérative agricole La Ferme

Ce qui est vendu à La Fève provient essentiellement de La Ferme, une coopérative qui regroupe 4 agriculteurs de Meyrin. Mais cinq autres paysans genevois livrent aussi leur production. «Ces agriculteurs livrent chaque jour des produits frais tels que des légumes, des pommes de terre, des salades, des plantes aromatiques,

POUR PLUS D'INFOS

www.spp-vergers.ch www.la-feve.ch sabine.bailly@spp-vergers.ch olivia.boutay@urbamonde.org werner@zapfs.org benoit.molineaux@cooperative-equilibre.ch

Film «Demain» de Cyril Dion et Mélanie Laurent (2015)

du lait, etc. Et ceci selon un plan de culture très détaillé et échelonné, qui permet à chaque agriculteur d'apporter sa production au meilleur moment» commente Olivia Boutay, présidente de la coopérative agricole La Ferme. Cette dernière souligne également l'important travail de sensibilisation qui est fait autour d'une alimentation saine et de l'entretien écologique des espaces verts.

Potagers d'habitants

Dans l'écoquartier des Vergers, on trouve aussi 9 jardins potagers d'habitants (de 6 m² chacun), loués au prix de Fr. 8.-/m²/ année. Le responsable est Werner Zapf, président de l'Association des potagers des Vergers. Il est enthousiaste par rapport à cette démarche: «En 2017, nous avons eu nos premières réunions et le premier potager était prêt en mars 2018. Aujourd'hui, nous avons neuf potagers dont s'occupent nos membres. Nous avons même une liste d'attente! L'association gère, forme et accompagne tout le monde. Nous collaborons étroitement avec la commune de Meyrin. Tout fonctionne très bien!». On trouve de plus en plus souvent ce genre de potagers urbains au sein des coopératives d'habitation. La condition du succès reste toujours et partout la même: il faut un bon coordinateur et un groupe d'habitants et de familles motivés! ■



UNE INITIATIVE POUR ACCÉDER PLUS FACILEMENT À DES TERRAINS

Le numéro de décembre 2020 annonçait les 20 ans du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Avec plus de 80 coopératives membres, le Groupement lance une initiative populaire cantonale: «Pour + de logements en coopérative» d'ici 2030, ainsi que le concours de coopératives Label_Co – le mouvement est en marche!

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Caroline Marti, vous êtes la secrétaire générale du GCHG. Depuis cinq ans environ, une politique favorable aux coopératives d'habitation a été mise en place à Genève. Constatez-vous une augmentation significative de ce parc immobilier depuis lors? Effectivement, une relance de la politique en faveur de l'habitat coopératif s'est opérée en 2017 avec l'attribution de plusieurs terrains provenant de l'Etat ou de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Néanmoins, il est trop tôt pour observer une augmentation significative du parc, car aucun de ces projets n'a encore vu le jour. Force est de constater que ces attributions – on parle ici d'un millier de logements prévus – est assez marginale sur l'ensemble du parc immobilier genevois, où se construisent environ 2000 logements par année.

Pourquoi avoir lancé une initiative?

On ne peut pas se contenter de 1000 logements tous les 4 ans, d'où l'idée de cette initiative qui vise à constituer un socle de 10% de logements coopératifs d'ici 2030. Notre volonté est de donner une impulsion nouvelle et revendiquer activement le rôle que les coopératives ont à jouer sur le parc immobilier du canton.

Aujourd'hui, les coopératives ne sont pas seulement des actrices marginales du marché immobilier. Elles sont capables de construire un nombre important de logements tout en offrant de nombreux avantages en termes de création de liens sociaux, de qualité environnementale des immeubles et de loyers abordables. Elles revendiquent une place plus importante sur le marché immobilier, et même s'il existe déjà une volonté politique, il faut essayer de faire mieux: cette initiative permet de donner la voix au peuple.

Quels sont vos alliés politiques et/ou institutionnels?

Le GCHG a décidé de lancer seul cette initiative. Il a ensuite fait appel à des soutiens politiques et associatifs: le PS, les Verts, l'Asloca, Urbamonde, le supermarché participatif paysan La Fève, le Mouvement populaire des familles, l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) et bien d'autres...

10% d'ici 2030, ambitieux?

Oui! C'est volontairement ambitieux afin de donner un signal fort. Passer de 5% aujourd'hui à 10% en 2030 nécessite la

production de plus de 10 000 logements d'ici 2030. Si cette initiative récolte le nombre de signatures nécessaires et que le peuple l'accepte ensuite, cela signifie qu'il attend de vraies mesures ambitieuses qui ne soient pas des mesurettes.



Quels seraient les réformes/propositions/leviers d'action nécessaires à mettre en place pour augmenter la part des logements coopératifs?

Certaines coopératives comptent de nombreux membres et possèdent les forces et finances pour pouvoir construire un nombre important de logements. En réalité, ce qui manque, ce sont les terrains – c'est précisément là qu'entend agir cette initiative. L'objectif est d'inscrire ce socle de 10% et d'inciter l'Etat et les communes à mettre en place de nouveaux outils ou d'user d'outils déjà existants pour acquérir des terrains: le droit de préemption¹ est relativement peu utilisé, mais représente un outil d'acquisition de maîtrise foncière très efficace. Par ailleurs, on peut imaginer des mécanismes financiers qui permettraient aux coopératives d'acheter leur terrain par le biais de prêts, ce qu'elles ne font pratiquement pas pour l'instant.

Quelle est la plus-value d'un projet développé en mode coopératif sur les plans environnementaux, sociaux et de mobilité?

Multiples. Depuis des années, les coopératives jouent un rôle pionnier dans l'apport de solutions innovantes dans les domaines de la production d'énergie, du choix des matériaux et de la santé des habitants. Désormais, elles proposent également des réponses alternatives à la gestion des déchets, pour la récupération et le traitement des eaux grises (cf. traitement des eaux usées par lombricompostage, immeuble Soubeyran). Elles privilégient également des solutions de mobilité partagée en mettant en place un parc de véhicules mutualisés, ce qui limite la motorisation des quartiers et l'occupation des sols par les voitures. Cela offre l'avantage de planter plus d'arbres en pleine terre et de réduire fortement les îlots de chaleur. Pour les aménagements extérieurs, elles promeuvent le développement de la biodiversité en réalisant, par exemple, des toitures végétalisées, des potagers urbains et des prairies fleuries. L'aspect social est prédominant pour les coopératives, ainsi elles portent une attention particulière aux typologies évolutives pour répondre aux divers besoins des ménages et aux circulations afin de favoriser les rencontres. Salle de musique, salle de sport, atelier vélo, les coopératives multiplient les espaces communs au sein de l'immeuble. De plus, elles favorisent la location de leurs arcades en rez-de-chaussée à des associations et/ou habitant·e·s du quartier, et à des acteurs·trices culturels, ou commerces de proximité qui amènent du passage et de la vie au cœur du quartier.

Quel rôle pourraient jouer les coopératives et le GCHG dans le développement des plans localisés de quartier (PLQ) en zones de développement?

Les coopératives revendiquent de pouvoir être intégrées plus en amont du développement territorial, notamment pour participer à l'élaboration des PLQ. Aujourd'hui, à Genève, des experts planifient les quartiers sans tenir compte de celles et ceux qui vont y vivre par la suite. Constituées par les futur-e-s habitant-e-s, les coopératives offrent l'énorme avantage de pouvoir participer à l'élaboration du quartier en transmettant leur aspirations et en influençant, par exemple, l'attribution des surfaces commerciales ou la taille du parking.

Existe-t-il un réel engouement de la population pour le logement coopératif à Genève?

In-du-bi-tablement! Le groupement ainsi que les coopératives membres sont très sollicitées. Des personnes ou familles souhaitent non seulement avoir un logement, mais portent également un intérêt à la démarche de projets d'habitat collectif. Cet intérêt s'illustre aussi par le nombre de coopératives créées ces dernières années. Par ailleurs, une étude menée par le canton nommée «Genève 2050» (2019) a sondé la population sur la question de l'habitat: «Selon vous, faudrait-il développer les coopératives d'habitation?» Plus de 90% avaient répondu «oui», ou «plutôt oui»! C'est un plébiscite et ça montre l'intérêt de la population pour ce modèle d'habitat.

Comment vous est venue l'idée du concours Label_Co?

A l'occasion des 20 ans du groupement, l'idée est venue à M. Riva (président du groupement) d'organiser un concours qui prime les projets représentatifs du développement de

l'habitat coopératif à Genève. Notre but est d'illustrer comment notre charte éthique, partagée par tous les membres, transparaît dans les réalisations, et de valoriser les avantages de l'habitat coopératif, non seulement pour les habitant-e-s, mais aussi pour le quartier. La question des critères d'évaluation nous a conduit à constituer quatre catégories de projets: Ecologie, Vivre ensemble, Architecture et Utopie.

Qu'est-ce qu'a apporté la catégorie Utopie?

Comme beaucoup de coopératives inscrites n'ont pas encore de réalisation, la catégorie Utopie a permis de montrer l'aspect novateur de leurs idées: certains projets s'inscrivent dans le développement à l'échelle du territoire. Même si les projets ne sont pas forcément réalisables, ils amorcent un début de réflexion, voire une modification des pratiques...

Pourquoi avez-vous organisé plusieurs jurys et quels sont-ils?

Pour ouvrir le débat et inciter le grand public à découvrir la diversité des projets; nous avons mis en place trois jurys. Le jury d'experts: des personnalités reconnues dans le domaine de la construction écologique, de l'architecture et de la cohésion sociale en milieu urbain, ainsi que deux représentant-e-s des autorités politiques. Le jury génération «Z»: constitué d'étudiante-s dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme ou de l'aménagement du territoire. Le «prix du public»: un dispositif de vote en ligne a permis à tout un chacun de prendre connaissance de ces projets et d'attribuer ses faveurs aux projets candidats.

Quand les résultats sont-ils dévoilés?

