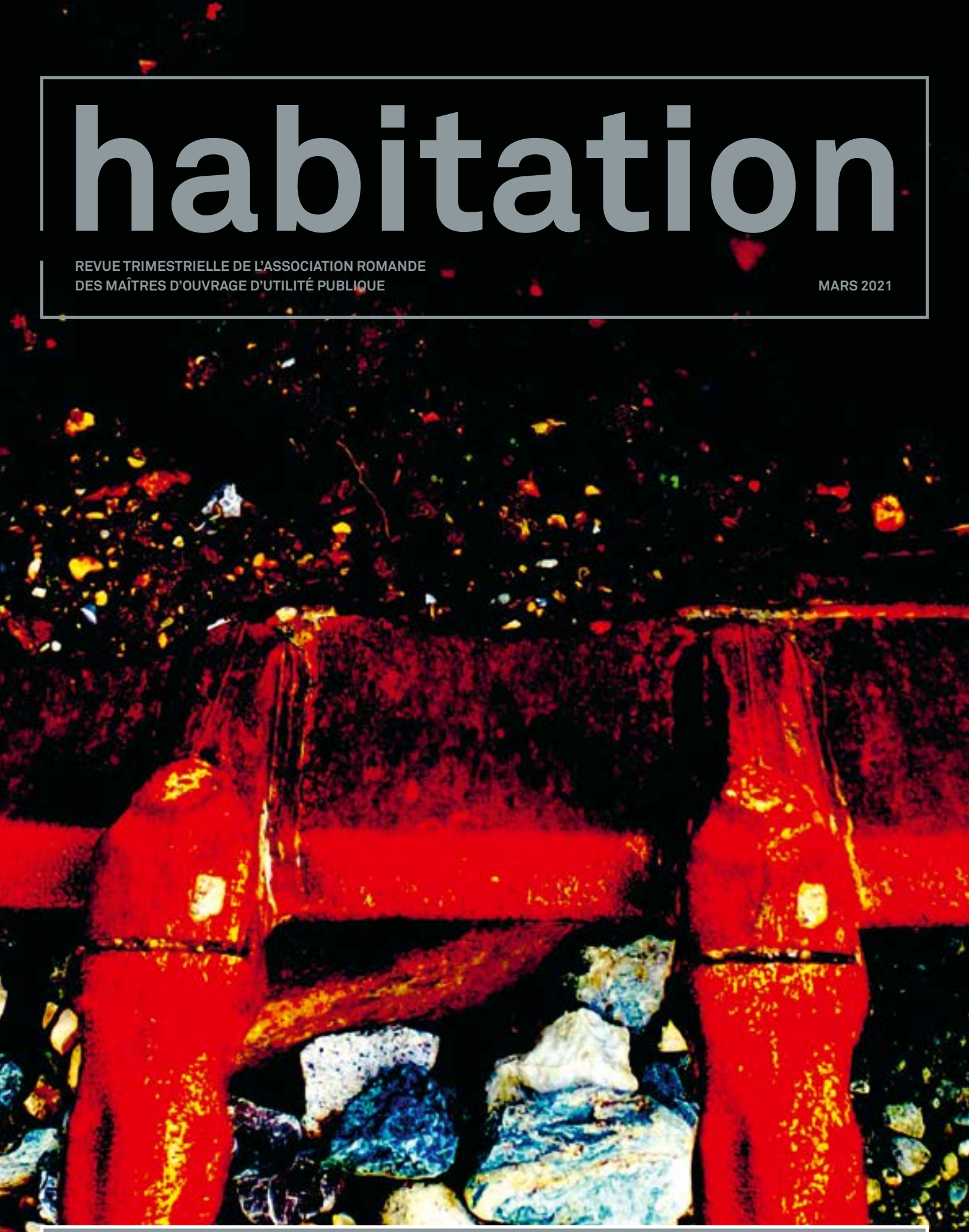
habitation

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

MARS 2021



_ LE MÉGACHANTIER DE MÉTAMORPHOSE À LAUSANNE
_ HABITER DANS DES HALLES INDUSTRIELLES À ZURICH
_ DES AIDES POUR TROUVER DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Nº 1

BERTOLIT
2021
F
TS
TI
D
É
Une équipe, un service
toute l'année !

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le projet Métamorphose bat son plein, les pelles mécaniques chauffent au rouge sur le chantier de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne. Pas un jour ou presque sans que le syndic de Lausanne, Grégoire Junod, ou la responsable du Dicastère logement, environnement et architecture, Natacha Litzistorf, ne se pointent casqués sur le chantier pour en promouvoir les vertus écologiques, sociales et environnementales. Nous les avons rencontrés pour qu'ils nous disent tout sur l'état du projet (pp. 6-11). Un petit tour dans le quartier tout neuf des Fiches Nord complète le tableau d'une ville de Lausanne décidément très active en matière de construction de logements respectueux de l'environnement (pp. 16-17). Mais au fait: un écoquartier, c'est quoi? L'Association écoquartier de Lausanne vous dit tout (pp. 13-15).

Nous avons aussi voulu savoir ce qu'il en était du concept d'écoquartier en Suisse alémanique. Après tout, nous vous avions présenté dans nos pages les projets du Hunziker Areal du consortium de coopératives d'habitation mehr als wohnen à Zurich («Habitation» septembre 2015) et de Green City («Habitation» décembre 2018). Or, il s'avère que nos amis alémaniques ne parlent pas d'écoquartier, mais de projet phare pour désigner des projets particulièrement innovants et durables. Comme par exemple celui de la Zollhaus à Zurich, où la coopérative d'habitation Kalkbreite vient d'achever son deuxième projet, avec notamment de l'habitat communautaire dans d'anciennes halles industrielles (pp. 19-25).

Pour tous ces beaux projets, il faut bien entendu avoir accès à des terrains constructibles. Difficile, mais des solutions existent pour aider les MOUP à trouver leur bonheur. En Suisse romande, des groupements de coopératives viennent en aide à leurs membres dans les cantons de Genève, de Fribourg et du Jura (voir «Habitation» 4-2020, article «L'émergence des groupements romands de coopératives»). En Suisse alémanique, ce sont les associations régionales de coopératives d'habitation Suisse qui proposent des aides originales pour aider leurs membres à trouver des terrains constructibles ou des immeubles à racheter. Et ça fonctionne plutôt bien (pp. 26-28).

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

Patrick Clémençon

La Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) invite ses membres à son assemblée générale ordinaire **le 12 mai 2021 à 14 h 30 en visioconférence.** Le lien vers la visioconférence et les détails de l'ordre du jour statutaire seront communiqués dès le 19 avril 2021 sur habitation.ch/actualite.

100% Paper from well-managed forests FSC® C020089

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: Jean-Louis Emmenegger, Doris Sfar, Pascal Steiner et Bernard Virchaux 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: Pelle mécanique symbolique des grands chantiers lancés à Lausanne-Métamorphose © PC2021

RÉGIE PUBLICITAIRE

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

Rénovation

Immeuble de la Route
de Berne 7 à Lausanne

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

Promouvoir
le bien-habiter

Visionnez le film
du 100e anniversaire
de la SCHL!

100e SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch

IGR

MÉTAMORPHOSE À LAUSANNE: DE L'ÉCOQUARTIER À L'ÉCOVILLE

Interview de M. Grégoire Junod, syndic de Lausanne, responsable de la Direction culture et développement urbain.

6

MÉTAMORPHOSE: UN ÉCOQUARTIER DENSE ET VERT

Interview de M^me^ Natacha Litzistorf, municipale de la ville de Lausanne, responsable du Dicastère logement, environnement et architecture.

8

DES HALLES CONQUISES DE HAUTE LUTTE

Habiter dans des halles industrielles a été «inventé» par les squatteurs. Avec le projet Zollhaus à Zurich, ce sont aujourd'hui les coopératives d'habitation qui tentent l'expérience.

19

TANT QU'IL Y AURA DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La quête d'un terrain constructible à prix raisonnable ou en droit de superficie est un enjeu essentiel des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Des solutions existent pour aider les MOUP à trouver leur bonheur.

26

ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

04 BRÈVES
11 MÉTAMORPHOSE: LE POINT SUR L'ÉNERGIE
13 ÉCOQUARTIER: CE SONT LES HABITANTS QUI LE FONT VIVRE
16 LES FICHES NORD: UNE BELLE RÉALISATION
30 PROJETS DE CONSTRUCTION ET SOUTIEN DE LA CCH
32 VERS UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT
34 QUESTION JURIDIQUE
36 MANIFESTATIONS ET ÉVÉNEMENTS ARMOUP

Le billet du président de l'ARMOUP

Bernard Virchaux

Nous vivons une période très difficile, anxiogène et restrictive pour les occupations conviviales dont nous avions l'habitude.
Il faut espérer que les vaccinations en cours mettront fin à cette pandémie et permettront de retrouver une vie normale.
Cette situation doit nous rappeler que nos membres sont en majorité des coopératives dans lesquelles les sociétaires sont le plus souvent les occupants de leur logement. Nous devons les encourager à développer un esprit d'entraide et de convivialité au sein de leurs immeubles, ce qui ne peut être que bénéfique.

Saluer ses voisins, se préoccuper d'eux et de leur santé, aider les personnes âgées sont de simples gestes, mais tellement efficaces pour augmenter le sentiment d'appartenance à une communauté, différente de l'esprit rencontré habituellement dans les immeubles où chacun vit cloîtré dans son coin.
Profitons de ces instants pénibles pour développer un état d'esprit d'entraide qui est souvent mieux développé en Suisse alémanique, mais trop souvent absent en Suisse romande.
Comme exemple très concret de solidarité, on peut évoquer la garde d'enfants entre voisins, l'organisation et la distribution de commissions aux plus âgés ou encore l'offre de transports communs.
Et quand l'épidémie ne sera plus qu'un mauvais souvenir, nous pourrons espérer que les bonnes habitudes prises subsisteront.
En attendant, j'espère que le nouveau numéro d'«Habitation» vous trouvera en bonne santé, avec le moral, et vous permettra d'oublier les tracas du moment.

A très bientôt pour de nouvelles réunions présentielles.

Campagne wbg-schweiz: 10 principes pour l'habitat d'utilité publique

Au moyen d'une grande campagne de la branche, coopératives d'habitation Suisse entend faire connaître les spécificités de l'habitat d'utilité publique (voir illustration en p. 5). Qu'est-ce qui caractérise les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique? Comment se distinguent-ils d'autres bailleurs, quelles idées défendent-ils? L'association faîtière montre à l'appui de dix principes directeurs ce qui constitue l'habitat d'utilité publique. Les principes directeurs, formulés simplement et illustrés par des pictogrammes, sont destinés à promouvoir les valeurs de la branche auprès des résidents de tels logements ainsi que d'autres milieux intéressés.
Aidez-nous à faire connaître les principes directeurs: affichez dans les cages d'escalier et au bureau des posters sur lesquels figurent ces principes, distribuez à vos membres des tablettes de chocolat et un leporello, ou offrez une belle boîte de chocolat. Le site **www.dixprincipes.ch** vous en apprendra davantage sur la campagne et vous pourrez y commander du matériel promotionnel ainsi que des cadeaux publicitaires.

ERRATUM

Dans la dernière édition de la revue «Habitation», N°4-2020, une erreur s'est glissée. L'immeuble de logements avec encadrement construit à la route des Franchises 26 à Genève par la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées, a été projeté et réalisé en totalité par le bureau AAG Atelier d'Architecture Grivel & Girod, Genève, sans la collaboration du bureau Giorgis Rodriguez Architectes Sàrl, comme indiqué par erreur.

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

LOYERS ÉQUITABLES

Nous fixons les loyers sur la base des coûts et proposons des logements abordables.

BUT NON LUCRATIF

La plus-value sociale constitue notre priorité, pas le profit.

PARTICIPATION

Nous permettons à nos résident(e)s de participer aux décisions et à l'organisation.

PLUS QU'UN LOGEMENT

Nous proposons des espaces et des activités collectifs, gages de quartiers résidentiels animés.

10 PRINCIPES

POUR L'HABITAT D'UTILITÉ PUBLIQUE

SÉCURITÉ

Nous garantissons la sécurité du logement et un environnement sûr.

OUVERTS À TOUS

Nous accueillons toutes les franges de la population et veillons à une bonne mixité sociale.

QUALITÉ D'HABITAT

Nous offrons une qualité de vie élevée en termes d'habitat, lotissements bien conçus et extérieurs attrayants.

PRÊTS POUR L'AVENIR

Nous développons des solutions durables et innovantes pour la construction et l'habitat du futur.

ESSOR

Nous voulons davantage de logements d'utilité publique pour permettre à plus de gens d'y accéder.

BONS PARTENAIRES

Excellents partenaires pour les pouvoirs publics, nous apportons un réel bénéfice à la société.

www.dixprincipes.ch

Un engagement de coopératives d'habitation Suisse
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Les travaux sur le chantier ont commencé il y a peu de temps.
DR / Marino Trotta, Ville de Lausanne

MÉTAMORPHOSE À LAUSANNE: DE L'ÉCOQUARTIER À L'ÉCOVILLE

Interview de M. Grégoire Junod, syndic de Lausanne, responsable de la Direction culture et développement urbain.

PROPOS RECUEILLIS PAR JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Que représente le projet Métamorphose pour la ville de Lausanne?
Un projet majeur de développement qui allie la construction d'un métro, un nouveau quartier de 3500 logements et des infrastructures sportives, en l'occurrence un centre d'entraînement et un nouveau stade de football, une patinoire et une piscine olympique ainsi que de nombreux équipements de quartier. Le tout est pensé dans une logique de mixité sociale et de durabilité, avec des logements accessibles à toutes les catégories sociales, des performances énergétiques exemplaires ainsi que des espaces verts et publics généreux.

Pouvez-vous nous donner une brève genèse de ce projet?
Les premières réflexions datent de 2006. Lorsque j'ai été élu en 2011, on annonçait l'inauguration du stade pour 2012... Comme tous les grands projets, Métamorphose a pris du retard. De plus, le projet a connu de nombreuses évolutions: un second écoquartier verra le jour au bord du lac, aux Prés-de-Vidy et la patinoire de Malley a été incluse dans le projet. In fine, le projet Métamorphose se sera enrichi de nouveaux logements et du centre sportif de Malley, tout en gagnant en efficience sur le plan financier

Où en est-on aujourd'hui?
Le volet sportif du projet est bien avancé, avec la patinoire de Malley, le centre sportif et le stade de la Tuilière inaugurés.

