

# habitation

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

SEPTEMBRE 2022



\_ LE PRIX DES MATÉRIAUX FAIT LE YO-YO  
\_ LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER  
\_ ENTRE PÉNURIE ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

N° 3

# Construction

Maillefer III



- **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

## Investir dans le bien-habiter

Visionnez le film  
du 100<sup>e</sup> anniversaire  
de la SCHL!



100<sup>e</sup>  
**SCHL**  
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE  
D'HABITATION LAUSANNE

[www.schl.ch](http://www.schl.ch)

Chères lectrices, chers lecteurs,

Il se pourrait bien que dans le futur, les villes se chaufferont et se refroidiront avec du gaz carbonique. L'info nous vient de Sion, dans le canton du Valais, où un réseau thermique utilisant du CO<sub>2</sub> comme fluide dans les conduites est actuellement testé dans les sous-sols du campus Energypolis de la HES-SO Valais-Wallis<sup>1</sup>. Du coup, j'ai de nouveau envie de dire... qu'on vit une époque formidable!)

Parce que remplacer l'eau dans les conduites par du CO<sub>2</sub> aurait plein d'avantages et qu'en trois décennies environ, il serait possible de raccorder tout le monde à Sion. De quoi faire un gros bond en avant dans l'économie du chauffage des bâtiments et de donner une puissante impulsion à la stratégie climatique 2050 de la Confédération. C'est cool, non? Et ça fait du bien de commencer cet édito par une bonne nouvelle.

Quant au numéro de la revue que vous tenez dans vos mains, il vous apporte un joli mix d'infos à haute valeur ajoutée. Des infos pratiques, avec un touffu programme de cours de l'ARMOUP (pp. 4-6). Des infos utiles, avec des bons conseils pour aménager correctement l'habitat de nos seniors (pp. 20-21). Des infos inspirantes avec des pistes pour une gouvernance participative dans votre coopérative d'habitation ou d'habitants (pp. 46-47) et avec l'exemple de la coopérative Solinsieme, pour vivre autrement la deuxième partie de sa vie (pp. 15-18). Des infos épatantes avec l'histoire de la revalorisation d'un quartier à Copenhague (pp. 25-28). Des infos qui font réfléchir sur les nouvelles manières d'habiter (pp. 22-24) et sur le prix des matériaux de construction qui font du yoyo (pp. 8-13).

On en rajoute une couche avec des infos qui motivent à prendre la transition énergétique par les cornes et à ne pas se laisser entraîner dans la panique consécutive aux sombres prédictions de coupures d'électricité dont nous gavent les médias (pp. 30-34); avec des infos surprenantes sur une nouvelle coopérative d'habitation créée à Zermatt pour lutter contre la pénurie de logements à loyers abordables (pp. 35-36); avec des infos réjouissantes sur les anniversaires des 60 ans de la coopérative d'habitation Logement Idéal (pp. 40-44) et les 90 ans de la coopérative d'habitation de Montreux (SCHaM) (pp. 37-38). A ce trésor d'infos pratiques, utiles, inspirantes, épatantes, surprenantes, réjouissantes et qui donnent à réfléchir, s'ajoutent encore les infos méthodiques de notre rubrique juridique (pp. 51-52) et un florilège de témoignages que nous avons recueillis pour rendre hommage à Philippe Diesbach (pp. 48-49), décédé le 4 mai dernier, et qui aura été un bâtisseur hors du commun dans le secteur du logement d'utilité publique... et un passionné lecteur de la revue «Habitation», qu'il avait contribué à sauver, il y a une bonne vingtaine d'années.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

**Patrick Cléménçon**

<sup>1</sup> <https://www.hevs.ch/fr/actualites/chauffer-et-refroidir-avec-du-co2--le-campus-energypolis-teste-un-systeme-inedit-203836>



## 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](mailto: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](mailto:redaction@habitation.ch) Ont participé à ce numéro: Charlotte Schusseté, Salomé Houllier Binder, Anne DuPasquier, Joëlle Loretan, Pascal Steiner, Jean-Louis Emmenegger, Jude Schindelholz, Cynthia Khattar, Isabelle del Rizzo et Patrick Cléménçon Abonnements: [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch) ou téléphone 021 648 39 00 Graphisme, prépresse et impression: media f imprimerie sa Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. Tirage: 7000 exemplaires, dont 4404 exemplaires vendus certifiés REMP Couverture: Maintenance des panneaux photovoltaïques. © Valentin Flauraud pour Romande Energie

## RÉGIE PUBLICITAIRE

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



**BERTRON** 

*Depuis 1963*

**ENTREPRISE FAMILIALE  
À TAILLE HUMAINE**




---

## LE PRIX DES MATÉRIAUX FAIT LE YO-YO

La hausse du prix de certains matériaux et les retards de livraison donnent du fil à retordre aux acteurs du monde de la construction. Les solutions passent par l'adaptation des projets et le dialogue entre les parties prenantes.

**09**




---

## DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES SENIORS

Quand on rénove ou on construit un immeuble, il est bon de penser à adapter les appartements aux besoins évolutifs des seniors. Quelques menues astuces peuvent suffire à augmenter considérablement leur confort et leur sécurité.

**20**




---

## LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER

Comment repenser notre habitat contemporain à l'aune de la standardisation dans les logements collectifs et de la prise de conscience écologique?

**22**




---

## ENTRE PÉNURIE ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le plus grand potentiel d'économie d'énergie réside dans le bâtiment, nous disent les spécialistes. Mais ce n'est qu'un des aspects d'un problème plus complexe: la consommation et l'approvisionnement énergétique de notre pays.

**30**

### ÉGALEMENT DANS CE NUMÉRO

- 04** BRÈVES
- 06** COURS ARMOUP SUR LA CYBERSÉCURITÉ
- 15** VIVRE AUTREMENT LA DEUXIÈME PARTIE DE SA VIE
- 25** REQUALIFIER L'ESPACE PUBLIC: L'HISTOIRE DE SUPERKILEN
- 35** UNE NOUVELLE COOPÉRATIVE POUR LA VALLÉE DE ZERMATT
- 37** UN JARDIN LUXURIANT POUR FÊTER SES 90 ANS
- 40** LOGEMENT IDÉAL: LE LUXE N'EST PAS TOUJOURS LÀ OÙ ON L'ATTEND!
- 46** DES MÉTHODES PARTICIPATIVES POUR LES COOPÉRATIVES
- 48** HOMMAGES À PHILIPPE DIESBACH
- 51** QUESTION JURIDIQUE



Isabelle del Rizzo,  
secrétaire générale de l'ARMOUP

En 2020, selon l'Office fédéral de la statistique, la Suisse compte 722 000 personnes pauvres, soit 8,5% de la population. Si l'on augmentait de 500 francs par mois le seuil de pauvreté (actuellement de 2279 francs pour une personne seule et 3963 pour un couple avec 2 enfants), le nombre de personnes considérées comme pauvres doublerait d'un seul coup! C'est ce qui ressort d'une étude menée par la HES bernoise sur mandat de Caritas. Autrement dit en 2022, 1,4 million de personnes vivant en Suisse (et peut-être plus à la suite de la pandémie), soit 1 personne sur 6, serait touchée ou menacée par la pauvreté, alors même que nous vivons dans l'un des pays les plus riches au monde.

Ce sont ces mêmes personnes qui sont aussi les plus durement touchées sur le marché immobilier, et qui peinent à accéder à des logements décentes avec un loyer abordable: personnes seules, jeunes entrant dans la vie active, seniors, familles monoparentales avec enfants mineurs. En effet, plus les revenus sont bas, plus la charge locative est élevée, et les gens les plus modestes se retrouvent à devoir payer un loyer qui avoisine les 50% de leurs revenus, loin des 30% censés «supportables». Quel bailleur privé prendrait ce risque financier? Et tout cela sans oublier qu'en vingt ans, le loyer moyen a augmenté de presque 30%, passant de 1059 francs à 1375 francs. Quelle est la solution? Créer davantage de logements à loyer abordable, permettre aux plus fragiles d'y avoir accès et de conserver leur lieu de vie le plus longtemps possible.

Comment? par la mobilisation, l'innovation et le dynamisme des MOUP qui offrent des loyers 20 à 30% moins chers et la sécurité d'un logement protégé contre les congés. Mais la réponse passe aussi par une volonté politique plus marquée qu'aujourd'hui. N'oublions pas que les politiques du logement, fédérale et cantonales, reposent sur un mandat constitutionnel qui engage les pouvoirs publics à ce que chacun puisse se loger décentement à des conditions supportables. Le chemin est encore long!

---

## Les inscriptions pour la nouvelle session de formation continue sont ouvertes

Seul un maintien à niveau permanent des compétences est garant d'une action et d'une gestion efficaces. C'est pourquoi l'ARMOUP propose, pour sa 5<sup>e</sup> édition consécutive, des cours de formation continue, dès le 12 octobre prochain. Le cursus complet comprend huit modules d'une journée, répartis sur une année et demie.

