

habitation

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

JUIN 2022

- _ RÉNOVER, TRANSFORMER, INNOVER
- _ RECONVERTIR LES BUREAUX VIDES EN LOGEMENTS COOPÉRATIFS
- _ BÂTIR ENSEMBLE POUR MIEUX COHABITER

N° 2

Rénovation

Immeuble de la Route
de Berne 7 à Lausanne



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

Promouvoir le bien-habiter

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



100^e
SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch

Chères lectrices, chers lecteurs,

nous vivons une époque formidable. Une époque de folles avancées technologiques, une époque de formidables découvertes dans l'infiniment petit et l'infiniment grand, une époque d'improbables métamorphoses, qui voit des scientifiques se muer en activistes pour le climat. Mais nous vivons en même temps une époque de troublantes régressions, d'effarantes crispations et de désolants conflits armés, qui semblent gagner en ampleur de pair avec le dérèglement climatique et notre incapacité crasse à y remédier collectivement. Alors, que faire? Il serait sans doute bon d'agir enfin pour le bien commun et de réorienter sans tarder les flux financiers du secteur des énergies fossiles vers celui des énergies renouvelables¹. Un changement de paradigme, quoi. «Parce que nous avons désespérément besoin d'un changement radical pour éviter le pire des crises climatique et écologique, nous voulons que notre activisme soit efficace sur les points de levier majeurs: les règles, les structures, les objectifs et les paradigmes de conception des systèmes qui nous entourent», écrit Julia Steinberger², professeur ordinaire en écologie sociale et Économie écologique à l'Université de Lausanne. Elle parle bien des vertus de l'activisme...

Eh oui... nous vivons une époque formidable, où des scientifiques luttent contre la cécité sociale et politique par un activisme engagé et clairvoyant; une époque formidable où d'autres, en désespoir de cause, bloquent des ponts et des routes pour tenter de débloquer des subventions massives pour l'urgentissime rénovation des bâtiments³. Et puis il y a aussi celles et ceux qui agissent et qui œuvrent à la mise en place d'une stratégie zéro émissions GES dans le domaine de la

construction. **Une stratégie qui implique à la fois la baisse drastique des émissions et la mise en place conjointe d'une économie circulaire.**

Dans ce numéro d'«habitation», nous avons le plaisir de vous présenter des réalisations exemplaires en la matière en Suisse romande et alémanique. Avec notamment un projet expérimental de reconversion temporaire à Genève (page 19), un hôpital transformé en habitat coopératif à Bâle (page 14) ou encore ce projet de reconversion d'un entrepôt de Chocolat Tobler en logements coopératifs sur une friche industrielle en pleine mutation à Berne (page 29). Un projet d'autant plus emblématique pour le monde du logement d'utilité publique que l'association régionale BE-SO, membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse, s'est fortement engagée en prenant les devants pour coordonner le projet entre les MOUP intéressés et la ville de Berne... Et bien lui en a pris, car les 6 coopératives d'habitation qui ont participé au projet ont fini par obtenir 100% du terrain mis en droit de superficie, contre les 50% initialement prévus – une première pour les coopératives et la ville de Berne.

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

Patrick Cléménçon

¹ Selon le FMI, nous avons subventionné l'industrie des combustibles fossiles à hauteur de 5000 milliards de dollars à l'échelle de la planète en 2019.

² <https://bonpote.com/actions-individuelles-et-pression-sociale-comment-changer-le-monde/>

³ <https://renovate-switzerland.ch>



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 Cléménçon **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch **Ont participé à ce numéro:** Charlotte Schusselé, Salomé Houllier Binder, Anne DuPasquier, Joëlle Loretan, Saskia Zürcher et Aline Juon, Patrizia Legnini, Liza Papazoglu, Stephanie Furer, Pascal Steiner, Guy Parmelin, Jean-Louis Emmenegger, Isabelle del Rizzo et Patrick Cléménçon **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00 **Graphisme, prépresse et impression:** media f imprimerie sa, Bulle **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. **Tirage:** 7000 exemplaires, dont 4404 exemplaires vendus certifiés REMP **Couverture:** Rénovation lourde de Boisy 16, SCHL © PC2022

RÉGIE PUBLICITAIRE

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

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

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



Bank
Banque
Banca

CLER



«POUR UN·E ARCHITECTE, CONSTRUIRE DU NEUF VA DEVENIR L'EXCEPTION»

Séréna Vanbutsele est à la tête de l'Institut d'architecture patrimoine, construction et usages (TRANSFORM). Elle nous raconte comment rénover, c'est transformer en réinterprétant notamment les techniques de construction low-tech vernaculaires.

09



DE LA SANTÉ À L'HABITAT DURABLE: RENAISSANCE D'UN QUARTIER

L'ancien hôpital Felix-Platter à Bâle change de vocation et devient l'emblème d'un nouveau morceau de ville. Réhabilitation d'un bâtiment historique, avec des formes d'appartements innovants, à l'échelle d'un quartier durable.

15



RECONVERTIR LES BUREAUX VIDES EN LOGEMENTS COOPÉRATIFS

Genève possède un territoire exigu, affiche le taux de vacance des logements le plus bas de Suisse et compte plus de 250 000 m² de surfaces commerciales vacantes. La Cigué propose de reconverter ces surfaces en logements communautaires et développe des expériences pilotes.

19



BÂTIR ENSEMBLE POUR MIEUX COHABITER

De plus en plus aujourd'hui, la société civile demande à être replacée au cœur de la planification. Maîtres d'ouvrage, architectes, associations et experts dialoguent avec les usagers pour s'orienter vers une coproduction de l'espace.

24

ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 04 BRÈVES
- 06 CHRONIQUE POLITIQUE DE GUY PARMELIN
- 29 UN ANCIEN DÉPÔT DE CHOCOLAT TOBLER CONVERTI EN LOGEMENTS
- 35 DE L'EMS À L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL EN TERRES SAINT-GALLOISES
- 38 «COMME PARTOUT, IL FAUT DONNER POUR RECEVOIR»
- 42 ÇA BOUGE À L'OFL
- 46 UN CATALOGUE DE MATÉRIAUX POUR RÉDUIRE LES ÎLOTS DE CHALEUR
- 48 JET D'EAU: RÉNOVER, C'EST S'ENTOURER
- 51 CODHA: PROJET D'UN ÉCOQUARTIER À LA TOUR-DE-PEILZ
- 54 QUESTION JURIDIQUE
- 56 L'HABITAT DURABLE, ENTRE SOBRIÉTÉ ET APOCALYPSE



Isabelle del Rizzo,
secrétaire générale de l'ARMOUP

La guerre en Ukraine sera-t-elle un accélérateur de la transition énergétique?

Depuis plusieurs semaines, nous sommes les spectateurs d'un conflit aux portes de l'Europe et assistons, désespérés, à l'exode de millions d'ukrainien·ne·s fuyant la guerre pour trouver refuge dans les pays voisins.

Substitué à l'engagement armé, des sanctions économiques sans précédent contre la Russie ont été décidées par l'Occident. Au-delà de la menace nucléaire brandie en réaction par le Kremlin, des mesures de restriction des exportations de gaz russe pourraient toucher directement les européens. Une menace qui nous fait prendre conscience de notre dépendance énergétique à la Russie, mais qui pourrait être également l'occasion, individuellement et collectivement, de repenser nos comportements environnementaux, notre façon de consommer l'énergie.

C'est ce que nous suggère justement l'Agence internationale de l'Energie: réduire notre consommation si nous voulons sérieusement réduire le chantage énergétique de la Russie sur nos économies. Ce serait un pas vers une transaction pérenne au profit des énergies vertes.

Mais nos sociétés sont-elles prêtes à payer le prix de ce changement de paradigme, en termes de mobilité, de loisirs, de consommation, d'habitat?

Cela implique inévitablement une vision collective, un socle de valeurs communes, que les coopératives d'habitation incarnent depuis toujours, dans leur philosophie comme dans leur organisation. Performance énergétique, usage de matériaux écologiques, d'énergies renouvelables, respect de la stratégie climatique 2050 de la Confédération, mobilité douce, entraide, solidarité, les coopératives font preuve d'innovation dans de nombreux domaines.

A nous donc de rappeler l'intérêt à promouvoir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et à les défendre pour que toutes les couches de la société puissent se loger de façon pérenne, écologique et dignement!

«Vivre plus mieux. Comment vivre avec les ressources d'une planète?»



Le 14^e opus de la collection des «Jalons» arbore un titre d'une bienfaisante jovialité. Il suit de près le 13^e volume, dédié lui à l'habitat de demain. Tous deux ont été assortis d'une exposition itinérante qui se balade en Suisse romande pour appuyer les textes par un ensemble de panneaux explicatifs et de conférences adressées au grand public. Celle de «Vivre plus mieux» a pris son

départ début avril 2022 sur le site de blueFactory à Fribourg. La collection «Jalons» a ceci de particulier qu'elle est, d'une part, éditée par plusieurs services de l'Administration du canton de Vaud, qui illustre ainsi sa volonté de s'engager à fond dans les questions du développement durable et que, d'autre part, ses tomes imprimés sont gratuits et librement téléchargeables en ligne. La collection elle-même avait été lancée en 2003 déjà par le passionné Yves Golay-Fleurdelys, alors à la tête du Service des immeubles, patrimoine et logistique.

Vivre plus mieux, c'est sous l'angle du bâti se poser la question de comment habiter mieux avec moins. Car réduire notre impact environnemental n'est plus une option, c'est une nécessité. «Jalons» 14 explore des pistes et propose des solutions. Et rappelle avec force que l'urgence n'est plus seulement dans l'innovation, mais dans la mise en œuvre d'alternatives déjà existantes, qu'il s'agit juste de promouvoir et d'appliquer «afin d'orienter nos cadres et modes de vie vers davantage de qualité, de résilience et de sobriété.» **PC**

«Vivre plus mieux. Comment vivre avec les ressources d'une planète?», collection «Jalons», Jalons #14, Editeur Etat de Vaud, décembre 2021, 180 pages. Vous pouvez télécharger gratuitement la publication sur www.vd.ch/durable (rubrique «Publications») ou commander une version papier à info@constructiondurable.vd.ch

Vous avez de bonnes nouvelles à nous transmettre pour la rubrique des Brèves? Envoyez-les nous à: redaction@habitation.ch

ÉTAT LOCATIF
LOCATAIRES-SOCIÉTAIRES
AIDES CANTONALES
ASSURANCES
STATUTS
Outils FINANCIERS
RÉNOVATIONS
FINANCEMENT
FONDACTIONS
GESTION
DU PARC IMMOBILIER
ÉCOQUARTIER
ASPECTS FISCAUX
CINQUIÈME
SESSION
LOYERS BASÉS
SUR LES COÛTS
FORMATION
CONTINUE
RÈGLEMENT DE COOPÉRATIVE
LA GESTION
DE COOPÉRATIVES
D'HABITATION ET
MAÎTRES D'OUVRAGE
D'UTILITÉ PUBLIQUE
MESURES
ÉNERGÉTIQUES
DROIT DE SUPERFICIE
APPARTEMENTS PROTÉGÉS
AIDES FÉDÉRALES
CONSTRUCTIONS
DÉVELOPPEMENT
DURABLE
VIE PARTICIPATIVES
DE LA COOPÉRATIVE
COOPÉRATIVES
DROIT DU BAIL
2022-2023

INFORMATIONS 021 648 39 00 ou
www.armoup.ch



ARMOUP
association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

GUY PARMELIN, CONSEILLER FÉDÉRAL



La construction de logements coopératifs s'inscrit dans une longue tradition en Suisse. C'est la raison pour laquelle, au nom du Conseil fédéral, je suis très heureux de féliciter l'ARMOUP à l'occasion de son 100^e anniversaire. Malgré le temps qui passe, l'amélioration du logement reste une préoccupation centrale, puisque se loger demeure un besoin fondamental. Les expériences des deux dernières années

ont montré les enjeux d'un habitat de qualité et bon marché. Il m'apparaît que le marché du logement suisse est globalement en mesure de faire face aux besoins exprimés dans ce domaine. Cependant, il ne peut pas remédier à l'ensemble des problèmes. C'est pourquoi la Confédération, les cantons et les communes veillent à ce que toutes les couches de la population disposent d'une offre de logements adéquate et à un prix abordable. La construction de logements d'utilité publique joue un rôle central à cet égard. Sa promotion relève d'ailleurs d'un mandat constitutionnel.

Cette catégorie de logements, dont les loyers sont fixés sur la base des coûts, ne se résume pas à son caractère abordable, même s'il s'agit là d'un élément clé. Les personnes faisant le choix d'une coopérative sont généralement intéressées par un mode d'habitat communautaire, où la dimension sociale est primordiale. Ce n'est pas par hasard si ces coopératives se distinguent souvent par des espaces communs, des offres de garde et des formes d'habitation alternatives. Il s'agit là d'une valeur ajoutée importante sur le plan sociétal.

En outre, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique prennent en compte les contraintes de durabilité non seulement dans les projets de construction, mais encore lors des travaux de rénovation. La Confédération soutient les coopératives dans leur activité, notamment dans le cadre du programme spécial pour la promotion des rénovations énergétiques d'envergure en octroyant pendant les dix premières années des prêts sans intérêt à partir du fonds de roulement. En contrepartie, les

coopératives s'engagent à ne pas augmenter sensiblement les loyers et à veiller à ce que les locataires puissent rester dans leur domicile pendant les travaux.

Le fonds de roulement reste un instrument déterminant de la Confédération au titre de l'encouragement de la construction de logements. A la suite du rejet, en 2020, de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables», ce fonds a été doté de 250 millions de francs supplémentaires sur dix ans. Il est réjouissant de voir que la demande est élevée en Suisse romande, ce qui signifie que les membres de l'ARMOUP font eux aussi usage de ces prêts.

Le deuxième instrument de soutien destiné aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique a lui aussi été consolidé. Le Parlement a approuvé il y a un peu plus d'une année un nouveau crédit-cadre destiné à financer des engagements conditionnels en vue de l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2021 à 2027. Grâce au cautionnement de la Confédération, la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL) peut accorder des prêts à long terme avantageux, y compris aux membres d'ARMOUP.

L'octroi de prêts par le biais de ces deux instruments s'accompagne d'un examen minutieux des risques. Cela étant, le risque zéro n'existe pas plus dans le domaine de l'immobilier qu'ailleurs. C'est d'autant plus vrai que les aides publiques au logement opèrent dans un environnement où les risques ont tendance à être plus élevés que pour les particuliers. Dans ces conditions, la gestion des risques doit être cohérente et fiable, comme le Parlement nous l'a clairement fait comprendre. Nous avons pu le constater ces derniers mois et années: le marché du logement est en constante évolution. Tout changement entraîne son lot de défis pour la politique du logement et, partant, pour l'aide de la Confédération au logement. Les instruments existants de l'aide au logement doivent-ils être adaptés? Comment les façonner pour répondre aux besoins des maîtres d'ouvrage d'utilité publique? Comment interpréter l'approbation, par la majorité des votants en Suisse romande, de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»? Nous sommes en train d'analyser ces questions et nous en tirerons les conclusions qui s'imposent dans la droite ligne du programme annoncé par le nom de votre association au moment de sa constitution en 1920: l'Union suisse pour l'amélioration du logement.

Je lui souhaite bon anniversaire et plein succès. ■



ARMOUP
association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

MERCI A NOS PARTENAIRES 2021-2022



**BANQUE
ALTERNATIVE**
SUISSE



PRECISION
CUISINE



groupe e



RAMPINI
CONSTRUCTION

la Mobilière



PIZZERA POLETTI



abl
recy-services sa

Blanc

cofal

D
DUSCHOLUX

GETAZ MIAUTON



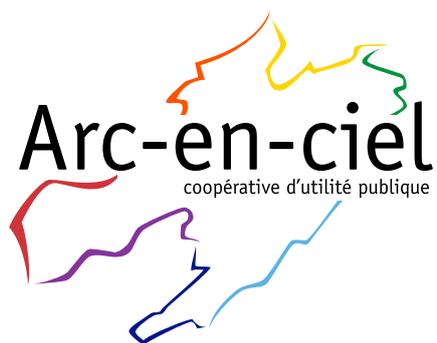
Couvet, Les Fleurs du Van



Les Brenets (Le Locle), Bel Air



St-Blaise, La Musinière



votre rêve, une réalité.

Retrouvez nos réalisations sur
www.coop-arcenciel.ch/nos-realizations

«POUR UN·E ARCHITECTE, CONSTRUIRE DU NEUF VA DEVENIR L'EXCEPTION»

Sérèna Vanbutsele est à la tête de l'Institut d'architecture patrimoine, construction et usages (TRANSFORM). Architecte urbaniste et titulaire d'un doctorat, elle a été maître-assistante au sein de l'Institut de gouvernance de l'environnement et de développement territorial de l'Université de Genève avant de rejoindre Fribourg.

JOËLLE LORETAN/ PHOTOS: © TRANSFORM – SMART LIVING LAB

Il est surprenant d'entendre Sérèna Vanbutsele parler de techniques ancestrales alors même qu'on la questionne sur l'innovation en matière de rénovation. Ironie de l'histoire, les approches (presque) oubliées s'invitent à nouveau dans les réflexions. Pour la directrice de TRANSFORM, il s'agit de trouver le bon mix entre ancien et actuel, mais également et surtout de bien comprendre l'existant avant d'entamer tout processus de transformation.

L'innovation est au cœur de vos recherches. Comment la définiriez-vous et quels sont les moyens pour «penser à côté» afin d'apporter des réponses nouvelles?

Au sein de l'Institut, nous avons une approche plutôt low-tech. Nous pensons également que l'innovation réside dans le fait de se réapproprier des techniques traditionnelles, voire ancestrales. L'innovation, c'est au final l'assemblage de procédés déjà connus. Un exemple concret est le projet Demo-mi2, mené à l'été 2021 à Fribourg. Ce pavillon d'environ 35 m² visait

à démontrer l'efficacité de techniques traditionnelles (murs humides en terre cuite, brumisation, travail sur les ombrages, etc.) et passives (sans énergie extérieure) pour réduire les effets des îlots de chaleur urbains. L'expérience a été d'autant plus concluante que l'endroit choisi pour la mener était hostile: une place goudronnée, exposée au rayonnement solaire, peu végétalisée et protégée des courants d'air. Mais le pavillon n'est évidemment pas une finalité en soi; le but était de montrer aux professionnels de la construction que les approches traditionnelles répondent efficacement aux défis climatiques. Mais il ne faut pas non plus tomber dans une vision passéiste ou nostalgique. Dans l'exemple de ce pavillon, on a travaillé avec du bois local, découpé et assemblé avec une machine à commande numérique CNC. Il y a un mix d'approches anciennes et actuelles qu'il faut questionner.

Que vous inspire ce retour aux techniques d'avant?

Confiance et je trouve cela magnifique. Je pense aux essais grandeur nature menés par la filière d'architecture de la HEIA-FR, avec notamment l'Atelier PopUp situé dans l'ancienne halle de la brasserie Cardinal. Les étudiant·e·s en architecture disposent de l'infrastructure pour tester des murs en paille, en terre crue, des matériaux de réemploi, etc. Je trouve porteur d'espoir que ces techniques soient étudiées par des professionnel·le·s qui se dirigeront vers autre chose que des démarches marginales.

Sur le site internet de TRANSFORM, on peut lire que vous êtes le seul institut en Suisse à faire de la transformation votre thème d'innovation, alors même que la moitié des mandats professionnels sont concernés. Il existe donc une si grande part de projets liés à la transformation ou à la rénovation?

Effectivement. Pour un·e architecte, construire du neuf va devenir l'exception. La majorité de la ville de demain est déjà là, il n'en sortira pas de nouvelle de terre, encore moins avec la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui empêche tout étalement urbain. Nous sommes donc dans une logique de densification vers l'intérieur, c'est-à-dire de reconstruction de la ville sur elle-même et de compréhension de ce qui existe déjà. La probabilité de construire un bâtiment neuf pour un architecte qui sort de l'école est bien moins grande que celle de mener un projet de reconversion, de rénovation ou encore de surélévation. Cela fait des années que les architectes sont formés pour construire du neuf et on est en train de leur dire que l'enjeu, aujourd'hui, est ailleurs.



Sérèna Vanbutsele a pris la tête de l'Institut TRANSFORM en mai 2021.



Au cœur de blueFactory, TRANSFORM est en quête d'approches architecturales globales, intégratives et interdisciplinaires de la transformation de l'environnement naturel et construit.



Des mesures d'analyse sont en cours dans 24 écoles fribourgeoises. La campagne Sco'air vise à évaluer la présence de polluants chimiques dans ces lieux fermés.

L'enjeu pour un architecte réside donc, entre autres, dans un changement de paradigme. Et pour votre institut, quels sont les défis?

Un des principaux enjeux est économique. Nous finançons nous-mêmes nos recherches et le thème de la construction n'est pas égal face à d'autres instituts de recherche, comme ceux tournés vers l'industrie, les technologies de l'information et de la communication, les systèmes intelligents, la pharmacie ou encore les technologies de pointe. Nous n'allons pas directement faire augmenter le PIB par habitant-e du canton, mais nous agissons sur une échelle collective et nous amenons des pistes qui permettent de mieux appréhender le bien commun. Nous pouvons apporter des réponses aux grands enjeux climatiques, notamment par notre créativité et notre imagination qui sont au cœur de notre expertise. Un autre défi est donc de faire valoir nos compétences.

Qui sont vos partenaires et à qui s'adressent vos travaux?

