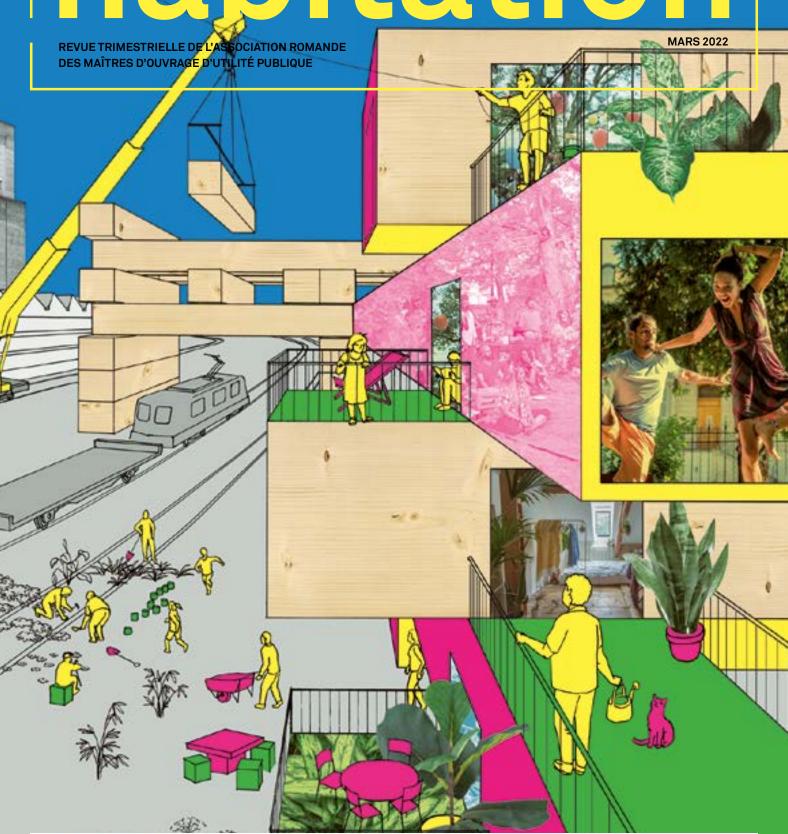
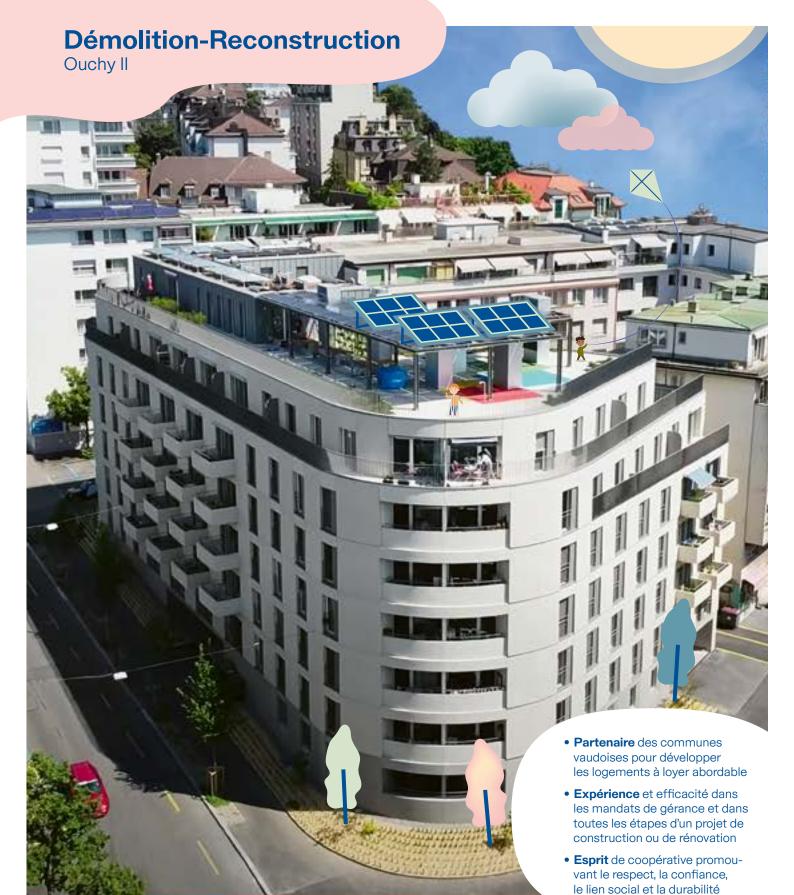
habitation



- _ DES PRÊTS SANS INTÉRÊTS PENDANT DIX ANS POUR RÉNOVER!
- RÉNOVATIONS: COMMENT LES FINANCER?
- LES VERTUS EXPÉRIMENTALES ET ÉCOLOGIQUES DE L'HABITAT MODULAIRE



Bien construire pour le bien-habiter

Visionnez le film du 100° anniversaire de la SCHL!





www.schl.ch

Chères lectrices, chers lecteurs,

«Seules les utopies nous aident à avancer et les grandes révolutions ont souvent été le fruit d'utopies. Nous avons en effet un peu trop tendance dans nos comportements et nos actions à être raisonnables et réalistes, alors qu'il faudrait plutôt être fous et idéalistes.» Ce n'est pas moi qui le dit, mais je suis tout à fait d'accord avec Michel Loriaux, professeur à l'Institut de démographie de l'Université catholique de Louvain en Belgique, qui a écrit ces lignes.

Donner un peu de place aux utopies permet aussi de sortir un moment de l'atmosphère plombée produite conjointement par la pandémie Covid-19, le dérèglement climatique, les va-t-en-guerre de tous poils et autres conspirationnistes hallucinés, dont certains croient même encore que la terre est plate! Donner un peu de place aux utopies peut nous libérer l'esprit des entraves idéologiques, des biais de confirmation, et nous permet de faire un saut mental «out of the box». Donner un peu de place aux utopies permet de respirer un bon coup et de faire ce que nous proposait Albert Einstein, quand il disait qu'on ne peut pas trouver des solutions à un problème dans un système qui a fait naître le problème. De l'utopie, en voici un brin avec un trio composé de la coopérative de logement pour personnes en formation La Ciguë, de la coopérative mixte d'activité et d'habitation participative L'Habrik et de l'atelier d'architecture Face à Face, à Genève (page 18). En explorant les vertus expérimentales et écologiques de l'habitat modulaire, ils font œuvre de pionniers tant en matière de développement urbain qu'en matière de technique constructive. Le tout à l'aulne du changement de paradigme constructif qui pointe eu égard aux objectifs climatiques de la Confédération. A cette bulle d'utopie libératrice, nous avons

joint un gros pavé de réalisme bien terre à terre, lié à l'urgence de la rénovation énergétique des bâtiments: au rythme actuel, il nous faudrait 100 ans pour rénover l'ensemble du parc immobilier énergétiquement obsolète en Suisse. Une catastrophe. Un scandale. Des initiatives poussent heureusement enfin dans le bon sens, avec un programme spécial du Fonds de roulement, déployé jusqu'à fin 2023 et qui permet de financer de manière avantageuse des rénovations énergétiques complètes, sans hausse massive des loyers (page 6). Et pour motiver encore plus les MOUP à se lancer dans d'ambitieux programmes de rénovation énergétique, nous vous proposons une série de bonnes pratiques qui devraient pouvoir inciter les plus réticents à prendre le taureau par les cornes (pages 9-17).

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 1er juin 2022 à 13 h 30 dans les locaux de la SCHL, route des Plaines-du-Loup 32 à Lausanne.

C'est une année de renouvellement des organes et les personnes intéressées sont priées de se manifester jusqu'au 25 avril 2022 au plus tard auprès du Président, Georges Baehler: georges.baehler@bluewin.ch.

Les détails de l'ordre du jour statutaire seront communiqués en temps utile sur:

habitation.ch/actualite



IMPRESSUM

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch Rédacteur en chef: Patrick Clémençon Rédaction: route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch Ont participé à ce numéro: Felix Walder, Pascal Steiner, Jean-Louis Emmenegger, Isabelle del Rizzo et Patrick Clémençon Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00 Graphisme, prépresse et impression: media f Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. Tirage: 7000 exemplaires Couverture: Image du concept de la construction modulaire, conçue pour le concours Label_Co. @ Atelier d'architecture Face à face @Tabea Ott

RÉGIE PUBLICITAIRE

Depuis 1963 **ENTREPRISE FAMILIALE** À TAILLE HUMAINE



DES PRÊTS SANS INTÉRÊTS PENDANT DIX ANS POUR RÉNOVER!

Plus de 80% du parc de logements d'utilité publique a plus de 30 ans. Un programme spécial déployé jusqu'à fin 2023 permet de financer de manière avantageuse des rénovations énergétiques complètes, sans hausse massive des loyers.

06



RÉNOVATIONS: COMMENT LES FINANCER?

Pour atteindre les objectifs de la politique énergétique et climatique de la Confédération, il est urgent que les propriétaires d'immeubles effectuent des rénovations énergétiques. De nombreuses aides et subventions leur sont proposées.

09



RÉNOVATIONS ET RÉPERCUSSIONS SUR LES LOYERS

La viabilité économique d'un bâtiment pousse les propriétaires à effectuer différents travaux de rénovation. Dans quelle mesure les propriétaires peuvent-ils répercuter les coûts des travaux de rénovations sur les loyers de leurs locataires?

16



LES VERTUS EXPÉRIMENTALES ET ÉCOLOGIQUES DE L'HABITAT MODULAIRE

En Suisse, les friches urbaines, ferroviaires en particulier, et les parkings ou les bureaux vides, offrent de belles opportunités d'expérimentation en matière de développement urbain et de rénovation modulaire.

18

ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 04 BRÈVES
- 24 MINIMHOUSE OU L'ANTITHÈSE DE L'HABITAT FIGÉ
- 30 CAMPAGNE NATIONALE DE PROMOTION DES MOUP
- 32 LES NOUVEAUTÉS DANS LES SALLES DE BAINS



Isabelle del Rizzo, secrétaire générale de l'ARMOUP

L'Office fédéral du logement observe depuis plusieurs années une augmentation constante de la charge locative pour certaines catégories de ménages – seniors, personnes seules, familles monoparentales, jeunes – contraints de sacrifier, à l'extrême, jusqu'à 50% de leurs revenus pour se loger.

le marché à lui seul ne peut combler cette lacune. Le droit fédérale. Si la Confédération y apporte une réponse au travers de la loi sur le logement², en Romandie, seuls les cantons de Genève, Neuchâtel et Vaud ont adopté une base légale qui encourage la création de logements d'utilité publique ou abordables. Récemment encore, le

L'Armoup ne saurait que trop exhorter ces cantons à se doter d'une loi pour soutenir l'habitat de ce type. Non, Monsieur Darbellay, l'affiliation à l'Armoup ne constitue pas une réponse satisfaisante de la part du canton pour encourager la construction de logements qui répondent dons pas nos rôles: l'Armoup fait la promotion de l'habitat d'utilité publique, mais les cantons sont seuls garants,

Pour certaines personnes qui font le choix du vivreensemble, et qui sont portées par des valeurs communes, le modèle coopératif constitue la réponse à un lieu de v idéal. Mais pour des populations plus vulnérables, cette rance d'accéder à un logement de qualité pour un prix abordable.

Croissance et vieillissement de la société, augmentation du prix des loyers, mixité sociale menacée, gentrification des territoires populaires, constituent autant de signaux d'alerte à prendre urgemment au sérieux afin de construire mieux et durablement.

- Confédération suisse (RS101)
 Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou prix modéré (RS 842)
 Réponse du Conseil d'Etat valaisan, par la voix de M. Darbellay, au postulat interpartis, le 8 juin 2021.

Dans les coulisses de V-ZUG

En collaboration avec l'Armoup, la direction de V-ZUG propose la visite officielle de l'entreprise à Zoug, le 6 mai. Rendez-vous est donné à tous les intéressés, à Lucerne, à 9 heures. Puis cap sur Zoug via les bus organisés à cet effet par la maison-mère. Vous serez alors accueillis dignement et découvrirez les coulisses du développement et de la production des appareils de la célèbre marque ainsi que les toutes dernières nouveautés et innovations.

