

## LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DURABLE DE LA SCHL

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) est en train de se doter d'outils pour gérer encore plus finement son grand parc immobilier en pleine croissance. Avec, en point de mire, les questions climatiques et sociales. Entretien avec son directeur, Ilhan Büchler.

PATRICK CLÉMENÇON

### Quelles sont les principales préoccupations de la SCHL pour ces prochaines années?

**Ilhan Büchler:** L'une de nos principales préoccupations reste le fait d'offrir le plus possible de logements à loyer abordable, en développant un parc immobilier de manière responsable, du point de vue aussi bien social qu'écologique. La question environnementale et climatique est aujourd'hui devenue prioritaire dans l'orientation du choix de nos investissements. Une autre préoccupation importante est de développer et d'accompagner davantage les aspects liés au «bien habiter»: stimuler le feu sacré du lien entre sociétaires-locataires et aider l'émergence du bien-être au sein de nos immeubles, par exemple en favorisant et en soutenant la création d'associations de quartier, qui vont ensuite développer des projets comme des potagers collectifs, des petits marchés, des clubs de lecture ou de musique, et d'autres projets stimulant les rencontres et les activités partagées de nos habitant·e·s.

### Quelle est la stratégie de rénovation du parc immobilier de la SCHL?

**IB:** Notre parc immobilier est relativement vaste, avec des immeubles dans le grand Lausanne, mais également ailleurs dans le canton de Vaud. Pour garder une vision d'ensemble et organiser les actions à entreprendre pour nos assainissements, nous sommes en train d'établir un plan stratégique de la planification des rénovations par le biais notamment d'un outil informatique (Stratus) et d'analyses techniques qui nous permettront de suivre de près l'état d'obsolescence de nos immeubles et de planifier leur rénovation de manière plus pertinente. Avec cet outil, nous pourrions suivre par exemple la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> de chaque immeuble, ce qui nous permet de classer nos immeubles selon des bilans énergétiques précis et donc de prioriser nos investissements dans les programmes de rénovation de manière adaptée. Avec Stratus, nous aurons également un suivi détaillé de l'usure des parties constructives et des installations de nos immeubles. Notre but est d'intervenir au bon moment au bon endroit selon les objectifs de développement durable que nous nous sommes fixés.

Nous n'avons évidemment pas attendu la mise en place de ce système pour maintenir nos immeubles à jour. Je peux vous citer trois types de rénovations récentes, plus ou moins importantes, à commencer par une rénovation légère sur deux



Ilhan Büchler devant le chantier de l'immeuble de la SCHL aux Plaines-du-Loup à Lausanne, avec des murs en briques à haute efficacité énergétique. ©PC2021

immeubles à Bussigny. Ces deux immeubles étaient de vrais gouffres énergétiques et nous avons donc entièrement isolé l'enveloppe du bâtiment, sous-sols et toitures comprises; troqué la chaudière à mazout contre une chaudière à pellets, remplacé les installations de la buanderie par des appareils moins gourmands en énergie... et profité de renouveler les aménagements extérieurs. Pour une rénovation légère, les habitants restent dans leurs logements durant les travaux; pour une rénovation moyenne, comme à Lausanne dans le quartier de Prélaz, les habitants ont été relogés ailleurs durant les neuf mois des travaux, parce qu'en plus d'avoir mieux isolé l'enveloppe des deux bâtiments, nous avons également rénové les cuisines et les sanitaires ainsi que l'ensemble des revêtements. Nous aurions d'ailleurs voulu pousser davantage la rénovation énergétique, mais des contraintes imposées par la protection du patrimoine ne nous ont pas permis de poser des panneaux photovoltaïques en toiture et nous avons dû opter pour une isolation moins performante des façades vers l'intérieur, car nous devions préserver l'aspect historique à l'extérieur de l'immeuble. Au final, un gain de confort malgré tout considérable, des installations consommant moins d'énergie et une augmentation de loyer d'environ 20% sans l'apport du fonds de rénovation de la SCHL.