Notre offre de formation s'adresse aux miliciens et professionnels qui occupent une fonction au sein d'une coopérative, d'une fondation ou d'autre forme de MOUP, ainsi qu'à toute personne intéressée par les thèmes abordés, et qui désirent parfaire leurs connaissances ou simplement les actualiser.

Chaque module répond à un objectif: gestion du parc immobilier et vie de la coopérative, conduite financière, droit du bail, droit de superficie ou encore rénovation des immeubles. L'animation des cours est confiée à des experts des domaines abordés et familiers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les modules peuvent être suivis distinctement. Néanmoins, la participation à tous les modules est requise pour se présenter aux examens. **IDR**

> Informations et inscriptions pour la formation continue et les autres cours: [https://www.armoup.ch/services/formation/cours\\_modules](https://www.armoup.ch/services/formation/cours_modules) ou appelez le secrétariat au 021 648 39 00 ou adressez-nous un message à [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch)

---

## Comprendre les comptes de votre coopérative: notions essentielles sous la loupe

Soucieuse des besoins exprimés par ses membres, l'ARMOUP propose, en complément de sa formation continue, divers cours, ateliers ou séminaires.

Pour la première fois cette année, Alexandre Delafontaine, expert en finance et controlling et formateur d'adultes en comptabilité, animera le 21 novembre à Lausanne, une journée consacrée à la compréhension des états financiers d'une coopérative, fondation et autres MOUP: se familiariser avec les spécificités comptables, apprendre à lire et comprendre un bilan ou un compte de résultat, pouvoir poser les bonnes questions sur la gestion financière de votre coopérative ou fondation, apprendre à identifier certains risques, tels sont les objectifs de ce cours.

Cette formation s'adresse particulièrement aux administrateurs et collaborateurs actifs au sein des entités susnommées et

qui, pour bien les gérer, doivent maîtriser les bases de la comptabilité en tant qu'outil de pilotage et de contrôle. Aucun prérequis n'est nécessaire pour participer à ce cours. Alors n'hésitez pas et inscrivez-vous dès aujourd'hui. **IDR**  
> [https://www.armoup.ch/services/formation/divers\\_cours](https://www.armoup.ch/services/formation/divers_cours)

## Assurer la pérennité financière de ma coopérative en période de hausse des taux Protéger ma coopérative des risques en matière de cybersécurité

Voilà deux thèmes d'actualité qui touchent directement les coopératives, et que l'ARMOUP a souhaité proposer à ses membres en ce second semestre 2022.

Tout d'abord, parce que les taux d'intérêts continuent leur hausse spectaculaire depuis 6 mois, Michaël Jaquet, fondateur et manager de Debt Pilot et ancien responsable de la trésorerie des CFF, vous expliquera de façon très pragmatique, le 29 septembre prochain à Lausanne, l'impact de ces hausses sur votre coopérative, les conséquences potentielles sur les loyers et sur votre capacité de financement pour mener à bien la transition énergétique et la rénovation de vos immeubles. Il vous présentera les outils permettant de vous aider dans votre planification financière à long terme et abordera les aspects concrets avec l'étude de cas d'une coopérative.

Ensuite, parce que les attaques informatiques sont devenues courantes et capables de bloquer très rapidement votre activité, des spécialistes de l'association suisse cyber-safe.ch vous feront bénéficier d'enseignements à mettre en œuvre aussi bien au travail qu'à la maison, et vous transmettront les bonnes pratiques à adopter afin de vous protéger. Selon que vous soyez une petite ou une grande coopérative, votre intérêt se portera sur l'une ou l'autre des formules proposées: Sensibilisation à la cybersécurité ou Gestion des risques cyber, la «sensibilisation» étant plus particulièrement destinée aux petites entités et la «gestion» aux structures professionnelles. **IDR**

Attention, les places sont limitées à 15 participants alors inscrivez-vous vite ici: [https://www.armoup.ch/services/formation/divers\\_cours](https://www.armoup.ch/services/formation/divers_cours)

## Manuel de l'énergie à l'attention des concierges



Parce que le métier de concierge a grandement évolué ces dernières années, tout comme les bâtiments qui deviennent «intelligents», Nova Energie Impuls AG a publié en mars 2022 et sur mandat de l'OFEN ce manuel à destination des «gardiennes» des lieux, pour optimiser l'exploitation des bâtiments sur le plan énergétique. Ils-elles trouveront dans ces 56 pages des informations vulgarisées sur les

économies d'énergie réalistes et réalisables, en se penchant sur le fonctionnement, les réglages ou encore les mesures de maintenance des installations techniques (chauffage, eau chaude, eau froide, ventilation, climatiseurs, éclairages, installations photovoltaïques et solaires thermiques). Des informations annexes sont également abordées, comme celles liées aux comportements des utilisateurs-trices pour une bonne protection contre la chaleur estivale ou pour éviter les dommages dus à l'humidité. Présenté de manière claire et méthodique, ce guide vous aidera à réduire pas à pas la consommation énergétique d'un lieu. 56 pages à mettre entre les mains de celles et ceux qui sont en charge de la gestion technique et opérationnelle d'un bâtiment. **JL**

> Lien de téléchargement: Manuel de l'énergie à l'attention des concierges

## Journées suisses du logement



Les Journées suisses du logement 2022 seront l'occasion pour les intervenants de présenter leurs expériences et leurs recommandations en la matière et d'engager le dialogue avec les participants sur les questions suivantes: Quels outils sont à disposition des décideurs publics et privés pour encourager la diversité et l'inclusion dans les quartiers? Quels sont les défis à relever? Les Journées visent à proposer des pistes pour favoriser durablement une cohabitation harmonieuse dans les villes et les quartiers.

> <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/wohntage.html>

### FAITES-LE SAVOIR!

Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquies un terrain? Elle a déposé un permis de construire? A entrepris des travaux de construction ou de rénovation? Le chantier est achevé? Transmettez l'information à la rédaction – [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch)

# CYBERSÉCURITÉ : ENJEUX ET SENSIBILISATION

«Suis-je bien protégé?», telle est la question que bon nombre de dirigeants se posent face à la prolifération des cyber incidents et leur médiatisation. Éléments de réponse avec Christophe Hauert, secrétaire général de l'Association suisse pour le label de cybersécurité cyber-safe.ch.

ISABELLE DEL RIZZO

S'il importe de prendre des mesures de protection des systèmes d'information avant que n'arrive un problème, les MOUP font face à de nombreux obstacles en la matière: manque de compétences en interne, complexité des systèmes d'information ou encore coûts des audits de sécurité. Le label cyber-safe.ch, fruit d'une démarche participative impliquant des acteurs d'horizons divers (chambre de commerce, hautes écoles, etc.), entend pallier ces obstacles en mettant à disposition les outils indispensables au pilotage d'une organisation à l'ère du numérique, à commencer par l'analyse du risque cyber.

## Quels sont les principaux risques en matière de cybersécurité pour un MOUP?

Les risques cyber sont à évaluer selon trois principes qui constituent le socle en matière de sécurité des systèmes d'information: la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité. La confidentialité renvoie à la protection des données sensibles et aux dommages que pourrait entraîner leur divulgation. Pour un MOUP, il pourrait s'agir de la publication d'offres commerciales déposées en réponse à un appel d'offres en cours ou de la divulgation des dossiers de locataires contenant des informations personnelles (fiches de salaire, copie des pièces d'identité, etc.). L'intégrité fait référence à la nécessité de s'assurer que les données sont authentiques, correctes et fiables et qu'elles ne peuvent pas subir de modifications non autorisées, l'exemple typique étant la modification des coordonnées de paiement à l'insu de l'organisation émettrice. Quant à la disponibilité, elle implique que les utilisateurs habilités puissent accéder aux systèmes et données chaque fois qu'ils en ont besoin. Dans le cas des MOUP, il s'agit par exemple d'évaluer les impacts en cas de non-disponibilité du programme des chantiers et des outils de planification opérationnelle et administrative.

## Quelles sont les principales mesures de protection à prendre?

Les mesures de protection se situent à trois niveaux: humain, technique et organisationnel. Aujourd'hui, l'une des priorités pour les MOUP est probablement la désignation d'un responsable pour la cybersécurité; il ne s'agit pas d'engager un expert, mais de désigner la personne responsable en interne qui pourra ensuite faire appel aux spécialistes. Une fois ce préalable rempli, les mesures d'hygiène informatique élémentaires doivent alors être mises en place, les exigences du label cyber-



safe.ch offrant une base solide. Chemin faisant, le responsable ouvrira des questionnements salutaires quant à savoir «quels types de données sont récoltées», «qui a accès à quoi» et «qui fait quoi» parmi ses prestataires.