QUELLE EST VOTRE DÉFINITION D'UN ÉCOQUARTIER?

C'est un quartier qui respecte les critères de la société à 2000 watts, qui est novateur en matière de procédés de construction (en intégrant le bois notamment), axé sur les énergies renouvelables (nous aurons 30 sondes géothermiques et des panneaux solaires sur tous les toits) et qui prévoit une forte mixité sociale et générationnelle, tout en ayant un système de mobilité douce et de transports publics attractifs ainsi qu'un environnement vert et durable. Les Plaines-du-Loup cochent toutes les cases.

La première étape des Plaines-du-Loup (environ 1000 logements) est en chantier. Nous travaillons à la suite du projet, les futurs plans de quartier des Plaines-du-Loup, l'achèvement du chantier de la piscine olympique de Malley et le développement des Prés-de-Vidy – avec, comme préalable, des fouilles archéologiques majeures (le site accueille la plus grande nécropole romaine du pays). Dans son ensemble, Métamorphose va nous occuper pour encore toute la décennie à venir.

A terme, que sera ce quartier que tout le monde considère comme un modèle?

In fine, l'écoquartier des Plaines-du-Loup comptera 3500 logements, soit environ 10 000 habitants et emplois en tout. L'originalité du projet tient à ses densités élevées, à une mixité sociale et à une diversité d'investisseurs qui en fera, sans doute, un exemple unique en Europe.

Et les écoles et espaces de loisirs?

Il y aura deux écoles, pour les classes de l'école obligatoire du primaire et du secondaire, ainsi que tous les locaux nécessaires, bien sûr, pour l'accueil de la petite enfance et le parascolaire. Il y aura une place de jeux dans chaque pièce urbaine, ainsi qu'un grand parc avec des terrains de sport et des infrastructures sportives pour l'ensemble du quartier.

Lancement officiel des forums participatifs. Discours de Grégoire Junod, syndic de Lausanne, à la maison du projet, le 23 septembre 2020. DR / Marino Trotta, Ville de Lausanne

S'agissant de la première pièce urbaine, quels sont vos commentaires?

Nous avons pu réunir 20 investisseurs différents (grandes coopératives d'habitation, coopératives d'habitants, investisseurs institutionnels et privés) et nous avons tous travaillé ensemble, malgré les différences de culture d'entreprise, les approches diverses de types de construction et de types de location, etc. Pour obtenir la mixité sociale, nous avons appliqué la règle des «trois tiers»: 1/3 de logements subventionnés, 1/3 de logements à loyers modérés, et un 1/3 de logements à loyer libre (location ou PPE). Nous sommes donc loin d'un quartier de «bobos-écolo-militants»! C'est un vrai morceau de ville que nous sommes en train de réaliser. Le tout avec un mode de chauffage innovant, fondé sur plus de 30 sondes géothermiques allant à 800 mètres de profondeur.

Comment la mobilité a-t-elle été prise en compte?

La mobilité est fondamentale pour la Ville! Il n'y aura pas de routes traversant le nouveau quartier, ni de places de parc, mais un parking centralisé (de 700 places) construit en tant que bâtiment séparé. S'y ajouteront dans tous les îlots des places pour vélos et moyens de déplacement pour les personnes à mobilité réduite. Des bornes électriques seront installées dans le parking centralisé et évolueront bien sûr en fonction de la demande. Le métro M3, dont l'ouverture est prévue pour 2028, constituera la colonne vertébrale du quartier en termes de mobilité: il reliera le quartier à la gare de Lausanne et toutes les villes suisses avec un seul transbordement.

Quant au processus participatif de la ville, quelle est votre appréciation?

Elle est très positive, car nos forums participatifs nous ont permis de faire avancer les choses, d'atténuer les critiques, de trouver des idées et de tenir compte des attentes des futurs habitants. Ce n'est sans doute pas un hasard si ce projet n'a suscité à ce jour presque aucune opposition. Nous avons travaillé en étroite collaboration avec les futurs habitants, les associations de quartiers, les coopératives intéressées, les autres investisseurs, etc. Cela nous a permis de prévoir l'aménagement du parc des Plaines-du-Loup, des jardins potagers, des surfaces arborisées, ou encore des activités de loisirs. Les prochaines étapes concerneront les aménagements publics, puis la future vie de quartier que nous souhaitons soutenir et encourager, notamment avec nos «budgets participatifs». Nous nous appuierons sur l'expérience développée avec le premier plan de quartier pour le développement des suivants. ■

MÉTAMORPHOSE: UN ÉCOQUARTIER DENSE ET VERT

Interview de M^me^ Natacha Litzistorf, municipale de la ville de Lausanne, responsable du Dicastère logement, environnement et architecture.

PROPOS RECUEILLIS PAR JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Le futur quartier des Plaines-du-Loup sera-t-il vert?
Oui, il sera vert! Pour rappel, il y a cinq ans, tout au début du projet, la population s'est offusquée, légitimement, parce que nous devions couper des arbres. Nous n'avions pas assez communiqué sur les raisons. Peu de temps après, on a bien expliqué que nous allions replanter les arbres qui y étaient, et que nous allions même en planter plus qu'il y en avait avant! La ville et les investisseurs ont très bien joué le jeu. En plus des anciens beaux arbres que nous avons enlevés, déplacés, stockés, puis maintenant replantés, nous avons mis en culture de nouveaux arbres qui vont grandir et qui auront un volume plus grand plus tard. Nous avons vraiment innové en matière de gestion des arbres, en tenant compte des espèces qui supportent une hausse future des températures et en créant une pépinière sur place ainsi qu'un réseau de pépiniéristes privés vaudois pour nous approvisionner plutôt que de faire venir des arbres des Pays-Bas!

La gestion des eaux a-t-elle fait l'objet d'une attention particulière?
Lors de la création d'un nouveau quartier, la gestion de l'eau doit être soigneusement pensée. Ici, nous avons opté pour la création de zones inondables et de noues, qui sont de petits fossés qui drainent l'eau de ruissellement et qui permettent de canaliser l'eau entre les pièces urbaines (PU). Elles font partie du projet d'aménagement, tout comme la mise en réseau des espaces verts par des «corridors écologiques» qui permettront aux petits animaux (hérissons, mulots, etc.) de se déplacer sans risques. Il y aura aussi quelques étangs. Là où nous n'avons pas la possibilité de créer des noues, nous avons développé un nouveau système de fosses de plantation qui fonctionne tel un bassin de rétention des eaux. Cela permet de conserver l'eau comme une ressource au bénéfice des arbres et du climat de l'écoquartier.

Et qu'en est-il des chemins pédestres?
Tout d'abord, il faut préciser que le quartier est piétonnier. Il y aura des chemins entre les pièces urbaines (PU), quelques-uns seront plus larges pour pouvoir effectuer des livraisons. A l'intérieur des PU, des petits chemins arborisés seront créés, aussi pour relier les écoles, les magasins, etc. Tous les chemins pour piétons ont été pensés en détails, et il a été tenu compte des flux conjoints des piétons et des cyclistes. A cela s'ajoute

Natacha Litzistorf, Municipale de la Ville de Lausanne, responsable du Dicastère logement, environnement et architecture. DR / Ville de Lausanne

le fait que dans les cahiers des charges des concours d'architecture, les questions des biotopes, des chemins et de l'arborisation ont été intégrées dès le début. Nous suivons attentivement le tout et gardons le contrôle de tout le développement par notre Service des parcs et domaines. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sera totalement garantie sur l'entier de la parcelle.

Et qu'en est-il des places de jeux et espaces sportifs?
Les places de jeux sont conçues de manière globale à l'échelle du quartier afin de diversifier l'offre et de favoriser les déplacements et les rencontres au sein du quartier. Elles seront toujours situées en adéquation avec les activités des bâtiments pour permettre le développement d'une vie de quartier riche et durable. Malgré la densité du quartier, nous avons prévu un grand parc du côté du parking du vélodrome, qui permettra d'offrir des espaces ouverts pour la pratique d'activités sportives ou du jeu en général. Une mutualisation des espaces du préau de l'école et de la place publique permettra d'intégrer des équipements ludiques dans le préau et d'utiliser les équipements sportifs de l'école le soir et le week-end. Les plans d'affectation 2 et 3 intégreront la problématique des

Certains travaux d'aménagement légers ont été effectués par les futurs habitants du quartier. DR / Ville de Lausanne

installations sportives de manière plus importante dans un grand parc urbain.

Que dites-vous aux gens qui regrettent les vastes terrains de jeux et de détente qui se trouvaient sur le terrain de l'actuel chantier?

Je les rassure: comme je viens de le dire, une grande attention a été portée à tous les lieux de détente et de jeux, et à toutes les installations sportives. Et je rappellerais ici que les terrains de football ont maintenant été déplacés au Centre sportif de La Tuilière, où les clubs de jeunes se retrouvent pour leurs entraînements, et qu'il y a encore des terrains disponibles à côté du Bois-Mermet.

Plusieurs coopératives d'habitation vont construire des immeubles d'habitation aux Plaines-du-Loup: quelles sont-elles?

La Ville a tenu à avoir une grande variété d'investisseurs. Nous trouvons donc dans ce nouvel écoquartier à la fois des Coopératives d'habitation (FLCL, Logement Idéal, Cité-Derrière, la SCHL et la Fondation Pro Habitat) et des coopératives d'habitants (Codha, C-Arts-Ouches, La Meute, Le Bled et Ecopolis) ainsi que des investisseurs tels que la SILL SA (Société immobilière du logement lausannois), qui proposera des appartements en PPE. Certains investisseurs ont prévu de construire plusieurs immeubles. Et il y a aussi des investisseurs privés (Swisslife et Jaguar) et institutionnels (Retraites Populaires et CIEPP), ainsi que des fondations médicalisées (fondations Bois-Gentil et de l'Orme).

Quel rôle jouent les MOUP (maîtres d'ouvrage d'utilité publique) dans le développement de cet écoquartier?

Un rôle important, déjà par leur nombre, et aussi par leur approche de l'habitat durable, qui est essentiel pour nous. La ville de Lausanne a tenu, dès le départ, à pouvoir disposer et proposer des logements d'utilité publique, avec des loyers abordables et adaptés (des LMM – logements à loyers modérés et des LLA – logements à loyers abordables), car nous en avons vraiment besoin pour nos habitants et futurs habitants.

En matière de types de logements, que pouvez-vous dire?

Nous prévoyons de proposer tous les types de logements, et préconisons des 4 pièces (entre 80 et 90 m^2) et des 5 pièces efficaces (entre 100 et 110 m^2) afin qu'ils restent financièrement abordables, notamment pour loger les familles, qui correspondent aux demandes de nos diverses catégories d'habitants. La demande est forte pour des 3 pièces assez grands. Mais sans oublier des logements plus petits pour une personne ou des couples (seniors ou jeunes). Nous sommes en train de discuter de tout cela avec les maîtres d'ouvrage, ainsi que des valences possibles (ouverture et fermeture des pièces), afin que les appartements s'adaptent à différents types de mode de vie (télétravail) et le cycle de vie (arrivée et départ d'enfants). Notre politique du logement est celle des trois tiers (⅓ de logements subventionnés, ⅓ de logements régulés et ⅓ de logements en marché libre ou PPE). Nous tenons compte du fait que des préseniors, des seniors, des personnes seules et des familles souhaitent venir habiter dans ce nouveau quartier, dans lequel deux EMS sont prévus pour les personnes ayant besoin d'un encadrement médico-social.

Quel a été l'apport des MOUP?

La collaboration entre la ville, ses différents services et les maîtres d'ouvrage sélectionnés a été excellente. Avec les coopératives d'habitation et les coopératives d'habitants, la discussion a toujours été très constructive (elles sont fortement axées sur les principes d'innovation, de durabilité et d'écoquartier), de même qu'avec les autres maîtres d'ouvrage privés et institutionnels. Chaque fois que cela était nécessaire, un terrain d'entente a été trouvé. Grâce aux forums organisés dès le lancement du projet, nous avons pu réunir quantité d'éléments qui se sont révélés très importants pour la suite de la gestion du projet. De plus, tous les services de la ville de Lausanne ont parfaitement collaboré lors de toutes les étapes.

Le bâti a fait l'objet d'une sérieuse réflexion: quelles en seront les concrétisations?

Effectivement, l'aspect de l'utilisation du bois et de la végétalisation a été fortement présent, notamment dans les jurys des cinq PU que j'ai présidés. Dès les premiers concours, on a pu suggérer d'utiliser du bois, et plus on avançait, plus on trouvait du bois dans les projets. C'était un bel exercice, et qui a d'ailleurs redonné confiance à la filière du bois du canton. Car je rappelle que le bois est bénéfique à la fois économiquement, écologiquement et pour l'habitat! Plusieurs façades d'immeubles seront faites en bois. A l'intérieur, l'avantage du bois pour l'acoustique, l'isolation et l'ambiance n'est plus à démontrer. L'école qui se trouvera au centre du quartier sera construite en bois et en métal. Il y a également eu une réflexion sur la valence des appartements (voir plus haut), ainsi que sur les pièces communes partagées (local communautaire, chambre d'ami commune, cave commune, etc.) et des halls d'entrée généreux, des couloirs lumineux facilitant la rencontre des habitants. ■

QUELLE EST VOTRE DÉFINITION D'UN ÉCOQUARTIER?

C'est un quartier d'habitation dans lequel la qualité du bâti est maximale au sens de la durabilité, et dans lequel on trouve à la fois du «bien-vivre», de la sociabilité intergénérationnelle, une conscience de protection de l'environnement, des aménagements verts et de détente, ainsi qu'une mobilité douce et des transports publics à proximité.

PUBLIREPORTAGE

Une idée lumineuse pour votre maison

De plus en plus de propriétaires de bâtiments investissent dans le solaire. En 2019, les Services industriels de Lausanne (SiL) ont raccordé 200 nouvelles installations photovoltaïques à leur réseau de distribution, atteignant ainsi 1200 unités. Présentation d'une action qui permet de valoriser un bien immobilier tout en participant à la transition énergétique.

Que l'on possède un grand ou un petit toit, qu'on souhaite y investir soi-même ou non et quel que soit le nombre de locataires, les SiL encouragent les propriétaires de bâtiments et les entreprises à produire eux-mêmes leur énergie renouvelable. «Cette solution est idéale pour valoriser un bien immobilier», explique Laurent Roy, chargé de clientèle aux SiL. Elle offre de nombreux avantages: le propriétaire-producteur réduit sa facture d'énergie grâce à sa production d'électricité et de plus, il est rétribué pour le courant excédentaire réinjecté dans le réseau ou pour l'énergie revendue à ses locataires. A noter que la Ville de Lausanne propose un tarif de rachat de l'énergie excédentaire parmi les plus avantageux de Suisse.