**PETIT +**

Le site de la coopérative: [www.schl.ch](http://www.schl.ch), où vous pouvez aussi télécharger la brochure «La bonne énergie».  
La vidéo avec Ilhan Büchler: [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

### C'est déjà pas mal pour une rénovation moyenne. Qu'entendez-vous donc par une grande rénovation?

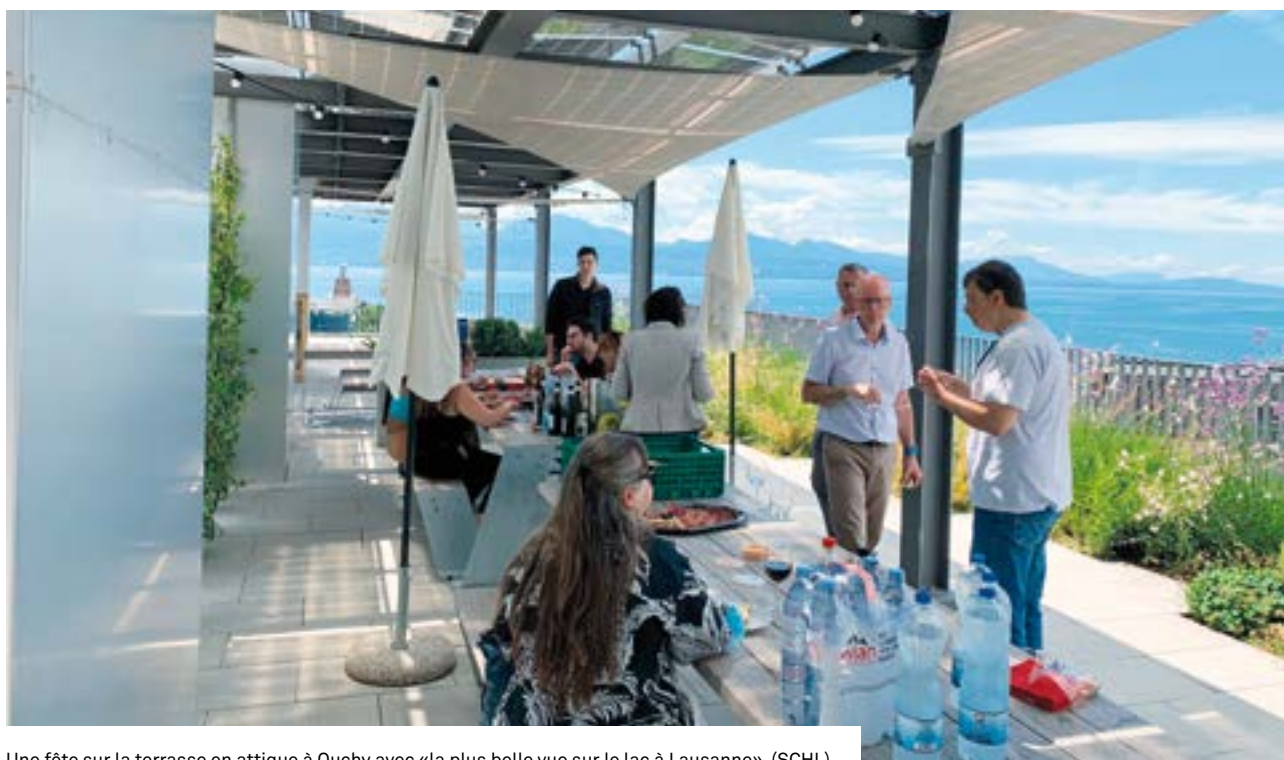
**IB:** Nous allons démarrer une grande rénovation lourde et écologique – la plus importante de toute l'histoire centenaire de la coopérative! – en novembre 2021 sur nos trois immeubles de Boisy, à Lausanne (près de 200 logements). Dans ce cas, nous rendons l'immeuble complètement libre et nous relogeons les habitants – meubles compris – dans un autre immeuble de notre parc immobilier durant les dix-huit mois de chantier prévus. Toute l'enveloppe sera totalement rénovée et parfaitement isolée; cette fois, nous pouvons poser tout un ensemble de panneaux à cellules photovoltaïques en toiture qui nous permettra d'alimenter tous les communs et de créer un RCP (regroupement de consommation propre) afin de revendre nos éventuels surplus de production d'énergie solaire à nos locataires à un prix plus bas. Pour le chauffage, nous serons reliés au CAD (chauffage à distance) et nos locataires bénéficieront désormais d'un chauffage au sol. Nous allons également rénover cuisines, sanitaires, buanderies, ascenseurs et toute la technique du bâtiment; supprimer tous les obstacles à l'intérieur de l'immeuble et créer environ 20-30% de logements adaptés aux besoins spécifiques des personnes à mobilité

réduite, et installer des rampes d'accès à l'extérieur, là où il n'y avait que des escaliers. Au final, nous devrions consommer environ dix fois moins d'énergie qu'avant et émettre environ vingt-cinq fois moins de CO<sub>2</sub> par mètre carré de surface de plancher.