Si vous êtes intéressé de savoir ce qui se passe dans un laboratoire d'essai, comment la société développe, produit et teste quotidiennement ses appareils ménagers, alors participez à cette visite guidée et inscrivez-vous sans plus tarder par e-mail à event@armoup.ch ou au 021 648 39 00. Le programme complet et tous les détails sont à retrouver sur le site de l'Armoup: armoup.ch/information. Attention les places sont limitées! Inscription gratuite. IDR

Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique (SAVE THE DATE!)

Reportée en raison de la situation sanitaire, la 4e JRCLUP battra son plein le 12 mai prochain à Lausanne. Cette manifestation, particulièrement appréciée de nos membres comme des communes, est destinée aux collectivités publiques désireuses de mieux connaître la thématique des logements d'utilité publique, dont le but est notamment de construire des logements avec des loyers à prix coûtant.

L'Armoup offre aux participants une plateforme d'échanges, d'expériences et de gestion de projets pour des immeubles projetés par des coopératives d'habitation et autres MOUP. Ce rassemblement se définit comme un lieu de réflexion et d'information sur la question du logement abordable, et permet de mettre en contact les parties prenantes à la question du logement: les autorités, les communes et les constructeurs d'utilité publique. Lors de cette journée, des orateurs de grande qualité - politiques, spécialistes et responsables communaux, cantonaux et fédéraux du logement - interviennent et débattent des projets et défis à relever dans le secteur du logement d'utilité publique.

Les préinscriptions sont d'ores et déjà possibles par e-mail à event@armoup.ch ou au 021 648 39 00. Manifestation payante, plus de détails sur armoup.ch IDR

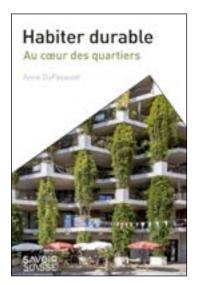
100 ans d'engagement: l'Armoup se pare de ses plus beaux atours le 17 juin à Lausanne

On n'a pas tous les jours 100 ans! Vendredi 17 juin 2022, dès 16h30, sur le site du prestigieux Musée olympique de Lausanne, ce sera jour de fête pour notre association, qui depuis plus d'un siècle maintenant place le logement au cœur de ses préoccupations et avant elle, des femmes et des hommes qui s'investissent en faveur d'un habitat de qualité à prix abordable. Pour fêter cet anniversaire exceptionnel, nous vous attendons nombreux pour une soirée haute en couleur, placée sous le signe de l'échange, de la convivialité et de la bonne humeur avec la présence de l'illustre showman suisse Yann Lambiel. Les préinscriptions sont d'ores et déjà possibles par e-mail à event@armoup.ch ou au 021 648 39 00. Manifestation payante, plus de détails sur armoup.ch IDR

Visitez le plus grand chantier de Suisse!

En collaboration avec la ville de Lausanne, l'Armoup vous propose de visiter l'un des chantiers les plus importants du moment en Suisse, et de flâner entre la vingtaine de grues présentes sur le site. Avec le projet Métamorphose, les autorités ont pour ambition de répondre aux besoins de la population de l'agglomération Lausanne-Morges en matière de logements, d'activités et d'équipements sportifs, en favorisant des constructions écologiques ainsi qu'une mixité sociale et intergénérationnelle. Les MOUP, et en particulier les coopératives, ont une présence marquée dans cette aventure puisqu'ils représentent 25% des droits à bâtir de cette première étape. La visite du chantier sera précédée d'une présentation du projet, avec un accent particulier sur les éléments d'urbanisme et de gouvernance, sur la gestion du chantier et du calendrier. Le nombre de participants étant limité, les inscriptions sont prises en compte par ordre d'arrivée. Alors inscrivez-vous vite sur event@armoup.ch ou par téléphone: 021 648 39 00. Inscription gratuite. IDR

Vous avez de bonnes nouvelles à nous transmettre pour la rubrique des Brèves? Envoyez-les nous à: redaction@habitation.ch «Habiter durable. Au coeur des quartiers»



Biologiste de formation, Anne DuPasquier est devenue une experte en développement durable. Ses dix-sept années passées à l'Office fédéral du développement territorial (ARE) où elle a fini en tant que cheffe suppléante de la section Développement durable, lui valent un reconnaissance légitime. Aujourd'hui active dans plusieurs fondations, elle poursuit son engagement sans faille au service de la durabilité

à travers conférences et écrits. Elle vient de sortir en 2021 un bel ouvrage dédié à l'habitat durable. «Au cours de mes activités professionnelles, j'ai eu la chance de rencontrer une foule de gens, en Suisse et à l'étranger, qui s'engageaient pour pouvoir changer les choses en matière de développement durable.» Son livre leur rend hommage et invite les lectrices et les lecteurs à une balade en Suisse et dans le monde, à la découverte de projets exemplaires en matière de durabilité. Un dénominateur commun se profile à travers ce foisonnement bariolé: l'habitat du futur sera adaptable et flexible. Ces maîtres mots «s'appliquent tant à la structure et à la disposition des logements qu'à l'organisation de l'immeuble et des alentours.», comme elle l'écrit dans son livre. Et les alentours, c'est le quartier. Une échelle d'intervention particulièrement propice à la valorisation durable du territoire. Au fil des exemples de bonnes pratiques égrenés par l'auteure, on retrouve souvent des coopératives d'habitation. Ces dernières se profilent nettement comme étant des moteurs d'innovation constructive et typologique, et donc des acteurs particulièrement actifs dans la transition en cours vers un monde durable. A lire sans tarder!

«Habiter durable. Au coeur des quartiers», Editions PPUR, 2021, 181 pages, ISBN 978-2-88915-438-8. **PC**

PRÊTS AVANTAGEUX POUR LA PROMOTION D'IMPORTANTES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

Plus de 80% du parc de logements d'utilité publique a plus de 30 ans. De nombreux immeubles nécessitent un assainissement énergétique. Un programme spécial déployé jusqu'à fin 2023 permet de financer de manière avantageuse des rénovations énergétiques complètes, sans hausse massive des loyers.

FELIX WALDER, DIRECTEUR SUPPLÉANT OFL

Les quelque 2,3 millions de bâtiments représentent environ 45% de la consommation d'énergie en Suisse, et le secteur immobilier est responsable de 33% des émissions totales de CO_2 . Impossible d'atteindre les objectifs de la politique énergétique et climatique, à savoir la réduction des émissions de CO_2 à zéro net d'ici 2050 conformément aux stratégies du Conseil fédéral, sans investir dans les immeubles. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui appliquent déjà des normes énergétiques très élevées à leurs nouvelles constructions, sont eux aussi tenus de relever ce défi en rénovant leur parc

CECB, MINERGIE, GUIDE DE LA RÉNOVATION

Le produit de base, le CECB, est l'étiquette-énergie officielle des cantons et est constitué d'un document de quatre pages qui indique la performance énergétique d'un bâtiment, d'abord pour son enveloppe, puis pour son efficacité énergétique globale. Le CECB est basé sur une méthode de calcul uniforme. Les mêmes critères et valeurs de calcul s'appliquent dans toute la Suisse. Cela permet de comparer les bâtiments entre eux, ce qui constitue un avantage certain lors de l'évaluation des offres d'achat et de location ou des plans de modernisation, par exemple.

Le CECB Plus est le rapport de conseil établi par l'expert CECB qui vient compléter le produit de base, le CECB. Avec le CECB Plus, deux ou trois variantes personnalisées sont proposées en vue d'une modernisation énergétique. > Voir www.cecb.ch

Minergie

Minergie est un label de construction suisse pour les bâtiments neufs ou rénovés. Au centre du label figure le confort. Ce confort est garanti grâce à une enveloppe du bâtiment de bonne qualité et à un renouvellement systématique de l'air, une protection thermique supérieure à la moyenne et une assurance qualité complète. Les bâtiments Minergie se caractérisent également par des besoins en énergie très faibles et une part maximale d'énergies renouvelables.

Les rénovations peuvent être certifiées avec les labels Minergie, Minergie-Pou Minergie-A, combinables avec le complément ECO pour la santé et une construction durable. Minergie propose des modèles de rénovation avec une procédure de certification simplifiée sans aucun calcul.

> Voir www.minergie.ch

Guide de la rénovation

Deux guides en ligne offrent une assistance aux bailleurs (www.renovabene.ch) et aux locataires (www.locabene.ch) avant, pendant et après les rénovations énergétiques et favorisent les échanges entre eux.

immobilier. D'un point de vue économique, il faut aussi voir qu'une baisse de la consommation d'énergie permet d'une part aux locataires d'économiser de l'argent, mais contribue aussi, d'autre part, au maintien de la valeur du bien immobilier, ce qui est assurément intéressant pour le maître d'ouvrage. Le programme spécial de promotion des assainissements énergétiques par le fonds de roulement, lancé par le Conseil fédéral en octobre 2020 et limité aux années 2021 à 2023, vise à inciter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à rénover en profondeur et durablement leurs immeubles. Les prêts sont sans intérêts pendant les 10 premières années, ce qui permet d'atténuer les hausses de loyer. Les prêts sont destinés à financer des projets de rénovation pour lesquels l'enveloppe du bâtiment atteindra le niveau B du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) ou répondra à la norme Minergie après la fin des travaux. Les prêts peuvent et doivent être combinés avec les contributions à fonds perdus du Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons (cf. http://www. leprogrammebatiments.ch/fr).

Le potentiel d'assainissement représenté par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique est important, puisque près de 140 000 de leurs logements ont plus de 30 ans et qu'une grande partie d'entre eux ne répondent plus aux normes énergétiques actuelles. Au cours de la première année du programme, 12 objets ont bénéficié des prêts, et la rénovation de 510 logements en tout a été soutenue, à hauteur de 25,5 millions de francs. La demande devrait encore augmenter dans les mois à venir.

Une planification soigneuse est la condition essentielle de la réussite du projet

Une rénovation complète doit être planifiée avec soin, pas seulement sur le plan technique et architectural. En effet, il s'agit également de préparer les locataires aux travaux à venir. Un projet bien conçu doit également prévoir un rapport CECB Plus (voir encadré), établi par un expert CECB et présentant deux ou trois variantes, dont un assainissement énergétique complet. Ce dernier cas de figure correspond aux exigences du programme spécial, avec une enveloppe du bâtiment et une efficacité énergétique globale qui atteignent au moins le niveau B du CECB ou répondent à la norme Minergie après les travaux. Dans le cas d'une rénovation Minergie, il n'y a pas d'exigences en matière d'efficacité énergétique globale. Il n'est pas non plus obligatoire de remplacer le générateur de chaleur lors d'un assainissement de l'enveloppe du bâtiment,

seul le remplacement de systèmes de chauffage fossiles par un nouveau système fossile étant exclu. Le rapport CECB Plus facilitera la prise de décision stratégique du maître d'ouvrage. L'assainissement complet de l'enveloppe du bâtiment offre la possibilité d'éliminer des points faibles connus tels que les ponts thermiques. Si, par exemple, d'anciens balcons sont transformés de sorte à augmenter l'espace habitable et que de nouveaux balcons, plus grands, sont rajoutés devant, la qualité des logements s'en trouvera encore améliorée. Le rapport CECB Plus prend en considération et évalue également les parties de l'enveloppe du bâtiment déjà rénovées.

«Les prêts sont sans intérêts pendant les 10 premières années, avant que le taux d'intérêts habituel des prêts du fonds de roulement ne s'applique.»

Avec l'assainissement, l'enveloppe du bâtiment sera nettement moins ventilée. Pour éviter les dégâts dus à l'humidité, il est recommandé d'envisager un assainissement Minergie. L'installation d'une (simple) ventilation des pièces d'habitation peut s'avérer intéressante, surtout si elle est combinée à un assainissement simultané des conduites d'amenée et d'évacuation des eaux de la salle de bains et de la cuisine.