Pour les maisons individuelles

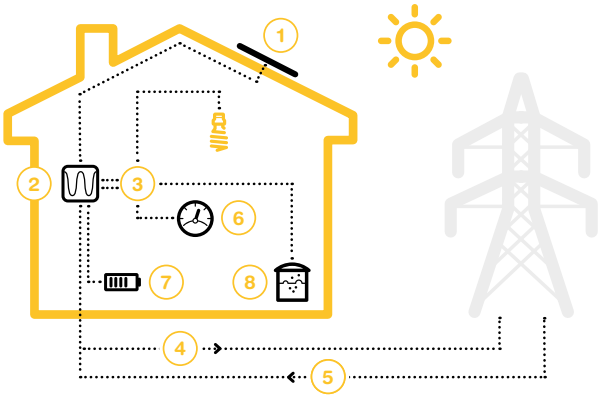
Pour les ménages (ou les entreprises) qui souhaitent investir sur un toit jusqu'à environ 400 m^2, les SiL proposent une prestation clé en main du nom de solanne. Avec 21 m^2 de panneaux solaires photovoltaïques, on produit déjà environ 3200 kWh/an et un tiers au moins est idéalement consommé sur place; davantage si une batterie stocke l'énergie durant la journée. Une installation solaire photovoltaïque est amortie en 10-15 ans alors que sa durée de vie est estimée à 25-30 ans.

«Sur simple appel, nous proposons une offre indicative adaptée à la situation du bâtiment», continue notre spécialiste du solaire. L'installation se fait en quelques jours et les tracasseries administratives sont inexistantes vu que nous prenons en charge tout le processus ainsi que le suivi».

Pour les immeubles

Pour les plus grands toits, plusieurs variantes existent, selon la volonté d'investir ou non. Les régies ou propriétaires d'immeubles abritant plusieurs appartement peuvent aussi se doter d'une installation clé en main et profiter du regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). Ainsi, ils consomment presque toute leur production et peuvent demander aux SiL des prestations de comptage et de facturation. Ils optimisent leur investissement en fixant eux-mêmes le prix de l'énergie revendue aux locataires. Si un propriétaire ne dispose pas des fonds nécessaires, la société SI-REN SA (créée par les SIL en 2009) réalise et investit sur des bâtiments présentant des surfaces de 400 m^2 ou plus. Là aussi, le propriétaire consomme sa propre énergie moins chère que l'électricité du réseau.

Depuis sa création, SI-REN a installé 53 centrales pour une puissance totale de 10,96 MW. L'an dernier, elles ont produit de quoi alimenter 3600 ménages. D'ici 2023, 42 nouveaux projets se réaliseront, totalisant une puissance potentielle de 9,39 MW/FA



1. Panneaux solaires photovoltaïques
2. Onduleurs
3. Autoconsommation
4. L'énergie non consommée est réinjectée dans le réseau de votre distributeur local
5. Consomation d'électricité durant la nuit
6. Suivi de votre production en option avec solanne Data
7. Batterie en option solanne Batterie
8. Chauffe-eau avec PAC en option solanne Caldera

Pour toute question, appelez-nous au 021 315 82 82
Sur internet :
www.lausanne.ch/sil
www.solanne.ch
www.si-ren.ch

SiL Solaire

MÉTAMORPHOSE: LE POINT SUR L'ÉNERGIE

Interview de M. Jean-Yves Pidoux, municipal de la ville de Lausanne, responsable du Dicastère services industriels.

PROPOS RECUEILLIS PAR JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Au niveau énergétique (chauffage et électricité), qu'est-il prévu?

Le concept énergétique développé pour l'approvisionnement en chaleur du quartier des Plaines-du-Loup prévoit l'installation de pompes à chaleur alimentées par du courant 100% renouvelable et couplées à des sondes géothermiques à 800 mètres de profondeur et à un système de récupération de la chaleur des eaux usées. Ce concept est mis en œuvre par les SIL (Services industriels de Lausanne) sous forme de contracting énergétique avec les investisseurs: les SIL financent, réalisent et exploiteront les installations de production de chaleur pour le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude sanitaire. Cette prestation est liée au droit de superficie, et les contrats sont calqués sur cette durée.

Les droits de superficie octroyés par la ville de Lausanne, qui possède les terrains, prévoient une obligation de s'approvisionner avec une électricité d'origine 100% renouvelable. En matière de production locale d'électricité, les SIL proposent une prestation en collaboration avec leur société fille SI-REN SA, qui finance et installe les panneaux solaires photovoltaïques. Les SIL assurent la réalisation et l'exploitation du réseau interne au groupement pour la consommation propre, de même que la réalisation et la gestion des systèmes de mesures. Ces prestations sont proposées aux investisseurs dans un marché en libre concurrence et sont entièrement modulables en fonction de leurs attentes.

Les immeubles seront-ils autonomes sur le plan énergétique?

La qualité de l'enveloppe prévue pour les bâtiments réduit drastiquement les besoins de chaleur. L'autonomie est toutefois difficile à atteindre pour les grands bâtiments d'habitation collective en milieu urbain dense. Les surfaces de toit disponibles pour des installations photovoltaïques sont bien sûr beaucoup plus faibles par habitant que pour un petit bâtiment et les besoins de consommation sont beaucoup plus élevés du fait du nombre important d'occupants.

Le nouveau quartier est-il un exemple de la société à 2000 watts?

Le concept énergétique développé pour le quartier des Plaines-du-Loup répond aux critères de la société à 2000 watts dans sa vision finale en 2150. C'est donc un projet très ambitieux qui permet de consommer aujourd'hui ce qui, d'après le concept, ne deviendra la norme que d'ici plus d'un siècle. Le «plan climat» de la Municipalité annoncé récemment donne un coup d'accélérateur en la matière, puisque la neutralité carbone pour les émissions directes est désormais fixée à 2050 au plus tard. Pour atteindre ce but à Lausanne, les SIL ont développé un plan de décarbonisation des bâtiments qui permettra de valoriser toutes les ressources locales de chaleur renouvelable et impliquera plus d'un milliard de francs d'investissements d'ici à 2050. ■

Préavis

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg cch Société coopérative de cautionnement hypothécaire

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

aura lieu le **02 juin 2021** à 17.15 heures
au Hotel Schweizerhof, Place de la Gare 7, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich, Téléphone 044 292 30 25

Les tendances passent, les classiques du design demeurent.

Surtout quand ils sont en acier.

Forster Cuisines souscrit à la beauté intemporelle de formes claires. Et à l'acier, un matériau qui allie esthétique et longévité. À la fois objet de design et d'usage courant, une cuisine Forster fera votre bonheur durant des décennies.

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

forster

www.forster-home.ch

ÉCOQUARTIER: CE SONT LES HABITANTS QUI LE FONT VIVRE

En Suisse romande, la notion d'écoquartier est née en 2005 lors de la création de l'Association écoquartier. Ce sont les habitants qui donnent la dynamique à l'écoquartier, car ce sont eux qui décident de ce dont ils veulent disposer.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

La création de l'Association écoquartier (vaudoise) date de 2007, juste avant que l'on commence à parler du projet Métamorphose dans les hauts de Lausanne. Celui-ci était lié à une interpellation déposée au Conseil communal de Lausanne. «Nous savions que nous allions devoir nous pencher sur ce qu'est un écoquartier, et même assez rapidement» se souvient Valéry Beaud, membre du comité de l'association depuis les débuts en 2007, et qu'il a présidée pendant 9 ans. La première mission de l'association a été de faire connaître le concept d'écoquartier, d'informer les Lausannois, de donner un soutien au projet Métamorphose naissant et d'établir des contacts avec la Municipalité. «Bien que l'association soit vaudoise, la majorité des activités concernent le Grand-Lausanne» précise M. Beaud.

Une thématique d'actualité

Les premiers membres de l'association furent des personnes privées intéressées par la thématique de l'écoquartier et par le quartier des Plaines-du-Loup en gestation, dans le but de peut-être venir y habiter et devenir des coopérateurs. Il y a aussi quelques professionnels, des personnes privées et des familles motivées et attirées par un habitat durable et écologique. «Autant les coopératives d'habitants sont connues en Suisse alémanique, autant elles l'étaient moins ici. Nous avons donc contribué, avec nos «cafés-rencontres», à ce que les personnes intéressées créent des coopératives d'habitants et développent des contacts, notamment avec la coopérative participative Codha».

Plateforme d'échange

L'Association écoquartier, associée à la Codha, est un membre fondateur de la

Les potagers urbains ont été aménagés par les habitants.
DR / Association des habitants des Fiches Nord

ÉCOQUARTIER: LA DÉFINITION DE L'ASSOCIATION

Si le terme d'écoquartier a fait son apparition dans le dictionnaire Larousse en 2011 (partie d'une ville ou ensemble de bâtiments qui prennent en compte des exigences du développement durable, notamment en ce qui concerne l'énergie, l'environnement et la vie sociale), il n'y a pas pour autant de définition unanimement reconnue. De même, il n'y a pas d'écoquartier modèle, chacun étant spécifique au contexte, lieu et pays dans lequel il s'inscrit. Pour la définition complète et pour en savoir plus sur l'Association écoquartier: voir www.ecoquartier.ch, rubrique «Qu'est-ce qu'un écoquartier?».

PECHE, une plate-forme d'échanges créée en 2011 pour réunir toutes les coopératives d'habitants qui construisent des immeubles aux Plaines-du-Loup. «Nous avons été très actifs, par nos contacts avec la Municipalité et par nos prises de position, et en informant sans cesse sur les objectifs de qualité des principes que nous estimions être importants pour un écoquartier» précise M. Beaud. La PECHE est présidée par Joël Rochat, qui travaille à la Codha, à Lausanne.

Quartier durable = écoquartier?

L'association ne fait pas de différence entre ces deux concepts. Mais elle relève que la notion de durabilité est fortement axée sur des éléments tels que l'environnement, les aménagements extérieurs, la mobilité, les matériaux durables et les aspects énergétiques. L'Association écoquartier, quant à elle, entend intégrer d'autres thématiques. Lesquelles? M. Beaud explique: «Je peux mentionner la mixité sociale et intergénérationnelle et, surtout, un élément très important que nous appelons la <participation citoyenne>. Au-delà des échanges d'idées, nous prônons un engagement concret de la part des futurs habitants, dès le début du lancement d'un projet, ou des habitants une fois qu'ils habitent dans le quartier». Ainsi, dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup, dès le lancement du projet, l'idée de l'association était de donner une place aux coopératives (d'habitation et d'habitants), ce qui s'est effectivement concrétisé. L'association les incite à mener une grande réflexion, qui est actuellement en cours, sur la vie de quartier (qu'est-ce qu'une vie de quartier? comment vit un quartier? que faut-il pour qu'on y vive bien et en harmonie?). C'est ce que l'on résume souvent par «le vivre-ensemble». Concrètement, aux Plaines-du-Loup, les futurs habitants (le chantier a démarré il y a peu) se sont récemment réunis pour aménager ensemble le parc provisoire, les jardins potagers, les fours à pain, les équipements de place de jeux, la reconversion des anciens terrains de foot, etc. Ils ont concrètement mis la main à la pâte et de nombreux liens ont ainsi pu se créer entre eux.

Forums participatifs

Au cours de ses dix premières années d'activité, l'association a mené de nombreuses opérations d'information: 7 visites et voyages (Danemark, Pays-Bas, Suède, Allemagne); 42 conférences-débats; la mise sur pied de groupes de réflexion; une démarche participative (dès 2009) qui a mené à des «recommandations pour la création d'un écoquartier»; la publication de nombreuses brochures (ainsi celle des «dix ans d'engagement pour un habitat durable et le vivre ensemble»; «Vivons ensemble» publiée en 2015; etc.). La dernière brochure est parue en 2020: «Réinventons le bien vivre ensemble! 20 pistes d'action proposées par l'Association écoquartier». Elle contient plus de 80 exemples pour couvrir les multiples enjeux du vivre-ensemble, issus d'une réflexion participative avec des membres. M. Beaud tient aussi à souligner la pertinence et le succès qu'ont eu les «forums participatifs» pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup les 23 et 29 septembre 2020. Certains ont eu lieu en présence de représentants de la ville de Lausanne. Les échanges ont été nombreux et fructueux, et ils ont permis d'identifier toute une série de demandes et de suggestions émises par les futurs habitants.

Et dans les autres cantons?

Il y a également une association genevoise, qui poursuit les mêmes objectifs que la vaudoise qui fait l'objet de cet article. Mais il n'y en a pas dans les autres cantons romands. L'association reçoit parfois des délégations de coopératives ou de communes qui veulent mieux connaître ce qu'est un écoquartier. Selon M. Beaud, les deux «meilleurs écoquartiers» de Romandie sont Les Vergers, à Meyrin (voir l'article publié dans ce numéro) et Les Plaines-du-Loup (projet Métamorphose, voir l'article publié dans ce numéro), «car ce sont ceux qui vont le plus loin».

Un exemple à suivre: les Plaines-du-Loup

Ce quartier actuellement en construction a fait l'objet d'une intense réflexion avec la ville de Lausanne, qui est propriétaire à 100% des terrains. M. Beaud précise: «Tout y a été bien réfléchi, et avec les futurs habitants: les parcs, les places de jeux, les petites places de détente, la maison de quartier, l'école primaire et ses installations sportives, etc.» Même si les premiers habitants n'emménageront que pendant le 1er semestre 2022, l'association se penche maintenant déjà sur les prochaines étapes de cet important et exemplaire écoquartier lausannois qui se profilent à l'horizon. Il faudra réfléchir aux espaces communs, aux petits commerces et restos, chercher des idées, encourager la création de nouvelles coopératives d'habitants, etc. L'association s'y emploie déjà et pour elle, le travail ne va pas manquer! ■

Electrolux

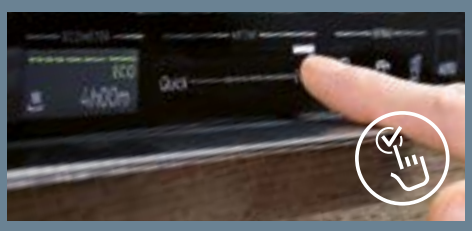
En Suède, nos produits sont tellement intuitifs que vos plats se préparent presque tout seuls

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.