## Quels sont les risques moins connus dont il vaut mieux se prémunir?

Si le risque cyber est souvent perçu de façon individuelle, sa dimension collective ne doit pas être sous-estimée. En effet, le bon déroulement d'un projet de construction dépend d'une multitude d'entreprises et dans un contexte de fortes dépendances entre activités, un cyberincident auprès d'une seule organisation peut impliquer des retards conséquents pour l'ensemble des acteurs, voire un chantier à l'arrêt et une explosion des coûts. Ce risque d'entraînement est souvent négligé et devrait encourager les MOUP à demander des garanties en matière de cybersécurité auprès des acteurs les plus critiques à la réalisation d'un ouvrage.

## Vers une montée en compétences

Comme on le voit, aujourd'hui le risque cyber est un risque opérationnel – sans données, la plupart des organisations sont rapidement à l'arrêt. Les protéger implique une montée en compétences à la fois des employé-e-s et de la direction. Pour les premiers, il s'agit d'acquérir les outils pour identifier les e-mails frauduleux et autres tentatives malveillantes, et de savoir comment y réagir. Quant aux seconds, leur responsabilité juridique étant engagée en cas de cyberincidents, il devient crucial de développer une meilleure compréhension du risque cyber et des moyens de le gérer sur le plan humain, technique et organisationnel. Et c'est précisément à ces objectifs que répond l'offre de formation proposée par l'AR-MOUP en décembre prochain; alors à vos agendas! ■

# PROGRAMME DES FORMATIONS

29 septembre 2022	Inflation, hausse des taux - Tempête dans un verre d'eau ou vrai danger pour la pérennité financière de ma coopérative ?	NOUVEAU
12 octobre 2022	Module 1 - Caractéristiques et particularités des coopératives d'habitation et autres MOUP. Leur place dans le marché du logement	
9 novembre 2022	Module 2 - Conduite d'une coopérative d'habitation	
21 novembre 2022	Comprendre les comptes de votre coopérative	NOUVEAU
7 décembre 2022 AM	Sensibilisation à la cybersécurité : l'utilisateur, première ligne de défense	NOUVEAU
7 décembre 2022 PM	Gestion des risques cyber : savoir décider pour mieux se préparer	NOUVEAU
8 mars 2023	Module 3 - Achat, construction et rénovation d'un immeuble - Assurances - Mesures énergétiques	
5 avril 2023	Module 4 - Vie de la coopérative et gestion du parc immobilier	
3 mai 2023	Module 5 - Droit du bail - Incidence des aides fédérales - Décompte de chauffage et de frais accessoires - Examens : informations et précisions	
7 juin 2023	Module 6 - Droit de superficie - Spécificité du locataire-sociétaire - Appartements protégés et référente sociale	
4 octobre 2023	Module 7 - Conduite financière d'une coopérative d'habitation I	
15 novembre 2023	Module 8 - Conduite financière d'une coopérative d'habitation II	

INSCRIPTIONS DIRECTEMENT EN LIGNE

[www.armoup.ch](http://www.armoup.ch/services/formation) /services/formation

OU PAR TÉL. 021 648 39 00

## MERCI A NOS PARTENAIRES 2022-2023

PRINCIPAL



PLATINE



la Mobilière



OR



# ET SI VOUS ASSURIEZ LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT DANS VOS BÂTIMENTS ?



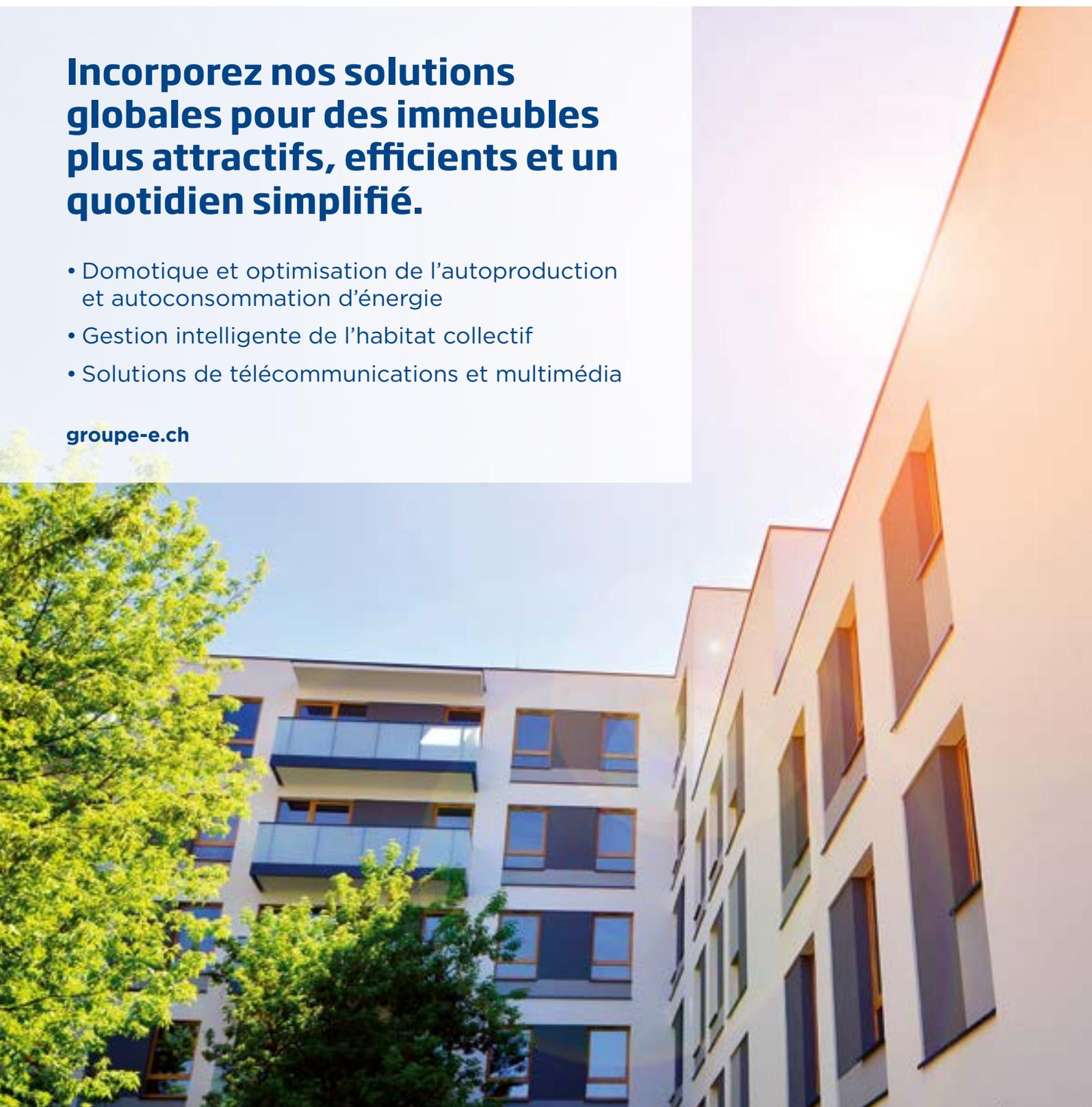
Experts  
en solutions  
énergétiques  
globales

groupe 

**Incorporez nos solutions  
globales pour des immeubles  
plus attractifs, efficaces et un  
quotidien simplifié.**

- Domotique et optimisation de l'autoproduction et autoconsommation d'énergie
- Gestion intelligente de l'habitat collectif
- Solutions de télécommunications et multimédia

[groupe-e.ch](http://groupe-e.ch)



# LE PRIX DES MATÉRIAUX FAIT LE YO-YO

La hausse du prix de certains matériaux et les retards de livraison donnent du fil à retordre aux acteurs du monde de la construction. Les solutions passent par l'adaptation des projets et le dialogue entre les parties prenantes. Mais si la période est tendue, elle permet de se remettre en question et de réfléchir à de nouvelles solutions.

JOËLLE LORETAN

Ces derniers mois, le prix des matériaux s'affole. L'indice des prix de la construction, publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS) en juin 2022, est clair: +4,9% entre octobre 2021 et avril 2022, soit la plus forte hausse semestrielle enregistrée depuis le début de la publication des données en 1998. Ainsi, au début juillet 2022, alors que le prix de l'acier semblait se stabiliser, les produits en bois, les tuyaux en plastique, les panneaux isolants ou encore les pierres naturelles travaillées connaissaient des hausses particulièrement importantes, selon la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB).

## «Il faut profiter de la situation pour repenser nos métiers, l'emploi des matériaux, la gestion du territoire et notre consommation énergétique.»