Les locataires ne devraient pas avoir à quitter leur logement pendant les travaux, ou tout au plus uniquement durant une courte période. Il importe donc de ne pas les oublier lors de la préparation et de la mise en œuvre du projet de rénovation. Au contraire, il convient de les mettre précocement au courant des travaux prévus et de les informer de manière franche et honnête des conséquences qu'ils auront sur leur loyer. Lorsque le déroulement des travaux l'exige, les locataires doivent être soutenus et accompagnés dans la recherche de solutions provisoires pour les phases intenses des travaux. A cet égard, il est particulièrement utile de pouvoir leur proposer une solution de remplacement dans l'attente de retrouver leur logement.

Des conditions de prêt attrayantes

Le montant du prêt prévu est de 50 000 francs par logement si l'enveloppe d'un immeuble de plus de 30 ans fait l'objet d'une rénovation complète et que l'efficacité énergétique est améliorée de sorte à atteindre la classe B ou obtenir la certification Minergie. La durée du prêt est de 25 ans. Les prêts sont sans intérêts pendant les 10 premières années, avant que le taux d'intérêts habituel des prêts du fonds de roulement ne s'applique. Le versement du prêt intervient au plus tôt au début des travaux et son amortissement débute deux ans plus tard, ce qui rend les conditions plus attrayantes que pour des hypothèques comparables de banques. En cas de rénovation par étapes d'un lotissement, les prêts peuvent également être versés à chaque étape.

Contrairement aux projets de rénovation traditionnels qui ne remplissent pas les conditions du programme spécial, le montant du prêt accordé dans le cadre du programme spécial n'est pas limité à la moitié de la partie créant des plus-values des coûts d'investissement. La part préservant la valeur doit être elle aussi, dans la mesure du possible, couverte par le fonds de rénovation. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont invités à faire appel à des entreprises locales et à utiliser des matériaux produits en Suisse.

En plus des documents usuels exigés pour les projets de rénovation, le rapport CECB Plus ou le certificat Minergie provisoire seront eux aussi joints à la demande. Le devis et la description des travaux doivent présenter de manière compréhensible les travaux prévus. Une fois les travaux d'assainissement terminés, il convient de confirmer que les exigences énergétiques ont été atteintes, par la remise du CECB définitif avec les valeurs du projet réalisé ou du certificat Minergie définitif.

Les demandes de prêts du programme spécial peuvent être déposées jusqu'à la mi-octobre 2023 au plus tard auprès de l'une des deux organisations faîtières de construction de logements d'utilité publique. Le formulaire de demande peut être téléchargé sur le site de l'Office fédéral du logement (OFL, www.ofl.admin.ch). Des informations complémentaires peuvent également être obtenues auprès de l'OFL ou des organisations faîtières. Il n'est pas prévu de limiter les fonds disponibles pour le programme spécial. Par conséquent, tous les projets qui répondent aux exigences d'amélioration énergétique peuvent bénéficier d'un prêt. Les aides fédérales du fonds de roulement contribuent à améliorer encore la qualité élevée du parc de logements d'utilité publique, y compris dans le domaine énergétique.



RÉNOVATIONS: COMMENT LES FINANCER?

Le parc immobilier produit le tiers des émissions de CO₂ en Suisse. Pour atteindre les objectifs de la politique énergétique et climatique de la Confédération, il est urgent que les propriétaires d'immeubles effectuent des rénovations énergétiques. De nombreuses aides et subventions leur sont proposées.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Pour traiter ce sujet important pour les coopératives d'habitation, nous avons demandé à Gabriel Winkler, président de la coopérative Les Rocailles, et disposant du brevet fédéral de gérant d'immeuble et du diplôme de technicien ES en gestion énergétique, de nous faire part de ses expériences, puisqu'il a mené ces dernières années plusieurs rénovations dans les bâtiments de son parc immobilier. Il nous transmet également de nombreux conseils pratiques.

D'une manière générale, M. Winkler regrette que les coopératives d'habitation n'aient pas de vision à long terme de la façon dont elles vont préserver la qualité - donc la valeur - de leurs immeubles. «En fait, elles réagissent, plutôt que d'anticiper», déplore-t-il. Mais, justement, comment anticiper? L'une des solutions est l'élaboration d'un «plan quinquennal»: la coopérative Les Rocailles l'a mis en pratique, et en dix ans, elle a pu totalement rénover les enveloppes de ses immeubles. Est-ce une solution type idéale pour toutes les coopératives d'habitation qui veulent faire des rénovations? «Cela va dépendre de l'état d'endettement de la coopérative, du niveau des loyers, de la structure et de l'importance des travaux prévus = du montant de l'investissement», indique M. Winkler. Mais voyons ce qu'est un plan quinquennal de manière plus précise.

Plan quinquennal

Gabriel Winkler et ses collègues du comité ont élaboré un plan quinquennal d'investissement (sur cinq ans) depuis 2013, sur la base de finances saines. En effet, leur idée était de ne commencer des travaux de rénovation que lorsque les fonds propres seraient suffisants. «Nous avons alimenté notre fonds de rénovation année

après année, afin d'arriver à un montant qui permette de renoncer à tout emprunt bancaire qui, inévitablement, implique des coûts.» Le principe est donc d'épargner des fonds, d'augmenter les fonds propres, et «lorsque le montant est suffisant, on démarre les travaux. L'avantage est que pendant la phase d'épargne des fonds, la coopérative peut demander des devis aux entreprises et bien choisir ses sous-traitants, en gardant la maîtrise du projet», complète M. Winkler. Il résume ce point en disant «Oui pour un plan quinquennal d'investissement, mais il faut commencer d'épargner bien avant!»

Planification financière

La planification financière élaborée sur cinq ans par la coopérative Les Rocailles lui a permis de prévoir une rénovation de l'enveloppe extérieure de tous ses bâtiments depuis 2013, avec 1 ou 2 bâtiments rénovés par année. Pour chaque rénovation, un document «budget/financement» complet avait été élaboré. Cette étape étant maintenant terminée, la prochaine rénovation concernera l'intérieur des logements; le financement sera fait par le fonds de rénovation, en application stricte du principe décidé par la coopérative. Cette planification à cinq ans est la garante d'une gestion financière totalement maîtrisée.

Fonds de rénovation

Alors qu'un «fonds de rénovation» existe souvent pour les PPE, M. Winkler rappelle que pour les coopératives d'habitation, il n'y a aucune obligation: le code des obligations n'exige rien à ce sujet. Mais il reste convaincu de la grande utilité d'un fonds de rénovation pour toute coopérative et estime que c'est un moyen indispensable pour assurer une saine gestion financière à long terme. Pour la coopé-

rative des Rocailles, le seul moyen pour alimenter son fonds de rénovation a été de lui attribuer une partie des loyers perçus chaque année. En principe, selon M. Winkler, «idéalement, avant d'engager des dépenses pour faire des rénovations, il faudrait que la coopérative d'habitation ait mis assez d'argent de côté pour couvrir 60% du total de l'investissement prévu». Si la coopérative doit faire appel à des fonds extérieurs pour financer les

LE CECB

Le Certificat énergétique cantonal du bâtiment (CECB) est le point de départ indispensable et incontournable avant de décider de faire une rénovation, quelle qu'elle soit! Le CECB standard est une «photo de l'efficacité énergétique du bâtiment» tel qu'elle est au moment de l'analyse. Il va lui attribuer une classe de A à F. Ce certificat est établi sur la consommation d'énergie (mazout, etc.) basée sur au minimum les trois années précédentes. Ce CECB standard est obligatoire pour toute obtention d'une subvention de moins de Fr. 10000.-. Son prix est d'environ Fr. 1000. - pour un petit immeuble locatif de 10 loge-

Le second est le CECB Plus, et il est obligatoire pour l'obtention d'une subvention de plus de Fr. 10000.-. Le rapport annexé va proposer des variantes de rénovations ainsi qu'une liste des priorités «dans un ordre chronologique idéal»: isolation du toit, de la façade, du chauffage, etc. Des experts CECB agréés effectuent ces analyses et délivrent les CECB. Ensuite, le maître d'ouvrage peut contacter les entreprises spécialisées pour lancer les travaux. Attention: pour toucher les subventions cantonales ou communales, il ne faut commencer les travaux qu'APRÈS avoir soumis la demande de subvention au service compétent et qu'APRÈS avoir reçu la réponse! Si la demande de subvention est faite à la fin des travaux, la demande sera refusée!

travaux de rénovation prévus, il faut qu'elle se renseigne, en mandatant un architecte, au sujet des aides et des subventions dont elle pourrait bénéficier.

Une coopérative d'habitation peut bien sûr demander un «crédit rénovation» à sa banque, mais cette dernière va analyser la santé financière de la coopérative: ses fonds propres, ses rentrées de loyers, ses charges et son endettement (s'il y en a un). La coopérative peut aussi – et avant tout - faire appel aux aides propres aux coopératives d'habitation, dont voici les principales commentées ci-après.

Centrale d'émission pour la construction de logement (CCL)

La CCL est organisée sous la forme d'une coopérative. Elle peut intervenir une fois la construction terminée. La CCL peut accepter de financer une rénovation lourde (exemples: nouvelle toiture, façades, etc.); il n'y a pas de remboursement (ou d'amortissement), donc la dette se maintient. Elle peut aussi faire des prêts à des conditions avantageuses, avec la possibilité de payer les intérêts et de rembourser le prêt au terme de celui-ci.

Fonds de roulement

Approvisionné par la Confédération, le Fonds de roulement est géré à titre fiduciaire par coopératives d'habitation Suisse. Il permet d'octroyer des prêts remboursables à des taux favorables pour compléter les fonds propres ou pour assurer un financement transitoire lors de l'acquisition de terrains à bâtir, la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements. Attention: ces prêts sont accordés avant que les travaux de rénovation ne débutent!

Fonds de solidarité

Ce fonds est alimenté par les contributions volontaires des membres de coopératives d'habitation Suisse. Ce fonds peut compléter les prêts du Fonds de roulement pour combler les fonds propres nécessaires. Ils sont octroyés à des taux d'intérêt favorables et doivent être rembour-

Programme Bâtiment et subventions

A la différence des aides - qu'il faut rembourser s'il s'agit d'un prêt -, la subvention





Coût: Fr. 1190000. - (Avant en haut, après en bas)

est octroyée «à fonds perdu», autrement dit, le «donateur» - qui est souvent le canton – attribue le montant sans en demander le moindre remboursement. A cet égard, il faut rappeler que le Programme Bâtiment est le point central de ces subventions pour tout le secteur «énergie», qui englobe tous les aspects de l'isolation et toutes les techniques de chauffage. Les montants sont versés par la Confédération aux cantons, qui vont décider comment les investir. Les cantons peuvent compléter les fonds fédéraux et les attribuer à des domaines prioritaires: changer de système de chauffage, faire l'isolation extérieure ou celle du toit, privilégier les énergies renouvelables, etc. Le canton de Vaud a par exemple annoncé qu'il avait prévu une enveloppe de 50 millions de francs pour 2022, pour la rénovation énergétique des bâtiments, avec des aides spéciales pour le remplacement du chauffage dans les grands bâtiments, l'installation de pompes à chaleur (PAC) et le développement de chauffages à distance (CAD). Voici les principaux domaines qui bénéficient des aides du Programme Bâtiment en 2022: rénovation pour passer de l'étiquette énergie E à celle de B (octroi de 50.- par m²), isolation (Fr. 60. – par m²), installations photovoltaïques, pompes à chaleur. Remarque: les priorités et les montants sont fixés par les cantons et la coopérative









Les travaux réalisés rue des Fahys à Neuchâtel ont été: isolation des façades, remplacement des ferblanteries, pose de stores électrifiés, réfection des cages d'escaliers. Coût: Fr. 560 000.— (pour les deux immeubles) (Avant en haut, après en bas)

doit contacter le bureau compétent (en général le Service de l'énergie)

Programme spécial Fonds de rénovation 2021-2023

L'article de Felix Walder, de l'OFL, publié dans ce numéro en pages 6-7 donne un descriptif complet de ce Programme spécial du Fonds de rénovation 2021-2023. Le cours de Kathrin Schriber (voir dans les références) donne, quant à lui, toutes les informations détaillées sur tous les types de rénovations énergétiques et leurs pos-

sibilités de financement. Le secrétariat de l'ARMOUP pourra également vous renseigner au sujet de ces aides spéciales qui seront attribuées jusqu'en 2023.