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

LES FICHES NORD À LAUSANNE: UNE BELLE RÉALISATION

Ce nouveau quartier totalise 30 immeubles et 686 logements. Près de 2000 personnes y habitent. Coordonner les projets d'immeubles de 6 maîtres d'ouvrages n'a pas été chose facile. Mais le résultat est là: les habitants s'y plaisent et les activités communautaires sont très appréciées.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Rappeler tout l'historique de ce terrain autrefois agricole et devenu un nouveau quartier d'habitation de Lausanne serait fastidieux, tant l'enchevêtrement des intervenants (les sociétés immobilières, les bureaux d'ingénieurs et d'architectes, un propriétaire privé, les contacts avec la ville de Lausanne, etc.) est compliqué et remonte à 2003. Le lecteur qui s'y intéresse trouvera des références en fin d'article pour en savoir davantage.

Six investisseurs = six maîtres d'ouvrage

M. Daniel Willi, ingénieur, a été le coordinateur de l'ensemble du projet et il se souvient: «J'ai dû coordonner les projets de six maîtres d'ouvrages bien différents dans leur forme juridique et leur approche de l'habitat: la CPCL (Caisse de pensions de la ville de Lausanne), la SILL (Société immobilière lausannoise pour le logement SA), la FLCL (Fondation lausannoise pour la construction de logements), l'ECA (Etablissement cantonal d'assurance), La Vaudoise Assurances et la CPCA (Caisse de pensions du Crédit agricole).» Mais chacun voulait aussi disposer de logements qui lui correspondent. Les logements de la CPCL et de la CPCA proposent donc des loyers fixés en fonction du marché libre; ceux de la SILL sont à loyers modérés et subventionnés; ceux de la FLCL sont des logements à loyers subventionnés; l'ECA dispose d'une moitié de logements et d'une moitié de bureaux. On n'y compte donc aucune coopérative d'habitation (ou d'habitants) au sens où l'Association des coopératives d'habitation romandes l'entend. La raison en tient à la composition de la Municipalité de Lausanne dans les années 2010 et au fait que les coopératives d'habitation avaient moins le vent en poupe qu'aujourd'hui! Mais la mixité sociale a pu être garantie.

L'un des immeubles de la SILL, avec une place de détente au premier plan. DR / SILL SA

La «charte»

Dans le cas des Fiches Nord, il n'y a pas eu de plan de quartier (PQ) mais un plan général d'affectation (PGA) qui était déjà en vigueur. La Ville de Lausanne (qui n'a rien investi en tant que telle) a donc demandé que le PGA soit appliqué et que l'on construise de manière optimale sur chaque parcelle. «Un exercice d'équilibrisme» se souvient Bernard Matthey, urbaniste et mémoire vivante de toute l'histoire du quartier. «La ville de Lausanne a demandé que l'on réfléchisse sur les énergies renouvelables, puis a voulu un document avec des conditions précises qui ferait partie intégrante des demandes pour les concours d'architecture.» Surfaces au plancher, parking souterrain pour maximum 500 voitures, chemins piétonniers, éco-points, places de jeux pour les enfants, surfaces d'activités dans certains immeubles, services de proximité, descriptions des servitudes, aménagements prévus, raccordement au chauffage à distance, etc. y ont donc été inclus. M. Matthey ajoute «ce document, que j'ai rédigé, est devenu la <charte>que chaque maître d'ouvrage a dû signer et s'engager à respecter scrupuleusement. C'est un accord entre les investisseurs, mais la charte a été inscrite au Registre foncier». Pour financer les investissements des infrastructures (11 millions de francs), chaque investisseur a participé au prorata des m^2 constructibles de son lot. Cela concernait les accès, les trottoirs, les chemins, la plantation des arbres, les canalisations, les câblages électriques et informatiques, etc. Une société simple des propriétaires a été créée pour toute la première phase, avec une part à chaque investisseur. Elle s'est ensuite transformée en société d'exploitation, laquelle a donné un mandat à une société privée qui «gère» tout le quartier.

Un quartier de 2000 personnes

Le quartier s'est construit en cinq ans, et les habitants y ont emménagé dès 2013, puis au fur et à mesure que les immeubles étaient terminés. Aujourd'hui, tous les 685 logements (sub-

ventionnés, loyers contrôlés, libres et PPE, des petits aux plus grands) des 30 immeubles (et les bureaux) sont loués et occupés. On y compte près de 2000 personnes, adultes et enfants. Tout un quartier dense pour lequel il a fallu un règlement précis, afin que chacun respecte les places de parc, les espaces verts, les éco-points, etc. et ait un comportement consensuel. Au rez-de-chaussée de quelques immeubles, des activités commerciales étaient prévues, comme un petit bistrot, des petits magasins, une bibliothèque et une garderie.
A ce propos, M. Matthey a son idée, qui est très pertinente, et qui pourrait s'appliquer à tous les nouveaux quartiers: la rentabilité d'un petit magasin dans un nouveau quartier ne peut pas être la même que celui qui se trouve en plein centre-ville. M. Matthey propose donc qu'un montant d'aide au petit magasin du quartier soit englobé dans le loyer, au même titre que l'utilisation de locaux communs (salle pour les enfants, etc.). Une idée à creuser, car comment les petits magasins des futurs écoquartiers vont-ils pouvoir subsister avec des ventes modestes? Si tous les habitants demandent des petits magasins, il faut aussi qu'ils en assument une partie des frais, pense M. Matthey.

Vue sur le lac Léman depuis le quartier des Fiches Nord. DR / SILL SA

Potagers urbains

Pour créer des liens et favoriser les contacts entre les habitants, l'Association des habitants des Fiches Nord a été créée. Elle organise des animations, a demandé aux habitants d'aider à l'aménagement d'une prairie, à la plantation d'arbres fruitiers et a aussi proposé en 2015 – à ceux qui le voulaient d'aménager eux-mêmes 1200 m^2 de potagers urbains. Ce qui a pu se faire dans un esprit de motivation étonnant. Un quart des habitants a maintenant son propre potager privé de 10 m^2, qu'il loue pour un petit montant mensuel, et chacun en est le seul responsable. C'est un peu le principe des jardins familiaux bien connus, mais en tout petit. Cet aménagement, puis les travaux d'entretien et de récolte, ont donné une forte dynamique au côté social du quartier.
S'agissant des places de jeux, l'idée de M. Matthey a aussi été originale: «Plutôt que d'avoir une place de jeux centrale, j'ai imaginé plusieurs places de jeux: chaque propriétaire a la sienne, à côté de son immeuble. Il y en a donc huit, et chacune a des jeux différents, ce qui fait que les enfants peuvent passer d'une place à l'autre.» Il y a dix ans, lorsque M. Matthey a voulu mettre le mot écoquartier dans sa «charte», celui-là a été biffé... il était trop précurseur! Selon lui, il faut laisser aux habitants la possibilité de réaliser ce qui leur semble important. Aujourd'hui, Les Fiches peut être qualifié d'écoquartier, même si le processus participatif n'est pas aussi «organisé et cadré» que dans celui des Plaines-du-Loup.

L'Association des habitants

M. Pascal Bodin, urbaniste, est le président actuel de l'Association des habitants des Fiches Nord créée en 2015. Il est ravi de tout ce que l'association a déjà réalisé jusqu'à ce jour. Il commente: «Outre les potagers urbains évoqués, il y a le poulailler: l'idée a été lancée, puis approuvée; il y a eu ensuite la mise à l'enquête et le règlement d'utilisation. Ce projet a même reçu CHF 6000.– dans le cadre des ‹budgets participatifs› de la ville de Lausanne»! Un autre budget va être alloué pour planter 20 arbres supplémentaires. De plus, trois locaux communautaires sont gérés par l'association, qui a aussi organisé la plantation de 2000 bulbes de fleurs avec les enfants. ■

LE QUARTIER DES FICHES NORD EN BREF

6 investisseurs/maîtres d'ouvrage
Immeubles labellisés Minergie P et Minergie P-Eco
686 logements de divers types
Mixité sociale
Espaces de vie lumineux
Mobilité douce
Quartier aménagé pour les piétons
Parking souterrain
Transports publics à proximité
(M2 arrêt Fourmi à 100 mètres)
A 10 minutes du centre-ville de Lausanne
Environnement calme
Matériaux durables et nobles
Ecole et crèche
Services de proximité
Association de quartier
Jardins potagers
A deux pas de la sortie d'autoroute Lausanne-Vennes
Proche de La Sallaz et de ses commerces
Une vue panoramique sur la ville et le lac

Pour en savoir plus:
Association Les Fiches Nord:
www.association.lesfichesnord.ch
Service du logement et des gérances
de la Ville de Lausanne (SLG):
www.lesfichesnord.ch/quartier

Miele

24/7

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

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 29 langues
- grande efficacité des ressources avec des coûts d’exploitation très faibles

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/petitsgeants

DES HALLES CONQUISES DE HAUTE LUTTE

Habiter dans des halles industrielles a été «inventé» par les squatteurs. Avec le projet «Zollhaus» à Zurich, ce sont aujourd'hui les coopératives d'habitation qui tentent l'expérience. Une aventure riche en enseignements.

TEXTE: LIZA PAPAZOGLOU / ADAPTATION: PC

Une main insère prudemment un cadre en carton dans la maquette de la halle, déplace une tourelle et la remplace par une armature en bambou. Dans la maquette, on voit: des colonnes, des pièces habitables, des estrades et des galeries, des plateformes élevées, des balcons, des escaliers et des chanfreins. La bonne douzaine d'adultes groupés autour de la maquette discutent, observent, rejettent, déplacent. C'était l'automne passé. Ce groupe bigarré est aujourd'hui en train d'emménager avec leurs six enfants dans la halle industrielle de la Zollhaus. La halle fait 264 m^2 de surface et de 4,15 m de hauteur, et c'est la deuxième réalisation de la coopérative d'habitation Kalkbreite à deux pas de la gare centrale de Zurich (voir encadré). Une halle qu'ils ont donc eux-même aménagée selon leur vœux, avec des idées plutôt visionnaires. C'est là un nouveau chapitre qui s'ouvre dans l'histoire de l'habitat coopératif en Suisse.

Cet après-midi d'automne tardif de 2020, il était encore question de régler certains détails importants de l'aménagement des halles, notamment pour savoir comment répartir les zones privées et communes, décider s'il y aurait des couchettes pour des invités et si les tourelles d'ateliers seraient fixes ou mobiles. Les futurs habitants-usagers se sont donc réunis pour en discuter; il reste à modéliser les derniers détails avec l'aide de la maquette, qui semble projeter un aménagement très dense. «Nous sommes encore en train de développer le projet, c'est un processus constant. Et oui, ça va être serré.» C'est un vrai défi. «Nous voulions minimiser l'espace individuel dès le départ et offrir un maximum de surface commune que nous voulions valoriser avec la plus grande souplesse d'usage possible», raconte Mätti Wüthrich. Co-initiateur du groupe «zurwolke» (au nuage), qui va louer la plus grande des quatre halles de la Zollhaus, Mätti connaît son affaire. Chaque personne aura droit à une surface individuelle de 9 m^2 au sol. Pour aménager son cocon, chacun devra donc créer sa propre tourelle d'habitation mobile à plusieurs niveaux ou étages. Ces tourelles pourront ensuite être équipées à loisir et se combiner ou se relier à foison.

Des unités mobiles à usages multiples

Les différentes unités de logement seront très différentes les unes des autres – de multiples lits superposés dans une tourelle en bois avec balcon en toiture pour des habitants à temps partiel en passant par la cabane en bambou pour célibataire jusqu'au box d'habitation en verre pour une famille, avec parois amovibles, passerelles, escaliers multifonctionnels et mobiles, sans oublier un espace de rangement intégré. Tous/toutes les habitants/es peuvent concevoir et construire leurs unités d'habitation à peu près comme bon leur semble. Le groupe «zurwolke» s'en tient à un minimum de critères contraignants, explique Mätti.

Sur la perméabilité à la lumière, par exemple. «Nous ne voulons pas diminuer la générosité de la halle, qui sera bien remplie, en y ajoutant des cubes opaques. Tous les aménagements doivent être mobiles, afin de pouvoir être déplacés dans la halle». Cette exigence n'est en aucun cas une bizarrerie, mais un concept. Elle doit beaucoup au passé de «zurwolke», dont le noyau dur autour de Mätti et de sa compagne Eva forme, pour ainsi dire, les pionniers de l'habitat en halles. Le directeur de campagne de Greenpeace et quelques autres membres du groupe ont des années d'expérience dans ce domaine. Ils étaient déjà de la partie, au milieu des années 1990, quand d'anciens bâtiments industriels et commerciaux, dont le Labitzke Areal, avaient été investis à Zurich dans les quartiers de Binz ou d'Altstetten afin d'y expérimenter des formes d'habitat communs.

Il s'agissait non seulement d'habiter ensemble dans des grandes halles, mais également d'y œuvrer, d'y travailler et d'y organiser des événements culturels et politiques, et bien sûr de faire la fête. Les halles avaient donc été aménagées

Le groupe «zurwolke» travaille sa maquette sur site. © Renate Wernli

La maquette bien remplie du groupe «zurwolke». © Renate Wernli

pour répondre à divers besoins, sans répartition conventionnelle des espaces et parfois de manière assez aventureuse, avec des couchettes et des nids munis d'échelles de corde, et qui changeaient sans cesse de configuration. Selon Mätti, les éléments mobiles sur roulettes se sont avérés particulièrement pratiques. «Il suffit de les pousser où l'on veut quand on a besoin de faire de la place pour un événement ou pour une grande fête. Les rocades ont également permis d'éviter aussi que certains ne s'accaparent les meilleures places.» Des idées qui ont fait leurs preuves et qui ont été adaptées à la Zollhaus par «zurwolke».

Quatre halles complètement différentes

Près de 25 personnes vont faire usage de la Wolkenhalle, soit nettement plus que ne le prescrivent les règles d'occupation minimales de la coopérative. On y trouve ainsi des habitants/es permanents/es avec leurs enfants, mais aussi des constellations familiales recomposées qui ne font que passer la nuit sur place. Les habitants ont entre trois et cinquante-deux ans, et ils exercent des professions dans des domaines allant de l'écologie, la danse, la physique, l'architecture, les ONG, le graphisme ou la communication. Certains d'entre eux sont là depuis le début de l'aventure, d'autres les ont rejoints récemment. Tous sont attirés par cette forme de vie communautaire, tous veulent échapper aux affres de la famille traditionnelle et mettre la main à la pâte pour aménager leur environnement de vie. Afin d'optimiser l'usage de la halle, de la faire vivre à travers de multiples échanges et de pouvoir en supporter les loyers relativement élevés, quatre places d'atelier sont mises à disposition et jusqu'à six «électrons libres» seront régulièrement sur place – des gens issus des milieux culturels et créatifs sans lieu de travail fixe et qui peuvent bénéficier de l'infrastructure de la halle. Car ici, on ne se contente pas d'habiter: on y vit et on peut aussi y travailler.