Nos principaux partenaires sont les collectivités publiques – services cantonaux de l'énergie (Sde), des biens culturels (SBC), des constructions et de l'aménagement (SeCA), Office fédéral de la santé publique – et les professionnel-le-s de la construction (architectes, urbanistes, entreprises générales, etc.). Nous menons également des projets avec des entreprises privées et des acteurs-trices du monde associatif, qui nous permettent de répondre à des besoins réels. Mais nous nous adressons également aux propriétaires: les

gérances, les maîtres d'ouvrage institutionnels et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Si les membres d'une coopérative vous contactent pour mener des recherches sur un projet de rénovation, un partenariat est donc possible?

Absolument. C'est d'ailleurs ce genre de collaborations que nous recherchons, celles qui nous permettent d'avoir une vision globale d'un projet. Nous n'allons pas réaliser le travail qu'un bureau d'architecte réaliserait, mais nous étudierons en quoi ce cas particulier est reproductible ou non. Il n'y a pas de recette unique et nous devons mieux comprendre les difficultés qui se répètent pour y apporter des solutions concrètes.

Constatez-vous un biais cognitif fréquent de la part des maîtres d'ouvrage, un schéma de pensée faussement logique en matière d'innovation et de rénovation?

Je dirais le fait de ne pas aborder un projet de manière globale. Si on rénove énergétiquement en se contentant de poser 20 centimètres d'isolant partout, alors on passe à côté des enjeux. Beaucoup de bâtiments sont rénovés sans plus-value. C'est pourtant l'occasion de repenser l'espace, ou encore d'améliorer la qualité acoustique ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. En matière d'actions, on souhaite éviter une rénovation au coup par coup, qui se rapprocherait

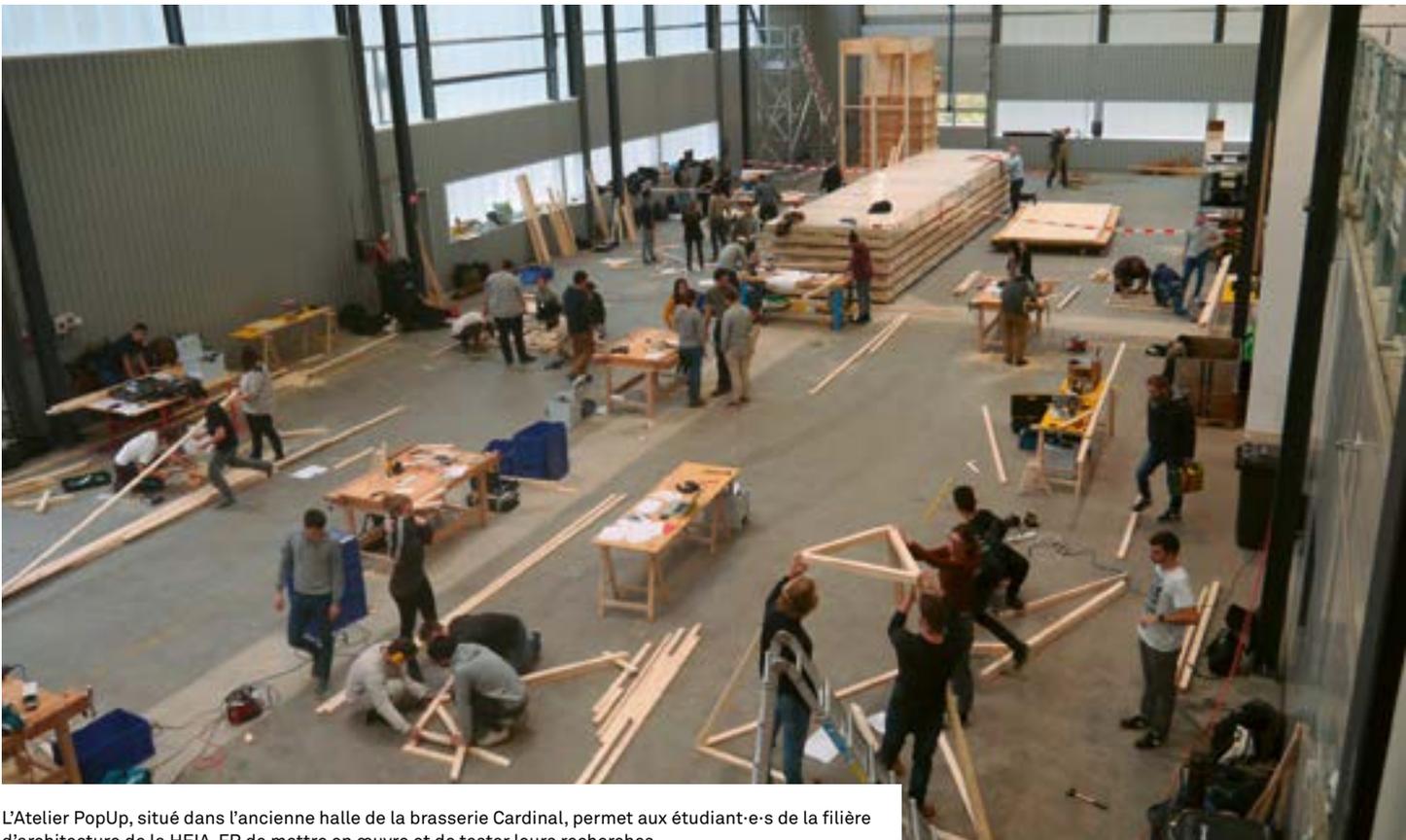
CONTACT

Sérèna Vanbutsele
Professeure HES ordinaire
Responsable de l'institut TRANSFORM
T +41 26 429 68 76
serena.vanbutsele@hefr.ch

du bricolage, où un particulier aurait injecté des sommes importantes, mais sans amélioration notable de la qualité générale du bâtiment par manque de vision d'ensemble. Nous souhaitons amener une réflexion globale et professionnelle, pour aller vers de la qualité.

Quels sont vos besoins actuels?

De propriétaires qui nous font confiance pour pouvoir tester sur leur site, sur leur terrain, dans leur immeuble, dans leur quartier. ■



L'Atelier PopUp, situé dans l'ancienne halle de la brasserie Cardinal, permet aux étudiant·e-s de la filière d'architecture de la HEIA-FR de mettre en œuvre et de tester leurs recherches.

LA TRANSFORMATION DANS TOUS SES ÉTATS

L'Institut de recherches en architecture TRANSFORM, situé sur le site de blueFactory à Fribourg, est le seul en Suisse à faire de la transformation son thème d'innovation. Lié à la filière d'architecture de la HEIA-FR, il collabore avec des laboratoires de recherche de l'EPFL et de l'UNI-FR, au sein du Smart Living Lab. Un pied dans la théorie, un pied dans la pratique et la tête tournée vers l'innovation.

Le dada de ce centre dédié à l'habitat du futur, c'est la transformation de l'environnement (naturel et construit). Par transformation, comprenez changement, mais aussi adaptation, optimisation, variation, évolution et transition. Quant aux axes de recherche, ils sont vastes: suivi des performances thermiques, énergétiques, environnementales et économiques d'un bâtiment ou d'un quartier, microclimats, régulation des eaux locales, digitalisation et BIM appliqués à des cas de rénovation, espaces verts et vides urbains, sans oublier le confort des usagers – notamment dans les bureaux – ou encore l'incidence des pratiques de construction écoénergétiques sur la qualité de l'air intérieur. Relevons que sur ce dernier point, on peut mieux faire!

«Camoufler ne suffit pas»

Les rénovations énergétiques des bâtiments dans notre pays ne tiennent pas assez compte des enjeux liés à la qualité de l'air intérieur. Voilà le résultat (succinct!) de l'étude collaborative «Mesqalair» (2013-2016), menée par la responsable de projets Joëlle Goyette Pernot, géographe au sein de TRANSFORM. La chercheuse a également participé à la mise sur pied de l'Observatoire romand et tessinois de la qualité de l'air intérieur (ORTQAI), soutenu par l'OFSP et le canton de Genève. Tous les lieux fermés sont considérés par l'observatoire, à l'image de ces 24 écoles fribourgeoises analysées actuellement dans le cadre de la campagne Scol'air. On souhaite y évaluer la présence de polluants chimiques, de radon et de particules fines. Les résultats seront livrés aux communes avant l'été. «C'est notre rôle en tant que chercheurs d'augmenter la prise de conscience générale de cet enjeu, explique Joëlle Goyette Pernot, tant au sein de la population que de la profession et des autorités. (...) Se préoccuper de la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments est une nécessité. Camoufler les mauvaises odeurs en brûlant une bougie ou de l'encens ne résout pas le problème, bien au contraire!»

Interdisciplinarité et lien avec le terrain

Au sein de l'Institut, de nombreuses disciplines se côtoient mais ne se ressemblent pas: architectes, urbanistes, ingénieur-e-s, historien-ne-s, géographes et physicien-ne-s interagissent dans ce microcosme. Le défi de TRANSFORM, tout autant que sa particularité, est justement cette interdisciplinarité. Une diversité de profils par ailleurs ancrés dans la réalité. Plusieurs architectes ont par exemple une double casquette: architecte dans un bureau et professeur à la HEIA-FR.

Via TRANSFORM, ils valorisent leurs recherches et leur enseignement, tout en intégrant une réflexion critique sur leurs travaux. L'Institut répond ainsi à des questions qui émanent des acteurs-trices du terrain et proposent des solutions concrètement applicables. Une des forces de TRANSFORM réside dans ce lien fort qu'il entretient entre la recherche fondamentale, les pratiques professionnelles, le monde de la production et les enjeux de terrain.

Le plus tôt est le mieux

Les chercheurs-euses aiment intervenir très tôt lors des processus de transformation, avant même que les questions techniques et constructives n'apparaissent. Pour Séréna Vanbutsele, directrice de l'Institut, l'étape du diagnostic est essentielle pour emprunter les bons chemins. «La compréhension de l'existant permet d'éviter de graves erreurs techniques provoquées par une méconnaissance de la physique du bâtiment. Elle permet également d'éviter une destruction de caractéristiques architecturales qui participent à l'image et à la qualité de notre environnement urbain.» TRANSFORM amène son expertise sur la mise en œuvre et l'usage d'un bâtiment également, ou encore sur les techniques de construction et les fins de cycles. On y soulève des questions comme «quel type d'assemblage et quel choix de matériaux pour une construction réversible?» ou encore «quelles techniques mettre en œuvre pour qu'un bâtiment en fin de vie puisse être facilement réadapté, démonté ou recyclé?»

Par ses travaux, l'Institut met en évidence les temporalités différentes et la multiplicité des échelles en matière de transformation, du détail architectural à la planification d'un territoire, en passant par la conception de mobilier de bureau améliorant le confort des usagers-ères. TRANSFORM recherche en permanence l'équilibre entre efficacité énergétique, protection des valeurs (urbaines et architecturales) et facteur humain. Car transformer n'est pas un acte anodin: il touche aux modèles urbains, aux usages et aux usagers d'un lieu, aux modes d'habiter, de travailler et de se déplacer. JL ■

POUR LES CURIEUX

Retrouvez l'Institut de recherches en architecture TRANSFORM:
www.smartlivinglab.ch/fr/groups/transform



**Nouveau : Elévateur à nacelle
sur camionnette avec
raccord d'eau
dans la nacelle.**

**Trouvez tous les avantages ici :
maltech.ch/nettoyage**

Réaliser des exploits en hauteur

**Nous disposons de l'élévateur à nacelle parfait
pour tout professionnel du nettoyage.**

Le leader du marché suisse loue des élévateurs à nacelle de la dernière technologie et vous soutient dans la planification et la réalisation de votre mission. Plus de 40 sites pour la location au niveau national, 8 sites de service et 8 centres de formation. www.maltech.ch

maltech

Location • Service • Formation

Se distingue

par sa durabilité et son service clientèle.



washMaster
le nouveau système
de paiement numérique

DE LA SANTÉ À L'HABITAT DURABLE: RENAISSANCE D'UN QUARTIER

L'ancien hôpital Felix-Platter à Bâle change de vocation et devient l'emblème d'un nouveau morceau de ville. Réhabilitation d'un bâtiment historique, formats d'appartements innovants, jusqu'à la prise en compte de l'alimentation, tout concourt à un projet de quartier durable qui s'annonce passionnant.

ANNE DUPASQUIER

Les bâtiments et sites classés patrimoine historique, une fois désaffectés, sont souvent transformés pour d'autres usages que ceux pour lesquels ils ont été conçus. C'est le cas d'anciens sites industriels qui deviennent des quartiers branchés, des usines qui se transforment en centres culturels, ou une caserne de pompiers qui revit en ensemble multifonctionnel avec ateliers d'artistes, restaurant et logements. Plus rares sont les hôpitaux historiques qui, délestés de leur fonction d'origine, retrouvent une nouvelle vie.

C'est pourquoi la reconversion de l'ancien hôpital Felix-Platter à Bâle en immeuble d'habitation, sous le signe du développement durable, est intéressante à plus d'un titre. Le bâtiment, mis en service en 1967, se distingue par une architecture typique du modernisme d'après-guerre, en particulier par sa façade structurée d'éléments de béton préfabriqués en filigrane d'une qualité sculpturale remarquable. De par ses fonctions passées, il est porteur de mémoire collective et est ainsi appelé à jouer un rôle majeur dans le futur quartier.

Changement de vocation

Mais le bâtiment ne pouvait plus répondre aux exigences hospitalières contemporaines. Le canton de Bâle-Ville avait planifié de tout raser et de construire à neuf des logements à loyers abordables. C'était compter sans la résistance d'architectes et d'organisations de protection du patrimoine qui firent recours contre cette décision. Finalement, en 2016, le gouvernement mettait l'ancien hôpital sous protection, les opposants acceptant le compromis de détruire les constructions annexes pour les remplacer par de nouveaux immeubles. Le bâtiment principal de 100 mètres de long et de 35 mètres de haut sera ainsi conservé visuellement.

La coopérative wohnen&mehr comme maître d'œuvre

Le classement de ce bâtiment emblématique fut une étape décisive qui ouvrait la voie pour la planification de 530 logements sur les 36 000 m² du site de l'hôpital Felix-Platter, rebaptisé Westfeld. La coopérative wohnen&mehr, fondée en 2015, se voit alors confier la gestion de l'ensemble. Elle s'engage pour la durabilité dans les domaines économique, social



L'ancien hôpital Felix-Platter réhabilité devient le «navire». © Kathrin Schulthess



Visualisation du «navire», côté sud avec sa place favorisant l'animation. © Müller Sigrist Architekten – Rapp Architekten

et environnemental dans la ville et ses quartiers. Elle promeut notamment des logements attractifs, abordables pour tous, favorise la mixité sociale par l'intégration de populations de provenance et d'âge diversifiés. Elle veut expérimenter de nouvelles formes d'habitat et de places de travail, et encourage une culture du bâti de qualité, dans un cadre de vie attrayant.

De l'hôpital à la maison du vivre-ensemble

La transformation de l'ancien hôpital, renommé «Schiff» (le navire), comprend la réalisation de 130 logements de différentes tailles, du studio au duplex, en passant par des chambres d'hôte et des jokers (solution de dépannage lors de changements familiaux, pour les imprévus, etc.). Des studios adaptés spécifiquement aux seniors leur permettent de rester à domicile de manière autonome le plus longtemps possible (Wohnen mit Service du Bürgerspital Basel BSB) et de profiter d'une ambiance intergénérationnelle. Le vaste hall intérieur constitue le cœur du bâtiment, et même celui du quartier. Il offre un passage public traversant et une ruelle intérieure

accueille, entre autres, une crèche, un jardin d'enfants, un magasin d'alimentation, des espaces de rencontre et un Bio Bistro. Un large escalier en cascade menant jusqu'au toit relie les étages d'habitation et incite aux échanges sociaux. L'ancien hôpital veut ainsi jouer le rôle de maison du vivre-ensemble, qui renvoie, de manière réorientée, à l'origine de ses fonctions antérieures.

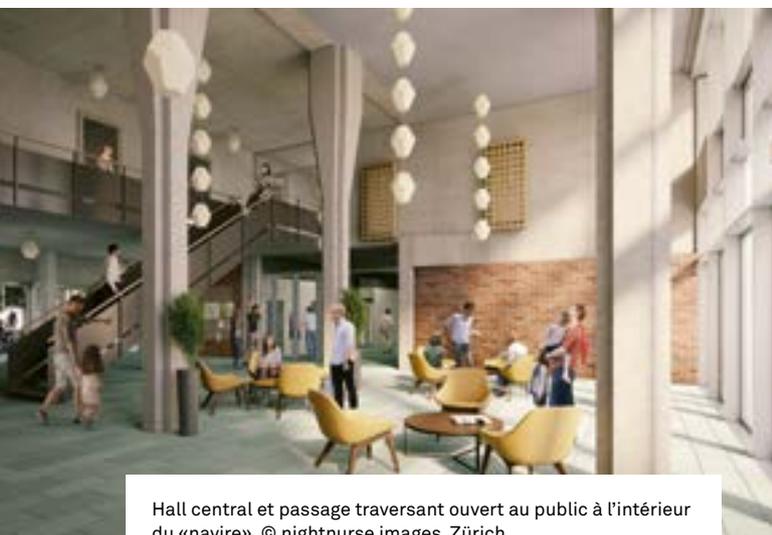
«La réutilisation du bâtiment permet par ailleurs d'épargner des ressources matérielles importantes, dans un esprit d'économie circulaire.»

La réutilisation du bâtiment permet par ailleurs d'épargner des ressources matérielles importantes, dans un esprit d'économie circulaire. Et financièrement, les coûts de démolition, de même que ceux de nouvelles fondations peuvent être évités, se chiffrant selon les estimations à quelque sept millions de francs.

Le projet a fait l'objet d'un concours et c'est le bureau d'architectes Müller Sigrist qui a remporté le premier prix. Ce dernier est connu pour la réalisation d'autres coopératives, comme, à Zurich, le quartier Kalkbreite ou des immeubles à Hunziker Areal. L'agence immobilière Tend AG, forte également de son expérience avec des coopératives, est mandatée pour la location des logements, avec la charge de veiller à la mixité intergénérationnelle, à la variété des nationalités et des niveaux de revenus.

Le quartier de Westfeld, un nouveau morceau de ville

L'ancien hôpital réhabilité apporte son attrait de «quartier dans le quartier», et sert de point d'orientation structurant pour revitaliser tout un site, le Westfeld, et même dynamiser les quartiers environnants, en améliorant la qualité de vie de cette portion de la ville. Les nouvelles constructions sont disposées autour d'une cour comprenant notamment la maison LeNa (voir encadré). La première étape mettra sur le marché 450 logements d'ici l'été 2023. Dans une 2^e étape prévue dès 2024, 80 logements supplémentaires compléteront l'offre.



Hall central et passage traversant ouvert au public à l'intérieur du «navire». © nightnurse images, Zürich

LA MAISON LENA

La coopérative LeNa (Lebenswerte Nachbarschaft, quartier agréable à vivre) aura bientôt sa maison à Westfeld. Consciente que l'habitat, la mobilité et l'alimentation occasionnent à eux seuls les deux tiers des atteintes environnementales dues à la consommation en Suisse, elle a conçu un projet de logement durable global. Afin de préserver la ressource sol, elle mise sur une surface d'habitation réduite: environ 32 m² par personne, au lieu de 46 m² en moyenne nationale, avec, pour compenser, beaucoup d'espaces partagés, promouvant la solidarité et luttant contre l'isolement.

Pour mettre en œuvre la durabilité, elle fait de l'alimentation un sujet primordial. L'approvisionnement en produits agricoles passe ainsi par des relations étroites avec les agriculteurs, avec lesquels des contrats sont établis, sans intermédiaires, dans un cadre de circuits courts et de prix justes. Ce modèle d'habitat qui répond aux exigences des différents groupes d'âge et états de santé des futurs habitants fonctionne sur un mode participatif. > <https://lena.coop>

POUR LES CURIEUX:

www.westfeld-basel.ch
<https://wohnen-mehr.ch>
www.muellersigrist.ch

promouvoir la mixité sociale et faciliter les rencontres. Des formes d'habitation innovantes y sont expérimentées, comme des «appartements-nid» pour que les enfants de parents séparés puissent avoir leur espace d'habitation fixe, les parents demeurant dans des logements mitoyens. Des appartements communautaires à destination de pères ou de mères seuls avec enfants offrent une partie partagée avec salon et cuisine et des chambres privatives.

De l'habitat à la santé

La reconversion de l'hôpital, lieu porteur d'image, constitue le point de départ idéal pour redonner au site une nouvelle vocation de quartier modèle, concentrant toutes les fonctions de la ville dans un cadre de proximité avec logements, places de travail, équipements et espaces publics. Le thème de la santé y est toujours présent contribuant à conserver l'esprit du lieu, puisque sur place se trouve déjà le Centre universitaire de médecine du vieillissement; les associations Pro Senectute et Alzheimer y auront leurs bureaux; l'adaptation des logements aux étapes de vie des habitants, ainsi qu'aux personnes avec handicap est un point fort; l'intergénération, un environnement sûr incitant au mouvement et l'attention portée à une alimentation saine contribuent à la promotion d'un bon état de santé physique et psychique. Le futur quartier durable redonne ainsi une importance à la santé, qui a toujours habité ces lieux!