La remise des prix ainsi qu'une exposition sont prévus fin mai ou début juin. Pour plus d'informations, il vous suffit de tourner la page ou d'aller sur: https://labelco.gchg.ch/

«Le droit de préemption est la faculté qui permet à une personne (le préempteur) d'exiger d'une autre personne (le promettant), le transfert de la propriété d'une chose, dans l'éventualité où le promettant la vend à un tiers.» M° Michel Monod, extrait «Le droit de préemption dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)»



Voisinage : des lieux et des liens Lauréate du jury étudiant·e·s et prix du public

« Voisinage a choisi d'encourager le développement collectif en s'appuyant sur l'implication de ses membres et sur leur ingéniosité sociale pour créer un lieu de vie qui se nourrit, qui accueille, qui anime et qui favorise les liens pour FAIRE SOCIÉTÉ : vingt-cinq espaces communs mutualisés, une auberge ouverte sur le quartier avec un bistrot et une salle culturelle, ainsi que des chambres





Codha : Milo

Lauréate du jury d'expert·e·s

« ...structure, dalles, balcons et charpente en bois (sapin et mélèze pour les balcons) ; revêtement des façades, crépi minéral et planches 3 plis en sapin lazurées (façade sud) ; parois : isolation en laine de cellulose et fibre de bois 22 cm, avec revêtement intérieur en panneaux de Fermacel et peinture biologique ; sols avec chape et huile biologique linoléum naturel ; plafonds bruts en bois, lasure biologique. »



d'hôtes... »

VIVRE ENSEMBLE

Label concou coopéra

Les Ailes : Mervelet

Lauréate du prix du public

« ...le système de chauffage IceSol, est doublement alternatif : durant la belle saison, l'énergie solaire couvre la majorité des besoins en eau chaude et en chauffage ; parallèlement, il s'adapte aux conditions d'ensoleillement variables sous nos latitudes car, en saison basse, ce mode de production de chaleur associe à l'énergie solaire celle émise par un stock d'eau lorsque celle-ci se transforme en glace, rendant alors sa chaleur latente lors du changement de phase correspondant. »



Equilibre : Cressy

Lauréate du jury d'expert·e·s et jury étudiant·e·s





Codha : Rigaud Lauréate du jury d'expert·e·s

aureate du jury d'expert·e·s et jury étudiant·e·s

« Exploitant les marges de liberté permises par le plan localisé de quartier qui prévoyait une forme de barre, le projet présente six grandes maisons urbaines disposées légèrement en quinquonce. Ces décalages induisent une morphologie variée et des placettes appropriables, des deux côtés du bâtiment. »

Codha – Ecoquartier Jonction Lauréate du jury expert·e·s

« Premier écoquartier du canton de Genève, création d'une société simple avec les autres constructeurs et les collectivités publiques pour mettre en œuvre le quartier, concours international d'architecture en 2009, dépollution du site, participation des habitants de 2010 à 2018, appel à projet en 2011 pour définir les activités des surfaces et création d'un

masterplan des rez-de-chaussée. »



Lauréate du jury expert·e·s

« Imaginez une ville qui soit entièrement pensée, construite et gérée par ses habitant·e·s et voisin·e·s. Imaginez que les maîtres d'ouvrage soient en majeure partie des coopératives d'habitation participatives à vocation d'utilité publique poursuivant un idéal d'exemplarité sur les plans sociaux et écologiques. »

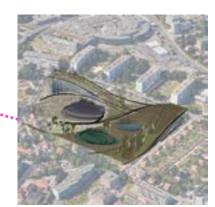


Ciguë & L'Habrik: Habitat modulaire, un potentiel à conquérir Lauréate du jury expert·e·s et jury étudiant·e·s

« Amenés sur site via le réseau ferroviaire, les modules se branchent les uns aux autres, se superposent et façonnent des logements communautaires. Ils activent temporairement les friches CFF en mutation et les terrains vagues. »



rs de

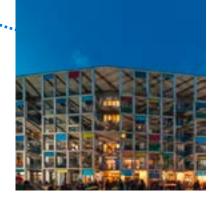


Géné'Z – ViZion d'avenir

Lauréate du jury d'expert·e·s et prix du public

« Pourquoi ne pas profiter de ces actuels espaces de jardins familiaux pour créer un véritable biotope de vie ? Une synergie où un ensemble d'activités serait connecté aux habitations, où les habitants pourraient vivre pleinement tout en polluant le moins possible, en ayant une autonomie énergétique et alimentaire rendue possible grâce aux cultures extérieures et intérieures par le développement de fermes urbaines et d'aquaponie. »





Equilibre : Soubeyran

Lauréate du jury d'expert·e·s et prix du public

« ...encourager la construction artisanale et les matériaux bruts ; participer à la réalisation du bâtiment pour se l'approprier avant de l'habiter et tisser des liens entre futur-e-s voisin-e-s » ... « le bâtiment est isolé en bottes de paille avec enduits en terre intérieurs et crépi à la chaux extérieur » – chantier participatif en collaboration avec le collectif CArPE »







CHANTIER OUVERT EN MARS 2021

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

DES TOILETTES SÈCHES AUX VERGERS: UNE HISTOIRE D'ÉQUILIBRE

Le tout-à-l'égoût consomme beaucoup d'eau et d'énergie et ne génère aucune plus-value pour l'agriculture. Dans l'écoquartier des Vergers à Meyrin comme dans ses projets précédents, la coopérative Equilibre a développé sur mesure un système de toilettes alternatif pour réduire son impact environnemental.

JUDE SCHINDELHOLZ, OFL

Dans l'écoquartier des Vergers à Meyrin, la coopérative Equilibre a construit trois immeubles comprenant 65 logements. Elle y a poursuivi ses expériences en matière d'assainissement écologique, qui sont à présent condensées dans une notice publiée avec le soutien de l'Office fédéral du logement, et qui s'adresse à tout maître d'ouvrage intéressé par ce biais à réduire son empreinte environnementale.

Le tout-à-l'égoût, un gaspillage

Le tout-à-l'égout coûte cher, consomme beaucoup d'eau et d'énergie et ses rejets sont considérés comme étant trop pollués pour être valorisés directement dans l'agriculture. Toutefois, ce système est peu remis en question, à tel point qu'il n'existait pas véritablement de modèle alternatif pour des immeubles collectifs, comme la coopérative Equilibre en avait fait le constat il y a une dizaine d'années. Depuis lors, cette dernière a développé des installations de toilettes avec lombricompostage qui ont été testées auprès de dizaines de ménages et qui sont à présent quasiment prêtes pour être reproduites à plus grande échelle, de l'avis de leurs concepteurs.

Deux premières expériences réussies

Le premier système est installé dans un immeuble de 13 logements, construits en 2011 à Cressy sur la commune de Confignon. Le procédé est simple: chaque appartement dispose de son propre lombricomposteur, situé au sous-sol de l'immeuble. Il est très bien accepté par les habitant·e·s en raison de son confort d'utilisation et de son entretien limité. Du fait de la disposition des salles d'eau et de la tuyauterie, ce système ne peut cependant pas être implanté dans un immeuble de plus de trois à quatre étages.

Le second système, avec sa station d'épuration à lombricompostage centralisée, convient pour des bâtiments plus importants. Il nécessite toutefois une grande place à l'extérieur. Il fonctionne depuis 2017 dans un immeuble de six niveaux, à Soubeyran, en ville de Genève. Il a obtenu le Prix cantonal du développement durable 2018 et est en passe d'être installé dans plusieurs autres sites en Suisse.

Un système adaptable à tout immeuble

Lorsque Equilibre s'est vu attribuer des droits de superficie dans le quartier des Vergers à Meyrin, une contrainte est apparue. Comme le terrain autour des immeubles est mutua-

RÉFÉRENCE:

Benoît Molineaux, Pauline Dayer, Philippe Morier-Genoud, Ralph Thielen, Olivier Krumm et Uli Amos. Des toilettes à compost en milieu urbain? C'est possible! Notice à l'intention des maîtres d'ouvrage. Retour sur dix ans d'expériences en situation réelle dans trois projets de la coopérative Equilibre. Décembre 2020. La notice et sa synthèse sont disponibles sur le site internet de l'OFL: Projets de référence sélectionnés (admin. ch)



lisé et ne pouvait donc pas être utilisé librement, la coopérative a dû trouver un nouveau système qui ne déborde pas de l'assiette des immeubles comme à Soubeyran et qui ne présente pas les contraintes architecturales du projet de Cressy. Le développement s'est ainsi fait avec des locaux WC et des gaines techniques dessinés pour des appartements standards. L'approche a consisté à étudier ce qui pouvait être réalisé dans ces conditions, de manière simple et bon marché. En relevant ce pari, le système développé peut prendre place dans tout immeuble, neuf ou ancien, en ville comme à la campagne.

Traiter séparément, traiter efficacement

Le procédé développé présente la caractéristique de traiter séparément l'urine et les fèces. L'urine, stérile, contenant la majorité des précieux nutriments pour les plantes, sert à produire de l'engrais alors que les fèces, chargées en pathogènes, sont décomposées en compost. C'est sur cette base qu'ont été inventés le «cacarrousel» pour les fèces et un filtre à charbon pour transformer l'urine en engrais.

Grâce à la cuvette à séparation, l'urine est récoltée sans être contaminée par les fèces. Elle est acheminée vers de grands filtres à charbon situés au rez-de-chaussée. Le charbon sert de support aux bactéries qui vont décomposer et composter l'urine. A la sortie, on obtient le pitribon, un engrais incolore et inodore. Cet engrais a été utilisé avec succès en 2020 par

GUTEX SCHWEIZ GMBH

Leader comme fournisseur d'isolants en fibres de bois grâce à des valeurs et un service de qualité suisse

Avec la création de GUTEX Schweiz GmbH au 1er janvier 2021, le fabricant de matériaux isolants franchit un nouveau cap et pourra désormais fournir un soutien local encore plus ciblé et plus efficace aux clients et à toutes les personnes intéressées en Suisse. Cinq collaborateurs sur le terrain et le vaste portefeuille de produits en fibres de bois, dont les isolants reconnus à base de bois 100 % suisse, font de GUTEX Schweiz GmbH le partenaire de confiance n° 1 en matière d'isolation durable.

En quoi consiste la qualité suisse? Grande fiabilité, ponctualité, conseil de qualité professionnelle, savoir-faire d'exception et produits exclusifs, la Suisse est synonyme de haute qualité et de perfection dans le monde entier. Les isolants écologiques GUTEX, en particulier GUTEX Thermoflex, GUTEX Thermofibre et les panneaux isolants GUTEX DW et DW+ en bois 100 % suisse, ils sont aussi très performants et contribuent de manière déterminante à la protection du climat et à la qualité de vie dans les bâtiments. «Ces qualités, ainsi que la volonté de nous rapprocher de nos clients et d'assurer un approvisionnement plus ciblé sur le marché suisse, ces critères nous ont incités à créer une société suisse», explique Markus Keller, directeur de la nouvelle société GUTEX Schweiz GmbH.



L'équipe terrain de GUTEX à disposition pour le conseil et la commercialisation d'isolant en fibres de bois. Contact: www.gutex.ch/kontakt

«Notre objectif est de devenir le fournisseur privilégié de nos clients. Pour y parvenir, nous voulons identifier les besoins avec et pour nos clients et les satisfaire de la meilleure façon possible en anticipant le développement de solutions appropriées en matière de produits, systèmes et services », résume M. Keller.

Descriptions de prestations détaillées

Au-delà des conseils individuels et qualifiés de l'équipe sur le terrain, GUTEX a enregistré sa gamme d'isolants naturels en fibres de bois dans le catalogue d'articles normalisés CAN: http://bit.ly/GUTEX_NPK. Avec plus de 20 produits, les spécialistes du bâtiment trouveront des informations précieuses sur les produits et les fabricants en vue de l'échange numérique de données et peuvent les reprendre directement dans un appel d'offres.



Systématiquement enregistrées et toujours à jour dans le catalogue d'articles normalisés: des descriptions de prestations uniformes, claires et détaillées pour les isolants GUTEX pour le toit, les façades et l'intérieur: http://bit.ly/GUTEX_NPK © GUTEX

Location de machines à insuffler

GUTEX propose des machines pour insufflation en Suisse, à des conditions intéressantes afin de faciliter au mieux le traitement des isolants à insuffler. Les isolants à insuffler offrent des avantages uniques, notamment pour l'isolation des ossatures ou toitures: GUTEX Thermofibre, par exemple, combine les avantages de la fibre de bois écologique pour une maison agréable et durablement valorisée.

Le service GUTEX comprend non seulement un outillage de qualité supérieure, incluant accessoires et télécommandes, mais aussi la livraison et l'enlèvement, ainsi que des instructions pour une utilisation dans les règles de l'art. En bref, un service de qualité placé sous le signe de l'excellence et de la perfection.

GUTEX Schweiz GmbH | www.gutex.ch



des jardiniers amateurs. Cette année, son effet sur les rendements sera analysé, en vue de son homologation. Le cacarrousel est un système avec lombricompostage des fèces «in situ», dans un espace de moins d'un mètre carré situé directement sous la lunette des WC. Les fèces y sont récoltées. Lorsque l'accumulation atteint un certain niveau, il faut tourner le cacarrousel. Grâce à l'action des vers, le volume diminue et les matières se transforment en un mois en un compost inodore. Après un tour complet, le niveau aura baissé suffisamment pour qu'aucune vidange ne soit nécessaire.