### Pourquoi ça grimpe?

Les raisons sont à chercher, entre autres, du côté d'une offre et une demande chamboulées durant la crise sanitaire du Covid d'abord (avec une production mondiale fortement ralentie), puis de la reprise qui a suivi (forte demande, retards de livraison et hausse des prix). Aujourd'hui, ce sont les conséquences de la crise géopolitique et humanitaire en Ukraine qu'il faut encaisser. Nicolas de Courten, du bureau d'architecture du même nom à Lausanne, évoque notamment la hausse du prix de l'énergie, qui se répercute sur celui des coûts de production. Il prend comme exemple les carrelages, dont la fabrication nécessite des fours gourmands en énergie. L'architecte soulève également une question légitime: «A quel point le prix des matériaux grimpe-t-il parce qu'il y a une spéculation sur l'offre et la demande, ou parce qu'il y a une réelle pénurie sur certains éléments?» La question reste ouverte.

### Oui mais encore...

Deux autres difficultés évoquées par la SCHL (Société coopérative d'habitation Lausanne) et la CODHA (Coopérative de l'habitat associatif) viennent encore bousculer le monde de la construction: l'indexation des prix et la hausse du taux d'intérêt. Si Ilhan Büchler, directeur de la SCHL, constate que la coopérative est peu impactée par des retards de fournitures et capable d'absorber les suppléments de coûts des matériaux,

il s'inquiète de l'incertitude actuelle à arrêter les prix. «Aucune entreprise dans le monde de la construction ne souhaite s'engager sur des montants, car elles subissent également la pression des fournisseurs de matériaux, explique-t-il. La situation est peu commune. Ces dernières années, tous les prix étaient bloqués avant de démarrer un chantier.» Les délais des offres se voient également souvent raccourcis, passant de quelques mois auparavant à quelques jours actuellement. Guillaume Käser, directeur de la CODHA, pointe quant à lui la hausse des taux d'intérêt. Résultat: si construire coûte aujourd'hui plus cher, c'est aussi le cas quand il s'agit d'emprunter de l'argent. «En tant que coopérative, nous sommes très sensibles à la dette, car nous avons beaucoup d'emprunts et peu de fonds propres, explique-t-il. Si on construit sur un

### «LES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE NE DOIVENT PAS HÉSITER À NOUS SOLLICITER»



Lors d'un projet de construction, les coopératives d'utilité publique peuvent solliciter des aides de la Confédération, via le fonds de roulement. Elles doivent pour cela répondre à des exigences techniques ou encore financières. Le coût du projet ne doit par exemple pas dépasser le seuil fixé par l'Office fédéral du logement (OFL). Au vu de la situation, nous avons demandé à Felix

Walder, directeur suppléant de l'OFL, si ces limites de coût allaient être adaptées à la situation.

Felix Walder: «Nous sommes sensibles à l'évolution des prix des matériaux, mais également à celui des terrains. Nous resterons attentifs aux chiffres qui seront publiés à la fin de l'année 2022 et adapterons les limites de coûts au besoin, au début de la nouvelle année.

Mais, en dehors de ce calendrier, nous avons une certaine marge de manœuvre. Si nous constatons par exemple que la limite des coûts de revient est légèrement dépassée, mais que le projet final intègre des loyers modérés, il est alors possible d'accorder des prêts issus du fonds de roulement, par exemple. Nous restons également attentifs aux matériaux choisis pour la réalisation, comme le bois, par exemple, qui subit une forte augmentation. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne doivent pas hésiter à nous solliciter, à présenter leur projet. S'il correspond aux besoins de ménages qui ne peuvent pas payer plus qu'un loyer abordable, alors nous sommes flexibles dans l'évaluation de la limite. On garde une certaine sensibilité face à la situation actuelle.» JL



Le chantier de la CODHA aux Plaines-du-Loup. © meier + associés architectes

terrain public, on peut éventuellement demander que la rente de superficie soit adoucie, amoindrie ou reportée. Mais les communes souhaitent aussi percevoir l'argent. C'est une période difficile: nous sommes au cœur de l'orage et, s'il perdure trop longtemps, les coûts se répercuteront sur les loyers.»



Le chantier de la SCHL aux Plaines-du-Loup. © Rémy Gindroz

#### Discuter, discuter, discuter...

Dans cette période où fournisseurs et constructeurs tentent de trouver la meilleure (ou la moins pire) des solutions, beaucoup s'accordent à dire que celle-ci passe par la discussion. C'est d'ailleurs le mot d'ordre donné par la SSE (Société suisse des entrepreneurs) à ses membres (voir encadré). Alors on se rencontre davantage «pour de vrai», on se plonge plus en détail dans les offres, on décortique, on tente d'économiser au maximum et on négocie. Mathieu Schopfer est membre de la direction de Pragma Partenaires. En tant que chef de projet sur le chantier des Plaines-du-Loup à Lausanne (pièces urbaines B et C, soit 509 logements), il collabore avec plusieurs maîtres d'ouvrage d'utilité publique (SCHL, FPHL, FLCL et SILL). Malgré des négociations qu'il qualifie d'éprouvantes, il relève un aspect positif: «Nous sommes dans une phase évolutive qui est intéressante, car elle permet d'échanger avec les entreprises avec une certaine transparence.» Il évoque notamment les appels d'offres pour les carrelages, les parquets ou encore les bétons, qui mentionnent aujourd'hui distinctement les notions de fourniture et de pose. «C'est moins subjectif et aléatoire que lorsque seul le prix global est mentionné. Et, dans cette période incertaine, cela permet également de négocier en toute connaissance de cause avec l'entrepreneur. Ce qui est délicat, c'est qu'on a deux réalités qui se confrontent: celle des maîtres d'ouvrage qui sont engagés financièrement, qui doivent rendre des comptes et garantir des loyers et celle des entrepreneurs qui souhaitent la pérennité de leur entre-

## «LA SOLUTION PASSE PAR UNE DISCUSSION FRANCHE ET OUVERTE»



Martin Graf, vice-directeur et responsable du Département gestion d'entreprise à la SSE (Société suisse des entrepreneurs) et membre du comité de NEROS (Réseau matières premières minérales Suisse). Quelle est la position de la SSE face à ces variations de prix des matériaux et quel mot d'ordre est transmis aux membres?

### Une telle situation s'est-elle déjà produite auparavant?

Les variations de prix rencontrées ce printemps étaient extrêmes, pires que celles connues pendant la crise économique de 1930. Le 6 mars, le prix du bitume a bondi de 60% en l'espace de deux heures: je n'avais jamais vu ça. Même durant la crise économique de 1930, les prix étaient moins volatils. Voici un exemple qui illustre cette situation exceptionnelle: les vendeurs d'acier publient habituellement leurs prix à la fin du mois pour le suivant. Ce printemps, ils n'ont rien publié et ont annoncé qu'ils transmettraient le prix au jour le jour, tant la situation était instable.

### Que conseillez-vous aujourd'hui à vos membres?

Pour les matériaux pour lesquels la situation est claire, nous leur conseillons de suivre les indices de la branche. Pour les matériaux plus critiques, nous leur suggérons de laisser ouvert au maximum, de ne pas arrêter de montants et de prévenir les partenaires que les coûts seront confirmés le jour du démarrage du projet.

### Ce mot d'ordre complique fortement le travail des maîtres d'ouvrage et des planificateurs, non?

Le client connaît 90% des coûts finaux, il ne lui reste que 10% environ de part d'ombre. Mais la plupart des entrepreneurs et des clients comprennent très bien la situation et tentent de trouver ensemble des solutions. C'est plus compliqué lorsqu'il y a des contrats déjà existants et qu'il faut renégocier. Mais, dans tous les cas, la seule solution passe par une discussion franche et ouverte entre toutes les parties prenantes. **JL**

prise en dégageant des bénéfices. Il y a une grande part de négociations pour arriver au juste prix.»

### Simplifier les projets et penser autrement

Si la situation devait se tendre encore, la SCHL n'exclut pas l'idée de rechercher les économies dans les constructions en cours afin que les loyers ne soient pas trop impactés ou de différer certains chantiers de rénovation non démarrés. Quant à la CODHA, elle a déjà dû faire des choix sur le chantier des Plaines-du-Loup, où la coopérative construit 78 logements. «Si avant on pouvait se permettre de prévoir des éléments inhabituels et qualitatifs dans un projet, aujourd'hui on simplifie. Par exemple, aux Plaines-du-Loup, on a remplacé des portes à large ouverture par des portes standards et des portes couliss-

# Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

[www.desax.ch](http://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

santes par des portes-fenêtres pour aller sur le balcon. On doit se serrer la ceinture et faire des choix qu'on regrette un peu, même si le rendu reste esthétiquement beau.» Pour limiter la casse, Nicolas de Courten évoque les constructions hybrides (bois, métal, brique isolante etc.): «Avec une telle réalisation, on ne met pas tous les œufs dans le même panier et on a une chance de pouvoir lisser les hausses. Si le prix d'un matériau augmente, peut-être que ce ne sera pas le cas pour un autre? Il faut suivre l'évolution des prix, rester flexible sur le choix des matériaux et discuter avec les entreprises pour connaître les éléments qui présentent le moins de problèmes de stock ou de fourniture.» En optant pour cette approche, Nicolas de Courten a pu obtenir du mélèze local valaisan au même prix que du mélèze venu de Pologne, habituellement meilleur marché. Serait-on en train de remettre les prix à l'endroit? C'est le ressenti de Nicolas de Courten: «Avant, tout était peut-être trop bon marché et on était dans un certain excès, on gaspillait énormément. Les prix d'aujourd'hui ne correspondent-ils pas mieux au prix réel d'un matériau?»