Mais ce sera maintenant aux habitants et usagers de s'approprier leur lieu de vie et d'insuffler une nouvelle dynamique à ce projet prometteur. L'avenir dira comment. Alors rendez-vous dans quelques années! ■

D'un point de vue énergétique, wohnen&mehr s'appuie sur les objectifs de la société à 2000 watts, notamment par des installations photovoltaïques. Elle recourt à des matériaux de construction respectueux de l'environnement, comme du béton recyclé partout où la statique le permet. La mobilité douce est encouragée, le quartier étant très bien relié aux transports publics et un réseau de services et de magasins de proximité se développe. Une grande importance est accordée aux aménagements extérieurs: une ceinture verte, des jardins avec jeux pour toutes les générations, des toitures et façades végétalisées, la plantation de nombreux arbres en font un quartier en pleine verdure, adapté à la lutte contre le réchauffement climatique et profitant aux habitants pour se ressourcer et se dépenser. Des projets pour favoriser la biodiversité, comme les martinets noirs et les abeilles, sont aussi prévus. D'un point de vue social, la variété de taille et de forme des logements, du studio au cluster de sept pièces et demi, en passant par des duplex, et des espaces communs, entendent



Vision d'ensemble du Westfeld, au fond la silhouette de l'ancien hôpital. © nightnurse images, Zürich

Miele

24/7

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



Meilleure classe
d'efficacité
énergétique A*

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

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

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/petitsgeants

* Les lave-linge Miele obtiennent la meilleure classe A selon les nouvelles valeurs de label.

RECONVERTIR LES BUREAUX VIDES EN LOGEMENTS COOPÉRATIFS

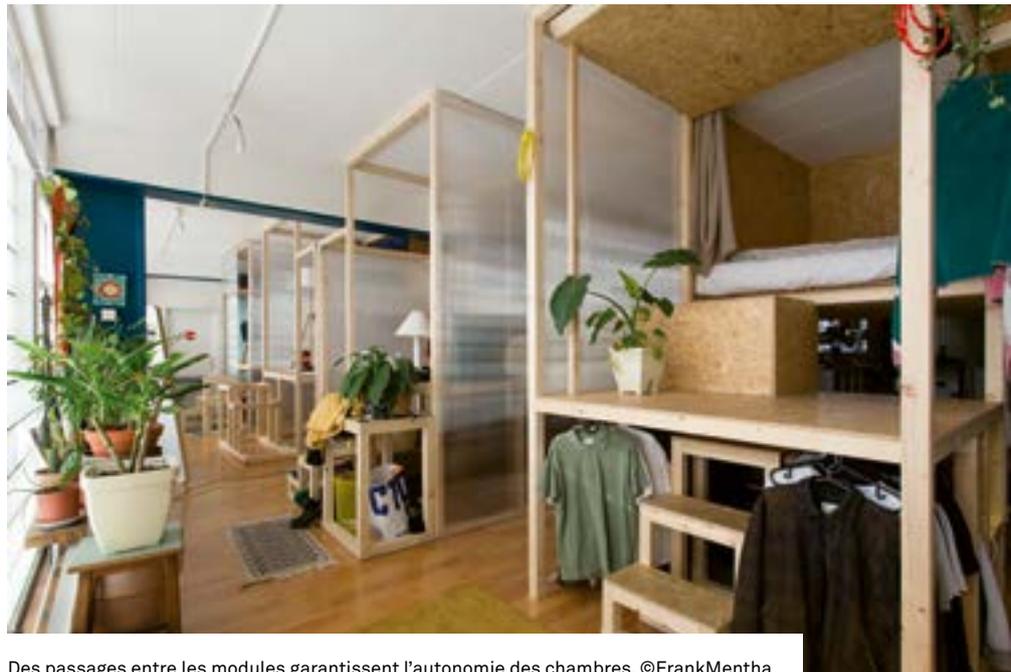
Genève possède un territoire exigu, affiche le taux de vacance des logements le plus bas de Suisse et compte plus de 250 000 m² de surfaces commerciales vacantes. La Ciguë propose de reconvertir ces surfaces en logements communautaires et développe des expériences pilotes.

SASKIA ZÜRCHER ET ALINE JUON

Nous sommes en 2018. La Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation basée à Genève, possède alors huit bâtiments en propriété – dont l'immeuble de l'écoquartier des Vergers qu'elle vient d'inaugurer. Pourtant, elle loge encore la majorité de ses coopérateurs·trices dans des logements temporaires, en attente de rénovation ou de démolition. Or, en 2018 déjà, ce type de biens tend à se raréfier à mesure que les projets de densification prennent forme. La coopérative cherche alors des solutions alternatives et découvre que plus de 250 000 m² de surfaces commerciales sont vacantes – soit l'équivalent de soixante terrains de football. Dans un contexte de crise du logement, il n'est pas admissible de laisser tant de surfaces vides, qu'elles soient en attente de trouver preneur ou définitivement laissées à l'abandon. Pour La Ciguë, cela doit représenter une opportunité de créer du logement. Genève n'est pas extensible et la ville doit se construire vers l'intérieur. Cela suppose de permettre des transformations et reconversions en marge des grands projets urbains. Par ailleurs, un bâtiment administratif à l'abandon représente un bilan en énergie grise catastrophique. Au contraire, son réemploi pour d'autres usages s'inscrit dans un objectif de développement durable.

Le Manifeste

Face à ces constats, la commission Habitat de La Ciguë s'empare de la thématique. Elle entreprend un travail de cartographie, arpente les rues de Genève et constate que les panneaux indiquant des surfaces commerciales à louer pullulent. En 2020, alors que la crise Covid accélère le phénomène et que le télétravail laisse les



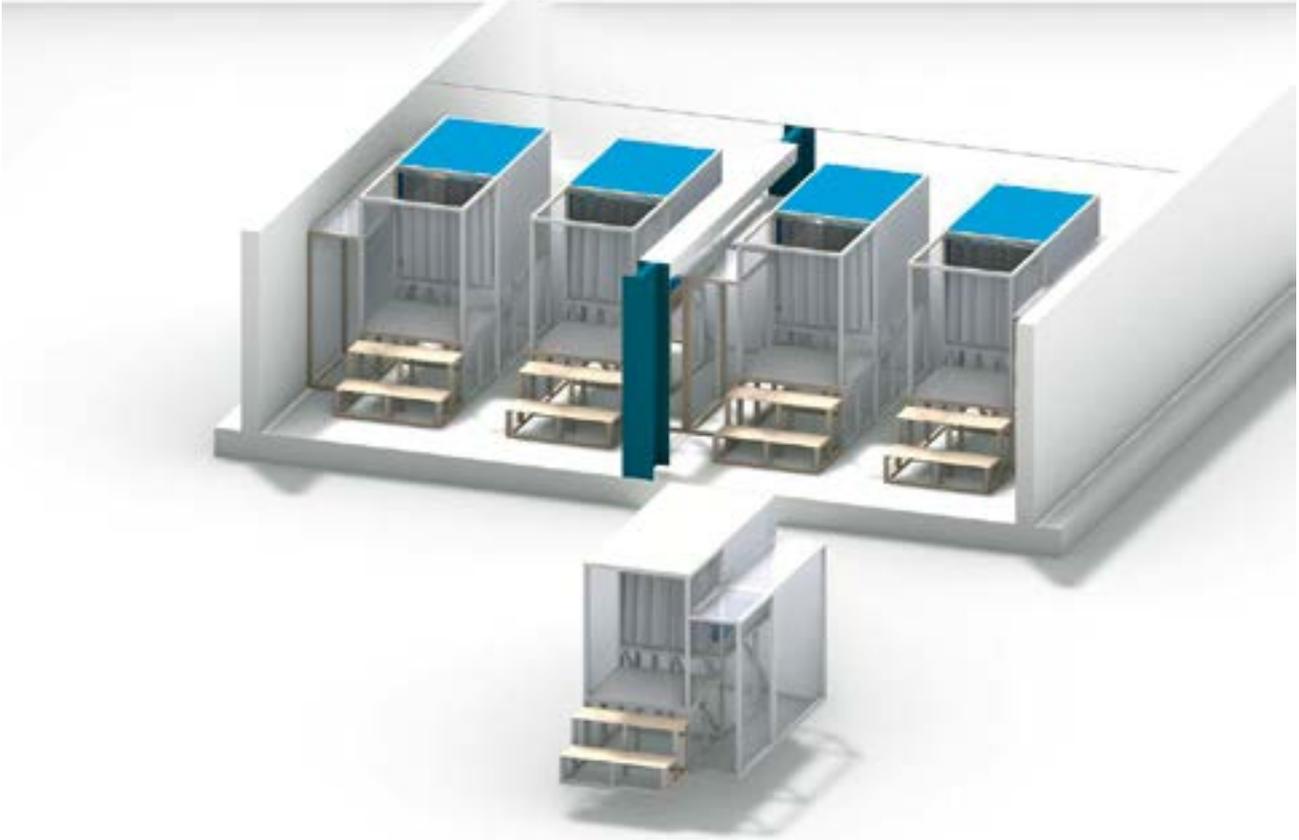
Des passages entre les modules garantissent l'autonomie des chambres. ©FrankMentha

bureaux déserts, elle présente son «Manifeste pour une reconversion des bureaux vides en logement coopératif»¹ dans la catégorie «Utopie» du concours Label-Co, organisé par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises. Ce manifeste résume ses principales observations et lance des pistes concrètes d'action à destination des décideurs. La thématique serait-elle pour autant vouée à demeurer dans le domaine de l'Utopie? C'est ce que certain·e·s s'empressent de défendre, taxant le projet de naïf, brandissant l'argument de la rentabilité attendue, du cadre légal en vigueur, du zonage, etc. La Ciguë n'est pas la première à soulever la question et d'autres ont été découragé·e·s avant elle. Pourtant, une expérience pilote menée à Genève dès 2021 démontre que ce modèle d'habitat peut représenter une solution concrète à la pénurie de logements bon marché tout en permettant

l'émergence de modes d'habiter plus communautaires, solidaires et écologiques.

Un type bien adapté au logement communautaire

Les espaces de bureaux et les surfaces commerciales sont généralement conçus pour être ouverts et flexibles, ce qui se traduit par de grands plateaux largement vitrés, une structure ponctuelle et une réduction des gaines techniques à quelques noyaux sanitaires. Ces caractéristiques s'avèrent particulièrement intéressantes pour les typologies de logement communautaires généralement caractérisées par des espaces communs généreux, des sanitaires partagés, une plus grande flexibilité d'usage et une réduction des espaces individuels privés. Dans le logement communautaire, une formule courante est le «moins c'est plus»



Estrades et niveaux tirent parti de la hauteur sous plafond de 3 m – rendu par Dawit Tadesse et Valentin Calame. ©hexao

qui traduit le fait que la réduction des surfaces individuelles sont compensées par des espaces collectifs confortables et des programmes alternatifs et additionnels au logement. C'est cet esprit qui transparaît dans l'expérience pilote menée par La Ciguë.

Une expérience pilote

En février 2021, la Fondation Emma Kam-macher met à disposition de La Ciguë à titre gracieux une surface commerciale de 250 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements à la route des Acacias. Anciens ateliers d'une entreprise de plastique, le lieu est destiné à être transformé en ludothèque lors de la rénovation de l'immeuble, prévue à l'automne 2023. Dans l'intervalle, La Ciguë a carte blanche et propose de mettre en place un programme d'habitat expérimental. La proposition séduit. Un appel à projet ouvert aux coopérateurs-trices de la Ciguë est lancé en avril 2021 pour habiter l'espace livré brut. La coopérative incite les candidat-e-s à mener une réflexion sur la

«La Ciguë réfléchit désormais à des modules clés en main et à des solutions de mises en œuvre moins exigeantes pour les coopérateurs-trices à l'avenir.»

réduction des surfaces privées au privilège d'un espace commun généreux et sur un programme complémentaire au logement, à destination des habitant-e-s et ponctuellement ouvert aux autres coopérateurs-trices. Le modèle proposé est largement inspiré du groupe Anders Wohnen à Zurich², qui a occupé un ancien atelier avant de pouvoir intégrer le premier projet de Hallenwohnung développé par la coopérative Kalkbreite et achevé en 2020^{3/4}.

A la route des Acacias, le projet retenu tire parti de la mise à disposition d'un vaste plateau pour imaginer et expérimenter une forme d'habitat différente, flexible et ouverte, avec une mixité d'usage. Hex.ao pour «habitat expérimental et ateliers ouverts» commence son installation dès août 2021 et les premiers habi-

tant-e-s emménagent en janvier 2022. L'aménagement de l'espace est réalisé sur place et en auto-construction, en privilégiant des matériaux et équipements de réemploi. Il articule un lieu de vie décloisonné et un atelier ponctuellement ouvert au public, lors de workshops et d'événements. Les quatre chambres sont réduites à des modules individuels de 9 m² au sol, développés sur deux demi-niveaux et tirant profit de la hauteur sous plafond de 3 m environ. Dans la partie haute, une première plateforme forme un seuil d'accès vers le lit double, placé au fond. En-dessous, l'espace est laissé à la libre interprétation des habitant-e-s. Ici, c'est une chambrette permettant d'accueillir un enfant le week-end, là un bureau, ailleurs encore un petit séjour. L'espace du lit est cloisonné sur trois



L'espace libéré accueille des événements culturels et des workshops. © hexao

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Budget du projet: Fr. 10 000.– pour les modules et la rénovation, avancés par La Ciguë et remboursés sur deux ans par les loyers des habitant·e·s + env. Fr. 1 500.– pour la cuisine, financée par la FEK.

Loyer: env. Fr. 280.– par mois et par habitant·e, charges comprises
Durée du projet: d'août 2021 à fin août 2023

> Voir la vidéo du vernissage hex.ao sur [habitation.ch](https://www.habitation.ch)

côtés et isolé phoniquement. Le reste de la structure peut être clos à l'envi par des panneaux de polycarbonate. Différentes solutions sont ainsi expérimentées par les habitant·e·s (panneaux coulissants, portes à vérins, rideaux acoustiques, etc.) pour moduler leur niveau d'intimité. Les chambres évoluent au fur et à mesure du temps et de l'expérience concrète de la vie dans les lieux.

Aujourd'hui laboratoire, l'espace ouvre la voie vers de nouveaux projets.

L'expérience a mobilisé un groupe de huit personnes, dont quatre habitant·e·s, qui ont fourni un temps de travail non néglig-

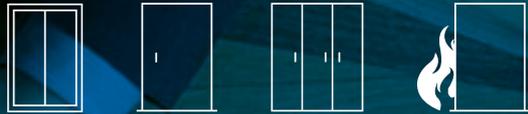
geable pour leur installation dans l'espace et la réalisation des modules d'habitat en auto-construction. Bien que convaincue de l'intérêt de l'auto-construction et de l'état d'esprit d'appropriation qui y est rattaché, La Ciguë réfléchit désormais à des modules clés en main et à des solutions de mises en œuvre moins exigeantes pour les coopérateurs·trices à l'avenir. En avril 2022, le sujet de la reconversion des surfaces commerciales vacantes en logements est précipité au cœur de l'actualité. Plus personne n'ose le taxer de naïf et il devient une solution concrète, envisagée à tous les échelons politiques pour loger les personnes victimes de la guerre en Ukraine. Le vernissage d'hex.ao, mi-mars, intéresse largement et la solution proposée par les étudiant·e·s ayant porté le projet est envisagée avec le plus grand sérieux par de multiples acteurs, dont l'Hospice général. La Ciguë développe depuis plusieurs années des partenariats avec les programmes Horizon académique et Scholar at Risk. Ainsi, elle compte bien participer à cet effort et profiter de la soudaine ouverture d'esprit des décideurs pour jouer aujourd'hui un rôle d'accueil dans cette crise, et démontrer, au-delà du temps de l'urgence, le potentiel de reconversion de ces espaces. ■

¹ Télécharger le manifeste sur [habitation.ch](https://www.habitation.ch)

² <https://www.srf.ch/play/tv/dok/video/anders-wohnen-mitten-in-zuerich---eine-wohngemeinschaft-in-der-gewerbehalle?urn=urn:srf:video:6f70b5bf-8bca-4e94-b54d-7e63f61ef99b>

³ Bâtiment Zollhaus, coopérative Kalkbreite, Enzmann Fisher Partner AG, achevé en 2020 <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/wohnen-zollhaus/hallenwohnen/>

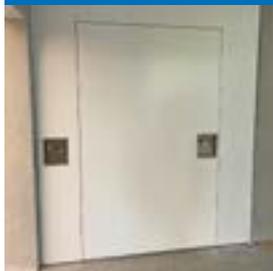
⁴ Des halles conquises de haute lutte, «Habitation» 1-2021, pages 19-25, https://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2022/03/2021_01_journal.pdf



Depuis plus de 70 ans,

NORBA EST LA RÉFÉRENCE DE LA MENUISERIE SUR-MESURE,

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



NORBA
M E N U I S E R I E GROUPE ATRYA
www.norba.ch 

NORBA GE SA

Route de la Galaise 11 A, 1228 Plan-les-Quates

NORBA SA

Route de Granges 1K, 1607 Palézieux

NORBA Valais SA

Route de Clos-Donroux 1, 1870 Monthey

NORBA FR

Ch. Du Brésil 10, 1630 Bulle

labellisé fren

100%
pro



eco²net SA
Nettoyage & Facility Services

ANS 50
depuis 1968

**Devis gratuit
et sans engagement
pour vos travaux**



ecoMobile
Nettoyages
ponctuels



ecoIntegral
Service de
conciergerie



ecoIntensif
Nettoyages
spéciaux



ecoEntretien
Abonnement
de nettoyage



ecoFacility
Multi-services



ecoExclusif
Services à domicile



ecoExpertise
Audit - Conseils
Formations

**7 départements
à votre service**

    www.eco2net.ch

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

BÂTIR ENSEMBLE POUR MIEUX COHABITER

De plus en plus, aujourd'hui, la société civile demande à être replacée au cœur de la planification. Les processus participatifs se multiplient. Maîtres d'ouvrage, architectes, associations et experts dialoguent avec les usagers pour s'orienter vers une coproduction de l'espace.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

L'architecture est faite par et pour les humains. En ce sens, elle est une discipline sociale. Au cours du siècle passé, nous avons pourtant souvent omis cet aspect fondamental de la discipline au profit d'une architecture grandiloquente, technologique et toujours plus normée et dont l'espace est mis au service d'un concept plutôt que de ses usagers. Pourtant, les habitants, les passants, les commerciaux, les écoliers, les pendulaires, les utilisateurs d'un espace public ou encore les membres d'associations de quartier sont les premiers concernés par la transformation de leurs lieux d'activité. En habitant les espaces au quotidien, ils possèdent des savoirs spécifiques pouvant être mobilisés pour l'élaboration d'un projet. Cette diversification des sources d'expertises est capitale et poursuit une finalité majeure: des projets plus transparents, cohérents et mieux adaptés aux besoins et à l'évolution des modes de vie.

Par ailleurs, les enjeux politiques, sociaux et climatiques d'aujourd'hui appellent à repenser radicalement nos manières de vivre ensemble, d'occuper le sol et d'habiter l'espace. L'implication de la population qui fait la ville en l'habitant est donc désormais aussi importante que la recherche de solutions écologiques et durables. En 2018, la Déclaration de Davos énonçait d'ailleurs la nécessité d'une «participation de la société civile ainsi qu'un public pleinement informé, qualifié et sensibilisé» afin de produire une culture du bâti de qualité. Alors que la concertation était, il y a encore quelques années, considérée comme un simple «plus» à apporter au projet si le temps et les moyens le permettaient, les pouvoirs publics et maîtres d'ouvrage d'utilité publique associent désormais de plus en plus les populations dans les processus décisionnels du projet, de sa mise en concurrence à son élaboration et même après sa réalisation.

Les processus participatifs au sein du projet

La concertation est une pratique qui consiste à mobiliser l'intelligence collective pour mettre en débat un projet. Son objectif est d'analyser les pratiques sociales de l'espace afin de développer des solutions adéquates, de renforcer le potentiel d'appropriation et, donc, de permettre une meilleure acceptation sociale des décisions. L'enjeu est donc à la fois spatial, social et citoyen.

Que ce soit au niveau fédéral avec la LAT ou au niveau cantonal à travers divers règlements, la concertation se renforce



La ville de Sierre adopte un processus collectif pour réaménager la place de sa gare. L'atelier OLGa a mis en place un totem informatif afin que chacun connaisse l'évolution du projet. Ce totem sert aussi de mobilier urbain temporaire. © Florence Zufferey

progressivement au sein des législations suisses. Par exemple, les cantons de Vaud et de Fribourg ont élaboré des guides de recommandations à destination des autorités communales. Pour sa part, la SIA 142i-402f (2012) énonce plusieurs pistes pour impliquer le public dans les mises en concurrence. Au-delà de ce cadre normatif, la coproduction de l'espace se matérialise surtout par des expérimentations architecturales et urbaines. A travers une approche démocratique et transdisciplinaire des espaces, diverses structures développent des micro-actions qui, mises ensemble, favorisent un dialogue ouvert et constructif.

L'implication des usagers peut être favorisée par le moyen d'ateliers collectifs, de concertations organisées, d'occupation temporaire, d'événements expérientiels durant les différentes

POUR LES CURIEUX:

encommun.ch
 atelier-olga.ch
 domahabitare.ch
 3ddge.ch
 faitiere-participation.ch

phases du projet ou encore de mobilier transitoire. Par exemple, l'atelier OLGa favorise la mise en place de tests d'aménagement grandeur nature sur plusieurs mois. Cette démarche rend visible et diffuse l'information et favorise le dialogue direct avec les usagers, les impliquant de façon presque inconsciente. En menant des actions concrètes et collectives dans l'espace public, l'atelier cherche à ouvrir le champ des possibles aux usagers en leur montrant le potentiel d'un lieu. L'association En Commun propose quant à elle la création d'un groupe citoyen ou «mini public» durant les phases de mise en concurrence. Des habitants tirés au sort forment un groupe qui suivra l'évolution du projet (le MEP, mandat d'étude parallèle, se prête particulièrement bien à ce type de format) et établira une liste de recommandations. Cette formule accompagne les maîtres d'ouvrage et les professionnels de la construction pour ouvrir un rôle effectif et légitime aux habitants.