### Quelle est la stratégie de développement des nouvelles constructions de la SCHL?

**IB:** Nous visons toujours les standards énergétiques les plus élevés du moment et nos derniers projets en cours de réalisation correspondent au standard Minergie-P-Eco et société à 2000 watts. Chaque réalisation sert d'étape pour faire encore mieux la prochaine fois. Le problème avec les labels (et les subventions qui vont avec), c'est qu'ils sont nombreux et qu'ils évoluent très vite, alors que cela peut prendre plusieurs années pour réaliser un projet. Nous essayons donc de construire le plus durablement possible, selon l'état actuel des connaissances, sachant qu'il faudra peut-être augmenter les exigences en cours de réalisation de projet, comme ce fut le cas avec un projet que nous avons à Nyon, qui partait du label Minergie et correspondra finalement au label Minergie-P-Eco, afin de tenir également compte de l'origine écologique des matériaux de construction. En cinq ans, on est donc passé de Minergie à Minergie-P-Eco!

Un des derniers projets sur lesquels nous planchons actuellement, à Bussigny, vise carrément l'objectif ambitieux de l'autosuffisance énergétique du bâtiment, dont le bilan carbone sera neutre! Un résultat qui a déjà été atteint par certaines villas, mais qui est encore très rare au niveau d'un immeuble d'habitation. Les coûts de construction d'un tel immeuble au



Une fête sur la terrasse en attique à Ouchy avec «la plus belle vue sur le lac à Lausanne». (SCHL)



La fontaine En Cojonnex à Lausanne, emblème artistique d'unité pour les rencontres et les jeux d'enfants. (SCHL)

label Minergie-P-A-Eco sont évidemment plus élevés que pour un immeuble standard, mais en qualité de grande coopérative d'habitation, nous tenons à continuer de jouer un rôle de pionnier en la matière – et de toute façon, cette plus-value est un bon investissement pour l'avenir, tant pour l'aspect écologique de notre patrimoine que pour la durabilité de l'immeuble et pour les expériences que nous pourrions en tirer. Ce genre d'immeubles nécessite d'ailleurs un certain apprentissage à l'usage, que nous devons apprendre et appliquer à nos futurs sociétaires-locataires sensibles à l'environnement. Il en va d'ailleurs de même pour tous les immeubles à haute valeur énergétique que nous avons déjà construits et dans lesquels les habitant·e·s signent une charte de comportement les engageant à respecter les nécessités d'usage propres à ce genre de bâtiments. Nous venons aussi de publier une petite brochure, «La bonne énergie», afin de familiariser nos locataires avec les bonnes pratiques pour économiser l'énergie dans leur logement.

Autre grand projet qui va enfin pouvoir démarrer (permis de construire délivré le 6 septembre 2021, après cinq ans de développement de projet, oppositions et référendum compris), c'est le quartier de la Suettaz à Nyon, où nous allons construire 300 logements en collaboration avec la société LSR Logement Social Romand SA... dont je suis aussi le directeur. C'est un projet de très grande ampleur de démolition d'immeubles existants et de nouvelles constructions, impliquant un important défi logistique, notamment pour reloger les habitants. Ce vaste projet sera réalisé en deux étapes, sur une durée de cinq-six ans, l'immeuble de la SCHL étant livré en premier en 2024 déjà.

#### Comment voyez-vous le vivre-ensemble dans une coopérative?

**IB:** La SCHL gère plus de 2300 logements pour son compte (plus de 4000 si l'on tient compte des autres entités pour lesquelles la SCHL assume l'administration) et la principale difficulté consiste à ne pas perdre le lien avec nos habitant·e·s.

Nous les incitons donc à créer des associations de quartier ou d'immeubles, que nous supervisons et soutenons de diverses façons. Mais plutôt que de parler de vivre-ensemble, nous parlons de bien habiter, dans son logement mais aussi en partageant et dialoguant avec ses voisins, en organisant des fêtes et en se rencontrant lors de diverses activités. Nous avons en outre mis en place un programme appelé le plusSCHL, qui permet de mettre en place, en plus des locaux communs existants, des infrastructures artistiques, ludiques et potagères pour favoriser et soutenir le bien-habiter, comme par exemple à Cojonnex à Lausanne, où nous avons réalisé une place de jeux autour d'une fontaine créée par un artiste, mettant en évidence le tracé du Rhône, où les enfants adorent venir jouer et les parents faire un brin de causerie. Sur la terrasse en attique de notre nouveau bâtiment à Ouchy, nous avons également mis en place toute une salle de quartier et une infrastructure favorisant les rencontres, les grillades, les fêtes... à l'abri des panneaux solaires qui ombragent une partie de la terrasse. De quoi rassembler les sociétaires et créer des immeubles solidaires dans lesquels il fait bon habiter. ■