Des systèmes à disséminer

Le système développé aux Vergers a été testé auprès de cinq foyers, soit une quinzaine de personnes. Il présente l'avantage de consommer très peu d'eau et de permettre la production d'engrais. Ses coûts d'exploitation sont faibles. En revanche, il implique un effort d'adaptation plus grand de la part des usagères et usagers et une manutention importante, ainsi qu'un local dédié pour la production de pitribon. Il est donc a priori moins propice à une généralisation que les systèmes développés à Cressy et Soubeyran. Son grand avantage réside toutefois dans sa capacité à être installé dans un immeuble existant, raison pour laquelle son déploiement et son amélioration restent d'actualité, Equilibre ayant notamment prévu d'équiper cinq nouveaux ménages en 2021.

Les différentes expériences réalisées par Equilibre montrent qu'il est possible de réaliser des systèmes alternatifs avec des stations de lombricompostage qui remplacent le toutà-l'égoût. En plus de leurs coûts d'investissement et d'entretien inférieurs, ces systèmes présentent un bilan environnemental bien plus élevé, ainsi que la possibilité d'une reconnexion avec les cycles naturels. Si de tels systèmes semblent généralisables, il est pour cela indispensable que d'autres maîtres d'ouvrage se lancent dans l'aventure. La notice présentée ici, et qui contient de nombreux détails sur les solutions développées, leur sera sans aucun doute d'une aide précieuse. Les pouvoirs publics ont aussi leur rôle à jouer, par le soutien qu'ils peuvent accorder pour l'autorisation ou le financement des installations. Mais les expériences d'Equilibre montrent que la forte motivation de ses membres est une des clés du succès. De manière plus large, cela rejoint le constat, posé notamment dans le Manifeste pour une révolution territoriale publié récemment par Tribu architecture (voir article dans les Brèves), qu'un habitat sobre est possible, mais qu'il repose sur des solutions low-tech nécessitant une implication forte des habitant·e·s, qui doivent «reprendre le pouvoir sur les flux» et, pour ce faire, accepter de consacrer du temps à des pratiques alternatives.



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



DESAX AG Ernetschwilerstr. 25 1737 Gommiswald TO55 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

AUX VERGERS, «PLUS ON EST DE FOUS, PLUS ON A DE POSSIBILITÉS!»

Réunir 3000 habitant·e·s dans un nouvel écoquartier à Meyrin, un pari audacieux mais réussi. C'est en tout cas l'avis d'un bon nombre de coopérateurs·trices qui partagent leur enthousiasme quant à leur quotidien aux Vergers, entre esprit de village et mode de vie participatif.



TEXTE ET PHOTOS: CYNTHIA KHATTAR

En arrivant avec le tram 14, une petite marche de cinq minutes et l'étendue de l'écoquartier se déploie immédiatement devant nous: une large esplanade, des rangées d'immeubles de styles divers, la campagne à deux pas et le Jura en toile de fond. Derrière nous, à 20 minutes en transports publics, le centreville de Genève. Et juste là sous nos yeux, comme pour symboliser l'ambiance des lieux, une jeune fille trotte à cheval le

long de l'esplanade, où des habitant-e-s n'en finissent pas de se croiser et de papoter. Le ton est donné: bienvenue aux Vergers! Le chantier qui a débuté en 2013 touche gentiment à sa fin mais les habitant-e-s ont pu s'installer dès 2017. «Tout le monde est arrivé en même temps dans l'immeuble, c'était incroyable!» se remémore Julie Rahir, membre avec sa famille de la coopérative Equilibre, dont le bâtiment se distingue joliment avec ses fenêtres bariolées.

Esprit meyrinois

Il y a en effet de quoi être épaté en s'imaginant ce terrain encore en construction où vont donc affluer presque d'un seul coup près de 3000 habitant·e·s pour constituer ensemble un nouveau quartier. Pas tout à fait une première pour Meyrin, qui, dans les années 1960 a vu sa population passer de 3000 à 14000 habitant·e·s en une décennie, la commune ayant été choisie par le canton de Genève «pour devenir la première cité satellite de Suisse, construite selon les idées urbanistiques inspirées du Corbusier», comme le rappelle la page historique du site web dédié aux Vergers. Cette nouvelle population fera émerger ce qu'aujourd'hui encore on nomme «l'esprit meyrinois»: mélange d'ouverture d'esprit, de solidarité et de liens interculturels. C'est dans la droite ligne de ces premiers efforts de bien vivre ensemble à Meyrin que vient s'implanter l'écoquartier des Vergers, «avec un maître mot: diversité», comme l'explique l'ancien maire de la commune, Pierre-Alain Tschudi, qui a œuvré au projet dès ses débuts. Une diversité à différents niveaux: sociale, générationnelle, fonctionnelle, ce que reflète le mélange de bâtiments. Autre mixité particulière: «la volonté de réunir des Meyrinois·e·s et des non-Meyrinois·e·s». Ce qui n'était pas forcément gagné d'avance!

Préjugés vite oubliés

Car si les habitant·e·s de Meyrin se montrent souvent fiers et attachés à leur commune, celle-ci jouit parfois d'une mauvaise réputation. Avant de venir s'établir aux Vergers, Julie Rahir, originaire de Belgique, avoue qu'elle et son compagnon, luimême de Meyrin, avaient «peur d'un projet trop grand, et on trouvait Meyrin moche...» La construction d'un autre projet d'Equilibre qu'ils lorgnaient en campagne genevoise tardait cependant à venir et le couple souhaitait que leurs enfants de 4 et 8 ans puissent vivre au plus vite l'aventure d'une coopérative. «Alors on s'est décidé à venir à Meyrin en attendant. Mais maintenant que nous sommes là, on ne veut plus bouger, on adore!» Et leurs enfants aussi, qu'on rencontre à l'heure d'un goûter à la maison où ils ont convié leurs copains voisins. Le mari de Julie quant à lui «redécouvre Meyrin autrement, dit-il. On est attaché à la ville de Meyrin, pas seulement à l'écoquartier.»

Sandrine Brauchli, coopératrice de l'un des immeubles de la Codha avec son mari et ses quatre enfants, ne s'imaginait pas du tout non plus habiter à Meyrin initialement. Mais c'est en rendant visite à un couple qui vivait déjà sur place dans la coopérative Polygones que la sage-femme de métier change d'avis: «J'ai été tout de suite charmée, il y avait une atmosphère vraiment particulière.»



De l'avis général, le fait que le quartier soit sans voiture constitue l'un de ses points forts. «Très vite, les enfants ont pu être autonomes, se rendre seuls à l'école ou à l'épicerie», confie Julie. Une vraie ambiance de village. «Grâce à l'école, aux potagers, l'auberge, ... il y a vraiment un chouette mélange, et on ne pourrait pas avoir ça avec moins de monde. Plus on est de fous, plus on a de possibilités!»

Place aux initiatives

Certes, les problèmes existent, comme en témoigne Sonia Manco, de la coopérative Les Ailes. Elle et sa famille vivaient auparavant à Vernier, dans un quartier de maisons. «Il y a des





tensions entre des bandes de jeunes, on a peur pour notre fils de 12 ans.» Des craintes compréhensibles, mais qui n'ont pas l'air d'inquiéter les coopérateurs·trices d'autres immeubles. Certain·e·s ne sont même pas au courant, d'autres relativisent. «Cela pourrait arriver n'importe où ailleurs», dit Sandrine Brauchli. Pour elle, le bémol à son arrivée dans l'écoquartier était plutôt lié au manque de place à l'école des Vergers et à la crèche. «C'était un peu compliqué au début, mais cela nous a poussé à nous mobiliser avec d'autres voisin·e·s, c'était motivant!»

«A notre arrivée, j'avais peur que l'on se retrouve entre bobos, mais en fait pas du tout. Du fait de loyers très différents, on ne se sent pas dans une bulle élitiste.»

La sage-femme a par ailleurs inauguré en avril avec des consœurs un espace d'accueil gratuit pour les familles aux Vergers, Les sages-femmes du baobab. C'est l'une des caractéristiques de l'écoquartier: une ouverture aux initiatives des habitant·e·s, ce qui se retrouve pleinement dans la plupart des coopératives.

Fête des voisins - et réflexions - au quotidien

Il suffit d'y pénétrer pour comprendre tout de suite la belle énergie qu'insuffle l'élan participatif. Chez Equilibre, Julie Rahir nous donne rendez-vous dans une pièce transformée en bar où se retrouvent volontiers les voisin-e-s en fin de journée de manière improvisée. Appréciant organiser des activités, elle s'est notamment investie pour trouver quoi faire avec les jeunes durant les restrictions liées au coronavirus. «Ce que je trouve notamment génial ici, c'est de pouvoir se réunir une fois par mois et réfléchir ensemble à la manière dont on gouverne les lieux. Il y a des fêtes, mais aussi des questionnements sur le vivre-ensemble».

Du côté de la Codha, l'un des bâtiments a inauguré son mur de grimpe, et prochainement une bibliothèque sera mise sur pied. Dans «la serre», bel espace de rencontre aménagé par les coopérateurs-trices avec un foisonnement de plantes, et même un piano, on s'y croise et discute de manière impromp-



Noelia Tajes installée dans la salle commune baptisée «la serre»

tue. Sandrine Brauchli partage ses impressions avec Noelia Tajes, animatrice socioculturelle et chorégraphe, qui vit dans l'autre immeuble de la coopérative. «Les affinités se créent naturellement au gré des espaces communs et des accès piétons à l'extérieur, analyse la chorégraphe. Dès notre installation, on a tout de suite commencé à organiser des apéros par Whatsapp.» Des apéros, mais pas que. C'est aussi via Whatsapp, ou une plateforme internet commune aux deux immeubles que différents groupes de travail se mettent en place pour décider de l'utilisation et de l'organisation des espaces communs. Noelia Tajes prépare justement l'aménagement d'un espace dédié au yoga et à la danse.

Pas un ghetto de bobos

Si l'ancien maire Pierre-Alain Tschudi énonce qu'il y avait «une volonté claire de la part de la commune d'accueillir des artistes dans le quartier pour favoriser une émulation culturelle, Julie Rahir, qui est elle-même comédienne, de même que son mari, avoue: «A notre arrivée, j'avais peur que l'on se retrouve entre bobos, mais en fait pas du tout. Du fait de loyers très différents, on ne se sent pas dans une bulle élitiste.»

Aux Vergers, il y a celles et ceux qui cultivent leur petit coin de potager, ou d'autres comme Sonia Manco, qui ne s'imaginent pas du tout aller planter leur salade ou fréquenter l'épicerie du quartier. «Je ne suis pas vert du tout» affirmet-elle clairement.

Vivre aux Vergers implique tout de même d'adhérer à quelques principes phares, parmi lesquels la démarche participative, l'agriculture urbaine ou le concept énergétique. Et si pour Sonia Manco, «il faut tirer la sonnette d'alarme car il y a trop de mixité sociale, qui risque de dégénérer», pour Noelia Tajes, quand on travaille comme elle dans l'action socioculturelle, cette diversité est idéale. «Le dialogue est amplifié ici. Le fait de se croiser dans différents cas de figure, que ce soit au potager ou à la buanderie, incite à se voir sous un autre angle. On est poussé à aller au-delà de nos préjugés.»