Les trois bâtiments de la Zollhaus ont été occupés en trois étapes à partir d'octobre 2020. En janvier 2021, les quatre halles regroupées autour d'une cour commune ont accueilli leurs locataires. En plus de «zurwolke», une famille recomposée avec quatre enfants, deux familles avec quatre enfants en tout et un célibataire occupant un atelier habitable se sont attaqués à leurs aménagements respectifs dans la halle et ont fait chanter scies, perceuses et autres ponceuses. Tout ce petit monde avait un mois pour installer ses premiers aménagements avant que ne débute la location officielle assortie des loyers respectifs – un montant de 7800 francs net par mois pour le groupe «zurwolke». Un planning plutôt sportif pour de l'autoconstruction, et qui suffira à peine pour le gros des installation dans la Wolkenhalle. A noter toutefois que, contrairement à ce qui avait été prévu initialement, les salles de bain et une petite cuisine sont déjà aménagées dans chacune des halles.

Une histoire pleine d'obstacles

Pas mal de choses ont changé depuis les premières projections. Ont dû changer. Le responsable du projet Zollhaus, Andreas Billeter, raconte qu'il y a eu tout un tas de raisons de modifier le projet initial. Pour une coopérative d'habitation misant clairement sur des solutions d'habitation et de vie innovantes et des processus de participation ouverts, il était évident qu'ils allaient se lancer, dès 2012, dans un projet d'habitat dans des halles, avant même que leur premier projet de construction n'ait été réalisé. Certaines personnes allant aujourd'hui habiter la Zollhaus étaient déjà actifs dans des groupes de travail de la coopérative Kalkbreite et avaient à l'époque déjà soutenu

Maquette des éléments de construction d'une tourelle d'habitation. © Renate Wernli

Donnons de l'avenir à vos projets.

Immobilier | Financement

Avec Avobis, vos projets immobiliers en matière de logement d'utilité publique prennent vie. Depuis plus de 20 ans aux côtés des coopératives d'habitation, Avobis s'est forgée une grande expérience dans l'accompagnement et la concrétisation de leurs projets. Que vous soyez une toute nouvelle coopérative autogérée ou un grand maître d'ouvrage expérimenté, Avobis et ses nombreux prestataires de financement vous proposera toujours la solution qui comblera vos exigences, en toute indépendance.

Jacques Herman
Responsable du site Genève

T: +41 22 731 03 01
jacques.herman@avobis.ch

Cyrille Bienvenu
Key Account Manager

T: +41 22 731 02 04
cyrille.bienvenu@avobis.ch

Avobis offre ses services dans le conseil à l'investissement immobilier et le courtage de prêt hypothécaire. Avobis est aujourd'hui l'un des acteurs indépendants les plus importants du marché en Suisse. Son siège est à Zurich et des succursales sont présentes à Genève, Bâle, Horgen et Uster.

Avobis SA -14 rue Kléberg, 1201 Genève - www.avobis.ch

avobis

labellisé fren 100% pro

eco²net SA

Nettoyage & Facility Services

ANS 50 depuis 1968

Devis gratuit et sans engagement pour vos travaux

ecoMobile
Nettoyages ponctuels

ecoIntensif
Nettoyages spéciaux

ecoIntegral
Service de conciergerie

ecoEntretien
Abonnement de nettoyage

ecoExclusif
Services à domicile

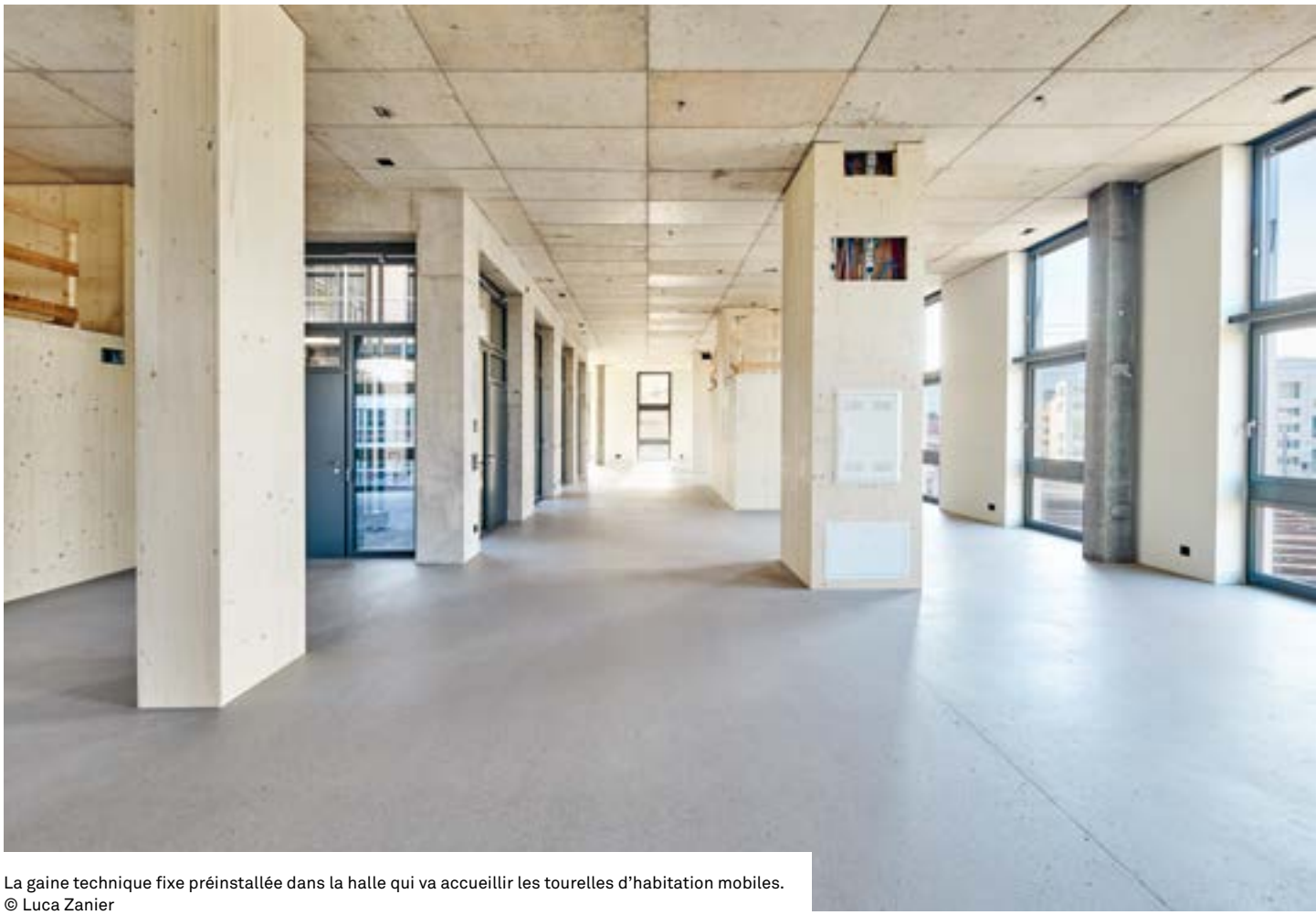
ecoFacility
Multi-services

ecoExpertise
Audit - Conseils Formations

7 départements à votre service

www.eco2net.ch

Yverdon-les-Bains: 024 425 30 00 - Lausanne: 021 784 37 56 - Vevey: 021 921 00 33 - Domdidier: 026 675 30 03



La gaine technique fixe préinstallée dans la halle qui va accueillir les tourelles d'habitation mobiles.
© Luca Zanier

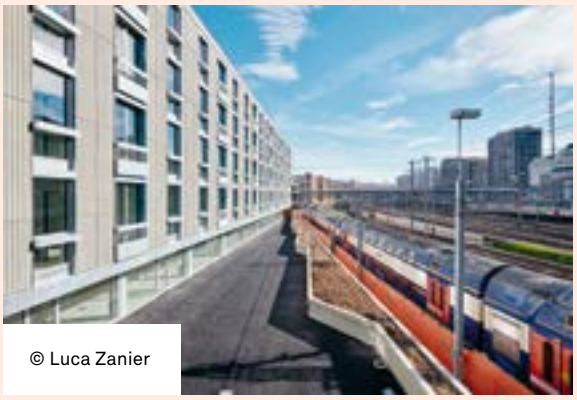
ce type d'habitat. Une des raisons qu'indique Mätti, qui a deux fils avec Eva, est la suivante: «Il n'est normalement pas permis d'habiter dans des zones commerciales et industrielles. Au plus tard quand les enfants entrent en scolarité, cela devient problématique si l'on ne peut pas donner une adresse d'habitation légale.» Lui et ses coreligionnaires trouvent en outre que vivre dans des halles aménagées sur un mode communautaire intégrant toutes les facettes de la vie correspond parfaitement à la vision de la Kalkbreite visant un mix d'usages intégrant habitat, travail et culture.
Andreas Billeter confirme. La coopérative s'était donc fortement engagée pour réaliser un habitat en halles pour son deuxième projet. Mais voilà: réaliser un tel projet en plein centre-ville s'est avéré plutôt ardu. «Il existe de nombreux obstacles légaux et constructifs. D'anciennes halles industrielles, qui n'ont pas été conçues pour du logement, peuvent servir à des usages de transition à bien plaire, pour autant que les autorités n'y regardent pas de trop près. Mais pour de nouvelles constructions permanentes, il faut respecter des prescriptions très sévères.» Ces dernières concernent par exemple le droit de construire, la protection sonore et incendie, la sécurité et les installations électriques. La Zollhaus vise en outre le standard Minergie-P-Eco, ce qui implique une construction écologique correspondant à une maison à basse énergie, nécessitant entre autres un système d'aération contrôlée.

Compliqué et décourageant

Etant conscients que ce projet ambitieux allait nécessiter beaucoup d'accompagnement et de soutien, la coopérative a lancé en 2017 un appel d'offres pour les halles et a organisé divers workshops avec les personnes intéressées. A ce moment-là, il était prévu d'aménager deux grandes halles industrielles qui seraient remises à l'état brut aux futurs locataires, qui allaient aménager eux-mêmes leurs espaces. Cinq groupes se sont portés candidats, deux ont été sélectionnés. «zurwolke» n'avait pas été retenu – leur projet visait tout un étage et n'a pas convaincu. Mais après plusieurs mois de réflexion et de développements, la coopérative a stoppé le projet et les deux groupes initiaux ont jeté l'éponge. Andreas Billeter: «Le processus était trop compliqué et a duré trop longtemps, et les groupes étaient trop grands et instables. S'engager près de trois ans à l'avance, créer une structure organisationnelle contraignante et assurer le financement s'est avéré trop lourd dans ces conditions.»
Plusieurs points ont découragé les participants. Bien des idées de départ étaient certes très créatives, mais n'auraient jamais

ZOLLHAUS – DEUXIÈME ACTE

La Zollhaus est la suite logique après la construction de Kalkbreite de 2014 à Zurich Aussersihl, au-dessus d'un dépôt de trams, avec laquelle la coopérative a fait parler d'elle loin à la ronde. Avec sa deuxième construction dans le quartier de la Langstrasse, directement à côté des voies de chemin de fer et vis-à-vis de la tristement célèbre Europaallee, la coopérative a fait la démonstration de ses qualité intrinsèques: conception participative avec implication du quartier, durabilité poussée (société à 2000 watts, Minergie-P-Eco, faible consommation du sol, sans voitures), large mix d'usages avec culture, 40% d'artisanat et une grande mixité d'habitants. Les trois bâtiments qui se suivent sur l'étroit bandeau de terrain en triangle de 3800 m² au coin de la Langstrasse et de la Zollstrasse offrent cinquante appartements de 1,5 pièces à 9,5 pièces. Des grandes familles, des familles recomposées et des familles traditionnelles y trouvent leur place, aussi bien que des petits ménages et des communautés d'habitation multigénérationnelles. La coopérative y explore désormais aussi l'habitat en halles. Les habitants/es s'organisent de façon autonome et participent à divers groupes de travail.



© Luca Zanier

Grâce à une procédure de location élaborée, la coopérative a fait en sorte que les personnes qui, autrement, ont peu de chances de trouver un appartement abordable au centre-ville puissent également vivre dans la Zollhaus. D'ici au mois d'avril, près de 190 personnes de 19 nations auront emménagé, y compris des résidents sous menace d'expulsion, des personnes handicapées, mais aussi de nombreuses familles avec enfants. Les loyers tournent en moyenne autour des 265 francs par m² et par année, soit entre 1900 francs (90 m²) et 2500 francs (108 m²) pour un logement de 4,5 pièces. Huit appartement sont subventionnés et donc 20% moins chers, trois appartements sont loués à l'organisation Asile de Zurich. Plusieurs salles communes et semi-publiques enrichissent la vie commune de la Zollhaus, qui s'ouvre aussi délibérément au quartier avec la terrasse qui relie les trois bâtiments côté chemins de fer, ainsi que le grand forum, qui s'étire sur trois étages et qui est ouvert au public. Les immeubles abritent en outre un théâtre, des restaurants, des service sanitaires, des chambres d'hôtes, des magasins, la maison arc-en-ciel qui sert de centre d'accueil à toutes les identités sexuelles imaginables, des bureaux et un jardin d'enfants en toiture. L'un des défis que ce projet de 54 millions de francs a bien maîtrisé aussi, c'est la situation très exposée au bruit et aux vibrations du trafic ferroviaire qui longe carrément les immeubles sur toute la longueur, et la protection importante qu'il a fallu mettre en œuvre pour y remédier.

Salle de bain fixe préinstallée. © Luca Zanier

obtenu d'autorisation de construire. Comme par exemple les espaces de séjour en surélévation, car la hauteur des halles de quatre mètres n'autorise que des constructions sur un niveau. Le financement posait également problème: l'autoconstruction est bien plus coûteuse que l'on ne pourrait s'imaginer. Une cuisine individuelle peut par exemple coûter bien plus cher qu'un modèle standard bénéficiant de rabais de quantité. En plus des parts sociales de 69 000 francs, il a fallu compter avec des investissements à six chiffres par grande halle.