### Se poser les bonnes questions

La période est sans aucun doute à la remise en question. Et c'est tant mieux. Le Covid a réveillé notre rapport au vivant et au temps, le conflit en Ukraine nous balance en pleine face notre dépendance au fossile, la pénurie électrique qui nous pend au nez rend l'énergie d'autant plus précieuse, et l'emballement du prix des matériaux force les acteurs du monde de la construction à évoluer. «C'est une conjonction de différentes crises et c'est l'occasion de se poser les bonnes questions. C'est peut-être une opportunité pour accélérer la transition nécessaire pour ne pas s'écraser contre le mur», note Nicolas de Courten. «Ces dernières années, on était en plein excès: seules quelques rares personnes se sont sérieusement posé la question du réemploi des matériaux ou de l'économie circulaire par exemple. Il faut profiter de la situation pour repenser nos métiers, l'emploi des matériaux, la gestion du territoire et notre consommation énergétique. Le thème immuable du réchauffement climatique nous donne une orientation claire et sans équivoque.» ■

# Son avenir nous importe

La durabilité est au cœur de notre mission

- Prêts avec bonus écologique
- Conseils en investissement responsable
- Partenaire à long terme des entreprises vaudoises

**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](http://www.miele.ch/petitsgeants)

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

# 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.

## VIVRE AUTREMENT LA DEUXIÈME PARTIE DE SA VIE

La coopérative Solinsieme a transformé, il y a vingt ans, en ville de Saint-Gall, une ancienne fabrique en appartements pour des personnes qui souhaitent passer la 2<sup>e</sup> phase de leur vie de manière autonome mais non isolée, entre préservation du patrimoine et modernité.

TEXTE: ANNE DUPASQUIER / PHOTOS: ELISABETH MERKT

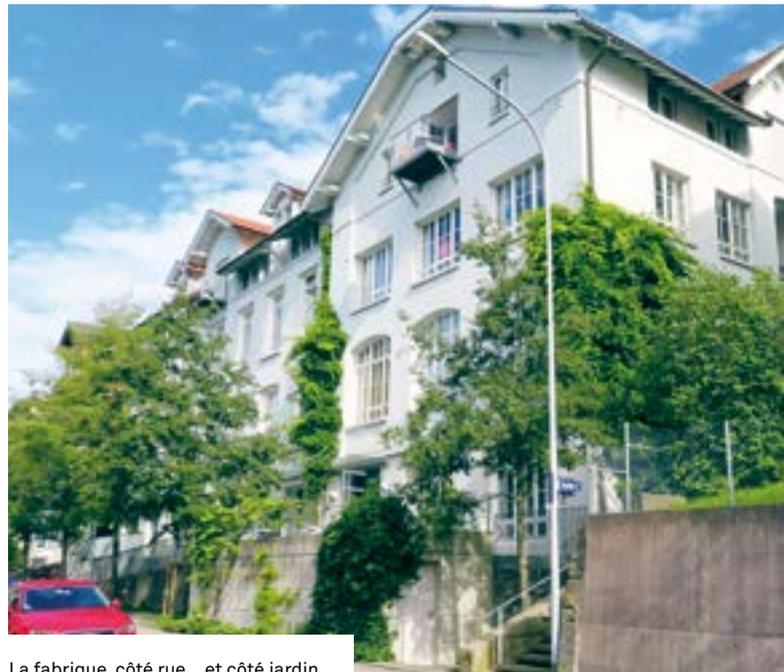
En cette année 2022, Solinsieme, coopérative pour une nouvelle manière d'habiter (Genossenschaft für neue Wohnform), fête un jubilé: vingt ans déjà que quelques amies ont décidé de s'unir pour inventer une nouvelle manière de vivre sereinement et en santé, après la vie professionnelle et familiale. L'idée de ce projet pionnier est de vieillir en étant indépendant, entouré et soutenu par un système de partage et d'entraide. Vingt ans plus tard, le projet s'est enrichi de ses expériences, il a mûri mais ses objectifs sont toujours d'actualité. Le pari est réussi!

### Entre proximité et distance

L'ancienne usine de broderie, située dans un quartier proche du centre de Saint-Gall, a été transformée et s'est agrandie d'une partie neuve. L'ensemble comporte 17 appartements individuels, combinés à des espaces communs qui représentent 20% de la superficie. Cette spécificité était particulièrement innovante il y a deux décennies. Une chambre d'hôte, une salle de séjour, un atelier, un bureau /salle de réunion, une cave sont partagés. Ils favorisent les contacts sociaux, ce qui est le but de ce mode de vivre ensemble: un petit salon pour lire le journal, une cuisine pour organiser un apéro ou la fête de l'été, un beamer pour regarder un film. Dès le départ, la structure et les aménagements sont conçus pour permettre une proximité, mais tout en donnant la possibilité de garder ses distances, selon les envies des habitants. Chacun dispose ainsi d'un logement personnel privatif, y compris un espace extérieur, jardinet, balcon ou loggia. Actuellement les vingt habitants (les mêmes depuis 2009) se répartissent en treize femmes et sept hommes, et ont, outre un jeune homme de 20 ans, entre 60 et 80 ans.

### Une genèse audacieuse

Il y a un peu plus de vingt ans, un petit groupe de femmes engagées, dans la cinquantaine, réfléchit à comment vivre la deuxième partie de leur vie. Quitter la villa familiale à la campagne devenue trop grande pour se recentrer en ville, et combiner habitation individuelle et espaces partagés. Le nom de la coopérative créée à cet effet reflète cet état d'esprit: «solo» (seul) et «insieme» (ensemble). En 1999, la fabrique de textile de la Tschudistrasse était à vendre. Tout s'est ensuite enchaîné et au lieu des quatre à six appartements prévus, le projet s'est agrandi, alliant patrimoine industriel et modernité, mélangeant habilement sphère privée et publique. En 2002 tous les appartements avaient trouvé preneur.



La fabrique, côté rue... et côté jardin.





Chacun dispose de son espace privé... et d'un coin lecture commun



#### PRIX AGE-STIFTUNG DÉCERNÉ À SOLINSIEME

Age-Stiftung est une fondation qui a pour but d'encourager des formes de logements innovants pour seniors en Suisse alémanique. Par ses soutiens financiers, elle contribue à faire connaître des bons exemples. En 2007, elle a ainsi décerné un prix à Solinsieme, projet pionnier au grand potentiel pour en inspirer d'autres. Aujourd'hui, ce genre d'approche auto-organisée pour seniors a gagné en attractivité et a essaimé.

Parmi les nombreux projets que soutient Age-Stiftung, celui de l'ancienne fabrique de drapeaux Stadelmann de la coopérative SeGeWo, également à Saint-Gall, mérite d'être mentionné. Depuis 2021, 22 logements adaptés aux seniors, avec de nombreuses parties communes, sont en cours d'aménagement. Des critères de construction écologique, ainsi qu'une approche participative en sont les points forts. **ADP**

#### Pour les curieux:

[www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)  
[www.segewo.ch](http://www.segewo.ch)

#### Dans un cadre de développement durable

Les lofts, d'une surface de 56 à 93 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de trois mètres cinquante, sont disposés sur trois niveaux. Leur taille relativement petite répond à l'objectif de densification des zones bâties. Pour les rénovations et la construction de la nouvelle aile, le choix s'est porté sur des matériaux respectueux de l'environnement. D'un point de vue énergétique, les bâtiments ont été bien isolés et des installations solaires, thermique et photovoltaïque (cette dernière sera d'ailleurs agrandie en 2023) permettent une certaine autonomie. Les appartements

## Rénovation du toit de l'hôtel Cailler : protection efficace du climat grâce à une isolation en fibres de bois

Fondé en 1979 et situé dans un paysage pittoresque composé d'alpages, de bains, de pistes de ski et de lacs, l'Hôtel Cailler à Charmey se trouve dans le canton de Fribourg, en Suisse. Mais le changement climatique ne fait pas exception à l'idylle suisse : l'augmentation des coûts énergétiques et les exigences accrues en matière de protection du climat et de l'environnement imposent forcément des économies d'énergie et de CO<sub>2</sub>. Par conséquent, le célèbre hôtel quatre étoiles a fait l'objet d'une rénovation énergétique de son toit - avec des matériaux isolants écologiques efficaces en fibres de bois de GUTEX.