La coopérative, et bien plus que ça

Et ce principe vaut tout autant entre les coopérateurs·trices qu'avec les autres habitant·e·s du quartier, tels que les membres de PPE, les «pépéistes». L'aménagement des espaces publics



et le fait que le quartier soit sans voiture prennent alors tout leur sens. Ainsi qu'en témoigne Giuseppe Cappellano, architecte et «pépéiste» mais qui dispose d'une place en coworking dans la coopérative Equilibre: «Avant, je pouvais passer une journée sans voir la lumière, en allant de la maison au parking, jusqu'au bureau et ainsi de suite. Ici, le fait de devoir traverser le quartier pour accéder à ma voiture me permet de profiter d'un moment en plein air, de croiser des gens, de se saluer et petit à petit se connaître.» Et s'il avoue n'avoir pas trop l'habitude du concept participatif, il précise: «J'aimerais m'impliquer mais ce n'est pas clair, comme c'est nouveau encore, je dois mieux comprendre.» Pour l'heure, il profite déjà de son coin de potager.

Isabelle Broch, également habitante d'une PPE et très engagée au sein de différentes associations actives aux Vergers se dit «très, très contente d'être là». Et même si elle ne vit pas dans un immeuble participatif, «on se retrouve pour des moments festifs entre voisin·e·s il y a une très bonne entente. Dans le quartier aussi, on commence à bien se connaître. Et entre parents, on sait qu'on peut compter les uns sur les autres».

Alors l'écoquartier, un idéal de vie? En tout cas «une chouette expérience et un paradis pour les enfants» selon Sandrine Brauchli. Julie Rahir de son côté déborde d'enthousiasme et a beau se creuser la tête «je ne vois que des avantages à habiter là!» Sandra Manco concède que «pour les commodités, le quartier est parfait.» Quant à Noelia Tajes, elle confie: «J'ai toujours eu des amis dispersés, ici j'ai trouvé une vraie tribu. Pour moi, c'est un projet d'avenir!»

LA BUTTE DE PÉROLLES A TREMBLÉ À FRIBOURG

La fondation pour le logement des étudiants Apartis frappe un grand coup à Fribourg en construisant 5 immeubles d'une traite sur un terrain difficile. Certificat société à 2000 watts compris.



TEXTE: PATRICK CLÉMENÇON, PHOTOS: MIRZA MURATOVIC

Fribourg est une paisible petite ville d'environ 40 000 habitants, débordant de part et d'autre de la Sarine... elle-même une paisible rivière qui fait office de frontière linguistique, définie dans l'imaginaire suisse comme la barrière de rösti. Mais Fribourg est aussi une bouillonnante ville universitaire, avec près de 14 000 étudiant·e·s, dont la moitié doivent trouver à se loger durant leurs études. Avec ses 845 unités de logement, la fondation pour le logement des étudiants Apartis en accueille 12,5%. En 2018, seules 34 chambres étaient à louer, alors que 526 étudiant·e·s prenaient leur mal en patience sur une liste d'attente.

Pour répondre à cette pénurie lancinante, le directeur d'Apartis, Jean-Pierre Gauch, avait pris les devants dès 2014 et peut se féliciter aujourd'hui d'avoir pu augmenter la capacité de logements de la fondation de 50%, avec 5 nouveaux immeubles longeant la route de la Fonderie et offrant 413 nouvelles chambres aux étudiant·e·s. «Il fallait qu'on augmente drastiquement notre offre. On verra maintenant comment les logements vont se louer dans l'immédiat, en période de Covid-19... mais l'université ne va pas disparaître et je pense que notre investissement portera de toutes façons ses fruits à moyen et long termes», explique Jean-Pierre Gauch. Cerise sur le gâteau: Apartis offre ainsi à la ville de Fribourg le premier projet d'habitation certifié société à 2000 watts du canton! Et quand on sait que des promoteurs prévoyaient d'abord d'y implanter deux longues barres de services et de bureaux, on peut se dire qu'on a échappé au pire.

De longues tractations

Mais avant qu'Apartis ne puisse jouer un rôle précurseur dans la construction de logements, en répondant d'ores et déjà aux objectifs énergétiques 2050 de la Confédération, il aura donc fallu modifier le plan d'aménagement de détail du bout du quartier de Pérolles, ce qui ne fut pas une mince affaire. Après environ six ans de tractations, le nouveau plan d'aménagement de détail a été approuvé, les permis de construire mis à l'enquête fin 2016 et approuvés une année plus tard, sur un terrain dont Apartis s'est porté acquéreur. «Si on a finalement pu acheter le terrain, c'est peut-être bien parce que d'autres promoteurs ont été découragés par la difficulté topographique du site et parce qu'on ne pouvait pas y construire plus de 18 places de stationnement», glisse dans un sourire Jean-Pierre Gauch. Le chantier a débuté avec le concours de l'entreprise totale Eiffage SA en automne 2018 et les premiers immeubles ont été livrés deux ans plus tard. Une stationservice, dont le shop se trouve au rez du bâtiment le plus à l'est d'Apartis, et un bâtiment urbain d'habitation appartenant à la Caisse de pension BEKB / BCBE complètent le lotissement.

Un quartier à haute densité institutionnelle et culturelle

Les six bâtiments ne disposent que de 18 places de parc attribuées et de quelques places visiteurs, ce qui témoigne d'un certain changement de mentalité dans l'approche des mobilités de la part de nos contemporains. Même les







28 appartements du bâtiment urbain en forme de polygone de la caisse de pension ont tous été loués, sans place de stationnement et avec des loyers pourtant relativement élevés. Il faut dire que le quartier est bien desservi par les transports publics, que l'offre va encore être étoffée sous peu avec une nouvelle ligne de bus et que commerces, bars, restaurants et autres lieux culturels pullulent dans un périmètre atteignable à pied en un quart d'heure. A commencer par Fri-Son, salle de spectacles et de concerts rock et punk connue même au-delà des frontières nationales, et qui s'aligne pile en face des 5 nouveaux immeubles d'Apartis... qui se trouvent en outre à deux pas de plusieurs bâtiments de l'université et de diverses HES-SO de Fribourg.

Défis constructifs et programme

Pour s'acquitter du défi topographique caractéristique du site, les architectes de l'atelier kpa ont décidé d'orienter les bâtiments perpendiculairement à la butte de Pérolles, ce qui a supposé un important travail de terrassement, mais donne au final une belle élégance au lotissement, qui s'intègre organiquement dans la butte. D'importants efforts de logistique et d'acheminement des matériaux ont été consentis à cause de la nature du site et de la proximité d'une route très passante. L'arrivée du Covid-19 a encore compliqué les choses un tantinet, mais toutes précautions prises, aucun cas de contamination n'a été constaté et le chantier a pu être achevé dans un temps record d'un peu moins de deux ans.

«Apartis offre à la ville de Fribourg le premier projet d'habitation certifié société à 2000 watts du canton!»

413 chambres d'étudiant·e·s, réparties dans 38 studios, 43 appartements de 3 pièces et 60 appartements de 4 pièces ont donc été réalisées. Chacun des cinq immeubles est composé d'un socle sur deux niveaux abritant les buanderies et les garages à vélos offrant des espaces au rez pour 450 vélos, ainsi que d'autres locaux annexes. Les six étages d'appartements reposent sur ce socle. Des zones de distribution généreux sont sensés favoriser les rencontres et les échanges entre les étudiant·e·s et chaque immeuble est équipé de deux accès: l'un au nord donnant sur la route très fréquentée de la Fonderie et le centre-ville, l'autre au sud sur le parc d'agrément qui se trouve derrière les immeubles, au sommet de la butte de Pérolles, 20 mètres plus haut, avec ses habitations davantage suburbaines.

Certificat société à 2000 watts et matériaux

Une densité maîtrisée, avec regroupement de l'habitat et des activités, des services publics et des équipements à proximité des centres urbains sont aujourd'hui une des réponses aux exigences du développement durable. Dès ses premières esquisses, le projet de la Fonderie avait ainsi pour but de





lutter contre un urbanisme dispendieux et énergivore, et de contenir l'étalement des constructions. Des distances réduites entre lieux de vie, de travail et de loisirs facilitent les déplacements, contribuent à ménager l'environnement et assurent une cohabitation à la fois animée et harmonieuse. Les contraintes du certificat influencent toutes les étapes du projet, sur tout le cycle de vie d'un bâtiment, depuis la planification jusqu'au futur démontage, en passant par son exploitation. Ces contraintes visent notamment à réduire au maximum la consommation d'énergies grises, à favoriser un choix de matériaux biosourcés ou renouvelables et à promouvoir les mobilités douces.

Le projet propose une écriture dépourvue de toute fioriture qui favorise la clarté des espaces et l'optimisation des volumes. Les 5 bâtiments d'Apartis de la Fonderie ont ainsi une forme très compacte et bénéficient d'un système de chauffage à distance. Les matériaux de construction choisis et l'esthétique sérielle des bâtiments reflètent à leur manière le passé industriel dont il reste des traces dans cette partie de la ville.

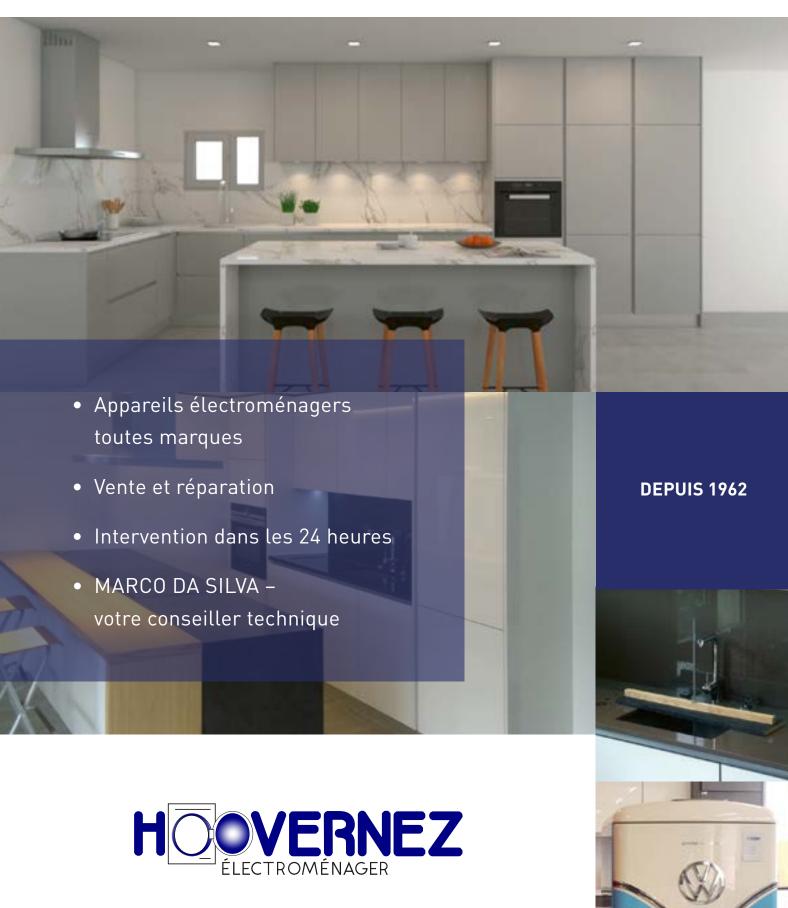
Pour les façades, la part belle a été donnée à des plaques ondulées en fibre-ciment, contenant plus de 95% de composants naturels (ciment, pierre à chaux, air et eau) provenant des montagnes suisses et peu gourmandes en énergie de fabrication – et qui plus est, facilement réutilisables. Esthétiquement, leurs ondulations permettent de belles variations de jeux d'ombres et de lumière au cours de la journée. Du polycarbonate de différentes teintes estampille les entrées des bâtiments d'un subtil code de couleurs tout en laissant

pénétrer la lumière naturelle en guise d'éclairage dans les locaux à vélos, les buanderies et les locaux techniques. Une isolation très performante des façades ventilées, un système de ventilation contrôlée dans les chambres, doublé d'un système de clapets de ventilation manuels pour une aération naturelle antibruit, des panneaux photovoltaïques en toiture complètent harmonieusement le plan très rationnel du bâti tel qu'il est exigé par le certificat. Avec l'aménagement du parc d'agrément sur la butte et les coulées de végétation qui vont pousser sur les coteaux entre les immeubles, un bel effort de verdissement urbain devrait encore ajouter au charme postindustriel du lotissement. Clarté des espace et optimisation des volumes, tels ont été les maîtres mots pour l'architecture du projet. «Je ne peux qu'encourager d'autres développeurs à s'engager dans la réalisation de sites certifiés

société à 2000 watts», souligne l'architecte Emmanuel Page.