Répercuter sur les loyers?

La question tarabuste toute coopérative qui va faire – ou a déjà fait – des rénovations: faut-il répercuter les frais de rénovation sur les loyers des sociétaires-locataires? La coopérative Les Rocailles applique ce principe: 40% du montant de l'investissement est pris en charge par

POUR EN APPRENDRE PLUS

- Cours de formation de l'ARMOUP: «Instruments de financement à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique», de Kathrin Schriber, responsable du fonds, coopératives d'habitation Suisse, Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (module 7; financement des rénovations: voir pages 45, 46, 47 et 48 du cours):
- «Logements d'utilité publique; guide pour les maîtres d'ouvrages et les communes vaudoises», publication de l'Etat de Vaud, 2018, 86 pages (pour les commandes: 021 316 64 00 ou info.logement@vd.ch);
- www.leprogrammebatiments.ch/fr;
- Programme bâtiment VD pour 2022: www.vd.ch/themes/environnement/ energie/subventions-programme-batiments/;
- Chauffage (campagne de l'OFEN): www.chauffezrenouvelable.ch/ conseilincitatif/;
- CECB: www.cecb.ch;
- «Guide des subventions (VD): la rénovation énergétique de votre maison»: info.energie@vd.ch (021 316 95 50):
- www.lamyexpertise.ch (pour CECB, désamiantage et autres polluants), experts à GE, VD, FR et NE;
- Projet Commune Rénove des communes de Morges et de Vevey, avec Romande Energie.

la coopérative et 60% par les locataires via une hausse de leurs loyers. Ainsi, si le montant de l'investissement est de Fr. 500000.-, Fr. 200000.- seront pris en charge par la coopérative et Fr. 300 000. - par les locataires via une augmentation de leur loyer. «En général, explique M. Winkler, si le travail de communication est bien fait, il n'y a pas de contestation. Au cours d'une séance d'information, la direction explique ce qu'elle entend faire comme travaux de rénovation, en donne la liste et le montant total estimé (par exemple Fr. 500 000.-) et indique la répartition des Fr. 200 000.-(pour la coopérative) et des Fr. 300 000.-(pour les locataires-sociétaires). Et, surtout, nous donnons une estimation de l'augmentation de loyer pour chaque locataire.» La coopérative Les Rocailles, une fois les travaux terminés, laisse passer encore six mois avant de concrétiser

RÉNOVER: EN 6 ÉTAPES

1. Réaliser un audit énergétique En plus d'un diagnostic énergétique complet, le certificat CECB Plus fournit plusieurs variantes de travaux à faire ainsi qu'une estimation des coûts et des subventions possibles. Il constitue une aide précieuse à la décision et permet de définir le cadre du projet envisagé. Il faut choisir un expert agréé. La réalisation d'un CECB Plus est subventionnée à hauteur de Fr. 1000. – à Fr. 2000. – (canton de Vaud).

2. Demander des offres

Sur la base de l'audit réalisé, demandez des offres à des entreprises spécialisées du bâtiment. Cette tâche peut aussi être confiée à un bureau d'architecte ou à une entreprise générale. Assurez-vous que le matériel utilisé bénéficie d'un certificat de qualité.

- 3. Faire la demande de subventions Remplissez les formulaires de demandes en vous faisant aider, au besoin, par l'expert CECB qui a réalisé votre audit. N'oubliez pas d'y joindre les annexes requises, comme les devis des entreprises, les certificats de qualité et, dans certains cas, le document de l'audit du CECB Plus. Déposez votre demande sans tarder car les aides financières sont limitées au budget disponible pour l'année en cours. Renseignez-vous au sujet des aides complémentaires allouées par les communes.
- 4. Attendre la décision de l'octroi Vous pourrez acquérir le matériel et mandater les entreprises une fois que votre demande aura été approuvée par le service cantonal (Direction générale de l'environnement DGE pour le canton de Vaud). Cette étape doit impérativement être respectée.

5. Lancer les travaux

Une fois la décision du canton obtenue, faites exécuter les travaux et assurez-vous de leur conformité aux devis et aux conditions d'octroi des subventions. Faites-vous aider par un-e architecte ou un-e professionnel·le du bâtiment pour le suivi du projet.

6. Annoncer la fin des travaux Informez le service cantonal de la fin des travaux au moyen du formulaire adéquat. Joignez-y les annexes mentionnées (factures finales et justificatifs de paiement). Une fois le dossier vérifié, la subvention vous sera versée. IMPORTANT: les travaux de rénovation énergétique sont déductibles des impôts!

(Source: Etat de Vaud)











L'ISOLATION EN LAINE DE VERRE

SWISSROLL 030

robuste - durable - écologique

...est un produit hautement **performant** et composé à plus de 80% de verre recyclé. Nous la produisons dans notre usine suisse de Lucens (VD). L'électricité dont nous avons besoin provient à 100% de l'énergie hydraulique locale.

La laine de verre est, par nature, incombustible, chimiquement neutre, légère, facile à travailler et résistante au vieillissement!

Chaque bâtiment isolé avec de la laine de verre apporte une précieuse contribution à la **réduction des émissions de CO**₂.

À vous de jouer!

Saint-Gobain ISOVER SA Route de Payerne 1, CH-1522 Lucens Tél. +41 (0)21 906 01 11 www.isover.ch, admin@isover.ch



LES BONS CONSEILS

- Créer un fonds de rénovation
- Alimenter ce fonds chaque année
- Planifier les rénovations sur les cinq ans à venir (vision à moyen terme)
- Informer objectivement les coopérateurs-locataires des travaux prévus lors de séances d'information.

Gabriel Winkler, expert CECB, se tient à la disposition des personnes intéressées pour leur donner les renseignements généraux sur le CECB (tél. 032 753 53 56; courriel: gab.winkler@gmail.com).

la hausse des loyers, afin de compenser les dérangements subis pendant les travaux.

A la fin des travaux, la coopérative Les Rocailles reprend le tableau initial de planification des travaux et les montants devisés, et le complète avec les montants qui ont été réellement facturés par les entreprises. C'est sur ce document que la coopérative se base finalement pour calculer les hausses de loyers. Elle transmet ce décompte aux locataires-sociétaires comme justificatif de l'augmentation.

A noter que lors d'un «léger» assainissement fait par la coopérative Les Rocailles, «nous n'avions pas touché aux toitures qui avaient déjà été isolées et n'avions rénové que les façades. Or, après ces travaux, nous avons pu faire baisser les acomptes de chauffage, car nous avons «économisé» entre 20 et 25% de notre consommation d'énergie de chauffage (gaz). Et le confort a nettement augmenté: c'est donc un résultat positif sur toute la ligne!» conclut Gabriel Winkler.

Solaire, chauffage et PAC

Pour connaître les subventions cantonales pour les panneaux solaires thermiques et pour le changement d'un système de chauffage, il faut consulter les sites du Programme Bâtiment de chaque canton! Pour le chauffage, l'OFEN mène depuis 2021 une vaste campagne annuelle

«Chauffez renouvelable / Pensez à remplacer votre chauffage — avec le conseil incitatif», pour aider tout propriétaire à faire sa transition vers un système de chauffage sans mazout (avec des pellets ou une PAC). Toutes les infos (et adresses des conseillers) se trouvent sur le site indiqué dans les références. Pour les installations solaires, certains cantons — dont Genève et Vaud — octroient des subventions spéciales.

Il faut aussi signaler que certaines communes - notamment vaudoises - octroient également des subventions, en complément des subventions cantonales (pour des panneaux solaires thermiques, pour l'établissement d'un CECB Plus ou le rachat de courant électrique photovoltaïque): n'hésitez donc pas à contacter votre commune! Cette thématique des rénovations et de leur financement est extrêmement vaste, et elle a des ramifications au niveau de la Confédération, des cantons et des communes. Nous vous encourageons vivement à approfondir vos recherches en consultant les nombreuses sources que nous avons indiquées dans Pour en savoir plus.

















f v o in www.eco2net.ch

LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ET LES RÉPERCUSSIONS ADMISSIBLES SUR LE LOYER DE LA CHOSE LOUÉE

La viabilité économique d'un bâtiment pousse les propriétaires à effectuer différents travaux de rénovation. Dans quelle mesure les propriétaires peuvent-ils répercuter les coûts des travaux de rénovations sur les loyers de leurs locataires?

PASCAL STEINER, AVOCAT

Dans le cas d'une rénovation globale d'un bâtiment, il n'est pas aisé de distinguer les améliorations créant une plus-value de simples travaux d'entretien, ces derniers ne servant qu'à maintenir l'immeuble en état. Toutefois, il est important de distinguer ces deux notions puisque les travaux d'entretien ne justifient aucunement une augmentation de loyer, dans la mesure où les loyers en vigueur sont censés couvrir les frais d'entretien courants de l'immeuble.

En cours de bail, le bailleur peut majorer le loyer aux conditions de l'article 269d CO. Si le locataire estime que la majoration est abusive au sens des articles 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent l'avis de majoration (article 270, alinéa 1er CO). En vertu de l'article 269a, lettre b CO, n'est en règle générale pas abusive l'augmentation de loyer qui est justifiée par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur.

Les prestations supplémentaires

Le concept de « prestations supplémentaires du bailleur » est concrétisé à l'article 14 OBLF¹. Sans toutefois reprendre les termes de l'article de manière exhaustive, ces travaux peuvent consister en la réfection des façades, des cages d'escaliers avec l'installation d'un ascenseur, à l'amélioration de l'isolation thermique ou à la création d'un parking dans l'immeuble, etc. En d'autres termes, l'investissement dans des travaux sont considérés comme des travaux dits à plus-value lorsqu'ils améliorent l'état d'un bâtiment et ce notamment par rapport à ce qu'il devrait être au regard du contrat de bail prévu entre les parties². En outre, l'article 14 de l'OBLF spécifie expressément que les travaux qui apportent des améliorations énergétiques à l'immeuble peuvent, dans une certaine mesure, également être considérés comme des travaux dits «à plus-value».

Dans un arrêt³ récent, le Tribunal fédéral a rappelé que le bailleur qui effectue d'importants travaux de rénovation dans un immeuble peut en répercuter les coûts sur les loyers. Toutefois et dans ce contexte, seuls les travaux à plus-value qui aboutissent à des améliorations de l'immeuble peuvent justifier une hausse des loyers.

50 à 70% de travaux à plus-value

Pour encourager – ou à tout le moins ne pas décourager ces améliorations – l'article 14, alinéa 1, 2° paragraphe OBLF⁴ pose la présomption que 50 à 70% des investissements liés aux travaux sont considérés comme des investissements créant des plus-values. En conséquence, de par la loi, le propriétaire est en droit de répercuter sur les loyers entre 50 et 70% du coût total des travaux de rénovation. A contrario, entre 30 à 50% des travaux sont présumés correspondre à des travaux d'entretien⁵. Il sied de relever que la présomption de l'article 14 OBLF peut être renversée et tombe si la part d'investissement à plus-value peut être déterminée avec précision. Si toutefois la partie bailleresse ne tente pas de distinguer concrètement les frais d'entretien et les investissements créant de la plus-value, la présomption évoquée ci-dessus s'applique.

Il est important de souligner que le pourcentage retenu dépendra notamment de la nature des travaux effectués et de la prépondérance des travaux de rénovation par rapport aux travaux d'entretien, du niveau de l'état locatif de l'immeuble, de son rendement, de l'ancienneté de l'immeuble ainsi que des travaux d'entretien qui y ont été régulièrement effectués⁶. Pour déterminer le pourcentage dans la fourchette haute ou basse de la présomption de l'article 14 OBLF, il y a lieu d'évaluer concrètement la situation. Ainsi, plus l'objet loué voit sa qualité améliorée, plus le chiffre du pourcentage sera élevé⁷. Dans l'hypothèse où le coût est très important ou si les derniers travaux entrepris ont été effectués récemment, il y a lieu de penser qu'il s'agit davantage d'une plus-value et aura pour conséquence de situer ce pourcentage dans la tranche élevée. A l'inverse, s'il apparaît que l'entretien a été négligé pendant longtemps, il sera considéré plutôt comme de l'entretien différé et déterminera le pourcentage vers le bas8.