Situé dans un cadre idyllique, l'Hôtel Cailler à Charmey a réalisé une rénovation énergétique de son toit avec les matériaux isolants durables en fibres de bois de GUTEX, certifiés par l'écolabel natureplus®. Les panneaux isolants éprouvés GUTEX DW+ disposent d'une densité brute particulièrement élevée permettant des propriétés de panneaux encore plus résistantes à la pression

Les toits des trois bâtiments hôteliers, imbriqués les uns dans les autres selon le style typique des chalets suisses, ont fait l'objet d'une rénovation énergétique par l'entreprise Chalet Schuwey SA avec les panneaux isolants GUTEX Multitherm et GUTEX DW+. Les clients de l'hôtel bénéficient ainsi d'un meilleur climat ambiant et d'une protection accrue contre la chaleur. En hiver, cette isolation efficace permet de réduire considérablement les frais de chauffage. De plus, une installation photovoltaïque de 1000 mètres carrés sur le toit diminue davantage les coûts énergétiques de l'hôtel : en fonction des heures d'ensoleillement, elle génère une capacité annuelle allant jusqu'à 180 MWh.

### Protection climatique et bien-être grâce à l'isolation durable des toits

Au total, 1700 mètres carrés de toiture de l'hôtel Cailler étaient à recouvrir dans un délai relativement court. Selon les déclarations du responsable de la mise en œuvre Thomas Löttscher, GUTEX a été à même de livrer le matériau isolant dans les délais, malgré la grande quantité à livrer et les conditions météorologiques défavorables dans les Préalpes hivernales. La rénovation des trois toits a été réalisée sous forme d'isolation sur chevrons sur toute la surface avec le panneau isolant GUTEX Multitherm de 240 millimètres d'épaisseur et le panneau isolant GUTEX DW+ résistant à la pression, qui, avec ses joints à rainure et crête, forme une couche supérieure stable.

Les panneaux isolants GUTEX, résistants à l'humidité et au vent, disposent d'une excellente capacité d'absorption de la chaleur, ce qui en fait une protection optimale contre la chaleur et un moyen efficace contre le froid. Ils se composent de bois durable, sont recyclables et certifiés par l'écolabel natureplus® en raison de leur innocuité pour la construction. Par leur grande précision de mesure, les panneaux isolants GUTEX offrent une mise en œuvre exceptionnelle et sont faciles à poser.

Les clients du traditionnel hôtel Cailler profitent désormais d'un climat ambiant encore plus sain et confortable pendant leurs vacances. Cette isolation écologique du toit en fibres de bois régionales profite également à l'environnement et au climat : Le stockage durable de carbone dans le matériau contribue, au-delà de ses propriétés isolantes, à agir positivement sur la teneur en CO<sub>2</sub> de l'atmosphère et à atteindre les objectifs nécessaires en matière de protection climatique. L'utilisation de matières premières renouvelables dans les bâtiments se révèle dès lors être une contribution décisive à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Pendant la phase de croissance des arbres, de grandes quantités de CO<sub>2</sub> sont prélevées dans l'atmosphère et durablement fixées dans les matériaux de construction à base de bois.



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

GUTEX Schweiz GmbH | [www.gutex.ch](http://www.gutex.ch)

sont aménagés de manière simple et épurée de sorte à, d'une part, épargner les ressources et, d'autre part, à permettre en tout temps des modifications. Les accès sont d'une manière générale adaptés aux personnes à mobilité réduite, même si, parfois, il reste des marches ou si la lumière est parfois problématique.

La mobilité durable est un des points forts. L'immeuble étant situé dans un quartier proche du centre-ville, il est ainsi facile de se ravitailler à pied, à vélo ou en transports publics. Il en est de même pour participer à des activités culturelles ou aller chez le coiffeur, le dentiste ou le médecin. Il n'y a donc pas besoin de voiture. Ainsi seules trois places de parc ont été prévues, dont une pour un véhicule Mobility.

La forme juridique et le mode de financement ont convaincu la banque concernée: un bon équilibre entre propriété et coopérative. Les appartements sont en PPE et les propriétaires sont en même temps membres de la coopérative Solinsieme. Cette dernière possède les parties communautaires et en assure la gestion, ainsi que celle des PPE.

D'un point de vue social, comme on l'a vu, tout est mis en œuvre pour faciliter les rencontres et la solidarité. L'ensemble n'est pas à proprement parler intergénérationnel mais il est situé au cœur d'un quartier urbain qui incite aux échanges avec des voisins, familles et plus jeunes. Dans les premières années, des soupes populaires étaient d'ailleurs organisées à l'inten-

tion du voisinage, incitant à un partage social avec les habitants du quartier. Des expositions sont de temps en temps organisées et ouvertes au public.

### Un grand engagement, plus d'autonomie et une capacité d'apprentissage

Solinsieme offre ainsi un cadre rassurant pour vieillir de manière autonome. Cette forme d'habitat autogéré et participatif, même si elle ne concerne qu'une minorité de 10 à 15% des seniors, trouve sa place parmi les offres de logement. Vieillir signifie accepter un certain lâcher-prise mais libère aussi plus de temps pour développer de nouvelles activités. Par la dynamique de groupe, la qualité de vie des seniors s'accroît car une ambiance stimulante permet de rester en meilleure santé physique et psychique.

Dans une telle structure, un grand engagement est cependant nécessaire. Tout le monde n'a en effet pas la même manière de vivre et des conflits peuvent apparaître. «Il s'agit de trouver un équilibre entre des personnes aux aspirations diverses» témoigne Bruno Lechmann qui habite là depuis 2006. «Pour les unes, «Insieme» est particulièrement important, d'autres attachent plus de valeur au «Solo», et certaines se tournent volontiers vers l'extérieur. Je pense que, au fil du temps, nous avons réussi à respecter les priorités de chacun, sans pression de groupe.» Le dialogue prédomine et les solutions doivent être trouvées ensemble. Un tel projet est aussi exigeant sur le long terme et demande aux habitants une capacité de communication et d'adaptation conséquente. Il faut de la persévérance, de la créativité. Au final, ce sont les fêtes et les rencontres, organisées ou spontanées, qui créent le lien social.

### Un rêve réalisé, en constante évolution

Solinsieme a initié un projet pionnier en Suisse en 2002. Les critères de réussite sont notamment sa taille idéale, un site central et adaptable aux besoins des seniors, la clarté des finances et une structure bien organisée, gérée par un comité compétent. «J'y apprécie les contacts et la solidarité, et je suis toujours partant pour contribuer à la cohésion interne», poursuit Bruno Lechmann.

Des questions se posent néanmoins pour l'avenir, car les résidents vieillissent, annonçant des changements inévitables. Il n'est guère possible de rester figé. Comment continuer à vivre à l'avenir? Comment passer de la 3<sup>e</sup> génération avec des seniors en forme à la 4<sup>e</sup> génération, celle qui nécessite des soins constants? Quels changements seront inévitables?

Mais en attendant, la jeunesse de Solinsieme se passe bien. Alors bon anniversaire! ■

Pour les curieux:  
www.solinsieme.ch

### L'HABITAT PARTICIPATIF, DÉMARCHE PIONNIÈRE EN EUROPE DU NORD

Si Solinsieme a été pionnier en Suisse il y a vingt ans, les pays du Nord de l'Europe l'étaient déjà depuis longtemps. Le Danemark en est le champion mondial, ayant inauguré le premier «co-housing» ou habitat partagé pour seniors dès la fin des années 1980, et aujourd'hui on en compte plusieurs centaines. Aux Pays-Bas, comme en Suède, les autorités favorisent le «co-housing» dans le cadre des logements sociaux. Le modèle allemand mixe volontiers les générations au sein de la communauté, incluant une partie médicalisée pour les seniors nécessitant des soins. Des expériences sont réalisées, comme de faire cohabiter des étudiants et des personnes âgées.