Pour les curieux: apartis.swiss ■





Tél.: 022 343 62 52 | Fax: 022 342 52 00 Rue des Noirettes 32, 1227 Carouge



NORBA

ENUISERI

www.norba.ch 🚨















LA REFERENCE DE LA MENUISERIE FENETRES | PORTES | ARMOIRES

«UN SITE WEB EST LE PRINCIPAL OUTIL POUR AMÉLIORER LA GESTION»

La plupart des petites coopératives d'habitation ne recourent guère aux outils de l'âge numérique. C'était aussi le cas de la coopérative Freiland à Münsigen (BE) – jusqu'à ce que sa présidente Ursula Heiniger ait prouvé que la gestion d'une coopérative gagnait en efficience avec les outils digitaux.

RICHARD LIECHTI, TRADUCTION PC

M^{me} Heiniger, rien ne vous prédestinait à devenir la présidente d'une coopérative d'habitation en 2018, et pourtant...

Grâce à ma formation commerciale, je savais ce qu'était une coopérative et j'avais aussi des connaissances qui habitaient dans une coopérative d'habitation. Mais je n'avais en effet aucune expérience coopérative. Je suis entrée en contact avec la coopérative Freiland par le biais de relations avec la famille du précédent président. Ce dernier estimait que mes compétences de conseillère d'entreprises pouvaient être utiles dans la coopérative. J'ai donc commencé comme collaboratrice et il y a deux ans, on m'a demandé si j'étais intéressée par la présidence.

Vous exerciez déjà une profession. Ne craigniez-vous pas une surcharge de travail?

J'ai dû y réfléchir à deux fois. J'ai ma propre entreprise, je siège dans des conseils d'administration d'autres entreprises et j'étais à l'époque en pleine création d'une start-up internationale. Devoirs familiaux en plus. Mais la question des coopératives m'intéressait vraiment. Je ne pouvais pas assurer un poste à 20%. Si je me lançais dans l'aventure, il me fallait d'abord mieux structurer l'organisation existante et la rendre plus agile; redéfinir clairement les tâches, les compétences et les responsabilités, et introduire des outils numériques pour faciliter la gestion du tout. Imaginez un peu: à mes débuts, il n'y avait même pas de site internet!

En tant qu'entrepreneuse, vous gérez des mandats commerciaux. Les coopératives d'habitation sont par contre des entreprises sans but lucratif, les gens sont au centre des préoccupations. Comment gérez-vous cela?

Je n'y vois pas de grandes différences. Les entreprises à but non lucratif peuvent aussi faire du profit. Mais ces derniers ne sont pas versés à des actionnaires et le rendement n'est pas un but en soi. Les revenus servent avant tout à financer des projets. Un esprit d'entrepreneuriat est donc utile dans les deux types d'entreprises si l'on veut investir le capital de manière ciblée et pertinente.

En tant que plus haute instance, les membres d'une coopérative peuvent vous mettre des bâtons dans les roues. Dans la plupart des petites coopératives d'habitation, on fait tout pour garder des loyers bas, plutôt que de faire des réserves.

C'est exactement pour cela que la communication est tellement importante. Comment la coopérative implique-t-elle ses membres, comment aborder ensemble les questions liées à l'avenir de la coopérative? Il s'agit de montrer clairement quelles sont les plus-values des investissements pour les coopérateurs. Notre but définit clairement que c'est le bien-être des habitant-e-s qui compte avant tout et qu'ils peuvent vivre dans nos immeubles moyennant un petit investissement financier et des loyers abordables. Nous offrons des logements à des loyers inférieurs à la moyenne locale.

A quoi ressemblent les structures de la coopérative d'habitation Freiland? Comment avez-vous organisé la gestion ou la construction? Où trouvez-vous les savoir-faire qui manquent? Nous avons effectivement la chance de pouvoir répondre à tous ces domaines au sein du conseil d'administration. En tant qu'ancien administrateur financier et président de communauté, notre responsable financier est le directeur financier de la coopérative et gère toute l'administration et la comptabilité. J'apporte moi-même mes compétences de longue date en gestion d'entreprise et en informatique. Notre vice-président dispose de toutes les connaissances nécessaires pour piloter les mandats d'architectes et la direction de chantier. La secrétaire s'occupe des procès-verbaux et de la correspondance, et le propriétaire assure le lien avec les concierges. Nous formons une excellente équipe.

Certaines petites coopératives ont plus de mal à s'en sortir. Que ce soit à cause des prescriptions légales en matière de bail à loyer ou à cause de la comptabilité, la question de savoir si un conseil d'administration bénévole peut encore maîtriser toutes ces tâches est une question récurrente.

Je dirais clairement oui... mais à condition que le comité de direction s'en donne les moyens. Il faut bien définir les différents profils des membres du conseil d'administration, de même que les compétences et les responsabilités, et il faut à tout prix standardiser les procédures. Le dernier point est absolument essentiel pour diriger correctement une entreprise.

Il semble également important que les membres du conseil d'administration disposent de connaissances adéquates. Mais de nombreuses coopératives d'habitation ont de la peine à renouveler leurs instances dirigeantes.

J'ai l'impression que les coopératives d'un certain âge ont du mal face au changement. Et pourtant, l'époque des styles de



Ursula Heiniger Meyer est diplômée en gestion d'entreprise (ES) et responsable marketing certifiée au niveau fédéral. Après avoir été pendant vingt ans directrice générale adjointe d'une société de commerce international, elle travaille désormais comme consultante indépendante en gestion d'entreprises. Elle conseille les PME sur toutes les questions relatives à l'entrepreneuriat et à la gestion des affaires. En 2018, elle a repris la présidence de

la coopérative d'habitation Freiland à Münsingen BE. Elle vit avec sa famille à Wabern, près de Berne.

management patriarcaux est bien révolue. J'ai l'impression que bon nombre de roitelets règnent encore sur leurs ouailles et ne veulent rien lâcher. Pas étonnant dès lors qu'ils soient dépassés par l'ampleur des tâches. Les jeunes aspirants qui sont en milieu de carrière et qui ont une famille hésiteront à rejoindre un tel conseil. Lorsqu'ils sacrifient leur temps libre, ils veulent aussi pouvoir exercer une réelle influence.

Que doit-il se passer?

Les coopératives devraient veiller à ce qu'elles soient attrayantes pour la relève. Et pour cela, il faut se montrer ouvert aux nouveautés – et admettre que personne n'est irremplaçable. Parmi les conditions que les plus jeunes attendent figure très certainement la digitalisation et l'optimisation des procédures qu'elle engendre. Une nouvelle génération de membres du conseil d'administration est une belle opportunité pour apporter ces connaissances informatiques. Bien entendu, une rémunération adéquate et transparente est également importante. Le savoir-faire n'est pas gratuit!

La location est un sujet délicat si l'on veut une égalité des chances pour tous-tes. Comment procédez-vous?

Nous annonçons les logements vacants sur notre site internet et sur les médias sociaux, ainsi que sur d'autres plateformes pertinentes. Nous affichons aussi un avis dans les immeubles. Nous signalons les personnes intéressées au concierge concerné, qui organise la visite. La demande proprement dite se fait au moyen d'un formulaire standardisé qui peut être téléchargé sur le site internet, rempli et envoyé par courrier. Après examen, je décide d'un commun accord avec le trésorier qui obtient le logement. Très important: l'avis du concierge



compte beaucoup pour savoir si oui ou non la personne semble pouvoir bien s'intégrer au voisinage. Nous veillons à ce que nos critères de jugement ne soient pas limités par des considérations d'ordre religieux, politique ou social, afin que toutes les couches de la population puissent avoir accès à nos logements. J'ai beaucoup voyagé dans ma vie, également dans des pays pauvres, et je suis d'avis que tout un chacun a le droit à un logement digne de ce nom.

«Imaginez un peu: à mes débuts, il n'y avait même pas de site internet!»

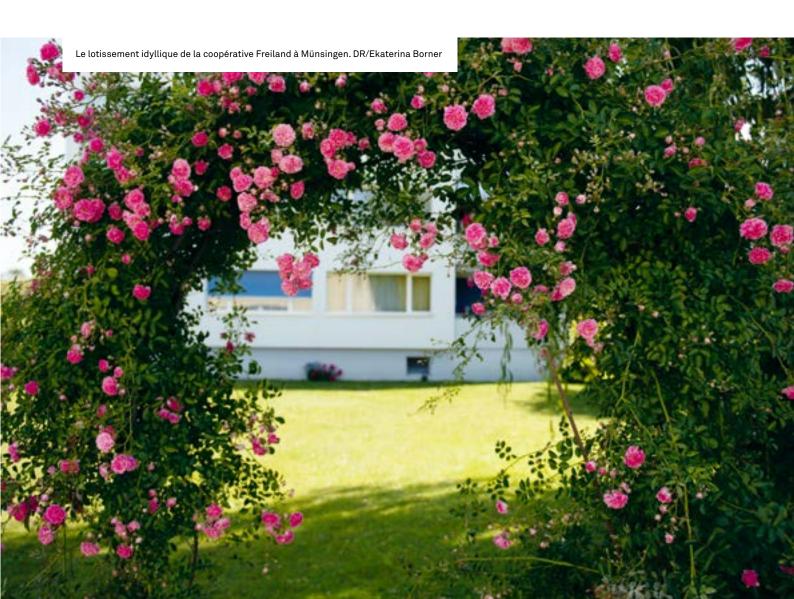
Les affaires courantes, c'est une chose; la planification à long terme en est une autre. Et souvent, les coopératives d'habitation manquent de temps pour la seconde...

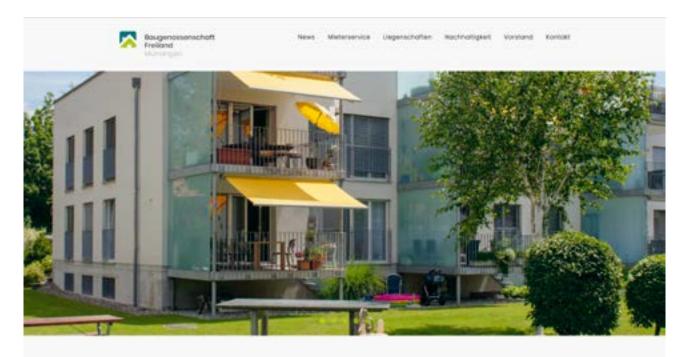
Si une coopérative d'habitation n'est pas bien organisée, elle n'a évidemment aucune chance de voir plus loin que les affaires courantes. La première chose à faire, c'est vraiment d'optimiser l'organisation et les procédures. Il faut bien se dire qu'une procédure stratégique est tout un programme, au cours duquel on examine tous les faits et chiffres, toutes les forces et les faiblesses, et où il faut mettre en évidence toute l'infrastruc-

ture du projet. Ce n'est qu'ensuite que l'on peut commencer à formuler des objectifs, évidemment assortis d'une solide planification financière. Après quoi on peut commencer à imaginer les questions de mise en œuvre. C'est un fait: une stratégie d'entreprise claire est indispensable aussi pour les coopératives d'habitation! Il faut savoir selon quels principes agir, où on veut aller, et dans quel horizon temporel et avec quels moyens on peut réaliser un projet.