Il y a lieu de constater que ces règles dépendant de plusieurs paramètres laissant ainsi au bailleur une marge d'appréciation généreuse. Le corollaire de la souplesse de ces règles réside dans l'hypothèse d'une contestation d'augmentation de loyer par un locataire. Le juge appelé à fixer cette augmentation jouira ainsi également d'un large pouvoir d'appréciation⁹.

Méthode de répercussion sur les loyers

Une fois que le bailleur a déterminé le pourcentage du coût des travaux qu'il entend répercuter sur les loyers au titre de plus-value, il doit affecter cette partie aux différents appartements de l'immeuble qui profitent de ces plus-values.

Le Tribunal fédéral a admis que le bailleur pouvait utiliser plusieurs méthodes¹⁰. Les juges ont saisi l'occasion pour rappeler le caractère admissible ou non d'une augmentation de loyer qui se détermine spécifiquement pour chaque appartement et non de manière globale pour l'immeuble tout entier.

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.

Cet arrêt a également profité de préciser qu'aucune norme fédérale ne prescrit de règles en matière de répartition, entre les locataires, des coûts de travaux à plus-value concernant l'immeuble entier¹¹.

Plusieurs méthodes de répartition des coûts admises sont envisageables, sans hiérarchie entre elles: la méthode de la clé de répartition applicable à la propriété par étages¹² (1), la méthode selon la surface des appartements¹³ (2), la méthode selon leur volume¹⁴ (3), la méthode au prorata du nombre de pièces par logement¹⁵ (4), la méthode en fonction du pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse¹⁶ (5).

Calcul du montant de la plus-value

Il ressort de la décision du Tribunal fédéral qu'un juge, pour effectuer le calcul du montant de la plus-value d'un objet loué, dans le cas d'une contestation d'augmentation de loyer, doit procéder en trois étapes. Premièrement, il doit déterminer, sur l'ensemble des travaux entrepris, le montant correspondant aux rénovations utiles au logement dont le loyer est contesté. Pour ce faire, il faut examiner quels travaux profitent au bien loué¹⁷. Deuxièmement, il doit déterminer, sur ce montant, la part correspondant à des investissements créant une plusvalue. Pour ce faire, la bailleresse devra démontrer concrètement le montant correspondant à la part de plus-value, à défaut de quoi la présomption de l'article 14, alinéa 1er, 2e paragraphe OBLF s'appliquera, respectivement entre 50 et 70% du coût total des rénovations consistent en des investissements à plus-value. Troisièmement, le juge ventilera la part de plus-value sur les différents appartements de l'immeuble qui profitent des rénovations déterminées au premier point. Pour un exemple de calcul concret, il est renvoyé à la doctrine topique¹⁸.

En définitive, il est préférable pour le bailleur qui souhaite entreprendre des travaux «à plus-value» de distinguer soigneusement, préalablement à toute hausse de loyer, la part des travaux de rénovation pouvant être réellement assimilés à des travaux à plus-value justifiant la hausse de loyer envisagée.

- ¹ Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, RS 221.213.11.
- ² PATRICK BLASER, Travaux de rénovation et rendement locatif, «le Journal de l'immobilier», du 22 septembre 2021.
- ³ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2021, du 22 juin 2021.
- 4 Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, RS 221.213.11.
- ⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2021, considérant 3.
- 6 BLASER. Op.cit.
- BERNARD CORBOZ, «Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers», 12° séminaire sur le droit du bail à loyer, Neuchâtel 2002, p. 20, et références citées.
- 8 Ibid.
- BLASER. Op.cit.
- ¹⁰ Arrêt du Tribunal fédéral 139 III 209.
- ¹¹ Arrêt du Tribunal fédéral 125 III 421 considérants 2d p. 424.
- ¹² Arrêt du Tribunal fédéral 116 II 184, considérant 3a.
- Ibid, considérant. 3b.
- ¹⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 120 II 100, considérant. 6c.
- ¹⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 116 II 184, considérant. 3b.
- Arrêt du Tribunal fédéral 125 III 424, considérant. 2d; 118 II 415, considérant. 3c/cc; la méthode est préconisée par CORBOZ, op.cit.
- ¹⁷ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2021, considérants 4.1.1 et 5.2.1.
- $^{\rm 18}~$ DAVID LACHAT, «Le bail à loyer», 2 $^{\rm e}$ édition, Lausanne 2008, annexe IV.

LES VERTUS EXPÉRIMENTALES ET ÉCOLOGIQUES DE L'HABITAT MODULAIRE

En Suisse, les friches urbaines, ferroviaires en particulier, et les parkings ou les bureaux vides, offrent de belles opportunités d'expérimentation en matière de développement urbain et de rénovation modulaire. Des coopératives d'habitation se lancent.

PATRICK CLÉMENÇON

Sortes de tiers-lieux en attente de nouvelles affectations, les friches ferroviaires pourraient être le terrain de rencontres privilégiées entre les projets immobiliers des CFF et des habitants du quartier environnant. A Genève, un trio composé de la coopérative de logement pour personnes en formation La Ciguë, de la coopérative mixte d'activité et d'habitation participative L'Habrik et de l'atelier d'architecture Face à Face montre l'exemple.

Habitat modulaire et itinérant

La dernière étape d'une réflexion menée durant plusieurs années s'est concrétisée dans le projet Habitat modulaire, un potentiel à conquérir. Ce projet a été présenté pour le concours Label_Co, concours organisé par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises à l'occasion des vingt ans de l'association. Inscrit dans la catégorie «Utopie», le projet est à la fois lauréat du jury «experts» et du jury «Génération Z». Il se réfère à l'esprit de la ville événementielle et évolutive héritée des utopies urbaines des années 1960 pour inscrire un habitat itinérant, flexible et écologique en symbiose avec des lieux d'activités, dans le contexte actuel des développements urbains.

L'habitat modulaire imaginé par le trio avec des modules en bois est conçu comme lieu d'expérimentation de développement urbain, dans des lieux en transition que sont les friches ferroviaires en Suisse. Il doit permettre l'émergence de nouvelles manières d'habiter, évolutives et plus ou moins itinérantes d'un quartier à un autre, d'une ville à une autre. Et offrir une adaptabilité très flexible entre habitat et activités d'une zone d'affectation grâce à la souplesse de composition qu'offrent les systèmes de constructions modulaires. «Nous voulions montrer que l'on pouvait imaginer un projet d'architecture pour du logement de construction modulaire en bois ayant une qualité au moins égale en terme d'espace et de matérialité à celles de constructions pérennes», souligne Aline Juon, responsable des projets de construction de La Ciguë.

Des modules en bois

Pour la conception des modules, les architectes de Face à face ont opté pour le bois, au détriment des containers en acier offrant une moins bonne habitabilité, et se sont tournées vers des entreprises de construction bois, dont Renggli, pour aboutir finalement à la conception d'un module de base de

3 m de largeur et de longueur variable. Les éléments en bois seraient donc fabriqués en usine, avant d'être transportés et assemblés sur site.

La réflexion portait moins sur les finitions des modules que sur leur implantation groupée dans une friche urbaine, soit comme habitat ou lieu d'activités. Des premiers contacts avaient été pris avec les CFF dès 2016 à propos d'une implantation potentielle sur le terrain de Montbrillant à Genève. Séduits par l'idée, les CFF ont proposé d'autres terrains à explorer à Lausanne, à côté de la Manufacture, et à Vevey. L'étude d'implantation comprenait notamment l'estimation des coûts de construction et de déplacement éventuel selon le nombre variable des étages du bâtiment R+3 et R+4 (voir illustrations).

Habitat modulaire vs gentrification

Les droits de superficie demandés par les CFF pour des terrains qui appartiennent en fait à la Confédération, donc au bon peuple, constituent toutefois un obstacle pour le moment insurmontable à la réalisation d'un projet d'habitat modulaire tel qu'imaginé par les coopératives. Il n'empêche que leur vision utopique pourrait très bien s'accommoder d'un projet simultané, dont la rentabilité même pourrait servir de garant



financier à la part expérimentale du projet, dans une sorte de mixité de plan financier. D'autant plus que les CFF sont tout de même tenus d'arrondir un tantinet leurs ambitions de rentabilité par des projets un brin plus sociaux. La construction d'habitat modulaire permettrait alors de valoriser temporairement ces friches urbaines, d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat en symbiose avec des lieux d'activités et d'artisanat, et donc de repenser le territoire, notamment du point de vue des utopies de relations sociales qui peuvent s'y déployer, hors hégémonie capitaliste, comme une forme de résistance citoyenne où les habitants se réapproprient l'espace public que délimitent des constructions modulaires plus ou moins temporaires. Mais les friches urbaines ne sont pas les seuls lieux à haut potentiel de transformation.

Urgence climatique et rénovation

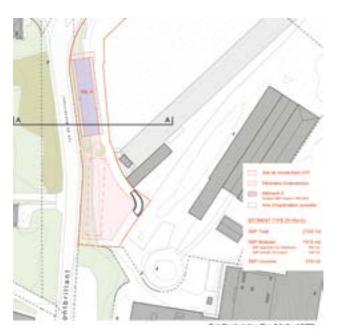
On le sait, plus de 70% du parc immobilier de Suisse est énergétiquement obsolète et a un besoin criant de rénovation énergétique. Au rythme actuel, il faudrait presque cent ans pour rénover l'entier du parc. C'est beaucoup trop lent pour avoir la moindre chance de tenir les objectifs énergétiques et climatiques 2050 de la Confédération¹. Selon l'architecte Stéphane Nydegger (Face à face Atelier d'architecture Sàrl), l'une des causes de cette lenteur tient notamment au fait que pour une grande majorité des acteurs de la construction, il est plus rentable de construire du neuf, que de rénover le bâti existant. Les financements des rénovations sont en outre souvent beaucoup plus compliqués à mettre sur pied, avec des législations qui varient d'un canton à l'autre et qui sont relativement contraignantes. De quoi rebuter passablement de propriétaires.

«La construction modulaire, permet en amont de penser la déconstruction d'un bâtiment, et donc de faciliter la rénovation et le réemploi de certains éléments constructifs.»

L'urgence climatique et la rareté des terrains constructibles amènent cependant un peu d'eau au moulin de la rénovation, et l'on voit de plus en plus de grands développeurs créer des départements dédiés à la rénovation, et d'architectes qui réaniment les principes de la réutilisation des éléments de construction. D'autres encore, comme le collectif pluridisciplinaire belge d'architectes Rotor (rotordb.org), anticipent carrément sur des cycles de déconstruction architecturale et de flux de matériaux de construction en phase de développement de projet déjà. Autrement dit, émerge là comme un nouveau paradigme au niveau de la construction elle-même et de son corollaire, la rénovation.

Construction modulaire et rénovation

La construction modulaire aurait-elle le potentiel d'accélérer le processus de rénovation du parc immobilier? Accélérer,



Zones d'implantation du projet. © Atelier d'architecture Face à face

peut-être pas; mais le faciliter, sans aucun doute. Comme le dit Stéphane Nydegger, «la construction modulaire, étant basée sur la conception d'un assemblage d'éléments préfabriqués dans un état de finition plus ou moins avancé, permet en amont de penser la déconstruction d'un bâtiment, et donc de faciliter la rénovation et le réemploi de certains éléments constructifs.» Les composants modulaires comme des parois peuvent en outre être plus facilement démontés et remontés, ce qui facilite l'évolution des usages en phase d'exploitation d'un immeuble. Dans un système de construction modulaire, les installations techniques sont plus accessibles et donc plus faciles à entretenir ou à remplacer le moment venu. Au final on aura donc des immeubles plus évolutifs en phase d'exploitation et plus faciles à démonter et recycler en fin de vie – avec donc un gain de durabilité et d'écologie constructive certain au bout du compte.