De deux à huit à quatre

En 2018, la coopérative s'est retrouvée avec des rêves brisés et des plans de deux grandes halles que personne ne pouvait reprendre tels quels. «Cela a déclenché des discussions et une crise dans nos propres instances. Mais nous tenions à ce que le projet se réalise. Si une coopérative comme la Kalkbreite n'arrive pas à réaliser un tel projet, qui d'autre pourrait y parvenir?», déclare le responsable de projet. Nous avons donc décidé de poursuivre. Mais avec de nouvelles règles de jeu. La coopérative a ainsi décidé d'installer toute la technique du bâtiment, ainsi que des salles de bain et des cuisines, afin que les halles soient au minimum habitables, avant de les remettre aux futurs habitants. C'est elle aussi qui a obtenu

les permis de construire et d'occupation, ce qui a considérablement simplifié la procédure pour les locataires. Et ce sont finalement huit halles de tailles différentes qui ont été proposées à l'aménagement – avec l'option permettant aux groupes de réunir plusieurs de ces unités de base.
La répartition issue du second appel d'offres réunit deux halles familiales, un atelier d'habitation et une grande halle dans les dimensions prévues au départ: «zurwolke» était en effet revenu à la charge avec un projet redimensionné et a obtenu sa part du gâteau. Alors que la majorité des habitants des trois petites unités laissent les murs en bois fournis par la coopérative comme option pour l'aménagement de base, «zurwolke» s'en passe complètement. Leur halle en forme de C doit être ouverte, inondée de lumière, aussi généreuse que possible, avec ses fenêtres du sol au plafond donnant sur les trois côtés extérieurs et la cour intérieure.

Bilan positif

Mätti, le pionnier, se réjouit que le projet d'habitat en halles se concrétise après toutes ces années d'engagement et d'obstacles surmontés. Son groupe va louer la halle en tant qu'association, ce qui facilitera également le financement de démarrage pour ses membres grâce à un pot d'argent collecté conjointement. La dynamique de groupe, les imprévus et les nombreux compromis qu'il a fallu concéder aux règlements constructifs ont été éprouvants. Pas facile de concilier libertés d'occupation avec sécurité de la propriété. Mätti conçoit malgré tout le projet comme une énorme chance: «La perspective à long terme dont nous bénéficions ici change tout. La flexibilité est bien sûr moins élevée que quand on aménage une halle industrielle de manière informelle. Mais les prescriptions nous obligent également à trouver de nouvelles solutions créatives et à nous dépasser. Ce que nous avons réalisé ici n'est pas possible ailleurs.»
La coopérative Kalkbreite tire également un bilan positif. «Tout le processus a valu la peine, même si nous avons dû y laisser quelques plumes. Je suis persuadé que notre expérience va en inspirer d'autres», sourit Andreas Billeter. On sait maintenant qu'il est possible de transformer des halles industrielles en habitat. Et l'on voit bien que l'idée de s'approprier et d'autoconstruire son propre habitat séduit de plus en plus de gens. Notamment dans d'autres coopératives. ■

TANT QU'IL Y AURA DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La quête d'un terrain constructible à prix raisonnable ou en droit de superficie est un enjeu essentiel des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Des solutions existent pour aider les MOUP à trouver leur bonheur.

PATRICK CLÉMENÇON

Certaines associations régionales membres de la faîtière coopératives d'habitation Suisse, comme à Zurich ou à Bâle, ont développé des services et des outils ad hoc pour traquer les potentiels terrains constructibles, voire des immeubles à racheter pour leurs membres. L'association régionale Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG-ZH) compte parmi ses membres des coopératives d'habitation de toutes tailles et orientations, comme toutes les associations régionales de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Elle compte environ 260 membres représentant un parc immobilier d'environ 66 000 logements.

Pour aider ceux qui souhaitent développer leur parc immobilier – et motiver ceux qui n'osent pas se lancer –, WBG-ZH a mis sur pied en 2011 un service spécial appelé «Immobilienentwicklung und Akquisition». Ce service est dédié d'une part à la recherche de terrains constructibles et d'immeubles à soustraire au marché libre; et d'autre part au conseil donné aux membres pour le développement de leur parc immobilier. «Nous ne nous contentons donc pas de chercher des terrains pour nos membres, nous les aidons également à faire le diagnostic de leur portefeuille immobilier et à établir une stratégie de gestion orientée sur la croissance et l'entretien qualitatif de leur parc», souligne Andreas Gysi, responsable du service, qui occupe aujourd'hui trois personnes à temps partiel (équivalant 220%) et dispose d'un système d'autofinancement bien rôdé. Cerise sur le gâteau: comme la ville de Zurich a décidé d'augmenter la part de marché du logement d'utilité publique à 33%, elle soutient aussi financièrement les institutions qui le promeuvent.

Mehrfamilienhaus Altstetterstrasse 180, Zürich Altstetten. DR

Partis de rien

Tout avait commencé quelques années plus tôt avec des bouts de ficelle et une bonne idée: aider les MOUP à trouver des terrains constructibles. Un petit groupe d'enthousiastes, pilotés par le concepteur du projet Andreas Wirz, membre du conseil d'administration de WBG-ZH, avait fondé en 2003 la «IG neues wohnen zürich», une communauté d'intérêt indépendante, initiée par l'association régionale en parallèle à ses services de base. C'était là le seul moyen de lancer un nouveau service, car WBG-ZH n'avait à l'époque ni les ressources humaines ni les moyens financiers pour offrir un tel service à ses membres au sein de son secrétariat.

Le système de cotisation d'IG neues wohnen zürich a permis assez rapidement de récolter suffisamment d'argent pour engager une personne pour développer le projet… qui débute par des balades à vélo à travers la ville pour en explorer divers quartiers et repérer les éventuelles friches et autres bâtiments qui pourraient intéresser des MOUP. Une quinzaine d'entre eux avaient rejoint le projet à ses débuts; ils sont aujourd'hui plus d'une quarantaine à cotiser et à bénéficier des services ad hoc. En 2011, IG neues wohnen zürich a passé le relais au secrétariat de WBG-ZH, qui a intégré le service dans son catalogue de prestations sous le label «Immobilienentwicklung und Akquisition».

Mode de financement

Les MOUP qui souhaitent bénéficier de ce service signent une convention et paient une cotisation spéciale dont le montant varie, en gros, selon le nombre de logements en main des MOUP: sans logements, c'est Fr. 500.– hors TVA par année; avec plus de 4 000 logements, c'est Fr. 12 000.– hors TVA par année. Et lorsque ces MOUP bénéficient d'un terrain négocié par le service, ils paient en plus un montant de solidarité calculé sur un pourcentage du prix d'achat de la part de terrain qui leur revient, allant de 0,5% jusqu'à 0,125%. Cela se complique un peu si un courtier externe est mêlé à l'affaire, mais tout est soigneusement réglementé dans la convention.

Obere Allmend – Manegg, façades donnant sur la route. Image de synthèse HLS Architekten

Mode de fonctionnement

Les 3 collaborateurs du service «Immobilienentwicklung und Akquisition» sont en quête permanente de terrains constructibles, la plupart du temps acquis en droit de superficie, d'immeubles à racheter, voire également de projets de construction d'entrepreneurs totaux avec lesquels on pourrait envisager une collaboration ou un partenariat. Le but clairement affiché, c'est de contribuer à l'augmentation de la part du logement d'utilité public aux mains des MOUP. Ils sont aussi à l'affût des communes qui souhaitent construire des logements à loyer modéré ou abordable – mais qui ne savent parfois même pas que les coopératives d'habitation existent ou alors qui pensent que c'est un truc de gauchistes en mal d'utopies communautaires. Le travail de recherche de terrain se double alors d'un intense travail d'information et de promotion du logement d'utilité publique. «Le fait d'avoir une adresse centralisée pour les questions d'achat et de mise à disposition de terrains en droit de superficie est bien entendu un gros avantage pour toutes les communes du canton», explique Andreas Gysi. Ces dernières disposent ainsi d'un interlocuteur unique, facile à atteindre et de bon conseil, qui leur propose à chaque fois un panel de maîtres d'ouvrage certifiés d'utilité publique, avec la garantie de voir la réalisation d'un projet de qualité, intégrant au mieux les particularités souhaitées par la commune. Un terrain n'est ainsi pas juste vendu au plus offrant (ce qui fait exploser les prix des terrains et des loyers), mais le plus souvent donné en droit de superficie à taux avantageux à un maître d'ouvrage d'utilité publique, dont la réalisation apporte une forte valeur sociale ajoutée à l'objet réalisé. Lorsqu'une occasion se présente, Andreas Gysi et consorts en testent la valeur et le potentiel de développement, puis le cas échéant, négocient un contrat d'achat avec le propriétaire et lancent un appel d'offres aux MOUP affiliés. Si le propriétaire est une commune, c'est souvent sur concours d'idées que le meilleur projet sera choisi. WBG-ZH accompagne le processus de bout en bout et le propriétaire du terrain, privé ou commune, vend ensuite le terrain au MOUP ou groupe de MOUP qui aura présenté le projet qui lui convient le mieux. Cela suppose un bel esprit d'initiative et une part de prise de risque, car comme le raconte Andreas Wirz, il est déjà arrivé qu'un contrat ait été négocié avec un propriétaire et que ce dernier souhaite rencontrer les coopératives bénéficiaires… qu'il a alors fallu trouver et rassembler tambour battant au plus vite!

Pour le bonheur de la commune

Dans la région de Winterthur, la commune de Illnau-Effretikon souhaitait construire des logements à loyer abordable pour ses seniors. Mais si elle vendait son terrain à bon prix à un investisseur privé, les loyers seraient hors de portée des modestes rentes AVS des futurs locataires. La commune s'est donc tournée vers WBG-ZH pour proposer son terrain en droit de superficie à un taux avantageux à la coopérative qui proposerait le projet répondant le mieux à ses besoins. Le deal était le suivant: le MOUP intègre une vingtaine de logements à loyers abordables pour seniors dans son projet, et pour le reste, le MOUP fait ce que bon lui semble. Trois MOUP ont participé au concours d'idées et celui qui a eu les faveurs de la commune a lancé ensuite un concours d'architecture pour la conception et la réalisation du projet.

Pour le bonheur d'une propriétaire privée

Une propriétaire âgée d'un petit immeuble d'habitation souhaitait vendre sa propriété, mais elle voulait que les locataires actuels puissent rester dans les appartements aux mêmes conditions de location. La femme contacte WBG-ZH en 2017, qui fait une estimation du prix d'achat laissant les futurs loyers inchangés. La propriété est mise en adjudication à un prix fixe parmi les membres intéressés de WBG-ZH. La propriétaire décide finalement de vendre la propriété à la coopérative de construction Rotach, qui garantit que les loyers resteront inchangés pendant au moins 15 ans et que les locataires actuels peuvent rester dans les appartements, sans être obligés de devenir coopérateurs.

Pour le bonheur d'une entreprise totale

Un ancien site industriel situé à la périphérie de Zurich, dans la vallée de la Sihl, est en cours de réaménagement à des fins résidentielles et commerciales. Le plan de quartier prévoit en partie une proportion obligatoire de logements d'utilité publique. Sur le site E, le propriétaire Mobimo AG a décidé de développer volontairement la zone en collaboration avec un promoteur à but non lucratif et a contacté WBG-ZH pour trouver un MOUP approprié. Ce dernier prépare une étude de faisabilité indicative, négocie un prix de terrain approprié avec Mobimo et met le site en adjudication auprès de ses membres intéressés. Le contrat est finalement attribué à Logis Suisse SA, qui développe désormais le projet avec Mobimo: Logis Suisse construira 111 appartements et 600 m^2 d'espace commercial, tandis que Mobimo construira 135 appartements. L'entrée des locataires est prévue dans le courant de 2022.

Pour le bonheur des MOUP

Le premier des projets qui a pu être réalisé par le biais de la «IG neues wohnen zürich» est le lotissement Klee à Zurich-Affoltern, dont les 340 logements ont été mis à disposition en 2011. L'opération avait attiré tellement de MOUP qu'il

Obere Allmend – Manegg, façades donnant sur la rivière. Image de synthèse HLS Architekten

POUR LES CURIEUX

Zurich: www.wbg-zh.ch
Bâle: www.wbg-nordwestschweiz.ch

avait fallu tirer les heureux bénéficiaires au dés – histoire de rester le plus impartial possible. Bien d'autres projets ont suivi. Depuis 2003, environ 300 logements par année ont ainsi pu être mis sur le marché par des MOUP avec l'aide du service «Immobilienentwicklung und Akquisition», ce qui correspond à 2-5 objets, terrains et/ou immeubles par an. Ce rythme a toutefois quelque peu fléchi ces 2-3 dernières années, notamment à cause de la concurrence féroce d'une meute de fonds financiers en quête de placements à bons rendements... où l'immobilier constitue une proie de premier choix. Une concurrence féroce qui n'est évidemment pas étrangère à l'explosion des coûts des terrains constructibles. Raison de plus pour renforcer le travail de prospection de WBG-ZH...

Il reste qu'après quelques années d'efforts à défricher le terrain et à compléter son carnet d'adresses, ce sont maintenant de plus en plus souvent les communes ou des propriétaires, voire même des entreprises totales, qui frappent à la porte du service «Immobilienentwicklung und Akquisition» pour proposer des terrains, des immeubles ou des collaborations sur des projets mixtes privés-publics.

Terrasse idyllique à l'arrière du bâtiment de 24 logements acquis via le projet de planification successorale par la coopérative GEWONA Nord West à Bâle. DR / GEWONA

A Bâle

L'association régionale Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (WBG-NW) compte également parmi ses membres des coopératives d'habitation de toutes tailles et orientations, comme toutes les associations régionales de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Elle regroupe environ 200 membres représentant un parc immobilier d'environ 15 000 logements. Pour aider ceux qui souhaitent développer leur parc immobilier – et motiver ceux qui n'osent pas se lancer –, l'association a développé un projet spécial pour trouver des biens fonciers pour ses membres: le projet de planification successorale sociale.