Les outils de la participation sont donc variés. Cette inépuisable diversité doit toutefois respecter un certain nombre de règles afin de ne pas tomber dans une participation «de façade». Il est primordial de préciser le potentiel et la limite de chaque outil, ainsi que leur nécessaire complémentarité afin de mener à bien une démarche inclusive. Le 3DD à Genève ou encore la Faïtière suisse de la participation visent justement à constituer des connaissances partagées pour qualifier les démarches de la concertation.

Vers un imaginaire collectif

Loin d'être une simple séance d'information au public, ces mesures génèrent un espace commun de réflexion. Elles visent à sensibiliser les individus à leur environnement et à les inviter à réfléchir à la spatialité d'un lieu afin qu'ils redeviennent acteurs de l'espace. Des liens se tissent, favorisant une construction collective d'objectifs en vue de décider ou d'agir ensemble. La coproduction ne s'opère donc pas uniquement dans le sens matériel et constructif du terme, mais aussi dans le sens social. Elle rassemble un groupe d'individus autour d'un idéal commun du vivre-ensemble. C'est ce que proposent notamment les coopératives. Par exemple, les coopérateurs de DomaHabitaré ont participé à la conception et à la construction de leur bâtiment réalisé à Sainte-Croix. Les relations humaines se sont forgées en même temps que le projet se matérialisait. L'espace vécu et l'espace conçu se sont constitués ensemble.



La ville de Sierre adopte un processus collectif pour réaménager la place de sa gare. Durant les phases de tests, l'atelier OLGa invite les habitants à peindre au sol les démarcations des espaces proposés. © OLGa



Rencontre entre le groupement citoyen et l'équipe de conception lors du MEP du réaménagement de la place Perdtemps (Nyon), organisée par le mandataire: participation En Commun. © En Commun

La coproduction de l'espace confère donc à l'acte de bâtir un processus démocratique. Quelle que soit sa forme, elle permet de réfléchir l'espace différemment et crée du sens dans une société qui évolue très rapidement. C'est un véritable enrichissement et non pas une contrainte comme elle peut parfois être décrite. Ce n'est pas tant la participation qui enrichit le projet, c'est le projet en lui-même qui devient un dispositif de cohésion sociale. La collectivité se forme à travers ce processus, que ce soit à l'échelle d'une coopérative, d'un quartier ou d'une ville. Le potentiel fédérateur de la participation est donc très fort. Et il est primordial que les maîtres d'ouvrage et les communes le considèrent dans sa globalité, pas uniquement auprès des services de construction et d'urbanisme, mais aussi ceux de l'éducation, de la santé, de la cohésion sociale, de l'économie, de la jeunesse.

«L'implication des usagers, bien que complexe à mettre en place, possède de nombreux avantages.»

Un projet réalisé par mille mains

L'implication des usagers, bien que complexe à mettre en place, possède de nombreux avantages. Principalement, elle reflète la diversité – générationnelle, sociale, culturelle – des participants prenant part au processus. La garantie de cette diversité fait alors émerger une architecture adaptée, durable, collective et solidaire. Au-delà de la connaissance des procédures, de la maîtrise des méthodologies et des savoirs qui soutiennent ces expériences, la clé est certainement dans la posture de la maîtrise d'ouvrage et des architectes, puisque la participation leur offre l'opportunité d'interagir directement et au même niveau que les usagers. L'enjeu est autant dans les savoirs mis à disposition par les professionnels de l'urbain

et de la concertation que dans la relation qui va se construire avec les habitants sur le terrain.

Cela implique un changement de posture de la part de l'architecte et du maître d'ouvrage. Le premier devient un coauteur, un accompagnant à l'instar de ce que prônait déjà il y a 50 ans l'architecte belge Lucien Kroll, précurseur de la participation. Sa figure se dissipe au profit d'un support capable d'accueillir des espaces d'expérimentations du vécu par les habitants. Quant au second, il doit s'inspirer et s'appuyer de plus en plus sur les structures de coopératives d'habitants qui incluent la participation dans les démarches du projet. Dans l'hypothèse d'une coproduction de l'espace comme nouveau paradigme, c'est donc le fondement d'une pratique architecturale qui doit être repensé. ■

¹ Vaud: «Guide pour les communes vaudoises. Participation et logement. Construire pour et avec la population» (2014)

Fribourg: «Guide d'accompagnement des autorités communales pour l'élaboration du plan d'aménagement local» (2020)

² La brochure «Vivre ensemble dans une coopérative» explore les arcanes de l'intelligence collective et du projet d'habitat participatif. Vous pouvez la télécharger sur <https://www.habitation.ch/brochure-vivre-ensemble-dans-une-cooperative/> ou la commander en version papier au secrétariat par e-mail (info@armoup.ch) ou par tél. 021 648 39 00.



Des problèmes avec votre chauffage au sol? Une analyse vous apporte de la clarté.

Les chauffages au sol vieux de plus de 30 ans doivent faire l'objet d'une analyse. En effet, nombreuses sont les anciennes conduites de chauffage au sol qui sont fabriquées à partir de plastique. Elles se fragilisent et s'encrassent avec le temps. Si vous ne réagissez pas à temps, les conséquences peuvent être coûteuses. Voilà pourquoi il est fortement conseillé de réaliser une analyse préventive.

Les conduites de chauffage au sol se fragilisent

Les chauffages au sol garantissent confort et gain de place. Néanmoins, la distribution de chaleur invisible prend de l'âge. Elles se fragilisent et s'ensavent, les deux causes principales de la perte d'efficacité des systèmes de chauffage au sol. Si les problèmes ne sont pas identifiés à temps, les dommages sont la plupart du temps irréparables. Ces problèmes touchent plus particulièrement les systèmes installés entre 1970 et 1990, car, à l'époque, les conduites étaient généralement fabriquées en matière plastique simple. Ces dernières se fragilisent avec le temps.

Des sols froids. Que faire?

Lorsque votre chauffage au sol ne vous fournit plus les performances souhaitées, que certaines pièces restent froides et que la régulation ne fonctionne pas correctement, il est préférable de faire intervenir un spécialiste. Ce dernier devra inspecter l'installation sur place dans les moindres détails.



Conduite de chauffage au sol fragilisée et encrassée.

De la clarté grâce à l'analyse

Il est impératif d'analyser l'ensemble des composants et d'évaluer les résultats sur la base de valeurs indicatives normalisées de la SICC. Ce n'est qu'après une analyse complète que vous connaîtrez clairement l'état réel de votre chauffage au sol. Une telle

analyse peut déjà être effectuée pour quelques centaines de francs et permet de déterminer formellement la faisabilité d'un assainissement.

Couche protectrice contre le vieillissement

La version originale pour l'assainissement des conduites par l'intérieur à l'aide d'un revêtement intérieur a été commercialisée en 1999 par Naef GROUP. Elle permet d'assainir les chauffages au sol existants sans travaux de chantier. Le revêtement intérieur sert ici d'enveloppe protectrice pour éviter toute fragilisation supplémentaire.

Assainir au lieu de rincer

Depuis quelques années, divers prestataires proposent également des rinçages ou encore des procédés de nettoyage. Il est important de savoir que ces alternatives ne permettent pas de résoudre le véritable problème, à savoir la fragilisation du matériau de la conduite. En revanche, le HAT-System permet d'assainir réellement le chauffage au sol.

10 ans de garantie avec la version originale

Le HAT-System est le seul procédé d'assainissement des conduites par l'intérieur garantissant l'étanchéité à l'oxygène conformément à la norme DIN 4726 des conduites en plastique équipant les chauffages au sol. Il arrête ainsi le vieillissement. De cette manière, le prolongement de la durée de vie des conduites est garanti. En parallèle, tous les autres composants essentiels du chauffage au sol sont entretenus ou remplacés. La désidérabilité de la version originale est mise en valeur par une garantie de 10 ans.



Le HAT-System est utilisé depuis 1999.

Réserver une analyse préventive

L'analyse d'état est réalisée sur place par un spécialiste de Naef GROUP. Les coûts s'élèvent à **CHF 390.-** (TVA comprise). L'analyse comprend un relevé de l'état actuel selon les directives en vigueur et des conseils sur les mesures à prendre.

Oui, je souhaite en apprendre davantage. Contactez-moi sans engagement.

Nom

Prénom

Rue

NPA/lieu

Année de construction du bien

Téléphone

E-mail

Date

Signature

Habitation, 2022



Veuillez renvoyer le talon ou appeler.
Naef GROUP
Route de l'Industrie 15, 1860 Aigle
Tél.: +41 24 466 15 90
Adresse e-mail: info@naef-group.com
www.chauffageausol.ch

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

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

UN ANCIEN ENTREPÔT DE CHOCOLAT TOBLER CONVERTI EN LOGEMENTS

Au cours de ces prochaines années, un nouveau quartier d'habitation accueillera près de 900 personnes sur l'ancien site de l'usine d'incinération de Holligen à Berne. Six MOUP y construisent des logements, dont la coopérative d'habitation Warmbächli, qui a choisi de transformer un ancien entrepôt de Chocolat Tobler.



Le bâtiment imposant du Holligerhof 8.

TEXTES: PATRIZIA LEGNINI / PHOTOS: DANIEL KAUFMANN / ADAPTATION: PC

Des grues, des camions et des montagnes de débris: c'est le monstre chantier qui s'étend actuellement entre le terrain de foot du SC Holligen et les rails qui longent la Bahnstrasse à Berne. Jusqu'en 2015, on y trouvait les trois hautes cheminées de béton de l'usine d'incinération Warmbächli. Plusieurs immeubles d'habitation vont leur succéder au cours de ces prochaines années. Six MOUP vont en effet y construire 345 logements à loyer abordable, aux standards de la société à 2000 watts, pour environ 900 habitant·e·s, sur un terrain de 22 000 m², à deux pas de l'hôpital de l'île. Leurs projets se trouvent à des stades de développement divers et seront tous occupés d'ici à 2026. Le lotissement est d'ores et déjà connu sous le nom de Holliger. Près de 250 personnes pourront également travailler sur le site. Les attentes sont très élevées, la «Berne Zeitung» a labellisé le projet comme étant «l'enfant prodige de la politique de construction de logements de la ville de Berne». Ailleurs, on parle aussi de projet phare du monde des MOUP en Suisse.

L'immeuble «Holligerhof 8» se dresse comme un géant sur le chantier. Des cadres de fenêtres et des croisillons jaune citron enjolivent la façade et les balcons répartis de manière aléatoire égaient le tout. Avec ses 64 mètres de longueur et ses 25 mètres de largeur, le bâtiment n'est pas seulement le plus imposant du lotissement; c'est aussi celui qui accueillera le plus de monde, avec 50 enfants et 160 adultes. C'est aussi et surtout le seul immeuble qui n'est pas une nouvelle construc-

tion. La coopérative Warmbächli a en effet préféré reconverter en logements un ancien entrepôt que l'entreprise Chocolat Tobler avait construit le long de la Länggasse en 1962 en guise d'extension de son usine.

Conventions remises en question

Les architectes BHSF de Zurich ont remporté en 2012 le concours d'idées urbanistiques lancé par la Ville de Berne pour l'ensemble du site (voir encadré), y compris le mandat pour la reconversion du bâtiment. «Transformer est toujours plus difficile que de concevoir du neuf», explique l'architecte Tim Seidel. «Mais c'était la manière la plus simple et la plus logique d'atteindre les objectifs énergétiques de la société à 2000 watts, comme l'exigeait le programme». L'architecte a d'ailleurs particulièrement apprécié de collaborer avec un maître d'ouvrage aussi ouvert d'esprit pour imaginer une forme d'habitat innovante à partir du bâti existant. Les membres de la coopérative ont d'emblée remis en question la manière conventionnelle d'habiter et ont couché les idées développées en commun dans un cahier des charges bien précis, que l'architecte Seidel a trouvé particulièrement bien élaboré et très inspirant.

Les 50 personnes qui avaient fondé la coopérative d'habitation Warmbächli en 2013 avaient aussi été les seules à s'intéresser à ce bien-fonds au moment de la répartition des parcelles constructibles. «Le bâtiment nous a inspiré entre autres parce que nous trouvions que la transformation d'un objet qui a sa propre histoire et sa propre qualité était plus écologique qu'une



Cage d'escaliers spacieuse.

nouvelle construction», raconte Willimann. Ils ont très vite imaginé pouvoir transformer le bâti en espace d'habitation pour des gens de tous les groupes d'âge, d'horizons culturels et de catégories de revenus divers et de concrétiser ainsi leur vision d'une cohabitation sociale, économiquement abordable et écologiquement clairvoyante.

Une deuxième vie pour le béton

Difficile de faire des économies d'argent avec un tel projet de reconversion. Mais du point de vue de la consommation des ressources, le projet est exemplaire: en gardant la structure porteuse en béton, les architectes ont pu économiser une énorme quantité d'énergie grise, car ce ne sont pas moins de 21 000 tonnes de béton qui entament désormais une deuxième vie au Holligerhof. Le bâtiment a été complètement excavé, seuls subsistaient les piliers, les dalles et les murs extérieurs souterrains. L'ancien silo à cacao a également été démolit et deux cages d'escaliers ont été aménagées au centre de la structure.

«Willimann ne connaît aucun autre projet de cette envergure qui soit aussi fortement bottom-up que celui-ci; mais il estime que le jeu en valait la chandelle.»

Ils ont ensuite surélevé le bâtiment de trois étages et lui ont donné une nouvelle enveloppe. Témoin industriel d'une époque, l'immeuble donnera une empreinte emblématique à l'ensemble du lotissement. «L'atmosphère du passé se perpétue ainsi dans le présent et le futur», explique Seidel. «Ce bout de ville n'est pas effacé, mais continue à vivre de manière organique». Avec ses étages de 3,6 à 4,7 mètres de haut, le bâtiment a en outre permis de créer des typologies d'habitation inhabituelles, ce qui n'aurait pas du tout été envisageable dans un nouveau bâtiment. Ainsi, au rez-de-chaussée, il y a maintenant des appartements avec des salles de séjour de quatre mètres et demi de hauteur et des galeries ouvertes sur les chambres à coucher, que les habitant-e-s peuvent aménager eux-mêmes et utiliser à loisir.

Pas moins de 61 typologies d'habitat ont été créées pour répondre aux souhaits des locataires. Willimann et la coprésidente Wüthrich vont également y habiter. Mais tandis que le premier va cohabiter avec son fils de quatre ans et sa copine ainsi que d'autres amis dans un grand appartement en cluster de 15,5 pièces sur deux étages, la seconde a préféré habiter seule dans un appartement de 1,5 pièce. «J'ai toujours rêvé de vivre dans une coopérative d'habitation en tant que senior», explique Wüthrich. Avec ses 72 ans, elle ne sera toutefois pas la plus âgée à tenter l'expérience de la coopérative: la palme revient à une future habitante âgée de 84 ans. En plus des appartements ordinaires, le Holligerhof compte également huit grands appartements en cluster, qui sont en partie imbriqués les uns dans les autres sur trois étages. Plusieurs chambres jokers peuvent aussi être louées. Le fait que chaque habitant n'occupe en moyenne que 33 mètres carrés de surface habitable – contre plus de 46 en moyenne helvétique – comptait beaucoup pour les membres de la coopérative. Des directives d'occupation strictes ont été élaborées afin de préserver cette faible surface habitable sur la durée et pour montrer qu'il était tout à fait possible d'offrir une haute qualité d'habitat moyennant une riche offre d'espaces communs. Pour protéger l'environnement, il faut partager le plus de choses possible.

Habiter dans des halles à Berne aussi

280 m² ont été laissés libres au rez-de-chaussée pour des lofts en auto-construction, loués par un collectif d'habitation. Les habitant-e-s y aménagent eux-mêmes leurs espaces, équipés seulement de raccordements de cuisine et de modules de salles de bains en bois... un peu comme ce fut déjà le cas au Zollhaus à Zurich. Une cuisine avec salle à manger sera accessible à tout le monde dans le jardin en toiture. Afin de pouvoir utiliser toute la surface du toit, les panneaux photovoltaïques ont été montés sur une pergola. Les trois étages inférieurs sont à moitié enfouis dans la pente. On y trouve un garage souterrain relié aux autres bâtiments du voisinage. Ce dernier ne faisait pas partie du projet d'immeuble, mais a été conçu pour tout le lotissement. On ne trouve pour le moment aucune demande de place de parc parmi les futurs habitant-e-s de Holligerhof 8, mais les 200 places de la cave à vélos et sa station de nettoyage vont être très sollicitées.

Alors que la plupart des travaux d'aménagement intérieurs sont bientôt terminés dans les étages supérieurs, le foyer près de l'entrée principale entièrement vitrée était encore quasi à

LA VILLE DONNE LE TERRAIN À DES MOUP

Avec le déplacement de l'usine d'incinération de déchets Warmbächli, la ville de Berne a vu il y a une dizaine d'années maintenant l'occasion de créer du logement bien situé au centre-ville. Un plan d'affectation a été voté par le peuple en 2012. Peu après, les électeurs ont également approuvé l'acquisition du site d'Énergie Wasser Bern (ewb) par le fonds municipal pour le foncier et la politique du logement. La même année, la ville a lancé un concours d'idées en matière d'urbanisme. Le projet du consortium BHSF Architekten GmbH avec Christian Salewski de Zurich l'a emporté. Une procédure d'appel d'offres en une seule étape devait ensuite régler la reprise des six terrains à bâtir en droit de superficie.

Six MOUP construisent leur immeuble

Six coopératives d'habitation se sont réunies pour réaliser ensemble leur vision d'un habitat bon marché, durable et innovant et multigénérationnel sur le site Holliger. Chaque MOUP planifie et construit sur sa propre parcelle de façon autonome, mais ils se sont regroupés sous le label d'une coopérative pour l'infrastructure Holliger (ISGH), afin de coordonner globalement le chantier et les aménagements extérieurs, ainsi que le vivre ensemble des habitant·e·s.

Complément d'attribution en 2016

Selon l'appel d'offres de la ville, au moins la moitié du terrain devait être remis en droit de superficie à des MOUP. En 2013, la Ville a accepté la proposition de l'association régionale Berne Soleure, membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse, qui souhaitait coordonner l'appel d'offres entre les MOUP intéressés. Deux ans plus tard, la Ville a laissé entrevoir la possibilité de céder le site de Warmbächli non pas à 50, mais à 100% aux six MOUP qui s'étaient portés candidats ensemble pour les terrains à bâtir – une première à Berne! En juin 2016 finalement, les MOUP ont obtenu l'adjudication et un an plus tard, elles ont fusionné pour former la coopérative d'infrastructure Holliger. BHSF Architectes GmbH obtenaient du coup le droit de transformer le bâtiment de Chocolat Tobler et les autres MOUP ont organisé chacun leur propre concours d'architecture pour leur projet de construction. **PL**

l'état de gros œuvre peu avant la date d'emménagement prévue en décembre 2021. Haut de dix mètres, le hall d'accueil pourrait un jour être aussi animé qu'une petite place publique. Une salle commune de 160 m² se trouve juste à côté et sera à disposition de l'ensemble du lotissement. L'utilisation des deux autres salles communes de 80 mètres carrés chacune sera décidée ultérieurement de manière participative.

Début de chantier retardé

Quand Willimann repense aux débuts du projet, il n'en revient pas du nombre d'idées qui ont vraiment pu être réalisées. Il faut dire que cela n'a pas toujours été de soi et les coopératrices et coopérateurs auront investi des milliers d'heures de travail bénévole et surmonté bien des obstacles avant de pouvoir emménager. Grâce à la souscription de près de trois millions de francs en parts sociales et divers emprunts, le financement n'a pas vraiment posé problème. La coopérative a obtenu un prêt rémunéré remboursable d'un million de francs de la part du fonds municipal pour le foncier et la politique du



Le loft que les habitants peuvent aménager à leur guise.



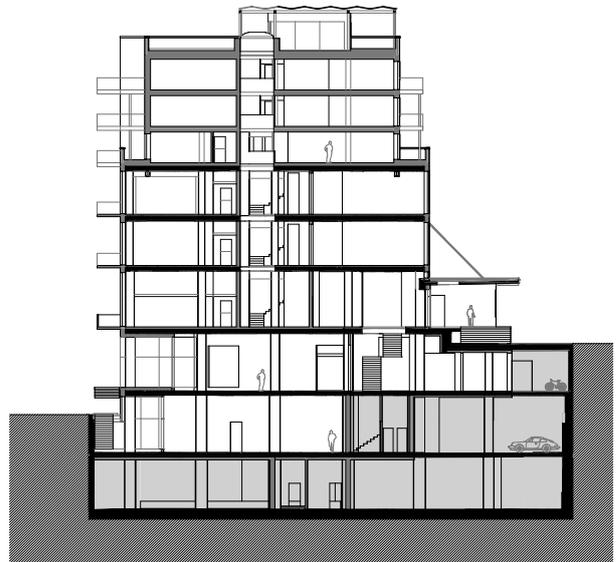
Certains appartements sont distribués sur 3 étages.