POUR LES CURIEUSES ET LES CURIEUX

Coopérative de logement pour personnes en formation La Ciguë:

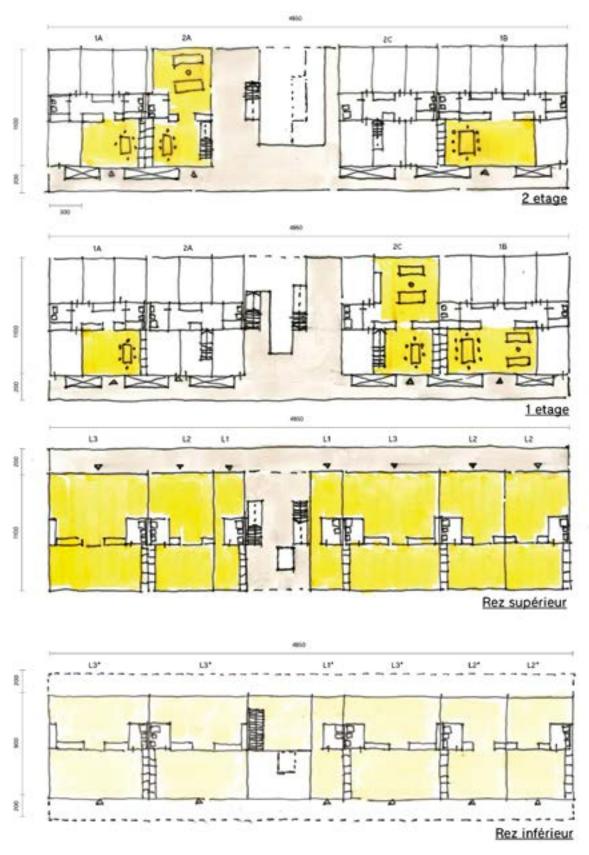
https://cigue.ch

Coopérative coopérative mixte d'activité et d'habitation participative L'Habrik: https://lhabrik.ch

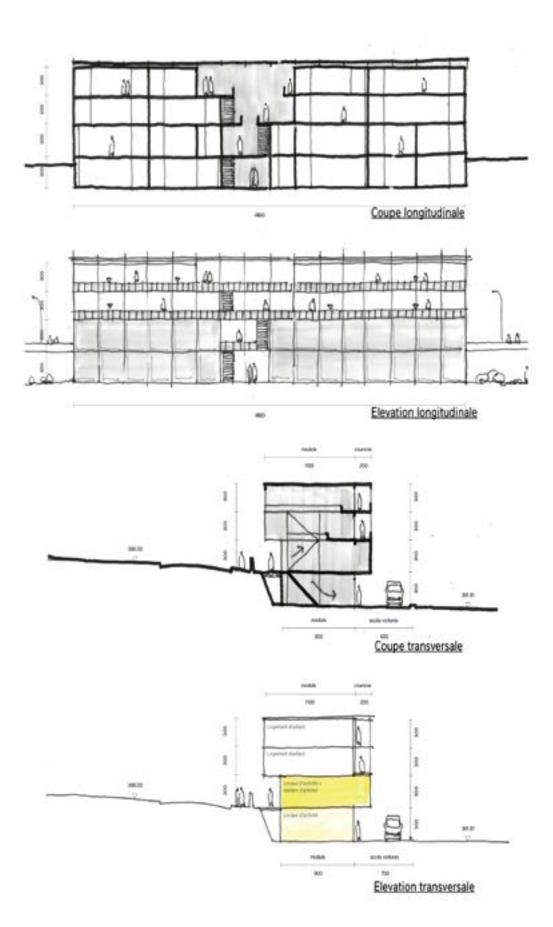
Atelier d'architecture Face à face: https://faceaface.ch

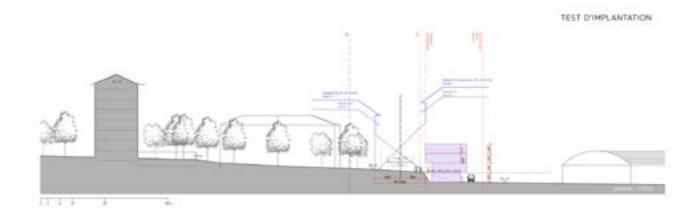
Pour en savoir plus sur la reconversion des bureaux vides en logements coopératifs:

https://labelco.gchg.ch/projet/reconvertir-les-bureaux-vides/



Etude pour la construction d'un bâtiment de logements et d'activités pour les étudiants sur le site CFF de Montbrillant à Genève. © Atelier d'architecture Face à face





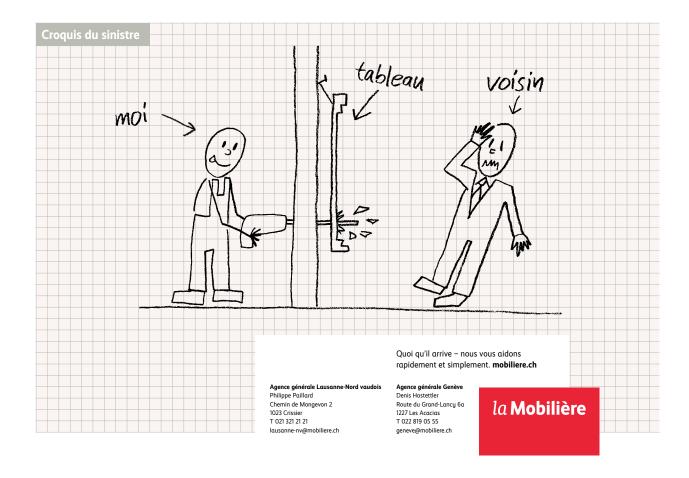
MOUP et rénovation

«N'étant pas porté sur la seule notion de rentabilité, le MOUP accorde beaucoup plus d'attention aux besoins de ses habitants, que ce soit au niveau du partage des réflexions constructives écologiques et durables ou de l'entretien du parc immobilier et de la rénovation de ses immeubles», souligne Stéphane Nydegger. Dans ce sens, on peut donc dire que les MOUP sont des moteurs de la transition écologique.

L'objectif de rentabilité n'étant pas prépondérant pour les MOUP, ils seraient bien avisés de se lancer dans la recherche de bâtiments existants, en mal de rénovation, afin de les racheter et de les rénover, sur un terrain qui serait remis en

droit de superficie, histoire d'alléger un tantinet les frais initiaux du projet. Stéphane Nydegger pousse même la réflexion encore un peu plus loin: avec le principe de rénovation modulaire, on pourrait imaginer transformer des bureaux, des halles industrielles ou des parkings en logements. Et des bureaux vides, ce n'est pas ce qui manque en ce moment... Aux friches industrielles à requalifier avec des constructions modulaires expérimentales s'ajoutent donc encore les espaces d'activités à rénover de l'intérieur avec des systèmes modulaires — sic transit gloria mundi!

¹ Source: laboratoire fédéral d'essai des matériaux et de recherche EMPA.





NORBA EN U I S E R I E

www.norba.ch















LA REFERENCE DE LA MENUISERIE FENETRES | PORTES | ARMOIRES

MINIMHOUSE OU L'ANTITHÈSE DE L'HABITAT FIGÉ

L'accès à la propriété individuelle est devenu presque impossible pour la classe moyenne. Le bureau d'architecture U15 à Vevey tente d'y remédier en rationalisant la planification et en systématisant la construction. La solution pourrait même intéresser les coopératives d'habitation.

PATRICK CLÉMENÇON

Si le rêve pavillonnaire de la villa individuelle sévit encore dans une part importante de la population, on commence à comprendre que c'est une idée très coûteuse, tant en termes financiers que de mitage du territoire et de gaspillage des sols. La villa individuelle est aujourd'hui trop souvent hors de portée de la bourse des ménages, notamment parce que la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) exige que le développement de l'urbanisation s'opère désormais prioritairement dans les zones à bâtir existantes et que les terrains constructibles se font rares — donc chers.

«Le but était de synthétiser et rationaliser la planification et le mode de construction de l'ouvrage.»

Minimhouse tente d'apporter une réponse originale, veillant à la fois à faciliter l'accès à la propriété privée individuelle... ou en coopérative d'habitation, et à densifier le foncier par un mode d'habitat de petite échelle. L'architecte Eligio Novello considère en effet que les limites de l'habitat de petite échelle ne sont pas liées à la typologie de ces constructions, mais bien à leur planification et à leur mode de réalisation. Minimhouse propose ainsi une solution constructive adaptée à une planification de l'occupation d'un terrain par mutualisation de celui-ci qui remet en question la planification déficiente et insatisfaisante des zones villas tout en réhabilitant les constructions individuelles de petite échelle. Comme le concept offre une palette importante d'avantages en



termes de durabilité, d'efficacité énergétique et même de mixité sociale à l'échelle d'un quartier, nous avons voulu en savoir plus sur un mode de construction qui pourrait faire mouche dans les régions périurbaines notamment. Et qui pourrait peut-être faire naître un nouveau type de coopérative d'habitation.

Densité par agrégation

Au lieu de construire des immeubles, la coopérative pourrait imaginer un quartier d'une vingtaine de Minimhouse sur un terrain mutualisé mis en DDP par une commune qui souhaiterait offrir une alternative au quartier de villas traditionnel ainsi qu'aux grands ensembles, tout en permettant une densité maximale pour ce type d'habitat. L'ensemble serait configuré sous la forme d'habitations créant un hameau, assorti de places de délassement, de jeux et d'espaces de nature et de plantages partagés, complété d'ouvrages dédiés aux activités communes ou d'artisanat. De quoi favoriser l'émer-

gence de relations entre les habitants, contrairement au quartier de villas traditionnel, où toutes les maisons de taille quasi identiques se cachent derrière leur haie de thuyas pour ne surtout pas avoir à trop échanger avec les voisins.

Un ensemble Minimhouse offrirait des maisons ouvertes les unes sur les autres, adaptées en taille aux divers groupes d'habitants qui comptent s'y installer, créant ainsi une diversité de typologies d'habitation et de ménages au sein d'un même quartier. Cette diversité typologique permettrait également de faciliter à terme la mobilité d'habitation entre les maisons et les étapes de vie des habitants du quartier. La parcelle de terrain serait investie progressivement, au fur et à mesure des intérêts et des besoins de la coopérative - pas besoin de tout construire d'un coup. L'agrégation progressive des bâtiments pourrait ainsi à terme permettre un indice d'utilisation du sol (IUS) oscillant entre un minimum de 0,6 et 0,9.





des études comparatives sous l'angle du développement durable sur divers de leurs projets de construction, dont des immeubles collectifs de plusieurs dizaines de logements, tous répondant à des standards écologiques élevés. Les résultats ont montré que l'impact global sur l'environnement est moindre quand on agrège des petits bâtiments très simples dans leur réalisation plutôt que de construire des ouvrages de grande échelle, tout en permettant des solutions de qualité sociale et environnementales indéniables. Les contraintes normatives sont moindres elles aussi, tout comme les coûts de construction. La nécessité du recours à des systèmes techniques complexes est ainsi dépassée. «Le but était de synthétiser et rationaliser la planification et le mode de construction de l'ouvrage, conçu comme une boîte à habiter la plus simple possible en termes de volumétrie, de spatialité, d'efficacité constructive», précise Eligio Novello.

Construction modulaire et rénovation Dans la logique de cette rationalisation, le choix de composants prédéfinis s'est imposé comme la meilleure des solutions.