Vous êtes experte en informatique et vous avez réalisé un travail pionnier en la matière avec votre coopérative. Quel logiciel recommandez-vous aux coopératives?

Un outil de gestion du parc immobilier avec administration des loyers, calcul des coûts par lotissement etc. est absolument indispensable. Pour gérer les chantiers, il faut également se doter d'un logiciel courant – et d'une personne qui le maîtrise au sein du conseil d'administration! Trello est une app qui s'est révélé être un excellent outil de coopération au sein du conseil administratif. Cet outil est notre base de données commune et fournit à tout moment une vue d'ensemble transparente et actualisée de toutes les affaires, rendez-vous et tâches en cours. Les mots-clés facilitent grandement la recherche de documents ou autres données utiles.





Preisgünstiges Wohnen in Münsingen

Nicht billig, sondern gut

Wir stallen attraktiven und preiegünstigen Wohrnaum für alle Bevälkerungstreise bereit und pflegen das gemeinschaftliche Wohl Im Vordergrund staft dabei stats das Wishbelinden unswer Bewähnelinnen und Bewähnet.

Le site internet bgfreiland.ch

La communication vers l'extérieur compte aussi beaucoup à vos veux.

C'est pour cela qu'il était vital de créer rapidement un site internet digne de ce nom. Il donne d'une part un visage à la coopérative et d'autre part, il simplifie les procédures. Il répond à toutes les questions basiques, les fameuses FAQ (foire aux questions) et donne accès à un certain nombre de documents. Cela nous a permis de professionnaliser le service de location, par exemple en ce qui concerne les annonces de dégâts. D'autre part, comme je l'ai mentionné, nous publions les logements vacants en ligne et proposons les formulaires correspondants. Pour moi, le site internet est l'outil le plus important pour accroître l'efficacité. Il nous a permis de réduire les demandes de renseignements de trois quarts. Ma prochaine étape consistera à créer une section d'actualités et à fournir des informations sur les énergies renouvelables et notre nouveau système photovoltaïque. Notre devise: faites de bonnes choses et faites-le savoir!

Les sites internet de la plupart des coopératives d'habitation sont plutôt modestes – au point où on dirait presque que l'on cherche plutôt à éviter les contacts avec des locataires potentiels. Mais pour vous, le site internet est bien aussi un outil de marketing?

Le site internet est pour moi un outil important pour l'image de marque de la coopérative et son marketing. Il doit la positionner en tant que bailleur responsable et orienté sur l'avenir, capable d'offrir une vraie plus-value à ses locataires et sociétaires. Il va de soi que son design et sa convivialité d'usage en disent long sur la coopérative. On a besoin de présence marketing même quand un produit ne nécessite pas forcément de publicité à un moment donné. Le marché de la location peut changer en très peu de temps. On connaît en ce moment une offre régionale plutôt pléthorique dans notre segment de marché et nous constatons qu'il est moins facile de louer certains logements. Nous voulons donc être prêts à réagir rapidement à l'avenir.

Comme vous l'avez raconté au début, votre but était de limiter la vacation de la présidence. Y êtes-vous parvenue?

Nous avons réussi l'exploit de tout réorganiser en deux mois, site internet compris. Je n'ai aujourd'hui pas besoin de consacrer plus de 16 heures de travail par mois environ. Un surplus de travail survient lorsqu'il faut organiser une AG, développer la planification stratégique ou le site internet. Mais sans que cela n'oblige mes collègues du conseil d'administration à y consacrer des plombes!

Votre conclusion après deux ans à la présidence?

Quand les conditions cadres sont bien définies, ce job est une perle! Il offre de véritables défis hors du commun et de merveilleuses opportunités de création. ■



LES PLATEFORMES DU LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

SE FAIRE COACHER PAR DES PROS ARMOUP.CH

FONDER ET GÉRER
UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION
FONDER-CONSTRUIRE-HABITER.CH

TOUT SAVOIR SUR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION HABITATION.CH

POUR REMONTER DANS LE TEMPS
E-PERIODICA.CH

REVUE DE PRESSE NATIONALE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT WOHNUNGSPOLITIK-SCHWEIZ.CH

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

> > Qu'attendez-vous?

www.habitation.ch/abonnement



Venez découvrir nos nouvelles cuisines sur mesure de fabrication Suisse dans nos succursales de Genève, Nyon et Lausanne

sabag.ch

CHAUFFAGE: VERS DES SYSTÈMES MOINS POLLUANTS

Le secteur du chauffage est en pleine mutation. Les raisons? La Stratégie énergétique 2050 et ses objectifs, la pression de nombreux milieux pour l'abandon des énergies fossiles pour que la Suisse respecte les objectifs des Accords de Paris sur le climat, et la votation du 13 juin (la loi sur le CO₂).

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Selon un document de l'Office fédéral de la statistique de 2017, la répartition des principaux systèmes de chauffage dans les bâtiments était la suivante (en % du total): mazout 39,6%, gaz 20,8%, pompes à chaleur (PAC) 17,99%, bois 10,15%, électricité 6,93%, chauffage à distance (CAD) 4,22% et installations solaires thermiques 0,3%.

Bref rappel de la situation: le secteur du bâtiment (globalement) est responsable d'environ 1/3 des émissions de CO_2 de l'ensemble de la Suisse, et le chauffage en est la principale origine. Donc: la priorité, avant même celle du remplacement d'un ancien système de chauffage par un nouveau, est celle de l'amélioration de l'isolation du bâtiment! Car si l'immeuble est bien isolé (murs extérieurs et toiture), la consommation d'énergie de chauffage sera faible, au grand bénéfice du climat et des locataires (impact sur le montant de leurs charges).

Installation de l'usine de chauffage à distance (CAD) de Pierre-de-Plan à Lausanne. DR/SIL

C'est la raison pour laquelle la Confédération et les cantons ont lancé le Programme Bâtiments, qu'ils alimentent chaque année avec des montants importants. Toutes les coopératives d'habitation devraient l'analyser et voir quelles prestations elles pourraient toucher en cas de rénovation!

Chauffage au mazout

Depuis des décennies, le mazout (à base de pétrole importé) est la principale matière première utilisée pour le chauffage des habitations (villas et locatifs). Le prix du mazout a enregistré des fluctuations non négligeables ces dernières années, avec des prix élevés en 2018 et 2019. Mais ces augmentations ont été absorbées sans vraiment remettre ce type de chauffage en question. Il faut dire que les nouvelles chaufferies à mazout ont un bon rendement calorifique et la pollution (émanations de particules fines et de CO2) toujours plus réduite et régulièrement contrôlée. Le «mazout éco» (pauvre en soufre) est le plus vendu, et c'est le seul qui sera autorisé à partir du 1er juin 2023. Mais la tendance est donnée: avec sa Stratégie énergétique 2050, la Suisse se dirige vers des chauffages utilisant d'autres sources que l'énergie fossile «mazout», surtout dans les cantons qui ont adopté les directives de la «MoPEC» en matière d'assainissement de chauffage (remplacement des combustibles fossiles par des systèmes de chauffage renouvelables).

Chauffage au gaz

Cette autre énergie fossile, que l'on doit aussi importer de l'étranger, nous rend dépendants en ce qui concerne l'approvisionnement. A l'exception du biogaz produit par les installations locales utilisant les déchets verts organiques collectés et qui est injecté dans le réseau de gaz. Cette source d'énergie occupe une place modeste pour le chauffage des habitations, même si certaines villes, comme Lausanne, ont créé un réseau de chauffage au gaz. «A Lausanne, depuis le 1er janvier 2021, les Services industriels injectent du biogaz au gaz qu'ils distribuent» précise M^{me} Nicole Cosendai, des SIL. Ce type d'énergie préserve le climat et ne produit que peu de CO₂. A l'avenir, la production de biogaz en Suisse pourrait compenser la diminution de gaz fossile importé.

Chauffage au bois

Survient alors la question: par quoi allons-nous remplacer ces deux énergies fossiles? Il y a plusieurs solutions. Ainsi, il y a le bois, qui est disponible sous différentes formes: pellets,

REMPLACER SON CHAUFFAGE AU MAZOUT? OUI, MAIS PAR QUOI?

Votre installation montre-t-elle des signes d'usure? Avez-vous des frais de réparation en hausse (en plus des frais d'entretien)? Alors le moment est peut-être venu de prévoir le remplacement de votre chaufferie! Pour vous aider dans votre réflexion, voici les conseils de M. Rodrigo de Pablo, responsable de la Section chaleur renouvelable aux SIG (Services industriels de Genève). Selon la localisation et les caractéristiques du bâtiment, et les énergies disponibles (réseaux locaux) les chauffages à mazout peuvent être remplacés par:

- gaz (réseau local nécessaire!)
- chauffage à distance CAD (réseau local nécessaire!)
- pompe à chaleur PAC: à 100% ou en énergie d'appoint
- bois: pellets, plaquettes, etc.: à 100% ou partiellement
- panneaux solaires: à 100% ou en énergie d'appoint

Pour plusieurs raisons pratiques et économiques, la solution majoritairement privilégiée aujourd'hui est le gaz, pour autant qu'un réseau local passe à proximité. Mais cette solution utilise une énergie fossile.

A l'avenir, les réseaux de chaleur à distance (CAD) vont prendre de plus en plus d'ampleur. Les propriétaires seront fortement invités (parfois obligés) de s'y raccorder si la ville ou la commune construit un tel réseau. Pour évaluer les possibilités de ces deux sources de chauffage, prenez contact avec les services industriels de votre ville!

Les solutions «pompes à chaleur – PAC» (géothermie ou air/ eau) sont aussi appelées à prendre une part de plus en plus importante, notamment dans les rénovations. Elles seront nécessaires dans les lieux/quartiers où aucun réseau de CAD ne sera déployé. L'installation des PAC dans des bâtiments existants se heurte à plusieurs problèmes techniques (niveaux de température, nuisances sonores/vibrations, puissance électrique disponible, etc.). Et les aspects économiques sont parfois un point de blocage: l'investissement (4 à 6 fois le prix d'un simple remplacement de la chaudière à mazout par une nouvelle plus moderne) est à la charge du propriétaire. Or, les gains de charges sont toujours reportés sur les utilisateurs (locataires). Cet élément peut freiner les propriétaires à installer une solution renouvelable comme la PAC. A Genève, les SIG proposent des montages financiers sous forme de «contracting»: les SIG investissent pour la nouvelle installation de chauffage (et en sont les propriétaires), et revendent la chaleur aux locataires.

Jusqu'à présent, les solutions de chauffage au bois sont peu utilisées dans le cas d'une rénovation d'immeuble, car elles nécessitent un espace de stockage assez important (pour les pellets, etc.) qui peut manquer dans un bâtiment existant. Cependant, s'agissant d'un nouvel immeuble qui est en projet de construction, le chauffage à pellets peut être envisagé lors de l'élaboration du concept énergétique du bâtiment.

Le solaire thermique est à considérer comme une énergie d'appoint. Les surfaces disponibles sont trop petites pour couvrir les besoins d'un immeuble. Dans le meilleur des cas, les panneaux solaires thermiques peuvent répondre aux besoins d'eau chaude sanitaire durant la période estivale.