Cuisine d'un cluster.

logement de la Ville de Berne. Des prêts de trois millions de francs du Fonds de roulement et de 750 000 francs du Fonds de solidarité ont complété les aides. Les attermoiements du côté de la ville en ce qui concerne la planification ont moins bien passé du côté des coopérateurs, qui s'attendaient en fait à emménager en 2017 déjà et qui ont dû attendre 2019 pour que le chantier commence enfin. «Nous avons en fait l'intention de mettre sur pied un projet de logement, pas un projet de construction», explique Willimann. Plusieurs personnes engagées ont quitté le projet au fil des ans, parce que cela prenait trop de temps et que leur situation avait changé. «Moi aussi, je vivais constamment dans des logements provisoires en attendant», explique le quadragénaire.

Cela n'a pas empêché la coopérative de compter finalement 450 membres. Coopératrices et coopérateurs ont eux-mêmes mis en place les outils nécessaires pour mener à bien ce projet gigantesque, en organisant régulièrement des ateliers, des assemblées et des retraites, au cours desquels ils ont discuté de questions relatives à la future cohabitation, développé des idées et discuté des valeurs fondamentales de leur projet. Pondérer chaque décision à sa juste valeur a été un sacré défi, selon Willimann. Tout le monde s'est engagé dans les multiples groupes de travail, de coordination et de gestion, et tout le monde communiquait via les 45 canaux dédiés aux différents thèmes, dispatchés sur une app maison. Certains ont équipé l'atelier, d'autres ont aménagé les chambres d'hôtes. Et d'autres encore ont cuisiné une fois par mois un repas de



Coupe du bâtiment.



Plan du 5^e étage.



L'ancien entrepôt a été complètement excavé.

midi sur le chantier. Willimann ne connaît aucun autre projet de cette envergure qui soit aussi fortement bottom-up que celui-ci; mais il estime que le jeu en valait la chandelle. Il recommande toutefois quand même à d'autres coopératives intéressées par le processus de s'associer éventuellement à des coopératives d'habitation expérimentées... pour éviter de tout devoir inventer depuis le début.

De grands corridors traversent toute la maison

«Tout est bien qui finit bien», sourit Willimann. Il est particulièrement satisfait qu'une des deux cours à l'étage accueille un jardin d'enfants. Mais il y a encore plus: les églises réformée et catholique vont gérer ensemble avec Wohnenbern, une association à but non lucratif, un restaurant avec travail social et de quartier intégré. Un cabinet de physiothérapie et un atelier de couture vont également prendre leurs quartiers dans l'immeuble. Mais ce qui réjouit le plus Willimann, c'est la place laissée aux enfants. «Ils vont pouvoir se déplacer dans toute la maison, sans qu'on ait à s'en soucier.» Car en cas de mauvais temps, les larges corridors traversant l'immeuble sont de véritables pistes de course.

Pour jouer dehors, il va encore falloir attendre un peu. Des clôtures sécuriseront encore un temps l'immense chantier autour de l'immeuble. Des escaliers mèneront ensuite de la terrasse des arcades près de l'entrée principale dans une grande cour autour de laquelle vont se regrouper les cinq autres bâtiments des autres MOUP. Un petit ruisseau traversera la cour. Quant à l'utilisation de la cour elle-même, rien n'est encore décidé: ce sera aux futurs habitants de décider. (Article paru initialement dans «Wohnen» de novembre 2021) ■



LE CONSEIL
INCITATIF «CHAUFFEZ
RENOUVELABLE»
GRATUIT
POUR VOUS

DE L'EMS À L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL EN TERRES SAINT-GALLOISES

La coopérative Wogeno-Mogelsberg a réussi son pari de créer, en pleine campagne, un habitat durable, basé sur le partage et la solidarité, l'éthique et le respect de la nature, pour les familles et les personnes âgées.

TEXTE: ANNE DUPASQUIER

PHOTOS: DOMINIQUE HUDE

Le cas de la coopérative Wogeno-Mogelsberg illustre parfaitement une reconversion réussie en milieu rural, prouvant que les changements de vocation de bâtiments au profit de logements d'utilité publique ne sont pas l'apanage des villes. Autrefois foyer pour personnes dans la précarité, puis établissement médico-social (EMS), l'ensemble de Mogelsberg, situé dans le paysage vallonné de la commune de Neckertal, dans le Toggenbourg (SG), revêt depuis quelques années sous la houlette d'une coopérative autogérée et multigénérationnelle, suivant les principes du développement durable.

La propriété, achetée à la commune en 2016, comprend une maison d'habitation et une ferme attenante. L'ancien EMS, datant pour sa partie est de 1919 et pour sa partie ouest de 1967, est alors transformé en 13 appartements, habitables dès 2017, et un tiers de l'espace intérieur est aménagé en parties communes: cuisine, espaces de réunion, salle de jeux, bibliothèque, chambre d'amis, ateliers pour différentes activités comme la musique, la couture ou le bricolage.

La vie en coopérative autogérée

La coopérative Wogeno-Mogelsberg a défini cinq valeurs sur lesquelles elle base son style de vie: écologie, communauté, responsabilité, activités sociales et d'entraide, éthique. Elle est autogérée et fonctionne sur un mode participatif. D'un point de vue organisationnel, les différentes structures mises en place au départ ont fait leurs preuves. Toutes les décisions importantes sont prises par une assemblée générale qui a lieu une fois par mois et un comité est en charge de la coordination, des aspects adminis-



La façade sud.

tratifs et des affaires courantes. Les habitants sont tenus de contribuer quatre heures par mois à la vie communautaire, en participant bénévolement à des groupes de travail concernant les différentes tâches nécessaires au bon déroulement de la vie de la maison, par exemple pour l'entretien des constructions ou du jardin. En outre, des événements, comme des repas, des sorties ou la plantation d'une haie, sont organisés régulièrement, parfois sans obligation de participer.

Pour une société solidaire

A Mogelsberg, une vingtaine d'adultes et une dizaine d'enfants, entre quelques mois et 73 ans vivent en bon voisinage. L'entraide entre les générations se manifeste notamment par la garde d'enfants

par des aînés, qui ont aussi plus de temps à consacrer à la collectivité. Les groupes de travail en commun cimentent les liens entre les résidents. Les plus jeunes ont aussi leur mot à dire, au sein d'un Conseil des enfants. Ils ont par exemple participé aux aménagements de la place de jeux extérieure. Une bibliothèque, en lien avec celle de la commune, une armoire à habits à échanger ou un chariot d'éléments recyclables sont des signes de la manière de vivre des résidents. Un bon équilibre entre la sphère privée et la vie collective a été trouvé. En cas de départ d'habitants, une attention particulière est accordée au choix des nouveaux, de manière à conserver la mixité intergénérationnelle. D'ailleurs, il existe une liste d'attente avec beaucoup de retraités...



Le travail ensemble lie les habitants, ici pour construire la chambre d'hôtes.

Dans un cadre écologique

Si la réaffectation d'anciens bâtiments était un des atouts du projet, elle a toutefois demandé d'importants travaux pour réaliser des appartements disposant du confort moderne et répondant à des normes écologiques actuelles. Un chauffage à copeaux de bois et une pompe à chaleur ont été installés, et des panneaux solaires sont prévus pour une autonomie énergétique partielle. Autant que possible, des matériaux écologiques ont été employés, comme l'isolation des façades avec de la laine de mouton, très intéressante pour réguler naturellement le taux d'humidité d'une maison.

L'habitat en milieu rural pose souvent des problèmes en termes de mobilité, puisqu'il implique la plupart du temps des véhicules

individuels motorisés. Mais le site est bien relié en transports publics aux grands centres urbains que sont Saint-Gall et Zurich: Mogelsberg a la chance de disposer d'une gare à 5 minutes à pied des habitations. D'ailleurs, certains ménages ne possèdent pas de voiture et ont la possibilité d'en emprunter une en cas de besoin. La nature environnante offre un cadre idyllique et ressourçant. Sur le site, l'ancien parking de l'EMS au sud du bâtiment d'habitation a fait place à un aménagement qui favorise les rencontres mais aussi la biodiversité. Pour la nourriture, les circuits courts sont privilégiés. Chaque coopérateur peut disposer d'un petit lopin de terre privatif. L'exploitation agricole voisine, louée à un jeune couple de paysans, est exploitée en biodynamie. Les coopé-

rateurs peuvent s'y approvisionner en lait, yoghourts, viande ou autres produits et donner des coups de main pour les travaux agricoles.

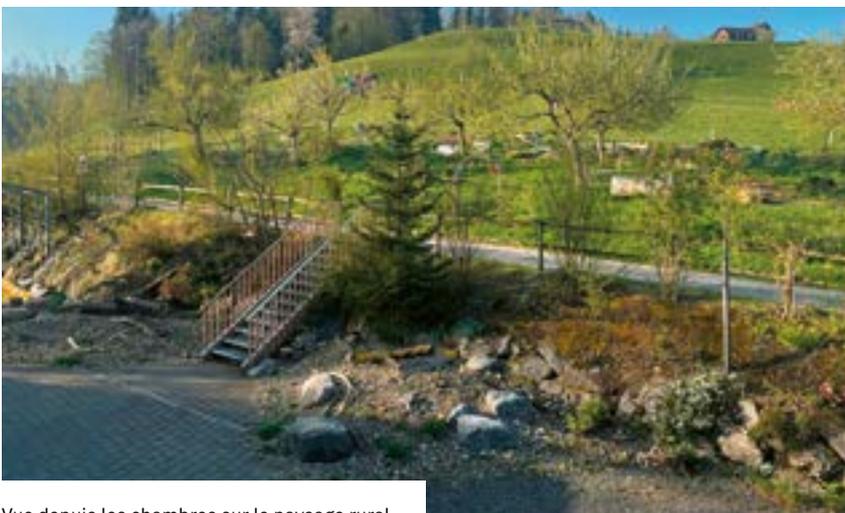
Des loyers abordables

La coopérative, à but non lucratif, loue les logements à ses membres à un prix abordable et équitable. Chaque coopérateur doit investir 50 000 francs au départ, somme qu'il retrouve en cas de départ. Pour les personnes n'ayant pas de moyens suffisants, il existe des aides sous forme de prêt. La réussite du projet tient à ses bases financières solides et à la stabilité de ses occupants.

Le petit paradis

En attribuant la propriété à la coopérative Wogeno-Mogelsberg, la commune avait émis le souhait de rendre le lieu à nouveau vivant. Six ans plus tard, ce lieu chargé d'histoire a effectivement pris un nouvel envol: les récents usages de la maison de jadis ont répondu aux attentes du village comme des coopérateurs, dans un esprit de solidarité intergénérationnelle. Le projet est ainsi passé du rêve à la réalité, démontrant que, même de petite taille, une telle communauté joue son rôle dans la société et peut se porter garante d'une bonne qualité de vie. «De plus en plus, on l'appelle le petit paradis» s'enthousiasme Dominique Hude, coopérateur de la première heure. ■

Pour en savoir plus: www.wogeno-mogelsberg.ch



Vue depuis les chambres sur le paysage rural.



+41 21 691 99 00



Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral

La CIPEF fournit à ses membres, par leur action commune et leur coresponsabilité, des logements à des prix favorables.

Elle déploie son activité dans les districts de l'Ouest lausannois et de Morges.



Siège - Rue de la Mouline 12, 1022 Chavannes-près-Renens



IEPA Les Campanules



Nouvelle résidence avec encadrement pour seniors

Au cœur de la Presqu'île d'Aire, la résidence offre l'avantage du calme à proximité des commerces et services.

Les appartements à louer sont des 3 et 4 pièces construits sans barrière architecturale et adaptés aux besoins des seniors (de 75 à 90 ans en moyenne). Les loyers sont accessibles à tous.

Conditions d'inscription

Besoin d'encadrement avéré (sécurité, lien social, mobilité réduite)

Age AVS minimum

Domiciliation dans le canton de Genève

Les + de la résidence

Grand parc

Navette

Restaurant et espaces de convivialité

Animations et gérance sociale imad

info@flpai.ch

www.residence-campanules.ch

022 308 51 90

«COMME PARTOUT, IL FAUT DONNER POUR RECEVOIR»

Quelles sont les qualités des bâtiments d'après-guerre? Quels sont les enjeux en cas de rénovation? Quels rôles jouent les experts et la protection du patrimoine? L'architecte Alois Diethelm est spécialisé dans ces questions et nous livre quelques précieuses réponses.

INTERVIEW: LIZA PAPAZOGLU / ADAPTATION: PC

Avec votre bureau d'architecture, vous avez réalisé des nouvelles constructions, mais surtout assaini des bâtiments protégés – depuis l'immeuble d'habitation jusqu'au musée, en passant par les écoles. Ce faisant, vous vous êtes spécialisé sur la période d'après-guerre. Qu'est-ce qui vous fascine dans ces bâtiments?

Ce qui nous plaît dans ces bâtiments d'après-guerre, c'est leur côté renouveau. Et nous sommes impressionnés de l'actualité des concepts constructifs des années 1960 et 1970. Nous pouvons en tirer bien des choses pour nos projets actuels. Qui plus est, derrière un objet d'inventaire se cache souvent toute l'œuvre d'un bureau d'architecture. Ce côté «détective» nous passionne. Notre bureau n'a pas forcément l'ambition de laisser de grandes traces. Ce qui nous intéresse bien plus, c'est de redécouvrir des qualités cachées et perdues d'anciens bâtiments. Il est très valorisant de parvenir à les manifester à nouveau.

Les constructions en béton et autres dalles préfabriquées ne plaisent pourtant pas à tout le monde. Comment parvenez-vous à les convaincre qu'elles méritent protection?

Il suffit souvent d'un simple coup d'œil sur une photo noir/blanc pour remarquer la splendeur originelle de ces bâtiments. Bon nombre d'entre eux ont toutefois subi au moins une rénovation et souvent des transformations peu perceptibles. Et parfois, des ajouts peu pertinents comme des pare-soleil ou des annexes inappropriées dénaturent l'objet. Les constructions en béton vieillissent plutôt mal, pas à cause de la substance, mais à cause des salissures et autres mouchetures. On n'a plus le bâtiment audacieux et emblématique du progrès sous les yeux, mais un immeuble qui a pris de l'âge. On oublie souvent que les maisons que nous construisons aujourd'hui ne vaudront guère mieux dans cinquante ans.

Quels sont les plus gros défis quand on veut rénover une maison du XX^e siècle placée sous protection du patrimoine?

L'ensemble des normes en vigueur et les nombreuses prescriptions. Les plus importantes sont liées à la protection incendie, l'absence d'obstacles et la sécurité sismique. Ces contraintes sont incontournables et peuvent poser problème. Puis viennent les questions énergétiques et d'isolation phonique. Les anciens bâtiments sont très différents de ce point de vue. Nous avons par exemple constaté que les immeubles d'après-guerre étaient



Alois Diethelm

en général nettement plus fragiles que ceux des années 1930. Après la Seconde Guerre mondiale, on a construit sous pression le plus possible de bâtiments et souvent optimisé les matérialisations en conséquence. Certaines constructions très fines présentent souvent des problèmes au niveau de la sécurité sismique et de l'isolation phonique.

Les constructions plus anciennes sont meilleures à cet égard?

Elles sont plus performantes à bien des égards, notamment d'un point de vue énergétique. Les murs extérieurs plutôt fins et les ébrasements de fenêtre peu profonds des bâtiments d'après-guerre posent souvent problème. Le problème est particulièrement marqué avec les coopératives d'habitation, qui ont optimisé l'espace d'habitation au maximum. Quand il faut assainir énergétiquement ce genre de bâtiments, les isolations externes changent radicalement l'expression de l'immeuble. Et pour des raisons de place, il faut souvent renoncer à une isolation intérieure.



Vue intérieure de l'ancien atelier de l'architecte Cramer Jaray dans la Terrassenhaus an der Eierbrechtstrasse construite en 1959-1960. © Baugeschichtliches Archiv, Max Hellstern

Compte tenu de ces difficultés, comment choisir les bonnes interventions?

Il faut commencer par clarifier d'abord quelle performance on attend d'un ancien édifice. On n'est pas obligé de répondre à toutes les normes. A part les contraintes incontournables de la sécurité sismique ou de la protection incendie, tout dépend du degré d'intervention désiré. Je n'ai par exemple pas besoin d'améliorer l'isolation phonique si je ne rénove pas l'entier des sols, mais seulement leur revêtement. Si je repeins une façade, personne ne va m'obliger à isoler la façade en même temps. Je peux aussi remplacer les fenêtres sans devoir rénover toute l'enveloppe du bâtiment.

Les rénovations servent pourtant en règle générale à améliorer le standard, non?

Plus on est exigeant, plus il devient difficile au bâtiment de répondre à ces exigences. Et ce d'autant plus qu'il ne doit pas perdre de son cachet. Un maître d'ouvrage devrait toujours se demander si une intervention lourde répond bien aux besoins des locataires ou s'il a juste la vague impression que le moment est venu de revaloriser le bâti. Il arrive aussi de temps à autre que des appartements soient agrandis lors des rénovations. Mais je trouve que cette pratique est problématique du point de vue de la «densification». On ne produit pas ainsi plus de logements pour plus de personnes, juste plus d'espace par habitant.

Vous plaidez pour que l'on exploite toutes les marges disponibles pour rénover. Mais que faites-vous quand par exemple la protection du patrimoine est incompatible avec la protection sismique?

On peut toujours le faire; reste à savoir dans quelle ampleur et avec quelles conséquences. En tant que juré dans des jurys de concours, j'ai pu constater que les ingénieurs civils éva-

luaient très différemment la question de la sécurité sismique. On pourrait croire que c'est une science exacte, mais il n'en est rien: un cas peut être calculé de différentes façons selon différents modèles... et aboutir à des résultats fort divers en termes de degré d'intervention, d'esthétique ou de coûts. C'est pour cela qu'il vaut souvent la peine de chercher un deuxième avis, surtout quand un maître d'ouvrage reçoit des propositions où il faudrait faire tout un tas de choses.

Les bâtiments plus anciens ont souvent déjà subi des modifications. Vous avez évoqué les stores ajoutés par les habitants, qui semblaient répondre à un besoin. Vaut-il la peine de revenir à l'original en cas de rénovation de façade?

C'est évidemment problématique si un bâtiment ne répond pas à certains besoins basiques dans son état initial. Mais une protection solaire ajoutée par la suite modifie le bâtiment, ce qui est dommageable du point de vue de la protection du patrimoine. D'un autre côté, il faut bien tenir compte des besoins des habitants et y répondre. On peut le faire plus ou moins bien. On ferait sans doute mieux d'installer une fine marquise verticale plutôt qu'un massif store articulé, car même si la première est un peu moins efficace, elle s'intégrera mieux au bâti.

Vous faites des analyses de l'état des bâtiments. Comment procédez-vous?

Nous l'examinons élément par élément et évaluons son état global. Dans les bâtiments anciens, il peut y avoir à la fois des fenêtres des années 1960 et des années 1980. Or, une analyse peut tout à fait révéler que les fenêtres les plus anciennes sont de bonne qualité ou non exposées, et qu'il faut juste les consolider un peu, mais qu'il faudrait remplacer les plus récentes. Il est important de ne pas simplement brandir un tableau de cycle de vie et de dire «hmm, quarante ans, tout doit disparaître». Tout ce qui est vieux ou ne répond plus aux normes ne doit pas forcément être remplacé. Tant que le confort n'est pas en jeu, il y a toujours une marge de manœuvre.

Que doivent prendre en compte les coopératives d'habitation quand elles mandatent une analyse d'état?

Quand on veut rénover un objet à l'inventaire, il vaut mieux choisir un partenaire sensible à la question du patrimoine. Sinon, c'est la déception programmée. Si quelqu'un se contente d'élaborer un projet avant de consulter la protection du patrimoine, il se pourrait bien qu'elle se mue en «empêcheuse de tourner en rond». C'est frustrant pour tout le monde, parce qu'on a déjà pas mal travaillé et qu'on se réjouissait déjà d'emménager. Il est donc important que le partenaire choisi ait de bonnes relations avec la protection du patrimoine. Si cette dernière est impliquée dès le début, elle peut aussi préciser ce qui lui importe et où des compromis sont envisageables. Comme partout, il faut donner pour recevoir.

Vous impliquez donc toujours la protection du patrimoine dès le début du projet?

Oui. Nous commençons par recueillir les besoins du maître d'ouvrage et voyons ensuite dans quelle mesure ils sont

compatibles avec ceux de la protection du patrimoine. Lors des analyses d'état et des études de faisabilité, le maître d'ouvrage ne sait souvent pas encore exactement ce qu'il veut, ensuite on détermine le potentiel d'un bien immobilier. Nous nous adressons alors aux autorités – à la protection des monuments historiques, mais aussi aux services responsables de l'énergie, de l'isolation phonique, des accès au bâtiment etc. et nous passons tout en revue, en examinant différentes variantes et différents degrés d'intervention. Le dialogue permet d'évaluer la meilleure option et de déterminer ce que le service du patrimoine juge faisable ou pas. Ces clarifications préalables permettent en outre au maître d'ouvrage de définir sa stratégie de rénovation. Les retours des différents offices publics ne sont certes pas juridiquement contraignantes à ce stade, mais on peut tout de même s'y référer. Les planificateurs devraient donc toujours les consigner soigneusement.

Vous avez vous-même déjà réalisé des expertises de protection du patrimoine. Sur demande de qui?

Cela dépend. Nous avons réalisé des expertises pour la protection du patrimoine qui faisaient directement appel à notre expérience de la période de l'après-guerre. Si un bâtiment figure à l'inventaire, il a y présupposition de protection. Mais le service de protection du patrimoine ne connaît souvent les bâtiments que de l'extérieur ou d'après des publications, pas de l'intérieur. S'il s'agit d'une rénovation lourde comme une transformation, il faut une expertise. Et comme le service de

protection du patrimoine ne peut pas couvrir tous les types de bâtiments et toutes les époques, il mandate des spécialistes.