POUR LES CURIEUX

www.minimhouse.ch www.u15.ch

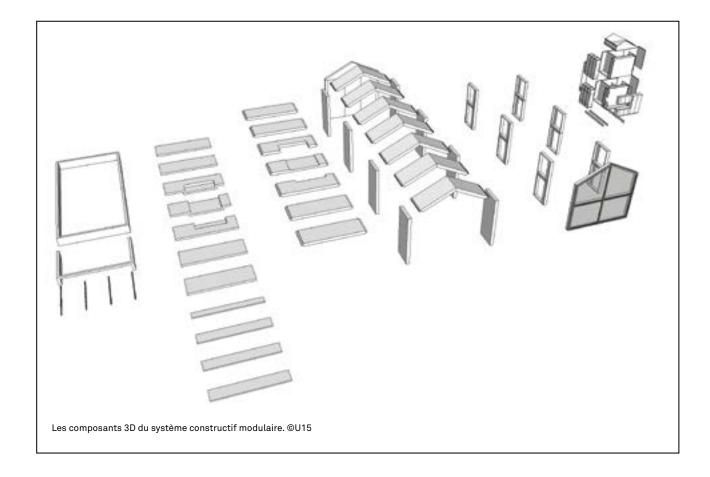
Economie des moyens de mise en œuvre

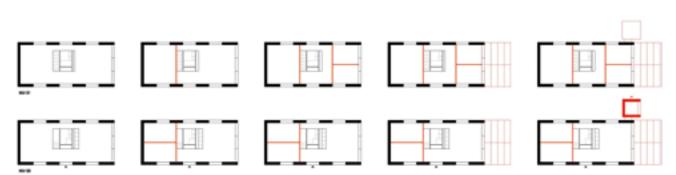
Le concept Minimhouse est le fruit de plus de vingt ans de réflexions menées par l'architecte Eligio Novello sur l'impact du bâti sur l'environnement. Le projet est maintenant porté et développé depuis quelques années en duo avec Salomé Houllier Binder, architecte EPF et docteur en architecture et sciences de la ville. Le cœur du concept Minimhouse est simple et repose à l'échelle du bâtiment sur l'assemblage de petits éléments constructifs préfabriqués, et à l'échelle du quartier sur l'agrégation de petits bâtiments de construction modulaire. «Small is beautiful», dit-on, mais pas seulement.

Le bureau d'architecture U15 à Vevey, que dirige l'architecte Eligio Novello, a mené

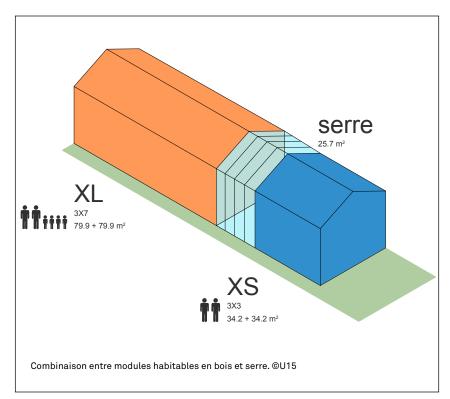


ouvrant sur les autres pièces. ©U15





Exemple d'évolutivité du plan. ©U15





Ce mode de construction réduit considérablement la part d'énergie grise consommée pour la construction et offre une qualité de bâti pérenne et facilement réversible — un atout de plus en plus important dans une branche où la réutilisation d'éléments constructifs va gagner en importance ces prochaines années et où on parlera de plus en plus souvent de déconstruction plutôt que de démolition de bâtiments en fin de vie.

Si le système de construction basé sur des composants apporte son lot d'avantages au niveau de la rapidité du chantier, de la souplesse dans l'usage des espaces intérieurs et dans l'accès plus aisé aux installations techniques, il facilite aussi considérablement la rénovation ou la transformation du bâtiment, puisqu'il suffit de remplacer des éléments préfabriqués, facilement démontables, par d'autres, que l'on peut aisément replacer dans la structure portante.

La première Minimhouse

Entièrement construite en éléments préfabriqués en bois posés sur une dalle en béton, une première réalisation Minimhouse a vu le jour à Murist dans le canton de Fribourg en 2020. S'il aura fallu près de trois ans de gestation pour la conception et environ une année pour la construction, les fondations et les 255 composants préfabriqués en bois qui composent la maison en tout et pour tout ont été réalisés et assemblés en 35 jours à peine sur site. Offrant une surface habitable de 168 m² habitables, la maison coûte environ Fr. 700 000.—.

Avec son noyau technique central unique, des panneaux de production d'eau chaude en toiture, un seul et unique poêle à bois pour chauffer toute la maison grâce à un système de répartition de la chaleur, une ventilation naturelle et de grandes baies

vitrées baignant l'intérieur de lumière tout en chauffant passivement la maison en hiver, la Minimhouse est une championne du «low-tech» et de l'écologie constructive. De grands volets groupés pivotants contextualisent la construction en intégrant une caractéristique locale typique du design des volets d'aération des hangars à tabac de la région. Là aussi, pas de recours à des systèmes industriels complexes. Qui plus est, un système de

récupération des eaux de pluie permet de récolter de l'eau pour les besoins de jardinage.

Avec sa base typologique libre, la Minimhouse laisse une grande marge d'appropriation individuelle aux habitants, que ce soit par le choix des revêtements et le possible déplacement des cloisons selon l'évolution des usages des habitants, ou encore dans la régulation manuelle du chauffage et de l'aération de la maison.

La même chose vaut aussi à l'échelle du terrain, mutualisé, qu'une coopérative d'habitation pourrait s'approprier progressivement par une forme de croissance organique basée sur des règles de composition que le bureau d'architectes a également définies, en ajoutant petit à petit de nouvelles maisons, pour supprimer les dents creuses... ou pas. Utopique? Peut-être... mais l'idée ne manque pas de piquant. ■

«Nos nouveaux logements ont tous été loués tôt. Le financement CCL à long terme a un effet stabilisateur sur les loyers».

Stefan Wicki, responsable financier, Coopérative d'habitation an der Wigger, Wolhusen

Prenez contact avec nous:

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



Préavis

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



aura lieu le **01 juin 2022** 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



association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

MERCI A NOS PARTENAIRES 2021-2022

PRINCIPAL











PLATINE











OR













NOUS VOULONS DAVANTAGE DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR PERMETTRE À PLUS DE GENS D'Y ACCÉDER





Les coopératives sont ouvertes à de nouveaux membres et aimeraient fournir cette forme d'habitat à bien plus de personnes encore. Leur objectif est d'augmenter la part de logements d'utilité publique. Malheureusement, la demande est beaucoup plus élevée que l'offre. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique aimeraient bien construire davantage et acheter des immeubles en plus grand nombre. Mais les terrains sont rares et les parcelles à bâtir sont chères. Afin de pouvoir construire des logements abordables, les coopératives ont besoin de terrains à bâtir à un prix raisonnable. C'est pourquoi les maîtres d'ouvrage d'utilité publique font campagne pour un meilleur accès aux terrains et pour de bonnes conditions-cadre au plan politique. Une possibilité consiste à fixer des exigences dans l'aménagement du territoire. Par exemple, des zones réservées aux logements abordables ou des aires dans lesquelles une certaine proportion est réservée aux logements d'utilité publique. Il est également judicieux que les communes cèdent des terrains aux coopératives sous forme de droits de superficie. En d'autres termes, la commune «loue» le terrain qu'elle possède à la coopérative et lui permet d'y réaliser son projet de construction.

Témoignage

«L'engagement en faveur du parc des bâtiments existants doit avoir la priorité sur les nouvelles constructions, nous l'avons inscrit dans les objectifs 2018–2020 fixés pour la WGB St. Gallen. C'était peu de temps après que le nouveau lotisse-

«Nous voulons fournir encore plus de logements à des prix abordables»

Jacques Michel Conrad, membre du comité de la coopérative WBG St. Gallen

ment Sturzenegg ait accueilli ses résidents et que le nombre de nos logements soit passé de 140 à 210. Notre but: acheter des immeubles et les soustraire définitivement à la spéculation afin de pouvoir remettre davantage de logements à des prix abordables.

Le marché de l'immobilier est un milieu difficile: Il n'y a guère d'immeuble qui ne soit pas acquis dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres. Des prix fantaisistes sont proclamés et également payés. Il y a toutefois des exceptions. Des propriétaires proposant leur immeuble — notamment des particuliers — qui se soucient du sort des locataires. C'est ce qu'on doit trouver. La coopérative WGB St. Gallen les a trouvés. Pour la plupart, parmi ses propres membres. Depuis lors, nous avons pu acheter 14 immeubles comptant près de 80 appartements. Assurer la croissance dans le parc existant est possible et judicieux. Outre les aspects écologiques, les aspects sociaux sont également importants dans les rénovations. Il est d'abord question des personnes, puis des bâtiments. C'est le grand défi dans le secteur du bâtiment. Et si nous n'y arrivons pas, qui le fera donc?»

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

EXCELLENTS PARTENAIRES POUR LES POUVOIRS PUBLICS, NOUS APPORTONS UN RÉEL BÉNÉFICE À LA SOCIÉTÉ





Collaborer avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'avère payant. Car ceux-ci ne se contentent pas de proposer des logements de grande qualité, et ce contre un loyer modéré. Ils répondent en plus aux besoins des partenaires, qu'il s'agisse de communes, de propriétaires ou de possesseurs de terrains privés ou d'autres organisations et institutions. Par exemple, ils peuvent aider les communes à combler des lacunes dans l'offre de logements, ainsi lorsqu'il y a pénurie de logements familiaux ou de logements pour les personnes âgées. Avec des lotissements socialement mixtes et des offres de prestations telles que des lieux de rencontre de quartier, des terrains de jeux ou des garderies, ils offrent des avantages qui s'étendent au-delà des limites du lotissement, à tout le quartier. Les préoccupations des communes et celles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique se recoupent à de nombreux égards, raison pour laquelle une collaboration est possible dans différents domaines. Cela va de la qualité générale de l'habitat jusqu'aux questions de voisinage et de développement urbain durable, en passant par l'offre de logements dédiés à des groupes spécifiques. Enfin et surtout, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des clients responsables, qui renforcent le commerce et l'artisanat de la région et créent des emplois.

Témoignage

«Château-d'Œx est une commune de montagne vaudoise de 3500 habitants. La plupart d'entre eux vivent dans des logements en propriété, il y a peu de logements en location ici — et s'ils

«Les gens de la commune en arrivent gentiment à voir ce que les coopératives d'habitation rendent possible.»

> Yvonne Wespi, présidente, Coopérative d'habitation Nouveau Comté

existent, ils sont plutôt chers. Les prix des logements ont nettement augmenté ces dernières années. En 2012, le conseil communal a donc décidé de fonder une coopérative d'habitation et de lui céder un terrain en droit de superficie. La Coopérative d'habitation Nouveau Comté a été créée en 2014 avec sept membres à l'époque. Aujourd'hui, elle en compte une centaine, même si son immeuble locatif ne contient que 12 logements. Le projet aurait également pu être confié à une coopérative d'habitation expérimentée de la ville. La commune tenait cependant à ce que la première coopérative soit créée dans le village et qu'elle puisse travailler en étroite collaboration avec elle. Elle voulait s'assurer que l'offre de logements qui manquait dans la commune soit précisément créée et que les commandes soient passées dans la région. Parmi les résidents, on compte une majorité de personnes âgées - des indigènes qui souhaitaient s'installer au centre pour se simplifier la vie. Les gens de la commune en arrivent gentiment à voir ce que les coopératives d'habitation rendent possible.» ■

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

SALLES DE BAINS: NOMBREUSES SONT LES INNOVATIONS

Au cours de ces dernières décennies, le rôle de la salle de bains a fortement évolué. De lieu purement fonctionnel, la salle de bains est aujourd'hui un endroit très confortablement aménagé, avec de plus en plus de nouvelles installations respectueuses de l'environnement.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Quelle évolution! Alors qu'il y a une vingtaine d'années, la salle de bains était avant tout fonctionnelle et reléguée au fond du logement, juste pour pouvoir assurer son hygiène corporelle quotidienne, aujourd'hui, elle est devenue un endroit privilégié de détente, voire un havre de paix apprécié, dans le pur esprit du fameux cocooning contemporain. Dans les nouveaux logements, sa surface est désormais devenue tout à fait respectable, et on y trouve toute une série d'installations spécifiques: baignoire ou douche, WC, lavabo et robinet, armoires murales ou posées sur le sol, grand miroir, lumières adaptées et intégrées, avec des carrelages au sol aux couleurs «apaisantes» (beige, brun clair) et des murs de couleur «chaude» (blanc, blanc cassé, jaune clair). Pour les petits meubles, le bois est en tête dans les propositions des concepteurs. On imagine donc facilement que les possibilités d'aménagements sont multiples, et elles vont dépendre de la surface disponible prévue par l'architecte et du budget prévu. Ces aménagements seront bien sûr différents s'il s'agit d'un nouvel immeuble (PPE, location ou coopérative d'habitation) ou d'une rénovation partielle ou totale dans un bâtiment existant. Les installations novatrices et respectueuses de l'environnement (eau, énergie) sont maintenant nombreuses: en voici une petite sélection.