Le projet est né il y a trois ans, sous forme de campagne d'information destinée au grand public du nord-ouest de la Suisse, dans le but de sensibiliser les gens pour la bonne cause des MOUP qui produisent du logement d'utilité publique de qualité et à loyer abordable, et de les inciter à léguer ou à vendre leur bien foncier à des coopératives d'habitation. Cette campagne s'adresse autant à des propriétaires de terrains qu'à des propriétaires d'immeubles ou encore à des locataires qui souhaiteraient racheter la maison pour en faire une coopérative d'habitation. Pour sa campagne, WBG-NW a produit un petit film de promotion, une page dédiée sur son site internet, un flyer à distribuer à droite et à gauche, et a tout balancé lors d'une conférence de presse. Le résultat fut aussi immédiat que modeste: trois objets représentant quelques dizaines de logements ont ainsi pu passer en main des MOUP. D'autres sont encore en négociation.

Mode de fonctionnement

Le projet est financé par WBG-NW et c'est principalement son président, Jörg Vitelli, qui le porte à bout de bras, avec le soutien d'Ivo Balmer, membre du conseil d'administration. Tout bien foncier qui se présente est évalué et analysé avant d'être le cas échéant proposé aux membres de l'association dans des discussions qui ont lieu au sein du conseil d'administration. «Tout modeste qu'il soit, ce projet a eu le mérite de soutirer quelques logements au marché immobilier spéculatif et certains de nos membres se sentent désormais soutenus dans leur quête de biens fonciers», déclare J. Vitelli. ■

LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

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

Société coopérative
spécialisée
dans l'immobilier
à loyer abordable

logement-ideal.ch

Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch
swiss

Harmonie
parfaite

POUR UN AVENIR
SÛR ET DURABLE.

Illuminato

PROJETS DE CONSTRUCTION ET SOUTIEN DE LA CCH

La Société coopérative de cautionnement hypothécaire CCH peut être considérée comme l'égale, bien que de taille plus réduite, des instruments de financement bien connus que sont le Fonds de roulement et la CCL, tous actifs dans la construction de logements d'utilité publique. La CCH est votre partenaire lorsque des projets de qualité rencontrent des difficultés de financement.

En Suisse, la construction de logements d'utilité publique varie considérablement d'une région à l'autre. Dans les centres urbains, les coopératives établies de longue date tout comme les sociétés récentes et innovantes trouvent généralement des partenaires de financement appropriés. La situation est quelque peu différente pour les projets pionniers ou ceux prévus dans des régions n'ayant pas l'habitude de telles formes de construction. C'est dans ce créneau que la CCH apporte un soutien précieux. Qu'il s'agisse d'appartements pour retraités dans des petites communes, du projet Habitat jusqu'à 25 ans à Samedan ou de la transformation d'un ancien moulin en logements et en locaux commerciaux au sein du petit village de Bioley, le soutien de la CCH s'est révélé indispensable.

Les avantages du cautionnement de la CCH

Le cautionnement de la CCH a l'avantage d'apporter une sécurité supplémentaire qui complète le gage immobilier vis-à-vis de la banque créancière. Si le débiteur hypothécaire devait rencontrer des difficultés à remplir ses obligations, la société coopérative de cautionnement hypothécaire prend le relais de façon solidaire. Cette solution permet d'octroyer un crédit hypothécaire plus élevé ou d'accorder des conditions de financement plus avantageuses, le risque étant sensiblement réduit. La CCH est active dans le financement de nouveaux bâtiments (en droit de superficie également), dans la rénovation ainsi que dans l'acquisition de bâtiments résidentiels. Fondée il y 63 ans, la Société coopérative de cautionnement hypothécaire CCH jouit d'une excellente réputation fondée sur sa solide solvabilité.

Plus de 250 projets

Depuis 1957, la CCH a soutenu plus de 250 projets. Bien qu'étant la plus petite des trois institutions à l'œuvre dans la construction de logements d'utilité publique, la CCH est un partenaire d'importance: 250 cautionnements représentent autant de projets de logements d'utilité publique, qui n'auraient pas vu le jour sans son soutien. Si la croissance des activités de la CCH n'est pas plus forte, c'est que l'offre en financement proposée par l'environnement bancaire compétitif garantit un bon approvisionnement. La CCH intervient généralement dans le cadre de projets dont le financement s'avérerait insuffisant sans son soutien.

Nouvelle construction à Vättis SG, réalisée avec le soutien de la CCH. DR / CCH

Exigences

La CCH compte 226 membres parmi lesquels des coopératives, des banques et d'autres personnes morales. A fin 2019, le montant garanti s'élève à 15,13 millions de francs. Les candidats à un cautionnement de la CCH doivent satisfaire aux critères suivants: preuve de l'utilité publique du maître de l'ouvrage, appartenance à une des deux associations faîtières, fonds propres suffisants. En outre, des restrictions s'appliquent en fonction du type de projet: les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences de qualité de la Confédération, l'investissement minimal pour les objets de rénovation doit s'élever à Fr. 60 000.– par logement, les acquisitions sont réservées aux objets qui seront durablement affectés à la construction de logements d'utilité publique et les coûts des terrains en droit de superficie doivent rester durablement faibles grâce à un intérêt approprié. ■

CHANGEMENTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Heinz Berger (sortant, nouveau président)
Nicolina Bernabei
(nouvelle, compétente pour la Suisse romande)
Michael Blunschi (nouveau)

FLPAI 1930-2020
90 ans au service des seniors

Résidence Guy Bjorkman

Habitat pour seniors : la FLPAI fête ses 90 ans de savoir-faire !

Créée en 1930 à Genève, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) a pour mission de proposer des appartements économiques adaptés aux seniors. Il y a 90 ans, la FLPAI jouait d'ailleurs un rôle pionnier en construisant la première cité pour personnes âgées de Suisse : Cité Vieillesse à Genève.

En lieu et place du dernier bâtiment de cette cité s'érige aujourd'hui la Résidence Guy Bjorkman, nouvel immeuble de la Fondation. Ces 64 logements avec encadrement pour personnes âgées sont entièrement adaptés aux besoins des seniors ; la résidence offre notamment une gérance sociale, un permanent nocturne, des systèmes d'alarme accident, un grand espace commun et des activités d'animation.

Forte de son esprit entrepreneurial, de ses valeurs humanistes et afin de répondre à une demande croissante, la FLPAI ajoutera en 2022 une sixième résidence à son parc immobilier : la Résidence de la Bourdonnette, chantier en cours à Vernier. La Fondation comptera alors au total plus de 500 appartements pour seniors, dont une majorité avec encadrement sur-mesure.

Plus d'information : **www.flpai-geneve.ch**

Résidence de la Bourdonnette

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

Qu'attendez-vous?

www.habitation.ch/abonnement/

VERS UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Avec 24%, le logement représente une part importante des impacts environnementaux en Suisse. Afin d'atteindre les objectifs de durabilité pour les prochaines décennies, l'impact environnemental du système Habitat doit être réduit.

DORIS SFAR

Une étude mandatée par l'Office fédéral de l'environnement OFEV et à laquelle l'Office fédéral du logement a participé, se propose de représenter le système Habitat, avec ses composantes et ses effets environnementaux, et d'identifier les principaux défis qui s'y rattachent pour mettre en évidence les interventions favorables à sa durabilité.

Le système Habitat

Le système Habitat englobe le bâti résidentiel et ses composantes de construction, d'équipement et d'exploitation, ainsi que les activités qu'il abrite, telles que sommeil/repos, toilette/soins, cuisine/alimentation, ménage/travail, etc. Il implique, comme groupes d'acteurs les investisseurs, les propriétaires/maîtres d'ouvrage, les locataires/usagers et le législateur. Le schéma ci-après visualise ses déterminants, les interrelations entre ses différents éléments et ses principaux impacts sur l'environnement.

Au total, l'habitat (production, équipement et exploitation) génère près d'un quart de l'impact environnemental global de la Suisse. [1] Plusieurs facteurs y contribuent:

- l'habitat est énergivore et lié à d'importants rejets de gaz à effet de serre;
- près de deux tiers des bâtiments à usage résidentiel sont chauffés par des agents fossiles et presque 60% des immeubles voués au seul logement datent d'avant 1980;
- la surface habitable moyenne se monte à 46 m² par personne (année 2018), ce qui équivaut à un accroissement de 35% depuis 1980;
- la production de logements a un impact important sur la consommation de ressources et de matériaux.

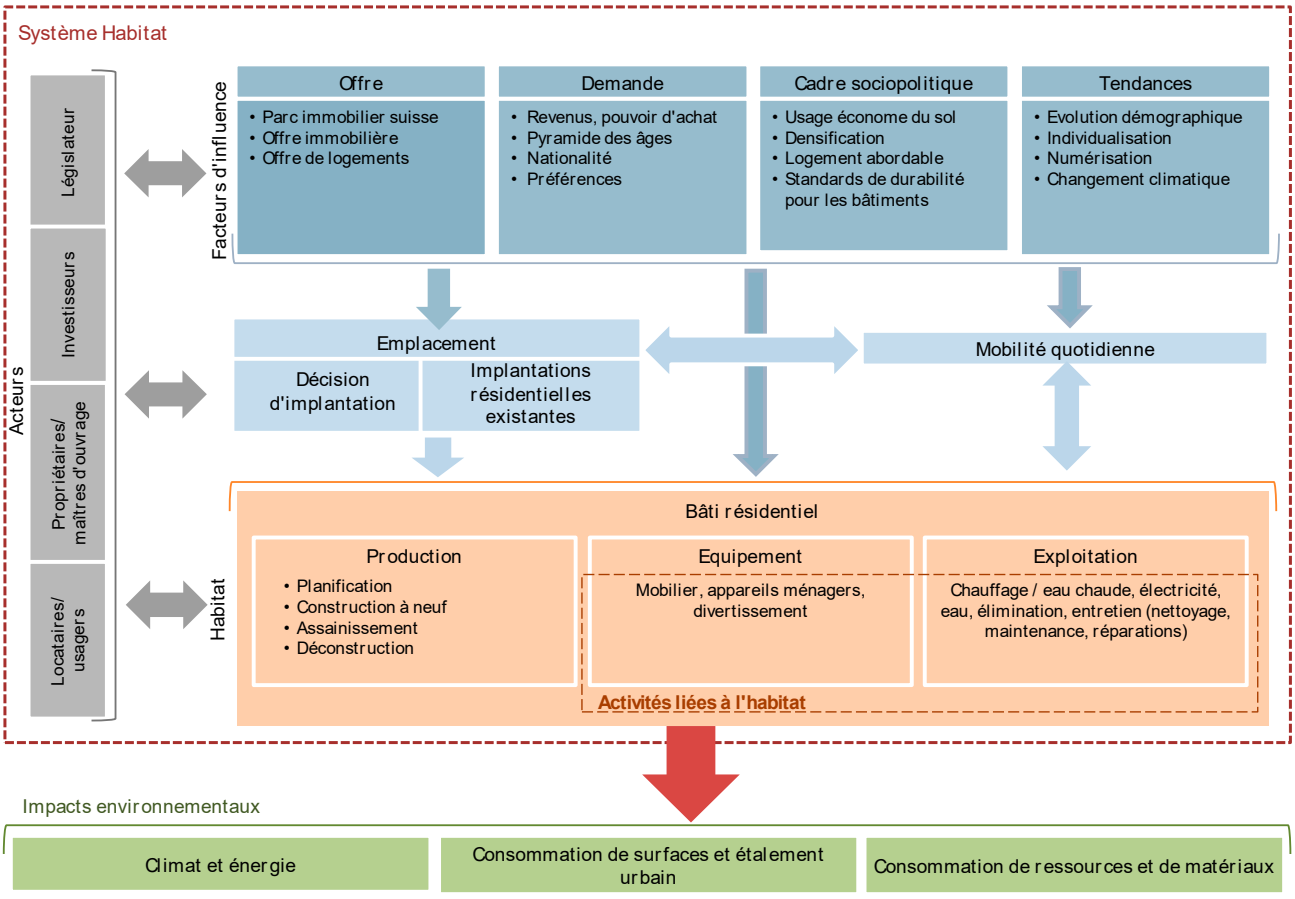


Schéma: Le système Habitat et ses principaux impacts environnementaux

Nombreux facteurs de changement

Les tendances et évolutions influençant le système Habitat sont multiples. D'abord, la croissance démographique se poursuit: d'ici un quart de siècle, le cap des 10 millions d'habitants sera franchi. Couplée à l'individualisation et au vieillissement de la population, elle se soldera par une augmentation tangible du nombre de ménages – surtout de petite taille et composés de personnes de plus de 65 ans – qui demandera des logements répondant à leurs besoins. Les outils digitaux seront plus nombreux et tant leur fabrication que leur utilisation pèseront sur la consommation énergétique. Le changement climatique se traduira par un stress thermique croissant dans les zones urbanisées. Des bâtiments climato-compatibles joueront un rôle essentiel dans le bien-être des habitants. Il s'agit de relier le fonctionnement du système Habitat aux mutations qui se dessinent. Il convient d'anticiper les divers effets environnementaux, dans le but d'œuvrer en faveur d'un futur système Habitat qui engendre le plus faible impact environnemental possible. Cela requiert également l'implication de tous les acteurs concernés. Les effets environnementaux du système sont en effet fortement influencés par les décisions des investisseurs (p. ex. emplacement), les choix des propriétaires/maîtres d'ouvrage (p. ex. agents énergétiques pour le chauffage des locaux) et les prescriptions du législateur (p. ex. loi sur l'énergie).

Les approches suivantes devront être adoptées:

- la construction de bâtiments obéit à une démarche durable, en particulier par l'emploi de matériaux économes en énergie et en ressources;
- l'énergie est exclusivement tirée d'agents renouvelables;
- des solutions Low-Tech sont envisagées dès le début de la planification;
- l'impact environnemental du bâti ancien est minimisé par des assainissements;
- les logements adaptables et modulables, peu gourmands en surface et offrant des espaces et des infrastructures d'usage partagé sont proposés;
- l'offre d'habitat densifié, communautaire et intergénérationnel est élargie et augmentée;
- l'usage communautaire de surfaces et d'objets est intégré au quotidien domestique grâce à des équipements adaptés et un urbanisme favorisant les circuits courts;
- les modalités d'emploi et l'usage d'appareils sont aussi économes en énergie et en ressources que leur fabrication.

Les opérateurs du changement

L'étude met en lumière cinq leviers particulièrement opérants dans la réduction de l'empreinte environnementale du système Habitat:

Remplacement de chauffages uniquement par des systèmes basés sur des agents renouvelables, dans les quinze ans à venir. La mise en œuvre est assurée par un durcissement de la loi sur le CO_2, du MoPEC2 et des mesures complémentaires.

- Potentiel de réduction: ~34% des émissions CO_2 par personne dans l'exploitation des logements.