Que vaut une telle expertise?

Nous œuvrons en tant qu'experts indépendants, nous livrons des appréciations factuelles sur les qualités du bâti existant. Les collectivités publiques sont ensuite libres de suivre nos recommandations ou pas. En tant que représentants des autorités, les services de protection du patrimoine reflètent toujours un contexte politique. Il peut donc arriver à l'occasion qu'une transformation techniquement limite doive se plier à des objectifs plus importants. On sous-estime généralement à quel point la protection du patrimoine est soucieuse de trouver des solutions consensuelles. Elle n'exige pas que quelqu'un vive dans un musée. J'en ai fait l'expérience par exemple dans un lotissement coopératif des années 1960, inventorié depuis 2018 et dont la rénovation est en cours de discussion. Lors d'un mandat d'étude où elle faisait partie du jury, la protection des monuments historiques a approuvé la proposition de démolir l'un des bâtiments.

C'est vous qui avez délivré l'expertise pour ce projet. Comment cela s'est-il passé?

La nécessité d'une protection de ce grand lotissement était incontestable. Avec ses bâtiments préfabriqués, il était un témoin socio-historique important. Mais les différents bâtiments ont été rénovés très partiellement et de manière dis-



Vue extérieure de la Terrassenhaus an der Eierbrechtstrasse nach der Teilsinstandsetzung 2014-2016.
©Lucas Peters Architektur Fotografie

Alois Diethelm (52) est architecte FH FAS SIA et propriétaire associé du bureau d'architecture Diethelm & Spillmann. Il avait travaillé dans plusieurs bureaux d'architecture auparavant et s'est spécialisé dans la théorie et l'histoire de l'architecture. En plus de ses activités d'expertise, de publications et d'enseignement, Alois Diethelm est membre du comité du groupe d'experts SIA pour la conservation du patrimoine bâti depuis 2018.

parate au cours du temps. Et d'autres rénovations et isolations importantes étaient pendantes. C'est la raison pour laquelle nous avons été mandatés pour faire une étude. Lors de l'évaluation d'un premier préprojet, nous nous sommes aperçus que les coûts de la mise à niveau des normes sismiques explosaient dans le projet qui avait été retenu. Le total des coûts était aussi élevé que pour une nouvelle construction, mais sans en atteindre le standard de qualité. Cela a lancé une nouvelle discussion sur la pertinence de garder le bâti existant, d'autant plus qu'il avait déjà été considérablement modifié dans les années 1990. On y avait entre autres agrandi des appartements, ajouté des sanitaires, apposé des balcons et de nouvelles façades. La coopérative m'a contacté parce qu'elle estimait qu'il n'y avait plus guère de substance bâtie à préserver.

«Le dialogue permet d'évaluer la meilleure option et de déterminer ce que le service du patrimoine juge faisable ou pas.»

Êtes-vous arrivé à la même conclusion?

Non. Les changements des années 1990 n'étaient pas bons et avaient passablement altéré les immeubles. Mais des éléments importants subsistaient tout de même, comme les volumes, les hauteurs et les échelonnements des plans d'étages, ainsi que des espaces extérieurs marquants. Des caractéristiques de qualité encore perceptibles, qui m'ont fait dire qu'il fallait conserver les immeubles.

Le facteur coûts est essentiel pour les MOUP. Que pensez-vous lorsqu'il pèse plus dans la balance que les questions de protection du patrimoine?

Il est important de toujours prendre en compte l'entier du dossier. Les MOUP ont souvent plus d'un lotissement dans leur portfolio. Il leur est parfois possible d'investir un peu plus dans une rénovation en finançant le surcoût lié à la protection du patrimoine avec un subventionnement croisé. En puisant par exemple dans un fonds de rénovation qui sert normalement à éviter une trop forte augmentation des loyers. On touche là à une question de responsabilité sociale, qui compte beaucoup aux yeux des MOUP.

Vous accordez une grande importance aux qualités architecturales. Quels aspects devrait-on avoir en vue quand on doit décider si on conserve ou si on remplace un bien?

En démolissant un bâtiment en béton, on anéantit énormément d'énergie grise. La démolition n'apparaît nulle part dans le bilan d'une nouvelle construction. Cette dernière répond peut-être aux exigences de MInergie-P, mais ne tient compte que l'exploitation de l'immeuble. Il en va de même des autorisations de construire. J'espère vraiment que l'on tienne compte à l'avenir de l'ensemble de l'énergie grise quand on établit les bilans. Les gens sont heureusement de plus en plus sensibles à cette question. De nos jours, il faut vraiment avoir de bonnes raisons de démolir et reconstruire... ce qui n'était pas encore le cas il y a une dizaine d'années.

De nombreux MOUP trouvent que c'est cher de rénover aux conditions de la protection du patrimoine et que c'est de plus en plus compliqué. Comment voyez-vous la chose?

Les MOUP ont une bonne conscience de la qualité de leur parc immobilier. Le fait que leurs immeubles valent la peine d'être conservés n'est pas juste une plaie, mais aussi un avantage. De nombreuses réalisations de MOUP obtiennent aujourd'hui des prix; ce sont les objets protégés de demain. Dans quelques décennies, on ne pourra les rénover qu'avec des investissements importants. Dans ces cas, il peut être utile de pouvoir s'inspirer de bons exemples. (Paru initialement dans «Wohnen» de décembre 2021) ■



ÇA BOUGE À L'OFL

L'Office fédéral du logement a déménagé de Granges à Berne à fin 2021... et Marie Glaser a pris depuis le mois de février la succession de Doris Sfar à la tête de la section Questions fondamentales Logement et Immobilier de l'office. Rien de tel qu'une petite interview pour faire connaissance.

INTERVIEW ET PHOTOS: PATRICK CLEMENÇON



Vous avez travaillé durant plusieurs années à l'EPFZ... quel était votre rôle? Quelles étaient vos activités? Quels étaient les points forts? Votre meilleur souvenir?

J'ai travaillé pendant 17 ans au ETH Wohnforum – ETH CASE à l'EPF de Zurich. Il s'agit d'un centre de recherche qui s'occupe, aux niveaux national et international, de questions relatives au logement, au développement durable des villes et des quartiers, ainsi que de politique du logement. J'ai commencé comme collaboratrice scientifique, puis j'ai enseigné pendant de nombreuses années au MAS Housing et pour le cours sur le logement dans le cursus obligatoire d'architecture. J'ai

ensuite grimpé les échelons hiérarchiques pour finalement diriger l'ETH CASE de 2015 à 2021.

Au fil des ans, nous avons réalisé toute une série de projets passionnants sur des thèmes d'actualité très variés, tels que les logements innovatifs, le logement des personnes âgées, les aides au logement pour les ménages à revenus modestes ou menacés par la pauvreté (avec l'OFAS et l'OFL), le micro-logement et le logement par cluster (avec l'OFL), l'utilisation changeante et le sort des grands immeubles d'habitation des années 1960 et 1970 en Suisse, ainsi que le modèle d'habitat coopératif et la mise en œuvre plus systématique de l'utilisation mesurée du sol. Toutes ces recherches constituent un bagage extrêmement pertinent pour mon travail à l'OFL, tout comme mon carnet d'adresses, récoltées au fil de mes rencontres au sein d'un réseau de contacts national et international.

Vous venez de débiter à l'OFL... quel est votre rôle? Quelles sont vos activités? Quels sont les points forts? Votre plus grand espoir?

J'y travaille depuis février, en tant que cheffe de la section Questions fondamentales Logement et Immobilier et membre de la direction, ce dont je suis très heureuse. J'y travaille avec une équipe extrêmement compétente et engagée. Ma tâche consiste à développer et à mettre en œuvre le programme de recherche quadriennal de l'OFL en collaboration avec mon équipe. Nous accompagnons des projets de recherche et des projets de référence en fonction de nos priorités et produisons ainsi des connaissances fondamentales et des exemples de bonnes pratiques dans de nombreux domaines thématiques importants du logement. Cela va de l'adaptation au changement climatique et des questions de changement et de cohésion sociale au développement démographique, en passant par le développement territorial vers l'intérieur et l'utilisation du sol, la gouvernance et la participation, le développement du marché du logement et l'évolution des prix des terrains et de la propriété.

En outre, je suis responsable de la gestion de la Commission fédérale du logement CFL et je représente l'OFL dans les questions fondamentales du logement et de l'immobilier au sein du Réseau fédéral pour un développement territorial cohérent et du groupe d'accompagnement du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté. J'ai en outre encore le plaisir de participer à deux réseaux importants animés par l'OFL, à savoir le Réseau Logement Romand et le Réseau Quartiers Vivants. Les échanges avec les communes sont très importants.

Qu'est-ce qui vous a motivé à passer de l'EPFZ à l'OFL?

Après 17 ans, j'avais besoin de changement. L'enseignement à l'EPFZ et comme professeur invité à l'Université technique de Vienne était gratifiant, mais j'avais envie d'explorer de nouveaux horizons. Je connaissais l'OFL depuis de nombreuses années déjà, pour avoir eu plusieurs fois l'occasion de collaborer avec cet office et notamment avec Doris Sfar, dont j'ai pris aujourd'hui pris le relais et qui m'a beaucoup inspirée. Ma nouvelle mission

est extrêmement variée et pleine de responsabilités, car nous fournissons les données et les connaissances utiles aux décideurs politiques en matière de logement en Suisse.

Quels sont les principaux enjeux ou défis du logement ces prochaines années?

La question du logement s'est encore accentuée avec la pandémie de Covid-19 et le travail à domicile. Un habitat doit plus que jamais remplir plusieurs rôles aujourd'hui. Cela impacte notre manière de vivre, mais aussi la manière dont nous allons construire. Le désir de devenir propriétaire s'est renforcé, alors que la situation actuelle du marché du logement est très tendue, avec peu d'offre à des prix élevés. La hausse des loyers en ville pose également un problème récurrent, entraînant ségrégation et perte de mixité sociale urbaine. Avec la courbe démographique et l'arrivée massive des baby-boomers, la question du logement pour seniors est aussi en train d'évoluer, notamment en ce qui concerne les formes d'habitat communautaire, désormais mieux acceptées. Les questions de l'accès au marché immobilier, la stabilisation de la situation des personnes vulnérables et le sans-abrisme méritent plus d'attention. Et pour terminer, je dirais que la question du développement des agglomérations et de la densification vers l'intérieur, ainsi que la question de la consommation de surface habitable nous posent de nouveaux défis importants, car il s'agit d'imaginer de nouvelles formes d'habitat, offrant des compléments crédibles à la traditionnelle maison individuelle.

Et pour le logement d'utilité publique?

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont un rôle important à jouer dans la régulation des loyers du marché immobilier, surtout en milieu urbain, mais de plus en plus souvent aussi dans les zones rurales et de montagnes. Ils jouent également un rôle important dans la gestion économe du sol, car ils consomment moins de surface habitable que les logements



en propriété et favorisent la densification avec leurs constructions et des lotissements de qualité. L'esprit communautaire et intergénérationnel des coopératives d'habitation et d'habitants les pousse à inventer de nouvelles manières de vivre ensemble et d'innover en matière de typologies d'habitation.

Quels sont les principaux enjeux ou défis de l'OFL ces prochaines années?

En tant qu'Office fédéral du logement, nous devons suivre et anticiper toutes les évolutions mentionnées plus haut, aussi bien dans le domaine de la location que de la propriété. Nos projets de recherche jouent à ce titre un rôle fondamental pour analyser les développements en Suisse et dans le monde: aussi bien la question climatique que des loyers abordables, les questions de démographie et des nouvelles formes d'habitat, les nouvelles techniques constructives, les nouvelles formes d'organisation et les processus de participation. Il nous importe également de suivre l'évolution des lotissements et leur capacité à favoriser la cohésion sociale par le biais d'une culture architecturale de qualité. Notre rôle est ensuite de mettre ces connaissances à disposition des autorités publiques et de la population.

Quels domaines de recherches souhaitez-vous privilégier ces prochaines années?

La question de l'adaptation au changement climatique et la transformation énergétique du parc de logements qui y est liée, tout en poursuivant des objectifs sociaux, me semble être l'une des tâches principales des prochaines années. Nous avons besoin d'initiatives, de nouveaux développements et de solutions variées. Dans le cadre du programme spécial pour la promotion de rénovations énergétiques d'envergure, la

LES JOURNÉES SUISSES DU LOGEMENT 2022

En 2022, la journée du 17 novembre 2022 abordera, en lien avec les Objectifs de développement durable 2030 de l'ONU, le thème du développement inclusif des quartiers et des communes et la manière dont les acteurs des pouvoirs publics et les divers acteurs immobiliers peuvent y contribuer activement.

Confédération octroiera des prêts sans intérêts à partir du Fonds de roulement pendant les dix premières années afin d'inciter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à rénover leurs immeubles d'habitation de manière durable.

Nous sommes également en train de développer le nouveau programme de recherche qui sera effectif de 2024 à 2027. Nous procédons en consultation avec des experts suisses et des représentants de la recherche sur le logement, de l'administration, d'autres offices fédéraux et des représentants des acteurs du logement. Le programme actuel comporte 5 axes de recherche: le marché et ses conditions-cadres, les bonnes conditions de logement pour de larges couches de la population, le parc de logements commercialisables et en développement, les zones d'habitation fonctionnelles favorisant le développement, et en politique du logement, la mise en œuvre de manière innovante et adaptée aux différents niveaux.

Comment se fait-il que, malgré ses nombreux avantages (loyer abordable, participation, innovation), les coopératives d'habitation peinent à augmenter leur part de marché immobilier?

Comme le directeur de l'OFL, Martin Tschirren, l'a déjà souligné à maintes reprises, le secteur de l'utilité publique joue un rôle important sur le marché du logement en Suisse. Toutefois, les conditions-cadres sont défavorables aux coopératives d'habitation en raison de l'évolution des prix des terrains constructibles. Le simple fait de maintenir leur part de marché est déjà un défi en soi. Je partage cet avis, le principal défi des coopératives d'habitation réside dans l'augmentation des prix des biens fonciers. Elles ne peuvent tout simplement plus répondre à l'explosion des prix.

Quelles différences voyez-vous entre le monde des coopératives d'habitation suisses romandes et alémaniques? Et tessinoises?

Le modèle coopératif est historiquement moins répandu en Suisse romande et Suisse italienne qu'en Suisse alémanique. Mais depuis plus d'une décennie, on assiste à un véritable sursaut en Suisse romande, avec beaucoup de projets lancés notamment par de nouvelles coopératives d'habitants. Ces dernières réalisent des projets novateurs sur les plans environnementaux et sociaux, qui n'ont rien à envier à leurs homologues de l'autre côté de la Sarine. C'est très réjouissant. Cela est notamment dû au fait qu'elles bénéficient, notamment sur l'Arc lémanique, de soutiens cantonaux qui n'existaient pas auparavant, ainsi que des mécanismes d'attribution de

terrains par les pouvoirs publics. Il reste que leur développement est encore entravé par la difficulté à accéder au foncier, comme ailleurs.

Au Tessin, le système coopératif est surtout connu dans l'agriculture et très peu, voire pas du tout, dans le domaine de l'habitat. Il existe toutefois depuis quelques années une association régionale très active qui s'efforce de faire connaître ce thème, surtout dans les villes et les communes.

Que pensez-vous des revues «Wohnen» et «Habitation»?

Je lis les deux régulièrement depuis des années. Elles sont une source d'information importante sur l'actualité et l'évolution des coopératives d'habitation. Cela me permet de rester à jour. J'apprécie beaucoup les interviews, car elles permettent d'approfondir des thématiques sous forme de dialogue tout en laissant transparaître la personnalité des personnes interrogées. Ces deux magazines sont pour moi une vraie source d'inspiration dans mon travail.

Last but not least... avec le déménagement de l'OFL de Granges à Berne, les Journées du logement de Granges deviennent les Journées suisses du logement. Pouvez-vous lever un tantinet le voile sur la nouvelle mouture de ces journées?

Les Journées du logement ont eu lieu pendant vingt-cinq ans à Granges. Avec le déménagement de l'OFL à Berne, la question s'est posée de savoir comment cette manifestation devait se présenter à l'avenir et où elle devait avoir lieu. Après y avoir réfléchi, nous sommes parvenus à la conclusion qu'il fallait repositionner la manifestation comme «Journées suisses du logement» et qu'il serait bon de l'organiser désormais dans différents endroits de Suisse. En tant que capitale de la Suisse, Berne sera le point de départ de ce nouveau format, c'est pourquoi les premières «Journées suisses du logement» auront lieu à Berne en 2022. ■

UN CATALOGUE DE MATÉRIAUX POUR RÉDUIRE LES ÎLOTS DE CHALEUR

Un nouveau catalogue de matériaux examine différents revêtements de sol et de façade en fonction de leur effet sur la température extérieure. Il s'agit là d'un élément à prendre en compte lors de rénovations, car la problématique de la chaleur dans les milieux urbains gagne en importance avec le changement climatique.

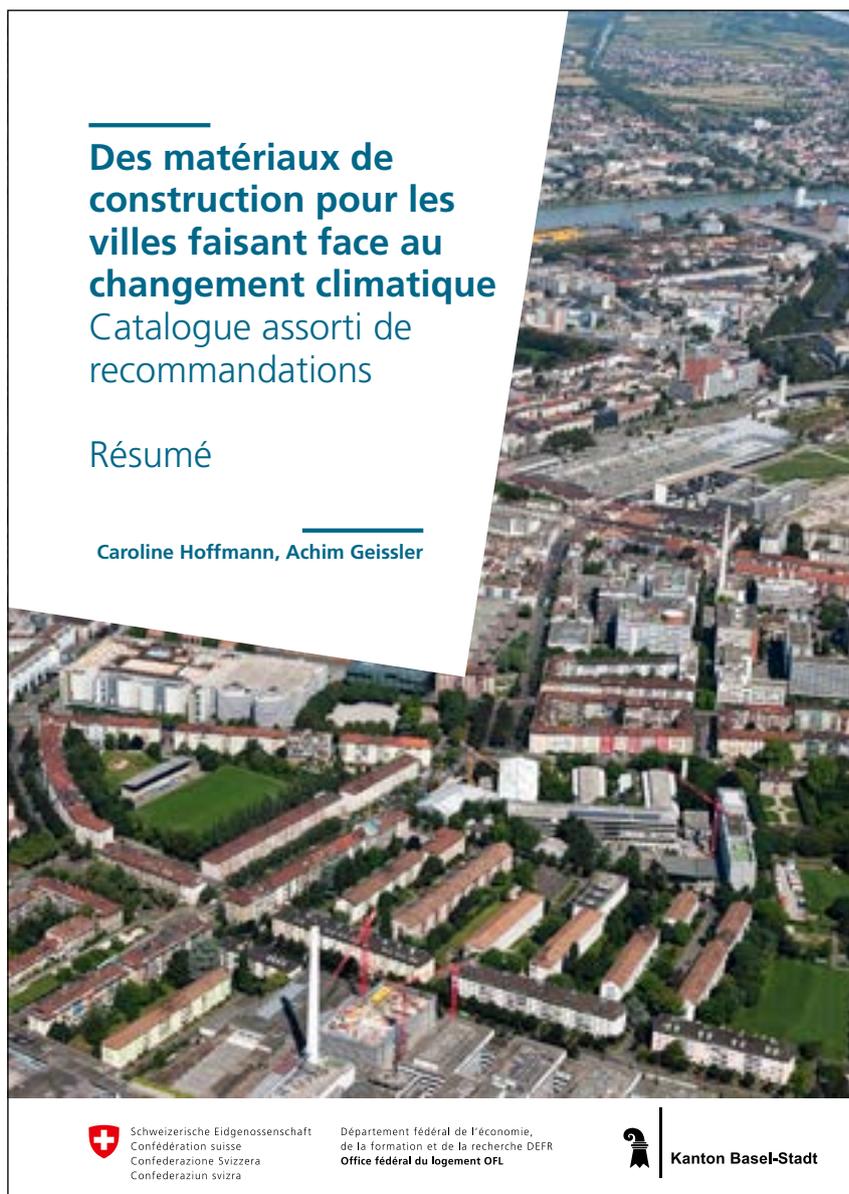
STEPHANIE FÜRER, OFL

Dans les décennies à venir, le changement climatique causera une hausse des températures et une augmentation de la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes. Les températures estivales plus élevées auront un fort impact sur le bien-être et la santé de la population – notamment parce que les températures maximales et le nombre de jours de canicule augmenteront encore plus fortement que les températures moyennes. Selon les derniers scénarios climatiques pour la Suisse, les températures estivales moyennes seront, d'ici 2060, de 2,5 à 4,5°C plus élevées que durant la période de 1981 à 2010; les jours les plus chauds durant un été moyen pourront être jusqu'à 5,5°C plus chauds qu'aujourd'hui. L'ampleur réelle de ces augmentations dépendra des émissions mondiales de gaz à effet de serre au cours des prochaines décennies.

Les modèles climatiques sur lesquels reposent ces chiffres ne tiennent pas encore compte des effets d'îlot de chaleur urbain. En milieu urbain, la densité du bâti, avec des matériaux qui emmagasinent la chaleur, et l'imperméabilisation des surfaces renforcent encore le stress thermique en été et réduisent le refroidissement nocturne. Choisir des matériaux de construction adéquats peut contribuer à atténuer ces effets d'îlot de chaleur, qui toucheront un nombre considérable de personnes. En effet, la majeure partie de la population suisse, qui vit dans les agglomérations, est encore plus touchée par l'augmentation future de la chaleur que ce que les chiffres laissent entrevoir.