Cette forme de logement, basée sur la solidarité et l'entraide, s'adresse à toutes les catégories de la population, mais tend aujourd'hui à se développer comme une solution adaptée à la vieillesse, constituant une alternative intermédiaire entre logement individuel et institution médicalisée. Selon une enquête réalisée en France, une personne âgée sur trois est en situation d'isolement (Fondation de France, 2021). ADP

#### Pour les curieux:

<https://www.realdania.org/publications/in-english/cohousing-communities-for-seniors>

Labit A., 2017, L'habitat participatif: une solution pour bien vieillir:

<http://halage.info/wp-content/uploads/2015/02/Anne-Labit.-Lhabitat-participatif-une-solution-pour-bien-vieillir...point-dinterrogation.pdf>

Heidi Sinning (Ed.), 2017, Altersgerecht wohnen und leben im Quartier:

[http://www.sektion-stadtsoziologie.de/downloads/publikationen/Infoblatt\\_Buch\\_ISBN9950\\_Sinning.pdf](http://www.sektion-stadtsoziologie.de/downloads/publikationen/Infoblatt_Buch_ISBN9950_Sinning.pdf)



# 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



**Naef**

Assainissement des conduites par l'intérieur

GROUP | Leader en Suisse depuis 1985 avec l'original

## DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES SENIORS

Quand on rénove ou on construit un immeuble, il est bon de penser à adapter les appartements aux besoins évolutifs des seniors. Quelques menues astuces peuvent suffire à augmenter considérablement leur confort et leur sécurité... et leur permettre de rester autonomes dans leur logement le plus longtemps possible.

PATRICK CLÉMENÇON

Selon l'architecte Beatrix Jeannotat, spécialisée dans l'habitat pour les seniors, la plupart de nos aînés se sentent relativement bien dans leur logement en Suisse... et ils n'ont la plupart du temps aucune envie de déménager. Car déménager, c'est stressant et ça veut dire perdre son environnement, ses habitudes, ses amis et ses voisins; perdre le charme et les repères structurants d'un quartier, des petits commerces et des bistros, des places publiques et autres joyeusetés animant la vie sociale. Et comme le nouveau logement, plus petit, est souvent plus cher que l'ancien, on comprend donc relativement aisément qu'il n'est guère motivant de déménager à un certain âge et qu'il est donc important de pouvoir vivre aussi longtemps que possible dans un logement bien établi. Un aménagement bien adapté peut en effet permettre non seulement aux seniors de vivre dans leur

appartement en toute sécurité et mobilité, mais cela simplifie également le travail des personnes qui leur viennent en aide. «Comme 97% des logements du parc immobilier en Suisse sont déjà construits, il semble évident qu'il vaut mieux adapter les logements existants plutôt que d'en construire des nouveaux exprès», souligne Beatrix Jeannotat. Quels sont donc les éléments essentiels de l'aménagement d'un habitat pour qu'il réponde aux besoins des seniors en matière de confort, de sécurité et d'autonomie? Le diable est dans le détail... le sentiment de confort et de sécurité d'habitation des seniors aussi. Commençons donc par faire le tour d'un appartement. Nous verrons ensuite ce qu'il est possible de faire dans les espaces de distribution à l'intérieur du bâtiment (paliers, cages d'escaliers, ascenseur, hall d'entrée) et aux abords immédiats d'un immeuble.

### Lumières et contrastes

Avec l'âge, on voit moins clair et les besoins de luminosité augmentent, déjà à partir de 50-60 ans. La question de l'éclairage est donc très importante et il faut veiller à garantir un éclairage optimal, notamment dans la cuisine et dans la salle de bain, où il est recommandé d'avoir plusieurs sources de lumière. Il faut toutefois veiller à ne pas éblouir les gens: avec l'âge, on voit moins clair, mais on devient plus sensible à la lumière. Les sources de lumière que l'on ajoute doivent donc soigneusement être dirigées sur le plan d'activités qu'elles doivent faciliter. Autre élément important: un environnement bien contrasté. Le plan de travail de la cuisine devrait donc être monochrome et plutôt clair, pour bien faire ressortir les ustensiles de cuisine. Les sols devraient être plutôt monochromes et plus foncés que les murs; les plafonds

blancs, pour une bonne diffusion de la lumière dans tout l'espace habité.

### Logement sans obstacles et éléments de soutien

Il est important aussi d'avoir des sols plats, sans seuils entre les pièces, ou à la sortie de l'appartement ou du balcon, afin de faciliter les déplacements, notamment avec un déambulateur. Un tapis peut devenir un piège quand on a de la peine à bien lever les pieds en marchant. Des meubles bien stables au cheminement de l'appartement et des poignées bien placées dans la salle de bain facilitent l'ensemble des soins qu'on y pratique. Un sol antidérapant augmente considérablement la sécurité. Dans le séjour et à table, des fauteuils avec accoudoirs permettent de se lever. «En Suisse, presque 124 000 accidents liés à une chute ont lieu chaque année dans les logements privés, qui, à un certain âge, nécessitent souvent une hospitalisation», souligne Beatrix Jeannotat.

Dans la chambre à coucher, il est important de faciliter l'accès au lit et donc de laisser assez de place pour pouvoir y accéder avec un déambulateur ou accompagné. Le lit devrait avoir la hauteur du genou pour pouvoir facilement s'y asseoir, s'y coucher et se relever en toute autonomie. Et le matelas devrait être suffisamment dur pour faciliter les mouvements couchés. Il faut évidemment avoir la lumière à portée de main quand on est allongé dans le lit.

Pour avoir accès aux choses que l'on stocke normalement dans une cave, il est important de disposer dans ou près de l'appartement d'un réduit bien éclairé, avec étagères accessibles et une porte suffisamment large pour y accéder en déambulateur. Disposer d'un lave-linge dans l'appartement permet d'éviter des allers-retours dans la buanderie.



La salle de bain, avec des sols contrastés, un accès à la douche sans seuil et un siège pour s'asseoir. DR

### Dans l'immeuble

La porte de l'appartement doit être munie d'un judas permettant de voir qui se trouve derrière la porte. Un écran permettant de voir qui sonne à l'entrée de l'immeuble est un plus. Le paillason sera de préférence intégré dans le sol et la sonnette bien visible et accessible, avec nom de l'habitant bien lisible. La signalétique de l'immeuble sera partout bien contrastée et assez grande pour faciliter l'accueil de visiteurs âgés.

Les portes d'ascenseur doivent se refermer lentement et les lumières des cages d'escaliers et des paliers rester allumées

un bon moment ou être équipées d'un détecteur de présence. Un bouton d'alarme est obligatoire dans l'ascenseur, mais il doit surtout mettre en contact avec une personne disponible sur place... et pas avec un quelconque répondeur automatique qui n'apporte aucun secours immédiat. Dans la cage d'escaliers, il faut également un éclairage suffisant, mais pas éblouissant; des nez de marches bien contrastés et une double main courante continue, à droite et à gauche. Dans le hall d'entrée, il peut être utile de réserver une place pour entreposer aussi bien les déambulateurs que les poussettes et de

veiller à ce qu'une partie des boîtes aux lettres soient assignées aux personnes âgées et placées assez bas pour être accessibles. Il est important aussi d'avoir des sols antidérapants dans le hall et des paliers permettant de nettoyer et sécher les chaussures en arrivant de l'extérieur. La porte d'entrée de l'immeuble doit être facile à ouvrir et/ou disposer d'un système d'ouverture automatique.

### Autour de l'immeuble

Une rampe d'accès est nécessaire pour pallier les quelques marches d'escaliers qui mènent à l'entrée d'un immeuble. L'accès aux conteneurs de poubelles doit être surélevé du côté de l'utilisateur pour faciliter le dépôt des sacs-poubelles. Une voiture (ou un taxi ou une ambulance) devrait pouvoir se parquer brièvement à proximité de l'entrée pour le transport des personnes. L'accès à un éventuel parking souterrain doit être bien éclairé, large et sans obstacle. Les aménagements extérieurs doivent prévoir autant des espaces partagés, ombragés et abrités, que des lieux pour se retirer au calme. Bref, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur, le plus important est de faciliter la mobilité et de renforcer l'autonomie et le sentiment de sécurité des seniors. ■

## UNE ARCHITECTE SPÉCIALISÉE DANS L'HABITAT DES SENIORS



Beatrix Jeannotat est architecte diplômée HdK de Berlin. Elle vit et travaille en Suisse depuis 25 ans, où elle a notamment suivi une formation à la HES de Berne pour mieux comprendre les enjeux liés à la mobilité chez les personnes âgées. Elle a travaillé presque dix ans au BPA dans la Sécurité de l'habitat et a encore complété son parcours par une formation à la Croix Rouge en tant qu'auxiliaire de santé. En plus de son travail actuel d'architecte dans une entreprise générale, où elle veille entre autres à ce que certains aménagements adaptés aux seniors ne fassent pas exploser les budgets de construction. Elle dédie un petit pourcentage de son travail aux soins à domicile, acquérant ainsi une précieuse expérience pratique. Par ce biais elle veille aux besoins des seniors et de l'aménagement de leurs logements, afin qu'ils puissent y rester le plus longtemps possible.