Pour 100.- investis dans le bois énergie 95.- restent en Suisse



Les plaquettes forestières fournissent une **énergie renouvelable**, neutre en CO2 et locale



1 m³ de bois utilisé dans un chauffage c'est 260 litres de mazout économisés

Le Groupe **VAUD PLAQUETTES BOIS-ÉNERGIE** est composé de professionnels de la production de plaquettes forestières. Celles-ci sont utilisées comme source de chaleur dans les installations de toutes tailles, allant de la maison individuelle à l'habitat groupé, aux grands immeubles, les industries mais aussi les bâtiments publics.

Une idée, une question?



laforestiere.ch/VPBE



CHAUFFAGE: QUELS SYSTÈMES DANS LES COOPÉRATIVES D'HABITATION?

Une prise de contact auprès de trois coopératives d'habitation romandes montre qu'elles utilisent quasiment toutes les techniques de chauffage actuellement existantes!

Coopérative Cité-Derrière, M. Diesbach:

«Quitter le mazout est devenu une obligation. Dans les immeubles neufs, on ne peut plus mettre de mazout ou de gaz, idem en cas de rénovation. Dans nos immeubles, nous avons aussi bien des chauffages à pellets, au gaz, des pompes à chaleur air/eau, le CAD à Lausanne (qui est obligatoire). A Morges, nous utilisons l'eau du lac) et à Aigle, nous aurons de la géothermie (pompe dans la nappe phréatique). Pour nous, tout dépend du bilan énergétique et du calcul du prix du kWh. Chaque situation est différente. Le Programme Bâtiment vaudois favorise une meilleure isolation des façades, mais tout cela a un coût qu'il faut pouvoir assumer. Pour le solaire, la surface des toits est limitée, il faut voir si des panneaux solaires peuvent être fixés aux balcons ou en façades.»

Société coopérative d'habitation de Lausanne, M. Büchler: «Compte tenu de notre patrimoine de 100 ans, nous avons de tout. Le mazout et le gaz sont remplacés par du CAD, des PAC géothermiques ou encore des chauffages à pellets, souvent combinés avec les panneaux solaires. Cette évolution remonte à plus de vingt ans. S'agissant de l'efficacité et de la rentabilité, les pellets et les PAC géothermiques coûtent plus cher à mettre en œuvre, mais ils sont rentables à long terme. Le but reste de réduire le CO2. Si nous devons remplacer un chauffage à mazout, nous évaluons si un CAD est un apport (renouvelable) et disponible, sinon ce sera le chauffage à pellets ou une PAC géothermique.»

Coopérative Equilibre, M. Molineaux:

«Nous misons d'abord sur l'isolation (Minergie P), et c'est le contexte qui va déterminer le système énergétique. A Cressy, nous sommes sur le CAD avec double flux. Pour nos quatre autres bâtiments, nous avons un chauffage central et la PAC sur extrait d'air. Il faut souvent optimiser les réglages. Nous avons un immeuble chauffé au gaz, c'est la moins pire des énergies fossiles, mais il faudra y renoncer pour atteindre la neutralité carbone. Pour nos bâtiments (simple flux), nous avons des PAC sur l'air sortant en complément du chauffage principal (CAD ou gaz). Avec un double flux, la technique est beaucoup plus simple et c'est tout de suite optimal. Quatre bâtiments sont sur un CAD: à Cressy avec le système d'incinération des ordures ménagères; aux Vergers (3 immeubles), avec une pompe à chaleur de quartier (une sous-station par immeuble).»

SUBVENTIONS ET PRIMES

Pour l'isolation: www.leprogrammebatiments.ch Subventions cantonales: contacter le Service cantonal de l'énergie

Aide financière de Suisse Energie, des cantons et des communes: prime pour le chauffage à bois lors du remplacement d'un chauffage au mazout ou au gaz (Fr. 360. – par kWh ou Fr. 1800. – par 1000 litres de mazout)

Prime de remplacement du chauffage électrique: Fr. 6500.-

plaquettes, granulés, bois déchiqueté, copeaux de bois ou bûches, qui sont brûlés dans une chaudière à bois spéciale. En brûlant, le bois produit une forte chaleur, avec un fort pouvoir calorifique qui permet de chauffer aussi bien l'eau sanitaire que l'eau de chauffage. Cependant, ce système nécessite d'installer un silo à pellets, qu'il faut remplir régulièrement. Le prix des pellets est resté stable ces dernières années. Si l'on veut remplacer le chauffage au mazout par un chauffage à bois dans un immeuble existant, il faut voir si le silo et la chaufferie entrent dans la place que la chaufferie au mazout et sa citerne occupent. Pour tout changement, il faut au préalable demander le conseil d'un spécialiste. Parfois, le silo et la chaufferie sont installés dans une petite structure accolée à l'immeuble. Les systèmes de chauffage au bois en vente actuellement (neutres en CO2) peuvent facilement être couplés avec du solaire, et ils bénéficient de primes et rabais intéressants.

Chauffage avec une PAC

Une autre technologie qui se développe fortement pour le chauffage des habitations est la pompe à chaleur (PAC), qui n'a aucun rejet de CO₂ et qui consomme 3 fois moins d'énergie qu'un chauffage au mazout, avec des coûts d'exploitation très bas. Le principe: la PAC extrait la chaleur d'une source d'énergie et la convertit en énergie de chauffage. Il y a plusieurs types de PAC: celles qui utilisent la géothermie «classique», autrement dit la recherche de la chaleur du sous-sol par forages et sondes géothermiques que l'on fait revenir à la surface sous forme d'eau chaude (PAC dites sol/eau), comme aux Plaines-du-Loup à Lausanne. Il y aussi les PAC de type eau/eau où l'on extrait les calories de la nappe phréatique, et,



Notre action pour la PPE et les immeubles collectifs

Vulcan

Profitez de nos prix d'action. Test gratuit pour immeubles collectifs.*

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



1. Les installations sanitaires sont protegés contre le calcaire

Les tuyaux ne sont plus entartrés. Le tartre déjà présent dans les tuyaux est éliminé. Les points de rouille sont scellés.

* hors frais de montage.

contre le calcaire et la rouille



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



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

10 ans garantie n. ex. le Vulcan 5000 pour la maison

sans sel

sans chimie

sans entretien

Notre représentant en Suisse romande depuis 10 ans:

individuelle au prix de CHF 1585

Willi Kurt Tél. 079 221 13 39 www.ews-ag.com

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

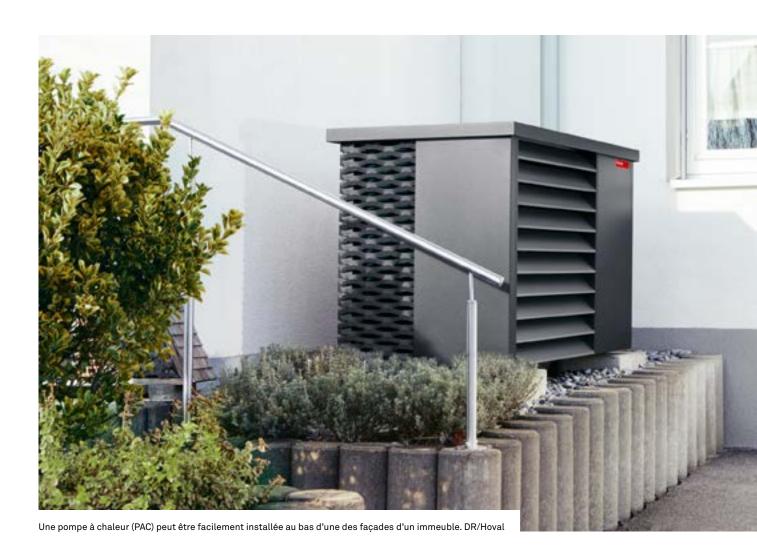


EWS Wüst. Mühlebühlweg 6 5616 Meisterschwanden AG info@ews-wassertechnik.ch



GARANTIES 10 ANS





enfin, les PAC de types air/eau et air/air. Chaque PAC donne un COP (coefficient de performance, donc le rendement de l'installation) différent, et il s'agit d'analyser quel type de PAC est le plus adapté à l'immeuble compte tenu de sa situation (il faut se faire conseiller par une entreprise spécialisée). En combinaison avec du courant solaire, une PAC peut devenir indépendante à 100% des ressources externes.

Chauffage par un CAD

Le chauffage à distance (CAD) est aussi un moyen de chauffage en plein essor. Ces installations sont souvent construites par les communes et fonctionnent avec du bois provenant de la commune/région. Le bois est fourni en plaquettes ou déchiqueté. La chaleur dégagée permet de chauffer plusieurs immeubles via un réseau de tuyaux souterrains qui amènent la chaleur directement dans le bâtiment. Quelques exemples de CAD sont souvent cités: celui de l'écoquartier Eikenøtt à Gland avec une grande chaudière à bois (voir l'article dans ce numéro), de CADOUEST (chauffage à distance de l'Ouest lausannois), des SIL de Lausanne qui est basé sur les déchets brûlés dans son usine d'incinération Tridel («Les SIL sont pionniers en matière de chauffage à distance, avec un CAD

PLUS D'INFOS

«Aperçu des systèmes de chauffage renouvelable» (brochure de www.suissenergie.ch)

«Chauffer avec des énergies renouvelables – le programme» (brochure de Suisse Energie)

www.chauffezrenouvelable.ch, programme de Suisse Energie (comment passer d'un système d'énergie fossile à un système d'énergie renouvelable)

«Chauffez aux énergies renouvelables SUISSES, la nature vous dit merci» (brochure de Suisse Energie)

«Courant solaire pour les locataires» (brochure de Suisse Energie, tél. 0848 444 444)

www.infoline.suissenergie.ch

www.lausanne.ch/sil (Services industriels de Lausanne, infos sur son chauffage à distance)

www.gazenenergie.ch

www.energie-bois.ch

www.heitzmann.ch

www.schmid-energy.ch

www.caleos.ch (pompe à chaleur aérothermique air/eau)

www.hoval.ch

www.soltop.ch

www.mopec-guide.ch (édité par Hoval)

www.mazout.ch (conseil@mazout.ch)





basé sur un mix énergétique. De plus, dans le Plan climat de Lausanne, l'objectif est de décarboner les réseaux thermiques» précise M^{me} Nicole Cosendai des SIL), ou encore de la Satom à Monthey. De l'usine, la chaleur est transportée à tous les immeubles reliés au réseau. Mais il y a une «limite»: celle de la distance entre l'usine et les immeubles, donc le périmètre qui peut être desservi par le CAD.

La loi sur le CO,

Lorsque vous recevrez ce numéro 2-2021, vous connaîtrez les résultats de la votation sur la loi sur le CO₂ (révision de la loi) du 13 juin. La campagne a été intense, avec une «guerre des chiffres» entre les opposants (les lobbies pétrolier et immobilier très

actifs pour la combattre) et les milieux favorables au «oui» (partisans de la lutte pour la protection du climat et contre les émanations de CO₂, et ceux favorables aux énergies renouvelables et à un air pur). Pour réduire les émissions de CO₂, la révision de la loi prévoit d'introduire des taxes sur le mazout, l'essence et le kérosène. Selon certains observateurs, un échec de cette votation ne ferait que repousser l'échéance des mesures à prendre, et une nouvelle votation reviendrait devant le peuple d'ici 2 à 3 ans. Le grief des opposants portait surtout sur l'augmentation de la taxe sur le mazout et l'essence. S'agissant du chauffage, l'avenir est clairement aux types de chauffages qui ne fonctionnent plus aux énergies fossiles. A l'évidence, la thématique va encore nous occuper pendant bien des années!