Un catalogue présente l'effet des matériaux sur le microclimat

C'est là qu'intervient un catalogue de matériel cofinancé par l'Office fédéral du



logement (OFL) dans le cadre du programme pilote fédéral «Adaptation aux changements climatiques»: Il propose une évaluation des matériaux utilisés pour les façades et les sols proches des bâtiments, du point de vue de leurs effets sur le micro-

climat urbain. Afin de considérer le matériau dans sa globalité, le catalogue évalue également des aspects comme l'éblouissement, l'acoustique, les émissions de gaz à effet de serre la durée de vie et – pour les sols – la capacité d'infiltration.

Le catalogue comprend 26 matériaux et 19 variantes de couleur. Les matériaux sont examinés sous différentes perspectives: d'abord par le biais d'une collecte de données portant sur 35 caractéristiques du matériau lui-même, puis par une analyse comparative de certains paramètres.

Les matériaux de façade ont un effet important sur la température extérieure

Les effets des matériaux sur le microclimat urbain sont mesurés à l'aide de la température physiologique équivalente (PET) durant la journée et de la température de l'air pendant la nuit. Les résultats relatifs à ces deux paramètres ont été obtenus au moyen de simulations d'un modèle de microclimat pour un site de la ville de Bâle. Pour ces simulations, on se basait sur une température de l'air de 21,2°C à 4 heures et de 34,8°C à 14 heures, selon la vague de chaleur de quatre jours enregistrée à Bâle la première semaine d'août 2018.

Pour tous les types de murs, la PET la plus basse se situe à 30,1°C et la plus élevée, à 36,4°C; l'amplitude est donc de 6,3°C. Le choix d'une couleur claire ou foncée a un effet de 0,2 à 1°C selon le matériau. Cela montre que le choix du matériau de façade et de sa couleur peut avoir un effet important sur les températures diurnes et qu'il vaut donc la peine de tenir compte de la question de la chaleur – et de consulter le nouveau catalogue des matériaux – pendant la phase de planification. La température nocturne varie entre 21,4°C et 22°C selon le matériau de façade choisi; l'amplitude est ainsi, avec 0,6°C, moins importante que pendant la journée.

Pour les sols, les résultats de la simulation montrent que la variation de la PET entre les différents matériaux est moins importante que pour les façades – elle

n'est que de 0,4°C. Les valeurs de la PET se situent entre 33,5°C et 33,9°C. La PET étant également influencée par le rayonnement solaire direct et le vent, ces résultats montrent qu'il n'est pas possible d'obtenir une amélioration nette du microclimat uniquement par le choix d'un revêtement de sol. Il s'agit donc de veiller également à ombrager les lieux. De nuit également, le choix des matériaux de sol n'influence guère les résultats: la température nocturne varie entre 21,6°C et 21,7°C, donc de 0,1°C seulement.

Une façade ventilée avec des panneaux photovoltaïques est un matériau qui donne des températures extérieures parmi les plus basses pendant la journée (31,7°C) et pendant la nuit (21,7°C). Pour les autres aspects considérés, ses résultats varient. La valeur pour l'éblouissement, par exemple, est très bonne, grâce à un taux de réflexion bas. En conséquence, la surface du matériel se réchauffe fortement. La durée de vie de ce matériau est moyen, et les émissions de gaz à effet de serre pour sa production et son élimination sont très élevées. En revanche, cette façade produit de l'énergie pendant toute sa durée de vie. Cet exemple illustre la manière dont le catalogue peut être utilisé pendant la phase de planification. En permettant de tenir compte d'autres aspects qui peuvent prédominer pour un projet donné (au-delà des effets sur le microclimat), il offre la possibilité de choisir les matériaux les plus adaptés à chaque situation.

Le bâti d'aujourd'hui influencera le microclimat demain

Le catalogue de matériaux s'adresse aux planificateurs et décideurs impliqués dans des projets de construction ou de rénovation qui se trouvent au stade de la conception. Il aide à évaluer les matériaux

en tenant compte d'une part des propriétés permettant de réduire au mieux le stress thermique, d'autre part des exigences en termes de physique du bâtiment et d'énergie, et finalement de la durabilité. L'OFL a soutenu financièrement l'élaboration de ce catalogue de matériaux, car la gestion de l'effet de chaleur est déterminante pour la qualité d'habitation des générations actuelles et futures. L'environnement bâti a une longue durée de vie, de sorte que les matériaux utilisés aujourd'hui continueront d'avoir une influence sur le climat urbain dans les décennies à venir.

La publication de ce catalogue et le présent article peuvent donc être considérés comme un appel aux planificateurs et aux maîtres d'ouvrage à prendre en compte l'effet des matériaux de construction sur le microclimat urbain lors de tous les projets de construction et de rénovation et à se servir de cet ouvrage de référence. ■

JET D'EAU: RÉNOVER, C'EST S'ENTOURER

Rénover un immeuble d'habitation sans une équipe «professionnelle»? Déterminée mais pas intrépide, la coopérative d'habitation le Jet d'Eau illustre pour nous sa stratégie dans le cadre de deux projets de rénovation.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Un ancien pilote, une informaticienne, un gérant, un comptable, un responsable logistique, un douanier, le comité de Jet d'Eau rassemble des profils variés, chacun expert dans son domaine, bien qu'aucun d'entre eux ne soit spécialement aguerri au monde de la construction.

«L'esprit de collaboration est très important pour nous, confie Evelyne Berthoud, secrétaire générale. Nous nous répartissons les tâches: l'un fait office de RH, un autre prend en charge l'entretien, personnellement, je m'occupe des assurances et de la gestion des conflits entre locataires, ainsi que des rapports annuels entre autres choses. Notre président, lui, fait à peu près tout!»

Rappelons que le Jet d'Eau est une coopérative d'habitation du personnel fédéral dont le but est de proposer à ses membres des logements sains à des prix accessibles, de les entretenir et de les conserver.

Fondé en 1976, le Jet d'Eau possède aujourd'hui deux cent onze logements répartis dans quatre bâtiments, tous à Genève:

- Un immeuble de cinquante-quatre logements au Petit-Saconnex, 1982
- Un immeuble de onze logements à Thônex, 1989
- Deux immeubles de cent quarante six logements dans le quartier de Montbrillant, 1991

La coopérative le Jet d'Eau n'a pas attendu le dernier moment pour les entretenir: c'est avec plaisir et de manière régulière qu'elle maintient la qualité de ses logements. Consciente de l'importance de préserver la qualité de son parc immobilier, la coopérative reste toutefois attentive à en limiter l'impact sur les loyers.

Rénovation de deux immeubles à Montbrillant

En 2019, les coopérateurs fêtent la fin de chantier pour la rénovation des cent quarante six logements dans le quartier de Montbrillant, une entreprise de taille pour une coopérative de taille... moyenne! Le déclencheur du projet de rénovation est lié à la vétusté des façades, à l'apparition de points de carbonatation: des morceaux de façade se détachent, exigeant ainsi une sécurisation en urgence. De plus, les joints de façade et des garde-corps ont besoin d'être changés. Après une analyse de l'enveloppe thermique, force est de constater que, trente ans après, la qualité de construction de l'édifice s'avère plus que satisfaisante par rapport aux standards de l'époque. Rappelons que les premières exigences cantonales en termes

d'isolation thermique datent de cette période. L'indice de dépense de chaleur (IDC) calculé est de 500 mégajoules par m² par année, contre 800, limite à partir de laquelle des mesures d'optimisation étaient nécessaires et pour lesquelles on peut obtenir des prêts avantageux (voir programme spécial 2021-2023¹).

A noter que le Conseil d'Etat de Genève a présenté le 13 avril 2022 une modification réglementaire qui abaisse les seuils de l'IDC. «En clair, le niveau à partir duquel des travaux de rénovation énergétique sont exigés est passé de 800 à un maximum de 450 mégajoules par m² par année. Le Département du territoire (DT) indique que ce changement concerne 60% du bâti, soit 29 000 bâtiments²».

Ces travaux sont devisés à trois millions. Viennent s'ajouter à cela quelques éléments à remplacer indiscutablement: l'étanchéité des terrasses, de l'attique et des rez-de chaussée, les ferblanteries pour l'écoulement des eaux pluviales, l'isolation thermique en attique. A noter que les gros postes du devis général sont liés à la carbonatation et à la pose de tablettes en aluminium au droit des fenêtres pour éviter les coulures en façade.



Façade après rénovation, deux immeubles de cent quarante six logements, rue de la Voie-Creuse 7, Montbrillant. DR

GENILAC, UNE SOLUTION POUR CHAUFFER ET REFROIDIR ÉCOLOGIQUEMENT

«Il est actuellement question de remplacer la chaudière par un raccordement au réseau thermique écologique GeniLac» déclare Georges Baehler, président de la coopérative. Construit par les SIG en coordination avec l'état de Genève, ce système fonctionne comme une sonde géothermique, mais avec l'eau du lac. En installant une pompe à chaleur, il permet de chauffer ou de rafraîchir les bâtiments raccordés. Ce réseau hydrothermal souterrain s'étend du centre de Genève au quartier de l'Etang en passant par Meyrin, et sur la rive gauche, va jusqu'au quartier Praille-Acacias-Vernet (PAV). «Notre ingénieur CVS nous a proposé d'installer la centrale dans nos bâtiments afin de redistribuer cette énergie à tout le quartier, c'est une perspective intéressante! Pour l'instant ce projet est une musique d'avenir, cependant, s'il se réalise, nos charges ne passeraient, selon des services industriels de Genève (SIG), que de Fr. 30.- à Fr. 35.- par pièce et par mois, tout en réduisant notre impact écologique, et en sauvant les ours blancs!».

Le lien avec les entreprises

«Nous avons fait deviser le projet par deux entreprises générales et nous nous sommes décidés, non pas pour la moins-disante, mais pour celle dont le devis était complet» déclare Georges Baehler, président de la coopérative. Ce devis requiert à ce stade une certaine implication, car il repose sur le constat de l'état existant pour avoir une offre fine et adaptée: l'entreprise fait un inventaire exhaustif de toutes les pièces et prend en compte toutes les interventions à prévoir. Cela représente un travail fastidieux.

Par la suite, cette entreprise est devenue son interlocuteur principal, et s'est vu attribuer le rôle d'assistant maître d'ouvrage (AMO). Son rôle consiste à assister le maître de l'ouvrage (MO) au long de toutes les phases du projet: il l'aide dans l'analyse des éléments stratégiques et le seconde dans les choix décisifs. Il joue aussi le rôle d'intermédiaire avec la maîtrise d'ouvrage et coordonne la plupart des intervenants. Afin de superviser les travaux, la coopérative s'entoure d'un bureau d'ingénieurs civils. Indépendant, ce dernier contrôle la qualité du travail effectué par les entreprises. Les honoraires pour ce poste se montent à Fr. 50 000.- «Bien qu'une coopérative ne crée ni perte ni bénéfice, nous sommes attentifs à nos dépenses, confie M^{me} Berthoud, même si ce choix est délicat, le prix à payer pour bénéficier d'un point de vue impartial sur le travail des entreprises est précieux. Notre ingénieur possède des connaissances techniques dont nous ne disposons pas en interne. Son expertise a donc étayé notre confiance au long des phases de cette rénovation, en plus de rassurer le comité et l'assemblée générale.»

«Cette expérience est extrêmement positive: il n'y a pas eu de dépassement de devis, un certain nombre de menus travaux ont été réalisés, qui n'étaient pas prévus. De plus, la garantie est réelle: si on trouve une malfaçon, l'entreprise se montre présente pour y remédier» confie M. Baehler.

En effet, l'entreprise spécialisée dans la rénovation a pris en charge non seulement la coordination, mais a également

organisé des visites de chantier régulières, ce qui a permis de maintenir le comité et l'ingénieur au même niveau d'information, et ce, en temps réel.

Elle a également rempli la mission d'information par un affichage fréquent dans les espaces communs. Enfin, une permanence hebdomadaire a été mise en place pour les habitants, afin de trouver les solutions rapides aux nuisances inévitables d'un tel chantier.

Rénovation d'un immeuble de 54 logements au Petit-Saconnex

Le comité s'organise et fait réaliser un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB +) auprès d'un bureau spécialisé dans les bilans énergétiques et la physique du bâtiment. Pour la rénovation de la coopérative au Petit-Saconnex datant de 1982, cet épais dossier propose trois variantes, rapidement chiffrées par le comité:

- Pour un entretien minimum, joints de façade, carbonatation, garde-corps et «cosmétique» de la façade: 3 millions
- Si on ajoute le changement systématique de toutes les menuiseries extérieures en double vitrage + installation d'une pompe à chaleur: 5 millions
- Si on complète par la fourniture et la pose de l'enveloppe thermique: 6,5 millions

La coopérative se trouve au pied du mur: l'état locatif de l'immeuble est de Fr. 800 000.-. Si les loyers étaient majorés de 10% (Fr. 80 000.- par an), il faudrait plus de 75 ans pour récupérer les 6,5 millions investis, «c'est impossible, constate M. Baehler, le rêve serait de rénover la façade et d'en profiter pour améliorer la performance énergétique, malheureusement je pense qu'on ne pourra pas, parce que c'est trop cher. On va rénover les façades, mais pas l'enveloppe, et cependant intégrer le changement des menuiseries extérieures, ce qui va quand même améliorer l'IDC et le confort énergétique.»

Jet d'Eau vise la catégorie HPE, mais les façades restent en classe C du CECB, donc la coopérative n'aura pas droit au fonds spécial de la Confédération.

En effet, pour accéder au prêt sans intérêt du programme spécial 2021-2023, il faudrait qu'après rénovation, l'enveloppe thermique corresponde à la classe B du CECB, c'est à dire une enveloppe thermique performante correspondant aux exigences pour un bâtiment neuf, ou alors une amélioration de 3 classes énergétiques CECB.

«Pour info, le Fonds de solidarité de la faitière coopératives d'habitation Suisse, dont je suis président, a retenu les mêmes

COMMENT FINANCER LES PHASES AVANT L'OBTENTION DU CRÉDIT DE CONSTRUCTION À GENÈVE:

Le comité du groupement des coopératives (GCHG) a été sollicité à plusieurs reprises par ses membres qui rencontrent des problèmes de recherche de financement en phase «avant obtention du crédit de construction». Un groupe de travail Finances a été créé afin d'identifier la problématique et d'explorer les différentes pistes de financement proposées à l'échelle suisse et dans le canton de Genève.
Contacter le GCHG: info@gchg.ch

LIENS UTILES DE L'ARMOUP

- Comment financer sa rénovation? On trouve sur le site de l'ARMOUP, à la page NEWS: «Des prêts sans intérêt pour rénover!» article du 25 janvier 2022. «Les demandes de prêts du programme spécial peuvent être déposées jusqu'à la mi-octobre 2023 au plus tard auprès de l'ARMOUP. Le formulaire de demande peut être téléchargé sur le site de l'Office fédéral du logement.»
- Conseils de l'ARMOUP pour des gens qui souhaitent créer une coopérative: fonder-construire-habiter.ch
- Formation de l'ARMOUP: L'objectif du cours est de préparer les participants à la direction et à la conduite d'organismes d'utilité publique actifs dans le domaine du logement ou à des responsabilités au sein des organes de telles sociétés, La 5^e session débutera à l'automne 2022: armoup.ch/services/formation

critères d'attribution pour les prêts du Programme Spécial: il faut que l'emprunt soit directement lié à l'amélioration de l'efficacité énergétique. La présence d'un architecte/spécialiste serait précieuse dans le comité, elle apporterait un autre éclairage.»

Le choix de la variante réside dans l'amortissement financier entre le coût de l'assainissement énergétique et les économies de charges après travaux ainsi qu'une augmentation admissible des loyers, en plus des subventions si vous y avez droit. Une équation d'autant plus complexe compte tenu des variations du prix des énergies fossiles actuelles et à venir.

A prendre en compte également, les objectifs climatiques de la Confédération et des cantons. Pour exemple, celles formulées par Genève sont drastiques: une baisse intransigeante de 60% des émissions de CO₂ d'ici 2030 est annoncée, suivie par la neutralité carbone pour 2050. Concrètement, Genève va connaître un abaissement échelonné de l'IDC jusqu'en 2031 afin de stimuler les propriétaires à entreprendre rapidement les démarches liées à l'assainissement énergétique de leur bien. A noter que si le dépassement de l'IDC est significatif (par exemple: 550 mégajoules par m² par année), une rénovation est obligatoire, par étapes en fonction des seuils. Le Conseil d'Etat précise que les bâtiments les plus énergivores devront lancer des travaux de rénovation dès 2022³.

Ces contraintes énergétiques accrues sont pour l'instant soutenues grâce à des subventions, à des prêts sans intérêts, ainsi qu'à une plateforme d'accompagnement qui dispense des conseils et un accompagnement pour les propriétaires⁴.



Façade S-E avant rénovation, un immeuble de cinquante-quatre logements, chemin du Docteur-Adolphe-Pasteur, Grand-Saconnex. DR

Néanmoins, il est important de signaler que le taux de rénovation à Genève est actuellement de 0,7%, et que même si les subventions de 2021 sont reconduites, la règle de la carotte et du bâton pourrait s'inverser dans un futur proche: avec un nombre croissant de rénovations, il est probable que les mesures d'incitation fondent comme neige au soleil.

Bref, afin d'anticiper au mieux votre rénovation, par où faut-il commencer?

1. Etablir la mise à jour de votre CECB
2. Développer des scénarios de rénovation avec le CECB +
3. Mettre en place une rénovation totale ou par étape, en corrélation avec une vision financière sereine. A vos calculs! ■

¹ Programme spécial 2021-2023 : Aide pour rénovation énergétique afin d'inciter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique: une des conditions cadres est : « Le prêt est limité au montant de la partie créant des plus-values des coûts d'investissement ou à un maximum de Fr. 50 000.- par appartement. La part préservant la valeur doit pouvoir être couverte par le fonds de rénovation

² www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/wfg/sonderprogramm_2021-2023

³ Communiqué hebdomadaire du Conseil d'Etat du 13 avril 2022- www.ge.ch. Plus d'informations sur l'IDC : www.ge.ch/optimiser-consommation-chaleur-batiment/comment-calculer-son-idc

⁴ Source: www.ge.ch/document/28405/telecharger
Plateforme: ge-energie.ch

CODHA: PROJET D'UN ÉCOQUARTIER À LA TOUR-DE-PEILZ

Présente avec son bureau vaudois à Lausanne depuis 2019, la Codha planche actuellement sur un beau projet d'écoquartier à La Tour-de-Peilz. Présentation des principaux contours et de la situation actuelle de cet intéressant projet qui met la fameuse «démarche participative» en son centre.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Ce nouveau projet en terres vaudoises est piloté par Joël RoCHAT, responsable de la maîtrise d'ouvrage à la Codha (Coopérative de l'Habitat Associatif). C'est avec plaisir qu'il nous a fourni des informations sur ce futur écoquartier au lieu dit de la Combe-de-Villard, dans le nord de la commune de La Tour-de-Peilz, où la Codha entend réaliser un projet de construction qui pourra accueillir près de 200 habitants qui logeront dans 90 appartements. Comme nous le rappelle Joël RoCHAT, «le but de la Codha est de construire des projets avec et pour les coopérateurs, comme elle l'a fait à Genève, Lausanne et Nyon, en faisant très attention à la vie commune du quartier et en prévoyant des lieux dédiés».

Un peu d'histoire

Ce site, qui a une topographie particulière, est constitué de petites collines. Il est

d'une qualité paysagère exceptionnelle, bordé de vignes et par le domaine de Patrimoine Suisse La Doges. Le terrain est dénommé Campagne Rossier et appartenait à deux familles qui ont confié l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) à la société générale Implenia. Mais en 2018, le Conseil communal a refusé ce PA pour diverses raisons, notamment par crainte d'un développement disproportionné de cette belle zone. Dès lors, les familles propriétaires se sont donné un temps de réflexion avant de prendre de nouvelles décisions. C'est au début 2020 qu'un concours d'investisseurs est lancé par les propriétaires du terrain, avec l'invitation à participer donnée à deux coopératives et deux investisseurs privés. La Codha fut choisie, notamment parce qu'elle répondait le mieux aux objectifs des familles et à celui du prix des constructions. Sur la parcelle se trouve la très écologique maison Clé de sol construite en 1999, et qui appartient à l'un des deux propriétaires.

Enfin, c'est en janvier 2022 que fut signée la promesse de vente entre les familles et la Codha, la coopérative d'habitation qui a donné les meilleures preuves pour le respect du lieu et qui a montré la plus forte sensibilité écologique. Mais pas seulement: la démarche participative – que la Codha maîtrise très bien depuis des années – a également fait pencher la balance en sa faveur.

Une démarche participative

La Codha a initié cette démarche participative dans le but de pouvoir présenter un nouveau plan d'affectation, qui sera préparé en étroite collaboration avec la Municipalité afin qu'il puisse emporter l'adhésion du Conseil communal. Ainsi, le samedi 9 avril 2022, la Codha a organisé sa première journée de discussions, d'échanges et de visites avec une quinzaine de voisins (qui ont salué cette initiative de dialogue) et quelques futurs habitants intéressés par le projet. L'objectif était



Image de synthèse du lotissement au printemps (Local Architecture).