Une douche plutôt qu'une baignoire

Même si la baignoire figure encore dans la liste de priorités pour les nouveaux logements, dans certains cas de rénovations de salles de bains où la place disponible est assez restreinte, la baignoire est de plus en plus remplacée par une douche aux parois vitrées coulissantes, comme en propose Duscholux à Gwatt/Thoune. Cette société propose de décorer le mur du fond de la douche avec des images colorées et exotiques. Avec ce type de douche, si on gagne de la place au sol, on perd la satisfaction de pouvoir se couler un bon bain chaud après une journée fatigante! Et pour les seniors, la douche à parois vitrées telle que décrite

Modèle de douche avec parois vitrées et une paroi décorée (Source: Duscholux)

ici représente souvent un danger de glissade et de chute (les statistiques d'accidents le prouvent). Les MOUP sont conscients de cette situation et intègrent cet élément de sécurité lorsqu'ils rénovent d'anciennes salles de bains. A noter qu'il existe aussi des baignoires qui ont une petite porte (évidemment hermétique) sur le côté pour faciliter l'entrée dans la baignoire, un avantage apprécié pour les logements occupés par des personnes à mobilité réduite (voir Pour en savoir plus).

La douche intelligente

La société zurichoise Amphiro a récemment mis sur le marché un pommeau de douche tout à fait novateur. Dénommé Digital Amphiro, il est un parfait équilibre entre durabilité, technologie et design. Il permet à son utilisateur de garder sous contrôle sa consommation d'eau de douche, avec à terme une possible diminution de la facture de consommation d'eau. Son atout: l'info en temps réel! Tout







Le 1er dépanneur électroménager éco-responsable à Genève et Vaud Intervention dans les 24h

Les jours ouvrables uniquement:

- SVP nous appeler ou remplir le formulaire de contact sur notre site internet
- Sur rendez-vous uniquement
- Pour les urgences, nous faisons le maximum pour intervenir le jour même

Dépannage rapide sur toutes marques avec des techniciens professionnels, efficaces et tout ça à des prix compétitifs!

Hoovernez Sàrl

Depuis plus de 50 ans, l'entreprise familiale Hoovernez Sàrl est spécialisée dans la vente et la réparation des appareils électroménagers.

Soucieux de vous offrir le meilleur des services, nous effectuons des interventions de dépannage à domicile dans les plus brefs délais sur Genève et Vaud.

Possibilité de vous faire dépanner de manière éco-responsable avec nos vélos!





022 343 62 52 info@hoovernez.com

Rue des Noirettes 32, Bâtiment Arcoop au 4eme étage, 1227 Carouge



comme une montre connectée, Digital Amphiro indique la consommation d'eau chaude et d'énergie «en instantané». L'utilisateur peut ainsi analyser l'impact de ses habitudes (longue douche? courte douche? beaucoup d'eau? peu d'eau?). Un écran LCD au dos du pommeau de douche affiche la température de l'eau consommée, la totalité des litres utilisés, ainsi que la quantité d'eau utilisée par rapport à l'objectif que l'utilisateur s'est fixé. La LED colorée offre une vue d'ensemble visible en un clin d'œil. Ce pommeau de douche novateur est connecté à l'app Digital Hand Shower qui permet d'accéder sur son smartphone à l'ensemble des données de la consommation d'eau (voir Pour en savoir plus).

Le robinet sans contact

Tout le monde a l'habitude d'utiliser des robinets classiques pour son lavabo de salle de bains (et l'évier de la cuisine), ceux où l'on règle la pression et la température de l'eau avec sa main. Chacun contrôle exactement quel débit d'eau (et température) il veut, selon l'utilisation prévue. Récemment, la marque Franke a lancé un robinet totalement novateur: le robinet Atlas Neo Sensor, qui fonctionne sans contact. Hygiénique et durable, ce nouveau modèle se met en fonction par un simple mouvement de la main. L'eau ne coule que lorsqu'on en a vraiment besoin! Il permet ainsi d'économiser aussi bien l'eau que l'énergie. L'Atlas Neo Sensor est donc extrêmement pratique: encore une innovation qui entre dans la salle de bains (voir Pour en savoir plus)!

Le WC-douche

Dans les catalogues des fabricants, on voit que le WC-douche est souvent proposé. Il semblerait que de plus en plus de personnes apprécient le confort qu'offre la douche intime à l'eau pure et ses bienfaits pour l'hygiène et la santé. Ce sont les Japonais qui sont à l'origine de ces WC «sans papier», et depuis quelques années, les Européens s'y mettent lentement aussi. A première vue, le WC-douche se distingue à peine d'un WC classique



comme on le connaît partout. Mais en y regardant de plus près, on trouvera une petite télécommande pour les multiples fonctions du WC-douche: fonction standard avec puissance de jet, position et température réglables, option de jet pulsatif, et fonction douce pour les dames. Le WC-douche Cleanet Riva de la maison suisse Keramik-Laufen propose toutes ces options. Et pour en garantir le fonctionnement à long terme, tous les éléments importants font l'objet d'un nettoyage et d'un détartrage régulier. Un filtre à charbon actif - que l'on peut remplacer aisément - neutralise les odeurs à chaque utilisation. En outre, grâce à l'eau chauffée à 70°C, le réservoir et les tuyaux restent parfaitement propres, même sans produits chimiques. Le modèle Riva, sans coins ni joints, empêche la saleté de se poser sur la surface du vernis de céramique (voir Pour en savoir plus).

Economies d'eau et d'énergie

Les économies de l'eau de la douche et de l'énergie nécessaire pour chauffer cette eau sont devenues d'une grande actualité. C'est une start-up biennoise qui s'est penchée sur la question et qui a développé un système très novateur. Produit en série, il a déjà été installé dans plusieurs salles de bains dans des immeubles (notamment à Spiez). La douche à récupération de chaleur de la marque Joulia fonctionne ainsi: au lieu de laisser se perdre la précieuse énergie thermique de l'eau chauffée pour son utilisation dans la douche, le caniveau de douche de Joulia (qui se trouve tout en bas, contre la paroi) récupère cette eau chaude, pour pouvoir la réutiliser. Joulia offre une expérience de douche durable, avec un niveau de confort maximal. Il

POUR EN SAVOIR PLUS

www.duscholux.com www.amphiro.com www.franke.ch/sensor www.joulia.com www.restclean.com www.laufen.ch www.geberit.ch www.sabag.ch

sans seinie sans chimie sans entretien sans garanti

sans chimie 10 ans garantie

contre le calcaire et la rouille

Profitez de nos prix d'action. 6 semaines test gratuit.*

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

* hors frais de montage.







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







2. Les installations sanitaires sont protegés contre le calcaire. Les tuyaux ne sont plus entartrés. Le tartre déjà présent dans les tuyaux est éliminé. Les points de rouille sont scellés.



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



Notre représentant en Suisse romande depuis 10 ans:

Tél. 079 221 13 39





maison individuelle au prix de **CHF 1585**

6 semaines test gratuit.

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

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



Vos toilettes ont-elles besoin d'un service?

Une bonne chasse d'eau dure 4 secondes



Vidéos explicatives sur: restclean.com/diagnose

Testez-nous gratuitement!

RESTCLEAN AG restclean.com

0800 30 89 30 (gratuit)





s'agit d'un bel exemple d'un nouveau système qui propose des douches agréables et respectueuses de l'environnement (l'énergie et l'eau) voir Pour en savoir plus.

Eliminer le calcaire

On le sait, le calcaire se dépose partout, dès que de l'eau s'écoule. Dans la salle de bains, il se dépose au fond de la baignoire, autour et dans les robinets, ainsi que dans les pommeaux de douches. Dans ces cas, on peut encore se débrouiller seul, en dissolvant le calcaire avec un produit adéquat. Mais quand le calcaire s'installe durablement dans la cuvette des WC, il peut, après quelques années, obstruer le canal d'évacuation des eaux. Au pire, il peut même boucher la canalisation des eaux usées, exigeant alors l'intervention d'une entreprise spécialisée dans le nettoyage des canalisations. Mais on peut éviter d'en arriver à ce stade grâce au système développé par l'entreprise Restclean (Oberlunkhofen et Berne). En peu de temps, l'intervention de ces spécialistes permet de dissoudre entièrement et durablement toute trace de calcaire dans les WC. Cette intervention peut tout à fait être menée dans tous les logements d'un immeuble locatif, comme celui d'une coopérative d'habitation, en tant qu'entretien indispensable et régulier (voir Pour en savoir plus).

Mobilité et sécurité

Six entreprises (Duscholux, Keramik Laufen, Poresta Systems, Nosaq, Similor et W.

Schneider) actives dans la branche du sanitaire ont créé le réseau Plan 7 pour proposer des solutions innovantes sur le thème de l'accessibilité dans les salles de bains. Leur but commun est de proposer des solutions qui permettent à toute personne – quelle que soit sa mobilité – d'assurer son hygiène corporelle de manière autonome, sécurisée et en faisant le moins d'efforts possible. Plan 7 entend, notamment, soutenir les capacités des personnes à mobilité réduite et leur éviter des efforts physiques importants ou des douleurs articulaires, et ceci aussi dans les espaces d'habitation qui sont soumis au respect de la norme SIA 500. Plan 7 met l'accent spécialement sur les poignées, les WC, le lave-mains (lavabo), le robinet, le miroir, l'armoire ou le petit meuble de rangement, ainsi que la douche ou la baignoire.

Osez des nouvelles couleurs!

C'est l'un des slogans à la mode en ce printemps 2022. Les concepteurs de salles de bains suggèrent qu'elles «prennent des couleurs», que ce soit pour les murs, les baignoires ou les autres éléments de la salle de bains. Ils suggèrent ainsi – aidés en cela par les designers – de mettre des «couleurs de détente» comme le bleu, le vert, le jaune ou l'orange, toujours dans des tons pastel. Mais attention, voici une remarque importante! Avant de décider de repeindre les murs de votre salle de bains, prenez contact au préalable avec votre administrateur ou gérant d'immeuble, car on ne le rappellera jamais assez souvent: dans une coopérative d'habitation où les habitants sont des locataires-sociétaires, on ne peut pas faire tout ce que l'on veut! Au contraire d'un propriétaire privé qui, lui, peut changer toute sa salle de bains sur un simple coup de tête!

Rénovation: planification 3D

De nombreux fabricants et concepteurs de salles de bains proposent sur leur site internet - ou mettent à la disposition des maîtres d'ouvrages - des logiciels de planification en 3D. Les maîtres d'ouvrage peuvent les utiliser avec leur architecte, aussi bien dans le cas d'une rénovation de salle de bains que d'une nouvelle salle de bains à installer dans un nouvel immeuble. Ainsi, selon la surface disponible prévue dans les plans, le meilleur emplacement pourra être trouvé pour chaque élément qu'il est prévu de mettre dans la salle de bains. Dans le cas du projet d'un nouvel immeuble, cette réflexion se fera avec l'architecte au début de la planification intérieure des pièces du logement.■



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





Depuis la fondation de la Banque Alternative Suisse (BAS), nous sommes spécialisés dans les projets de logements d'utilité publique. Dans toute la Suisse, notre équipe conseille aussi bien des petites coopératives autogérées que des grands maîtres d'ouvrage professionnalisés. Le modèle d'affaires unique de la BAS permet aussi à des formes d'habitation non conventionnelles de voir le jour. Avec les crédits d'encouragement BAS, nous soutenons l'habitat participatif et autonome en offrant des conditions particulièrement équitables.



www.bas.ch