Introduction de l'obligation d'assainir les immeubles construits avant 1980 au standard Minergie, dans un délai de vingt ans. Cela deviendra effectif à travers le durcissement, respectivement l'adaptation des lois sur l'énergie et le CO_2, par le Programme Bâtiments de la Confédération et par le MoPEC 2014.

- Potentiel de réduction: ~34% de la consommation d'énergie par personne dans l'exploitation des logements.

Construction de logements favorisant l'économie circulaire, par la réaffectation de bâtiments ou le réemploi d'éléments de bâti, diminuant ainsi les besoins en ressources primaires et répartissant l'énergie grise sur plusieurs cycles de vie. Elle dépend de la recyclabilité attestée des nouvelles constructions, de l'existence d'immeubles d'habitation novateurs, ainsi que de la sensibilisation/formation des acteurs du marché.

- Potentiel de réduction: limité en ce qui concerne le climat et l'énergie, considérable par rapport à la consommation de ressources et de matériaux, en particulier au niveau de l'énergie grise.

Ciblage d'une valeur surfacique par personne à atteindre dans l'habitat (~35 m^2 par personne), en mobilisant et en combinant divers instruments: taxe incitative sur l'utilisation des surfaces habitables, prescriptions d'occupation, bonus de densification pour les projets d'habitat économes en surfaces, soutien à des projets d'habitation favorisant une réduction de la surface habitable (usage communautaire de locaux et espaces extérieurs, unités d'habitation flexibles/modulables, etc.).

- Potentiel de réduction: ~24% de la surface moyenne habitable par personne et ~16% de la consommation d'énergie par personne dans l'exploitation des logements.

Augmentation de la densité bâtie dans les zones urbaines, du fait de la volonté de stabiliser les surfaces bâties imperméabilisées dévolues à l'habitat et de la poursuite de la construction de logements. Elle doit aller de pair avec le renforcement des espaces libres et des zones vertes, pour stimuler la qualité des zones résidentielles et favoriser l'adaptation au climat. Sa mise en œuvre passe par une application stricte de la loi sur l'aménagement du territoire et l'activation de diverses mesures de densification, en particulier dans les zones villas.

- Potentiel de réduction: ~17% de la surface bâtie par personne.

L'apparition du virus Covid-19 obligera à remettre en perspective divers aspects du système Habitat et les options retenues pour atteindre un habitat à faible impact environnemental. Elles devront être complétées par des facteurs permettant de minimiser la transmission de pathogènes.

Référence: intep, 2020, Habitat à faible impact environnemental. Résumé. Berne: Office fédéral de l'environnement, www.ofl.admin.ch > Le logement aujourd'hui > Logement et environnement > onglet «Documents» ■

[1] Si l'on y ajoute la mobilité quotidienne induite par le système Habitat, cette part grimpe à environ un tiers de l'impact environnemental global du pays.

[2] MoPEC: Modèle de prescriptions énergétiques des cantons

LES FRAIS ACCESSOIRES ET LES DÉCOMPTES DANS LE CONTRAT DE BAIL

PASCAL STEINER, JURISTE MLAW

Durant le dernier trimestre de l'année, la plupart des locataires reçoivent une facture relative à des frais accessoires, communément appelés «décompte de charges». Dans la plupart des cas, ces derniers ne sont aucunement détaillés et se limitent à une simple facture indiquant les montants des différents frais. Or, le locataire dispose-t-il d'un droit de regard sur le décompte de charges? Quels sont les frais qui lui sont réellement imputables?

Les frais accessoires au contrat de bail sont régis par le code suisse des obligations (CO[1]). Le législateur a également complété la loi, notamment, par le biais de l'ordonnance sur le bail à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF[2]).

Dans le cadre des habitations et locaux commerciaux, la loi définit ce qu'elle entend par frais accessoires, respectivement, les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (article 257b CO). Les frais accessoires ont pour but de rémunérer les prestations qui ne sont pas couvertes par le loyer, mais que le bailleur ou un tiers a fourni en rapport avec l'usage de la chose louée (article 257a, alinéa 1er CO). Il sied d'emblée de préciser que le loyer proprement dit est souvent désigné par le vocable «loyer net». Ce n'est que lorsque le bailleur ajoute des frais accessoires que l'on utilise le terme de «loyer brut»[3].

Les charges imputables au locataire

Par ailleurs, selon l'article 257a, alinéa 2 CO, les frais accessoires sont dus pour autant toutefois que cela ait été convenu spécialement. Si tel n'est pas le cas, il est possible pour le locataire de demander le remboursement des frais accessoires facturés et payés qui n'étaient pas prévus par le contrat de bail.

Il sied de souligner que les articles 257a et 257b CO qui définissent les frais accessoires sont impératifs. C'est-à-dire que le bailleur ne peut pas mettre à la charge du locataire des frais liés à l'entretien des locaux ou des frais sans relation avec leur usage en les qualifiant de frais accessoires. Comme vu ci-dessus, les frais accessoires ne peuvent être que des dépenses effectives du bailleur. Les frais de réparation ou de remplacement d'une installation sont exclus. A titre d'exemple, une clause obligeant le locataire à supporter les frais bancaires liés à l'hypothèque qui grève l'immeuble serait nulle. En conséquence, le bailleur ne peut réaliser aucun profit sur les frais accessoires[4].

En règle générale, le contrat de bail énumère la liste des frais accessoires à la charge du locataire. Presque tous les contrats mentionnent à titre de frais accessoires le chauffage, l'eau chaude, l'électricité et le gaz. Dans l'hypothèse où le contrat de bail ne prévoit que des frais de chauffage et d'eau chaude, le bailleur ne peut pas facturer d'autres frais tels que le salaire du concierge, les frais de maintenance de l'ascenseur, l'électricité des communs, etc.

Le contrat doit toutefois être précis quant aux frais accessoires mis à la charge du locataire. En concluant le contrat de bail, le locataire doit comprendre facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer. Le renvoi à une annexe standardisée du contrat telle que les «Conditions générales du bail à loyer pour habitations» ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires. En effet, on ne peut exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées au contrat. Le locataire a bien plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat. Les frais énumérés dans des conditions générales peuvent toutefois être facturés au locataire dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des frais accessoires déjà valablement attribués au locataire dans le contrat[5]. Par ailleurs, il est considéré que des formules toutes générales du type «tous les frais accessoires sont à la charge du locataire» sont manifestement insuffisantes, de même que le renvoi aux clauses imprécises des conditions générales préimprimées[6].

Les différents modes de facturation

Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, la pratique connaît quatre modes de facturations des frais accessoires:

- le loyer tout compris;
- les paiements directs à des tiers;
- les forfaits;
- les acomptes provisionnels.

Le plus souvent, les parties au contrat de bail adoptent le système des acomptes provisionnels (ou provision pour charges). Ainsi, le locataire s'acquitte périodiquement, en règle générale

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.

une fois par mois, d'un montant convenu à l'avance, en sus du loyer. Toutefois, les modes de facturation des frais accessoires exposés ci-dessus peuvent être combinés entre eux. En effet, dans la majorité des cas, le locataire s'acquitte de certains frais accessoires directement en main de tiers (par exemple les frais d'électricité) et les autres frais accessoires font l'objet d'acomptes provisionnels ou d'un forfait. Il arrive également que ces systèmes soient juxtaposés[7].

Dans l'hypothèse où les frais accessoires sont facturés selon la méthode des acomptes provisionnels, selon l'article 4, alinéa 1er OBLF, il incombe au bailleur d'établir un décompte au moins une fois l'an et de le présenter au locataire. Le contrat prévoit en règle générale la date à laquelle le décompte doit être établi. D'ordinaire, il s'agit de la fin de la période annuelle de chauffage et d'eau (fin avril, fin mai ou fin juin, selon les cantons). A défaut de mention dans le contrat de bail, il y a lieu de se référer aux usages locaux, en application de l'article 257c CO par analogie)[8]. Le décompte de frais accessoires doit mentionner au moins:

- la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte (chauffage, eau chaude, taxe d'épuration, frais de concierge, etc.);
- le total de ces frais accessoires;
- la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires;
- le montant dû par le locataire pour la période concernée;
- le montant des acomptes payés au cours de l'exercice;
- le solde dû par le locataire ou le trop-perçu que le bailleur doit rembourser.

Le droit de regard et d'action du locataire

Conformément à l'article 257b, alinéa 2 CO, le locataire a le droit de prendre connaissance des pièces justificatives qui fondent la prétention du bailleur relative aux frais accessoires. De plus, le décompte fourni par le bailleur doit mentionner la possibilité au locataire d'exiger ces documents dans le cas où ceux-ci ne seraient remis spontanément avec la facture. Ainsi, il découle du droit de regard du locataire qu'il peut notamment demander au bailleur de lui remettre tous les justificatifs et en demander une photocopie à ses frais[9]. Si le locataire entend consulter les pièces justificatives, le locataire doit avertir le bailleur suffisamment à l'avance. En pratique, ce droit doit pouvoir être exercé au lieu de situation de l'immeuble loué et ce pendant les jours et heures ouvrables[10].

Si le bailleur ne remet pas de décompte de frais accessoires au locataire ou s'il n'autorise pas le locataire à consulter les justificatifs, le locataire peut alternativement ou cumulativement (i) saisir l'autorité de conciliation et demander que le bailleur soit condamné à établir le décompte ou à remettre les justificatifs utiles; (ii) refuser de payer les frais accessoires tant que le bailleur ne remet pas de décomptes ou ne permet pas de consulter les justificatifs; (iii) demander le remboursement des acomptes payés pendant l'exercice concerné ou encore (iv) compenser leur montant avec le loyer courant[11]. Certains auteurs sont toutefois d'avis que dans l'hypothèse où le bailleur n'est pas en mesure de présenter un décompte de charges alors que le contrat de bail le prévoit spécifiquement, le locataire peut prétendre au remboursement intégral des acomptes versés[12].

Lorsque le locataire reçoit un décompte contenant des inexactitudes ou des anomalies, il peut demander au bailleur de procéder aux corrections nécessaires. Dans l'hypothèse où cette démarche devait s'avérer infructueuse, le locataire dispose de deux moyens d'action (i) soit il paie ce qu'il estime être dû et laisse au bailleur le soin d'entamer une procédure pour tenter d'obtenir le solde; (ii) soit il s'adresse à l'autorité de conciliation et lui demande de constater le caractère abusif du décompte. Toutefois, lorsque le locataire ne s'acquitte pas des frais accessoires, qu'il s'agisse des provisions, du solde annuel non contesté ou du montant du forfait, le bailleur peut lui notifier l'avis comminatoire prévu par l'article 257d, alinéa 1 CO. A défaut de paiement dans le délai, le bail peut être résilié de manière anticipée. A toutes fins utiles, les acomptes provisionnels et les montants forfaitaires dus au titre de frais accessoires par le locataire au bailleur se prescrivent par cinq ans, à partir de l'échéance à laquelle ils sont dus (article 128, chiffre 1 CO)[13].

En définitive, il y a lieu de vérifier dans le contrat de bail quels sont les frais que le bailleur est en droit de facturer, sur la base de quelle méthode et de demander la consultation des pièces justificatives au besoin. ■

1 RS 220.
2 RS 221.213.11.
3 LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 331 et suivantes.
4 Ibid.
5 Arrêt du Tribunal fédéral 135 III 591 considérants 4.3.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2009 du 28 juillet 2009 considérants 2.1 et les arrêts cités.
6 LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 331 et suivantes.
7 Ibid.
8 Ibid.
9 LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 347 et suivantes.
10 Ibid.
11 Ibid.
12 ZUTTER, avocat répondant ASLOCA Genève.
13 LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 347 et suivantes.

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

1920-2021 ARMOUP

MANIFESTATIONS ET ÉVÉNEMENTS 2021

En raison de la situation sanitaire, toutes les manifestations et événements ARMOUP prévus durant le 1er semestre 2021 sont reportées.
Seule notre assemblée générale 2021 et la soirée festive du 100ème ARMOUP est planifiée au :

JEUDI 26 JUIN 2021, à partir de 16 h

De plus amples renseignements parviendront à tous nos membres sur le programme complet et les inscriptions à cet événement d'envergure.
Cependant, l'assemblée générale 2021 et la soirée de gala n'auront lieu que si la situation pandémique le permet. Nos membres seront informés en temps voulu sur le maintien de cette manifestation.

COURS A MODULES – formation continue

Les cours à modules du 1er semestre 2021 sont maintenus selon indication suivantes :

Module 3 **17 mars 2021** **par visioconférence**

Achat, construction, rénovation, assurances, mesures énergétiques liées aux bâtiments

Module 4 **21 avril 2021** **en présentiel si la situation le permet**

Sécurité, gestion et entretien du parc immobilier, locaux communs, communication, coopératives participatives

Module 5 **5 mai 2021** **en présentiel si la situation le permet**

Droit du bail, décomptes de frais accessoires et décompte de chauffage, examens – fin de formation

Module 6 **9 juin 2021** **en présentiel si la situation le permet**

Droit de superficie, spécificités appartements séniors et / protégés – accompagnement, locataire-sociétaire et règlement de la coopérative

Inscriptions directement auprès du secrétariat de l'ARMOUP
info@armoup.ch ou par le site internet www.armoup.ch.

Comme indiqué ci-dessus, si la situation sanitaire le permet, certains cours auront lieu en présentiel. A cet effet, les participant(e)s seront informé(e)s du lieu et de l'heure.

© 2021 ARMOUP – Le Trapèze Jaune – Genève ®

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

1920-2021 ARMOUP

PARTENAIRES 2021

L'ARMOUP
remercie vivement ses sponsors pour leur précieux soutien.

PRINCIPAL

BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

groupe E

V ZUG

PLATINE

BOURGOZ PAYSAGES

Bank Banque Banca CLER

cofal

BCV

FERREIRA CARRELAGE

LOSINGER MARAZZI

PIZZERA POLETTI

BERTOLIT

BANQUE MIGROS

OR

abl recy-services sa

aerovent.ch un souffle nouveau

Blanc NETTOYAGES & ENTRETIEN REVÊTEMENTS DE SOLS

GETAZ MIAUTON

Miele

© 2021 ARMOUP – Le Trapèze Jaune – Genève ®

BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

Réellement différente.

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

Daniela Liengme, Architecte du bureau Daniela Liengme Architectes Sàrl, Carouge
Uli Amos, Représentante du maître d'ouvrage de la coopérative d'habitation EQUILIBRE, Confignon
Laura Mechkat, Architecte du bureau Baillif-Loponte & Associés SA, Carouge

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

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

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

www.bas.ch

artischock.net