Visite du terrain par les propriétaires voisins et les futurs locataires-sociétaires intéressés, le 9 avril dernier (photo Codha).

de faire découvrir le site, établir un diagnostic du terrain, déterminer les besoins en termes de mobilité et discerner les envies et les craintes de chacune et chacun. La Codha a ainsi pu récolter de nombreux avis et plusieurs propositions intéressantes: «L'important est vraiment que les gens puissent s'exprimer à ce stade déjà» souligne M. Rochat. Une seconde manifestation participative aura lieu le 6 mai 2022 sous la forme d'ateliers de réflexion. Enfin, le 20 juin 2022 aura lieu un autre atelier pour discuter de la synthèse des éléments recueillis au cours de la démarche. Le but est de voir lesquels peuvent être pris en compte pour le développement du PA. Bref, «il s'agira de prioriser les envies et les besoins» résume M. Rochat.

Les prochaines étapes

La démarche participative devrait se dérouler jusqu'à fin juin, puis il s'agira de

finaliser le PA jusqu'à la fin de l'été. Le futur nouveau plan d'affectation suivra alors la procédure normale: il devra être avalisé par la Municipalité, puis accepté par le Conseil communal, et enfin avalisé par les services du canton de Vaud. C'est ensuite seulement que le PA sera mis à l'enquête. C'est à cette étape que les premières oppositions pourraient être formulées. Mais l'idée de la Codha est justement, par cette démarche originale, d'éviter que surgissent des problèmes importants ou des critiques fondamentales de la part du Conseil communal.

Lors de l'élaboration du PA sous la direction d'Implenia, un concours d'architectes avait été lancé, avec la participation de huit bureaux. C'est le bureau Local Architecture qui avait été choisi. «C'est avec lui que nous allons développer notre projet ainsi que le PA qui devra englober des éléments d'architecture. De ce fait, nous pouvons bénéficier d'une partie du travail

qui avait été fait auparavant. Nous travaillons également avec un urbaniste pour toutes les questions d'accès et de trafic» indique Joël Rochat.

Un écoquartier

Selon M. Rochat, dans ce projet, les principaux critères d'un quartier écologique seront respectés. Il s'agira de «grandes maisons en bois – d'un principe très innovant – plutôt que d'immeubles locatifs», en référence au quartier que la Codha a réalisé à Pra-Roman¹ (Lausanne). Le but est de préserver le maximum des espaces verts et des zones arboricoles. Les énergies renouvelables seront très présentes (panneaux solaires, etc.). La Codha prévoit de réaliser les 90 logements envisagés (de 2 à 5 pièces), pour environ 150 à 200 habitants, qui vivront selon le principe de la mixité sociale bien établi à la Codha. Dans ce projet, il y aura une spécificité: une partie sera en location avec des loyers libres ou abordables, et une partie sera en «PPE Coopérative»

NOUVEAU: LA PSBL

Sous ces 4 lettres se cache une nouveauté créée par la Codha: la PSBL, autrement dit la Propriété sans but lucratif. Elle existe déjà à Genève, mais ce sera une première dans le canton de Vaud. Ces futurs propriétaires seront des coopérateurs comme les autres coopérateurs membres de la Codha, donc avec des parts sociales et jouissant des mêmes prestations que les autres sociétaires. Dans le cas de la PSBL, chacun habite son propre logement, mais en cas de revente de l'appartement, il faut l'accord de la Codha, qui dispose d'un droit de préemption. Ici, pas de gain immobilier possible lors de la revente, car toutes les locations ou ventes de logements se font à prix coûtant.



Image de synthèse du lieu en automne (Local Architecture).

selon le nouveau principe créé par la Codha (donc seulement pour les membres sociétaires de la Codha): le PSBL (voir encadré). C'est la première fois que la Codha introduit ce principe particulier de PPE Coopérative dans ses immeubles situés dans le canton de Vaud.

«Une partie sera en location avec des loyers libres ou abordables, et une partie sera en PPE Coopérative»

«Nous avons été mis en contact sur ce projet lors nos démarches auprès de divers propriétaires de terrains à bâtir dans le canton de Vaud. Bien sûr, nous faisons de la prospection, mais cela fonctionne surtout par le bouche à oreille indique M. Rochat. Souvent, il s'agit d'ap-

pels d'offres fermés, donc avec des investisseurs choisis par le propriétaire du terrain. Il faut donc être proches des propriétaires qui non seulement souhaitent consacrer leur terrain pour y implanter une ou plusieurs maisons locatives, mais qui ont aussi une approche écologique et un esprit de coopérateur – des propriétaires qui sont donc évidemment aux antipodes des investisseurs qui cherchent à faire du rendement immobilier! ■

¹ Voir à ce sujet l'article paru dans «Habitation» 2-2021, pages 10-15 : Un écohameau est né à Pra Roman

LA RESTITUTION ANTICIPÉE DE LA CHOSE LOUÉE DANS LE CADRE DU CONTRAT DE BAIL

La plupart des contrats de bail ordinaire, conviennent d'une seule échéance annuelle de résiliation. Le locataire est ainsi tenu d'observer les délais et termes de résiliation. Le droit suisse offre-t-il la possibilité au locataire de rendre l'objet loué avant ces délais? Le bailleur est-il en droit de s'y opposer?

PASCAL STEINER, AVOCAT ASSOCIÉ,
CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS.

Contraignant le locataire à payer les loyers dus jusqu'au terme du contrat de bail quand bien même il aurait déjà quitté le logement, les clauses d'une seule échéance annuelle de résiliation sont restrictives. Toutefois, sous certaines conditions, la loi permet au locataire de quitter son logement de manière anticipée, de sorte qu'il est libéré de l'obligation de payer le loyer jusqu'à l'échéance contractuelle du bail. En effet, aux termes de l'article 264, alinéa 1^{er} CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée est libéré de ses obligations contractuelles s'il présente un locataire de remplacement solvable que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. En outre, le candidat proposé doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, dès lors que le bailleur doit se retrouver dans une situation similaire à celle qui aurait été la sienne si le contrat s'était poursuivi avec le locataire d'origine.¹

Conditions

Comme évoqué ci-dessus, le candidat de remplacement proposé par le locataire originaire doit présenter les qualités suivantes afin que ce dernier puisse résilier le contrat de bail de manière anticipée : le candidat offert doit être solvable (1), être acceptable (2) et reprendre le bail aux mêmes conditions que le locataire sortant (3).

Pour être un candidat solvable, le locataire doit être en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires ainsi que d'éventuelles majorations découlant d'une clause d'indexation ou d'échelonnement. Peu importe que ses revenus soient inférieurs à ceux du précédent locataire. Peu importe également l'origine

des revenus (activité rémunérée, indemnité de chômage, aide sociale, pension alimentaire, etc.). Pour qu'un candidat soit considéré comme solvable, il suffit que ses revenus permettent d'honorer le loyer. De plus, même avec un très petit revenu, un candidat peut être solvable si un tiers se porte garant du paiement de ses loyers. La solvabilité d'un candidat s'apprécie en toute hypothèse de cas en cas. Le fait que le candidat ait été mis aux poursuites est en général un indice d'insolvabilité, lequel n'est toutefois pas nécessairement déterminant². En revanche, un candidat n'est pas solvable s'il a fait, les années précédentes, l'objet d'actes de défaut de biens³.

C'est au bailleur qu'il incombe de vérifier la situation financière saine du locataire de remplacement.

Outre l'extrait du registre des poursuites, le bailleur peut demander d'autres documents permettant de déterminer le non-endettement et de s'assurer des revenus suffisants du locataire de remplacement (p. ex. attestation de salaire, extrait de compte bancaire, etc.)⁴.

La notion de candidat acceptable s'apprécie au vu de la destination des locaux loués, du type d'immeuble en tenant compte du mode de vie particulier des autres locataires, de la taille des locaux, et de la personnalité du candidat. Ce qui précède est en pratique d'autant plus vrai pour les baux commerciaux. Dans un tel cas, le candidat n'est en général pas acceptable s'il ne bénéficie par exemple pas d'une autorisation adéquate pour l'activité qu'il compte déployer dans les locaux restitués. En revanche, le bailleur ne saurait refuser un candidat pour des motifs de nationalité, de race, de sexe, de religion, parce que le candidat vit en concubinage, détient un animal de compagnie, qu'il est membre d'une associa-

tion de locataires, ou qu'il a été précédemment le locataire du bailleur et a contesté avec succès une majoration de loyer, par exemple⁵.

Le candidat proposé doit être prêt à conclure le contrat aux mêmes conditions que le locataire sortant, soit notamment s'agissant du montant du loyer en vigueur. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que si le bail s'était poursuivi avec le locataire initial, auquel le reprenant ne fait que se substituer⁶. Le candidat doit également accepter les majorations de loyer déjà notifiées et entrées en force, ainsi que, par exemple, les clauses d'indexation ou d'échelonnement de loyer. La destination des locaux, la durée du bail, le préavis de résiliation, les sûretés et certaines clauses particulières font partie des autres conditions auxquelles le candidat doit souscrire.

Délais

Le locataire qui veut restituer les locaux de manière anticipée et qui a valablement présenté un candidat répondant aux critères précités est libéré de son obligation de payer le loyer jusqu'à l'échéance du contrat, car le candidat se substitue à lui dans la poursuite du bail. En d'autres termes, et à ces conditions, un locataire n'est pas contraint de respecter le terme contractuel, pas plus qu'il ne doit observer un quelconque délai de résiliation. Il

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.

doit toutefois donner au bailleur le temps d'examiner la candidature proposée, en particulier de s'assurer de la solvabilité du candidat. Le bailleur doit donc recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. Le temps dont le bailleur doit disposer pour ce faire dépend des circonstances concrètes. Un particulier aura besoin de plus de temps qu'un professionnel de l'immobilier. Ce délai peut être raccourci si le locataire sortant fournit avec le nom du candidat proposé tous les renseignements utiles (extrait du registre des poursuites, fiches de salaire, etc.)⁷.

Frais de restitution anticipée

Il arrive fréquemment que le bailleur adresse au locataire des frais liés à la restitution anticipée de la chose louée. Cette restitution est un droit du locataire consacré par la loi. Le bailleur ne peut ainsi pas établir des conditions supplémentaires que le locataire devrait respecter pour mettre fin de manière anticipée à son contrat⁸.

Démarche à suivre pour restituer la chose de manière anticipée⁹

1. Résilier son bail par pli recommandé pour la date qui convient (il est conseillé de prévoir en tous cas trente jours pour le quinze ou la fin d'un mois, y compris le 31 décembre, le plus tôt sera le mieux). La résiliation doit porter la signature de tous les locataires dont le nom est inscrit sur le bail ou des deux conjoints mariés (même si un seul est locataire), sans quoi elle est nulle.
2. Chercher immédiatement des locataires de remplacement. Un seul candidat peut suffire, mais il vaut mieux en proposer le plus grand nombre possible,

dans l'hypothèse où il y aurait un désistement ou que les conditions ne seraient pas remplies.

3. Faire remplir à chaque candidat un formulaire «d'engagement de location» et leur demander une attestation de l'office des poursuites.
4. Inviter le candidat à s'inscrire directement auprès du bailleur muni des attestations nécessaires.
5. Garder les originaux de ces formulaires et en envoyer les photocopies par pli recommandé au bailleur, en indiquant expressément le nombre de candidats.
6. Vérifier au besoin que le bailleur s'occupe de la relocation, lui demander des nouvelles rapidement, au besoin par pli recommandé. Ne pas rester inactif!
7. Au besoin, recontacter également les candidats afin de connaître la réponse donnée par le bailleur et cas échéant les inviter à relancer eux aussi le bailleur.
8. En cas de retard ou de réponse négative, ne pas hésiter à consulter des associations de locataires ou des mandataires professionnels.

Par ailleurs, si vous habitez un logement difficile à relouer, il est préférable de ne pas conclure un nouveau bail avant d'avoir trouvé un successeur. Dans la mesure du possible, il vaut mieux envoyer les formulaires de candidature en même temps que la lettre de congé. Le bailleur peut également vous proposer de vous trouver un successeur. Dans un tel cas, assurez-vous que vous êtes, expressément et par écrit, délié de vos obligations pour la date convenue. Dans l'hypothèse où les candidats se désistent de leur propre mouvement avant la signature d'un nouveau bail et ce, sans faute du bailleur (par exemple parce qu'ils ont trouvé mieux

ailleurs) vous risquez de ne pas être libéré et devrez recommencer immédiatement la recherche de nouveaux candidats ou relancer ceux qui étaient également intéressés¹⁰.

Si des documents manquent, il appartient au bailleur de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Si le bailleur ne sollicite pas le locataire sortant à cet effet, il ne peut en principe pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis¹¹. ■

¹ Arrêt du Tribunal fédéral 117 II 156, considérant 3b; Arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016, considérants 3.2.2 et 3.2.3; Arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010, considérant 2.4.

² DAVID LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, p. 615.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid, p.613.

⁶ PASCAL TERRAPON, «La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement», 12^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002.

⁷ Ibid. p.611.

⁸ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015, du 9 juin 2015.

⁹ Recommandations de l'ASLOCA.

¹⁰ Ibid.

¹¹ MICHEL BISE/AURÉLIE PLANAS, in «Droit du bail à loyer et à ferme», 2^e éd. 2017, n°38 ad art. 264 CO, n° 93 ad art. 264 CO.

L'HABITAT DURABLE, ENTRE SOBRIÉTÉ ET APOCALYPSE

Dans un contexte économique et politique déstabilisé par des conflits armés et des dérèglements climatiques, la question du logement, de son accessibilité et de sa durabilité, se pose avec une urgence accrue. Des solutions existent pour loger tout le monde dignement, mais elles nécessitent des changements systémiques profonds dans l'ensemble de la société.

PATRICK CLEMENÇON

Une bonne centaine de personnes ont répondu à l'invitation de l'ARMOUP le 12 mai dernier et se sont retrouvées dans

l'antre du Palais de Beaulieu à Lausanne à l'enseigne de la 4^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique. Il faut dire que la thématique était alléchante et tournait autour de la

question de l'habitat durable pour tous. C'est quoi, un habitat durable? Et comment concilier durabilité et loyers abordables? Un joli panel de personnalités du monde politique et scientifique promettait des réponses expertes et des débats nourris. La secrétaire générale de l'ARMOUP Isabelle del Rizzo mène le bal et rythme la journée par des présentations très dynamiques et enjouées des conférenciers et de la conférencière, qui prennent ainsi à chaque fois la tribune sous les applaudissements.

Président de l'ARMOUP, Bernard Virchaux a ouvert les feux avec un discours un tantinet alarmiste en posant le décor d'un marché immobilier et de la construction subissant de plein fouet une forte augmentation des prix des matériaux de construction et une soudaine hausse des taux hypothécaires, conséquence de marchés chamboulés autant par le Covid-19 que par la guerre en Ukraine. Dans ce contexte pour le moins morose, Bernard Virchaux souligne la nécessité d'autant plus forte du rôle des coopératives d'habitation, dont la principale préoccupation est de fournir des logements à loyers abordables, indispensables pour loger les plus démunis dans un contexte de crise. «Nous sommes un pays riche qui peut se permettre de dépenser des milliards pour de l'armement, donc pourquoi pas pour le logement!»

A ce vibrant appel au logement à loyers abordables pour tous, le conseiller aux Etats libéral-radical Olivier Français a répondu par un exposé tout en nuances et détours. Faisant référence autant à ses activités d'entrepreneur que d'homme politique, il a évoqué les affres et les méandres réglementaires qui ont la fâcheuse tendance à tout compliquer, tout ralentir, tout renchérir dans l'industrie de la construction. Et d'insister sur



Bernard Virchaux. © PC2022



De gauche à droite: Olivier Français, Roger Nordmann, Martin Tschirren et Philippe Thalmann lors de la table ronde. © Déclic photographies



Julia Steinberger. ©PC2022

le rôle difficile des pouvoirs publics en la matière, pris entre le marteau des entrepreneurs privés impatientes et l'enclume des besoins sociaux de la population en matière d'habitat.

La conseillère nationale Delphine Klopfenstein Broggini devait parler du rôle des coopératives d'habitation et de leurs

réponses innovantes face à l'urgence climatique... mais elle a dû déclarer forfait au dernier moment et n'a pas pu participer au forum. Dommage. Le professeur d'économie à l'EPFL Philippe Thalmann l'a heureusement remplacée au pied levé et a improvisé une intéressante présentation faisant référence à

une étude nationale menée auprès des locataires de deux grandes coopératives d'habitation, la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), la Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) et la Mobiliar. Il ressort étonnamment de cette étude que non seulement bon nombre de locataires n'étaient pas vraiment bien renseignés sur les performances énergétiques de leur habitat et que la question de la durabilité n'était pas vraiment leur principal souci. Difficile dans ces conditions d'améliorer le parc de logements existants. Un gros effort d'information du côté des coopératives pourrait peut-être y remédier.

Avec le conseiller national Roger Nordmann, on entre dans le vif des mesures d'assainissement énergétique dont les coopératives d'habitation pourraient s'inspirer pour ne pas être à la traîne de la transition énergétique. Avec force tableaux et schémas à l'appui, il martèle les différents scénarii qu'il faudrait combiner pour échapper au pire du changement climatique, combler les creux d'approvisionnement de l'énergie solaire



SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DURABLES D'AGROLA



Pellets de bois

Tous les pellets de bois AGROLA sont écologiques, neutres CO₂ et certifiés ENplus-A1. Plus de 80% du volume commercialisé proviennent de la production suisse.



Électricité

Avec une consommation annuelle supérieure à 100 MWh, vous pouvez profiter des produits électricité AGROLA, très attractifs. Nous nous chargeons de toutes les formalités!



Solutions de stockage

Comme votre consommation ne correspond pas toujours à la production d'énergie solaire, les systèmes de stockage contribuent à améliorer votre part d'autoconsommation.



Solutions de service solaire

Maximisez la durée de votre installation solaire avec un contrat de service. Optimisez la stabilité du rendement en déléguant la gestion technique de l'installation.



Solutions de recharge électrique

Avec les solutions de recharge AGROLA pour la maison, vous investissez dans une infrastructure évolutive et innovante et vous ouvrez la voie à l'électromobilité.



Électromobilité

AGROLA développe en permanence son réseau de stations de recharge rapide. L'app e-Mob est la clé qui vous donne accès à plus de 120'000 stations de recharge!

Nous vous conseillons volontiers: contact@agrola.ch

[agrola.ch](https://www.agrola.ch)



De gauche à droite: Philippe Thalmann, Julia Steinberger, Valentin Bourdon, Isabelle del Rizzo, Martin Tschirren. © Décléc photographies



Le public. © Décléc photographies



Apéro dînatoire et réseautage. © Décléc photographies

en hiver, simplifier les procédures d'autorisation pour le solaire et l'éolien et planifier la sortie du nucléaire. Il conclut son marathon en disant que tout était essentiellement une question d'investissement et de volonté politique. La table ronde, modérée par le Prof. Philippe Thalmann, qui a réuni les premiers orateurs et le directeur de l'Office fédéral du logement (OFL) Martin Tschirren avant la pause de midi a donné quelques beaux échanges entre les questions très pragmatiques du public et les réponses très empiriques des experts.

Après un délicieux cocktail dînatoire et une intense séance de réseautage, le public retrouvait Martin Tschirren pour un riche exposé sur les différentes aides fédérales encourageant les coopératives d'habitation à se lancer dans des rénovations importantes de leur parc immobilier, sans que cela ne se répercute trop méchamment sur les loyers. Avec notamment un programme spécial pour le Fonds de roulement offrant des prêts à taux zéro sur dix ans pour tout projet d'assainissement important soumis entre 2021 et 2023... et deux plateformes numériques qui aident les coopératives à s'orienter dans la jungle des conditions à remplir pour bénéficier de cette manne fédérale: un guide d'assainissement pour les bailleurs (www.renovabene.ch) et un autre pour les locataires (www.locabene.ch). Valentin Bourdon, architecte D' EPFL, a ensuite promené le public à travers un bel historique de l'habitat coopératif et de ses formes architecturales, en pointant leur potentiel d'influence sur le développement urbain et les bienfaits qu'ils pourraient exercer dans l'usage du patrimoine bâti. Et pour clore la journée en beauté, la professeure ordinaire en écologie sociale et Economie écologique à l'Université de Lausanne Julia Steinberger a gratifié l'assemblée d'un vif exposé vulgarisant bien à propos les différents scénarii à basse demande énergétique susceptibles de se concrétiser dans une action globale salvatrice en matière de potentiel de réduction des émissions de CO₂. Le potentiel existe, mais il nécessite des changements systémiques dans l'ensemble de la société... ainsi qu'une redéfinition et un rééquilibrage entre énergies, services et bien-être. Tout un programme! ■



Oui, je le veux !
Assainir
pour le futur.

flumroc.ch/ouijelevex



Comptez aussi
sur la qualité dans
la buanderie.

simple &
robuste



WYSS MIRELLA

fabrication suisse depuis 1909

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

COMPACTAGE DE SOLS DE FONDATION URETEK OFFRE UNE SOLUTION DURABLE

Des injections de résine expansive rapides et simples pour:

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

URETEK Schweiz AG

6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

www.uretek.ch - uretek@uretek.ch

URETEK



LES PLATEFORMES DU LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

SE FAIRE COACHER PAR DES PROS
ARMOUP.CH

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

TOUT SAVOIR SUR LES
COOPÉRATIVES D'HABITATION
HABITATION.CH

POUR REMONTER DANS LE TEMPS
E-PERIODICA.CH

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

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

Qu'attendez-vous?

www.habitation.ch/abonnement

Le spécialiste
pour la protection
et la cosmétique
du béton

www.desax.ch

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

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


DESAX
Belles surfaces en béton

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

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

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



LOGEMENT IDÉAL

société coopérative

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

60 ans

Société coopérative spécialisée
dans l'immobilier à loyer abordable

logement-ideal.ch





**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

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

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

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

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

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

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

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



www.bas.ch