Conseil gratuit 0800 84 80 84

CHAUFFER AU MAZOUT
L'énergie raffinée

VAUD: LES DISPOSITIONS ACTUELLES

Interview avec M. Denis Rychner, de la Direction générale de l'environnement (DGE) du canton de Vaud, Département de l'environnement et de la sécurité (DES).

Tout nouvel immeuble qui se construit doit être doté d'un chauffage «sans mazout ou sans gaz»: est-ce juste?

Non, la loi vaudoise sur l'énergie (entrée en vigueur en 2014) n'interdit pas les énergies fossiles. Par contre, elle fixe des conditions plus sévères en termes d'isolation thermique pour les bâtiments alimentés par une source non renouvelable, lesquels doivent aussi répondre à l'obligation, imposée à toute nouvelle construction, de couvrir 30 % des besoins en eau chaude sanitaire par une source renouvelable (art. 28a de la loi vaudoise sur l'énergie).

Quelle est la règle des 20% minimum nécessaires produits par des énergies renouvelables? Et les 80%?

Il s'agit de l'article 28b de la loi vaudoise sur l'énergie. Il concerne les besoins en électricité des nouveaux bâtiments, dont 20% doivent être couverts par de l'électricité renouvelable produite sur le site, donc concrètement par des panneaux solaires photovoltaïques. Le reste est prélevé sur le réseau.

La future loi sur le CO₂, si elle est acceptée, interdira le chauffage au mazout et au gaz: est-ce juste?

La future loi sur le CO_2 interdira le mazout et le gaz dans les bâtiments neufs, et restreindra le remplacement des chaudières dans les bâtiments existants à ceux qui sont bien isolés. Pour le remplacement, la loi prévoit une limite initiale à ne pas dépasser de 20 kg de CO_2 par m^2 . Cette valeur diminuera de 5 kg tous les 5 ans.

Elle prévoit aussi une hausse de la taxe sur le mazout pour ceux qui continueront de se chauffer au mazout?

La taxe CO_2 est aujourd'hui fixée à Fr. 96. – par tonne de CO_2 . Cette valeur pourrait augmenter à terme par paliers si les objectifs de réduction intermédiaires ne sont pas atteints, le premier étant fixé à Fr. 140. –/ tCO_2 .

Si l'on doit changer sa chaufferie au mazout parce qu'elle est usée, on ne pourra pas la remplacer par une nouvelle chaufferie au mazout?

Seuls les bâtiments qui respecteront la limite de 20 kg de CO₂ par m² pourront renouveler une chaudière fossile. Mais si le bâtiment n'est pas suffisamment bien isolé, il faudra trouver une alternative renouvelable, comme la pompe à chaleur, le chauffage au bois ou le raccordement à un chauffage à distance. ■



LES ACTIONS ENVISAGEABLES EN CAS DE NUISANCES DANS UNE RELATION DE VOISINAGE

PASCAL STEINER, JURISTE MLAW

La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres. Cet adage représente bien la situation entre un locataire et son voisin, qu'il n'a en général pas choisi, et avec lequel il est contraint de composer dans un espace restreint et pour une durée indéterminée. Dans ces situations, les relations conflictuelles abondent. Quelles sont les actions à la disposition tant du locataire que du propriétaire dans des cas de nuisances dans la relation de voisinage?

La vie en société génère pour les personnes, physiques ou morales, toutes sortes de nuisances ayant leur source dans des activités humaines¹. C'est ainsi que les relations de voisinage engendrent inévitablement des tensions de diverses natures. Les litiges de voisinage, qui opposent des personnes proches par situation mais rarement par choix, demeurent très nombreux. Si les voisins ne parviennent pas à trouver un terrain d'entente, ils doivent alors s'en remettre à une autorité ou faire appel à un tiers neutre, par exemple un médiateur². Le droit du voisinage occupe de manière prépondérante tant la vie des citoyens que les tribunaux civils puisque, sauf exception, tout le monde est confronté à un voisin.

Les nuisances potentiellement engendrées dans ces relations ont des origines diverses telles que celles relatives aux constructions et à l'exploitation d'ouvrage ou de moyens de transports tels que les aéroports, par exemple. Le type de nuisance est également très varié: il peut s'agir notamment de nuisances visuelles, olfactives, sonores, par vibration ou en raison d'émanations de fumée. D'une manière ou d'une autre, de telles nuisances sont propres à toucher le bien-être et la santé des personnes, mais également la valeur, l'usage et la rentabilité de leurs biens³.

Les immissions excessives

Les nuisances peuvent dépendre du seuil de tolérance de chaque personne, notion toute relative. C'est ainsi qu'il y a lieu de distinguer les nuisances qui sont dites tolérables de celles dites excessives. L'immission excessive est déterminée, dans certains cas, en fonction des critères objectifs. Il y a ainsi lieu de s'écarter du ressenti, subjectif, de la victime des immissions. C'est par le prisme d'une personne «normalement sensible» qu'il conviendra de déterminer si la nuisance est excessive. Cet exercice peut toutefois s'avérer difficile, notamment en raison de la limite, parfois subtile, entre immissions autorisées et immissions excessives. Il sera ainsi pris en considération

l'intensité de l'effet dommageable, tout en procédant à une pesée des intérêts en présence. Cette notion ne doit être définie qu'au cas par cas, en prenant en compte toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment l'emplacement géographique, les intérêts des personnes concernées et les caractéristiques des propriétés ou logements⁴. A titre d'exemple, sauf à être déraisonnable, on ne peut exiger qu'aucun cri d'enfants ne retentisse dans un quartier résidentiel. Dans l'hypothèse où une immission est considérée tolérable, il n'y a en principe pas grand-chose à faire. Toutefois, lorsque l'immission est considérée comme excessive, l'auteur doit en principe y mettre fin, ou à tout le moins s'efforcer à la réduire. C'est dans cette seconde hypothèse que le droit intervient, avec pléthore de moyens défensifs et compensatoires.

D'emblée, il y a lieu de relever que dans une procédure judiciaire, il est souvent difficile pour la personne qui saisit l'autorité d'apporter la preuve du caractère excessif d'une immission. En outre, cette notion faisant appel au pouvoir d'appréciation du juge, l'issue peut s'avérer incertaine⁵. Pour cette raison, il est parfois préférable de recourir à l'intervention d'un médiateur, neutre, pour trouver une solution au litige, au moins dans un premier temps.

La législation contre les nuisances

La législation appréhendant la protection contre les nuisances est d'une ampleur considérable et représente une certaine complexité. En particulier, tant le droit privé – celui qui régit les relations entre deux sujets de droit – que le droit public – celui qui régit la relation entre l'état et un particulier – entrent en ligne de compte. Ainsi, par exemple, les nuisances liées au bruit s'examinent sous l'angle du droit public, puisque ce dernier délimite les seuils limites de volume sonores tolérables, et donc, a fortiori, permet de considérer qu'une immission sonore est excessive sous l'angle du droit privé. Ainsi, les dispositions de droit privé et de droit public se complètent. Elles sont parfois aussi alternatives ou cumulatives⁶.

Les principales dispositions de droit privé concernant des rapports de voisinage résident dans le Code civil. Quant aux règles protégeant le locataire et le bailleur dans une relation contractuelle, elles se trouve dans le droit du bail, soit dans le Code des obligations.

Aux termes de l'article 641, alinéa 1er CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi. L'article 684 CC contient une règle générale qui limite le droit de disposer librement de son bien, puisque cette dispo-

sition précise que le propriétaire du fonds doit s'abstenir de causer des immissions excessives. Les personnes atteintes ou menacées par des immissions excessives peuvent recourir aux actions défensives et réparatrices offertes par l'article 679 CC, en vertu duquel la personne qui jouit d'un bien (le propriétaire, le locataire, le fermier, l'usufruitier, etc.7) peut obtenir la cessation de l'atteinte ainsi que la réparation d'un éventuel dommage causé par son voisin. Il faut toutefois pouvoir prouver que les nuisances provoquées par son voisin sont excessives. Lorsque ces dernières sont inévitables et temporaires (par exemple, lorsqu'elles sont dues à des travaux de construction), seul le versement de dommages-intérêts entre en ligne de compte (article 679 a CC). En outre, il convient de noter que la notion de voisin vise tant le propriétaire du fonds contigu⁸ que le propriétaire d'un fonds situé à une plus grande distance, pour autant que les immissions excessives parviennent jusqu'à celui qui souhaite agir (ainsi par exemple une usine provoquant des émanations toxiques qui se font ressentir plusieurs kilomètres plus loin)9. En clair, l'application actuelle des articles 679 et 784 CC permet au propriétaire ou au locataire victime de nuisances excessives d'agir contre le bailleur ou le locataire du fonds voisin incriminé.

Par ailleurs, l'article 928 CC autorise le possesseur d'un fonds, y compris le titulaire d'un droit personnel découlant d'un contrat, à agir contre l'auteur d'un trouble, peu importe que ce dernier soit un voisin au sens de l'article 679 CC. Ainsi, le bailleur est admis à s'en prendre à un squatter, et le locataire à un autre locataire du même immeuble 10.

Des défauts imputables au bailleur

Dans les cas de défaut imputables au bailleur, les articles 259a à 259i CO accordent au locataire une série de droits qui, en fonction des circonstances, peuvent être exercés alternativement, cumulativement ou successivement. A noter toutefois que, dans le contexte du bail, une nuisance excessive ne constitue pas forcément un défaut de la chose louée, sauf à ce que la nuisance entrave réellement l'usage du bien¹¹.

De son côté, le bailleur victime de nuisances illicites causées par un tiers peut faire valoir les mêmes droits extracontractuels que le locataire. A ces droits s'ajoutent les moyens offerts par le droit du bail, soit ceux prévus à l'article 257f CO¹², si les nuisances ont pour origine le comportement d'autres locataires de l'immeuble.

En conclusion, en cas de nuisances causées par un voisin, le locataire s'en rapportera en premier lieu aux dispositions 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.

découlant du droit du bail afin de voir si la protection offerte est suffisante, cas échéant il pourra également examiner s'il peut s'appuyer sur des règles du droit civil. Finalement, il y aura également lieu de voir si certaines dispositions de droit public peuvent trouver application au cas d'espèce.

En définitive, il est recommandé de s'efforcer de trouver une solution entre les parties, hors tribunaux, puisque comme le mentionnait Publius Syrus «c'est de la folie de vouloir punir son voisin en mettant le feu chez lui lorsqu'on habite juste à côté». ■

- Pierre Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12° séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002 et les références citées.
- ² Maryse Pradervand-Kernen, Conflit de voisinage: vers une régulation par la médiation, in Jusletter 20 février 2017.
- ³ Pierre Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, Neuchâtel, 2002.
- ⁴ RaiffeisenCasa, Beobachter-Edition, Zürich
- ⁵ Pradervand-Kernen, Op. cit.
- 6 Wessner, Op. cit.
- Paul-henri Steinauer, Les droits réels, T. II, 4° éd., Berne, 2012, n. 1903; Sylvain Marchand, in, commentaire romand, Bâle 2016, n. 26 ad art. 679 CC et références citées.
- ⁸ Ibid.
- ⁹ Wessner, Op. cit.
- ¹⁰ Ibid.
- ¹¹ Ibid.
- 12 Ibid.

Tartemaires 2021



association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



L'ARMOUP

remercie chaleureusement ses sponsors pour leur précieux soutien.

PRINCIPAL

























BANQUEMIGROS















Un savoir-faire construit par plusieurs générations

Visionnez le film du 100° anniversaire de la SCHL!







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 autogérées 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