### Quelques liens utiles

[senior+--un-logement-pour-des-besoins-qui-evoluent-version-pour-imprimer.pdf](#)  
(fr. ch)

Voir+

[conception\\_de\\_batimentsdhabitationadaptesauxpersonnesagees.pdf](#)

<https://www.bfu.ch/fr/dossiers/securite-de-l-habitat>

Annexe 12: Directives pour la planification de constructions adaptées aux personnes âgées (plateformeaines.ch)

Idees d'aménagement pour tous les âges – MONA-Tool

Label et certification pour des logements adaptés à tous les âges

# LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER

Face à l'évolution des usages et modes de vie, les typologies d'habitat se transforment. A l'aune de la standardisation dans les logements collectifs et de la prise de conscience écologique, comment alors repenser notre habitat contemporain?

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Dans son essai intitulé «Bâtir Habiter Penser» (1951) considéré comme un texte fondateur du questionnement en architecture, le philosophe allemand Martin Heidegger fut le premier à considérer que la signification architecturale ne réside pas dans l'acte de bâtir mais dans celui d'habiter. Historiquement, l'acte d'habiter précède en effet tout projet architectural. Il est donc primordial de replacer l'habiter, et l'habitat, au centre du discours architectural et de repenser ses fondements, ses formes, ses typologies.

Car l'habitat est désormais soumis à des paramètres qui le tiraillent et qui font parfois oublier son essence – son rôle humain. En premier lieu, la nécessité de préserver le territoire et de réduire l'empreinte écologique de la construction incite à un bâti de plus en plus compact et dense. Mais en parallèle, la surface par habitant a considérablement augmenté au cours des dernières années: de 34 m<sup>2</sup> en 1980 à 46,3 m<sup>2</sup> en 2020, selon l'OFS. Cette augmentation est en partie due à l'éclatement de la structure familiale traditionnelle (deux parents et deux enfants) au profit de cellules familiales diversifiées. Parents séparés, famille recomposée, monoparentale, personnes vivant seules ou encore colocations induisent des espaces qui ne sont pas occupés en permanence de la même façon (c'est notamment le cas lors des gardes partagées d'enfants ou du travail à domicile). De plus, l'augmentation de la durée de vie, l'avènement du télétravail ou encore les nouveaux modes de consommation sont autant de changements sociétaux que les typologies traditionnelles ne parviennent pas toujours à accommoder.

Entre la nécessité d'une réduction de la surface habitable et la réalité d'une augmentation progressive de celle-ci réside un problème majeur dans la manière de concevoir l'espace: la surcharge normative de l'architecture contribue à la déconnexion de l'individu à son habitat, alors même que c'est spécifiquement dans cet espace qu'il devrait pouvoir se reconnecter et prendre conscience de son empreinte sur le territoire. Face à la difficulté des logements à tenir compte de la vie plurielle et complexe, il est donc essentiel de repenser l'habitat en inventant de nouvelles manières d'habiter.

## De l'habitat normalisé à l'habitat flexible

Trois pièces, une huitantaine de m<sup>2</sup>, une cuisine ouverte sur le séjour, un espace extérieur et une salle de bain avec colonne de lavage, voici le logement familial type tel qu'il existe un peu partout en Suisse romande. Un habitat soi-disant optimal qui

se retrouve majoritairement au sein des logements collectifs. Cette typologie est le résultat d'une évolution au fil des années. Les intérieurs se sont progressivement décroissés au profit de pièces moins nombreuses mais plus grandes, aux fonctions multiples, à l'instar de la «pièce de vie» qui combine à la fois cuisine, séjour et salle à manger. Mais aujourd'hui, le manque de terrain et l'augmentation de la demande poussent à réduire la taille des logements. Pour ce faire, ces derniers deviennent de plus en plus normés, réglés au millimètre près afin de ne pas perdre la moindre surface, voire même paralysés puisqu'il est parfois interdit de planter un clou dans le mur afin de personnaliser son espace. L'échec de certains grands ensembles est en partie dû à cette architecture anonyme et dirigiste. Une mise à l'épreuve de la norme est donc nécessaire, afin de rapprocher le logement des réalités sociales actuelles. Au cœur de cette réflexion réside la question d'appropriation par les habitants. De la cabane primitive de Vitruve à aujourd'hui, nous partageons tous le besoin de façonner notre habitat en harmonie avec l'espace qui nous entoure. Mais nous n'y parvenons pas tous avec le même succès. Tandis que certains transmettent leurs utopies et valeurs à travers leur logement, d'autres habitent leur espace de manière passive, d'autres encore le subissent. Afin d'intégrer les divers chemins et besoins d'un individu, la flexibilité et la capacité d'évolution



Le plan reprend le principe des pièces en enfilade avec des pièces directement juxtaposées. Les espaces de circulation ainsi disparus, les pièces peuvent devenir plus grandes (Immeuble de logements, Boveresses). DR / Fruehauf, Henry & Viladoms



La végétation est partout, laissée libre. Elle apporte sa fraîcheur naturelle et vient brouiller les frontières entre l'environnement bâti et l'environnement naturel (Maison Hourré). DR / Michel Bonvin

deviennent des thèmes majeurs pour le logement. La réintroduction de l'idée conceptuelle du plan libre dans les habitats (possibilité de rajouter ou d'enlever des parois, notamment) permet de proposer des logements plus adaptables, capables d'accueillir diverses fonctions au fil du temps. Le nouvel immeuble au quartier des Boveresses à Lausanne réalisé par le bureau d'architectes Fruehauf, Henry & Viladoms pour la société coopérative Logement Idéal, propose par exemple une typologie où chaque pièce est équivalente, sans hiérarchie, permettant un aménagement plus libre et permettant ainsi une intégration plus active de l'humain dans l'habiter.

### Innovations sociales et spatiales

Contraint par la norme, les concepteurs parviennent donc parfois à sortir des réflexions usuelles et normatives pour proposer des habitats innovants. Le défi principal porte sur la création d'un vivre-ensemble. Premièrement, la mixité entre les générations est privilégiée. Tandis que le projet H4 G (Habitat 4 Générations) à Genève réfléchit aux manières d'adapter un logement pour quatre générations, les projets d'immeubles intergénérationnels se multiplient. Par exemple, la Casa del Cédro a été inaugurée en 2020 dans le quartier de la Châtelaine à Genève. Cet immeuble intergénérationnel de la Fondation Alphonse Carfagni, réalisé par le bureau Amaldi Neder et Associés Architectes, propose 18 appartements pour des personnes âgées et 15 appartements pour des étudiants ou jeunes en formation. Doté d'espaces de vie commun, le projet cherche à favoriser les échanges et les relations de solidarité entre générations.

Deuxièmement, la mise en commun d'espaces est une solution qui permet de réduire la surface bâtie et de définir de nouvelles porosités entre la cellule de l'habitat et le monde extérieur, favorisant ainsi le lien social tout en préservant l'intimité. Le projet de la coopérative d'habitation Les Coloriés (membre de l'ARMOUP), réalisé à Attalens par Philippe Veluzat et Sébastien

Tripod dans une ancienne ferme propose par exemple des espaces de circulation élargis qui desservent les différents espaces collectifs: un atelier, une grande cuisine commune, une terrasse et un salon. Même les toilettes sont partagées à l'entrée des unités. Une solution qui permet d'optimiser les surfaces des espaces privés tout en laissant une grande marge d'adaptabilité au fil des ans et des besoins. Enfin, trois pièces indépendantes permettent d'agrandir certaines des unités. Ces types de mutualisation se répandent progressivement au sein d'une certaine pratique architecturale, auprès des coopératives en particulier. En effet, parce qu'elles développent une pensée collective de l'habitat, les coopératives ont la capacité de produire des formes architecturales inventives qui accompagnent de nouveaux modes de vie.



La cuisine, lieu d'échange et de convivialité par excellence, se place au cœur du dispositif de la maison. Sa taille et sa position centrale offrent une souplesse d'utilisation selon les besoins de chacun (Coopérative Attalens). DR / Stéphane Millet, Lausanne

### Renouer avec la terre

Le développement durable et la minimisation de l'empreinte d'un bâtiment est une question devenue essentielle pour l'ensemble du monde de la construction. En revanche, elle reste encore assez marginale chez les habitants, pour qui le confort prédomine toujours. Mais la crise écologique et sociale nous pousse à changer notre rapport au territoire et au logement. Cela ne se limite pas uniquement à l'acceptation d'une réduction de la surface habitable par habitant, comme le propose Philippe Thalmann, professeur d'économie urbaine à l'EPFL, dans un projet de recherche du PNR 73 Economie durable. Il est aussi nécessaire de penser le logement dans une optique écologique globale, au-delà des réflexions techniques sur le cycle de vie, l'empreinte écologique et l'énergie grise d'une construction. Le principe de flexibilité aide encore une fois à concilier les différents besoins dans une typologie de l'habitat respectueuse de l'environnement. L'architecture évolutive est en effet capable de répondre à l'usage des habitants sur le long terme, incitant donc une construction plus durable et plus pérenne.

De plus, la volonté d'un retour à la nature se fait doucement ressentir. Les habitants cherchent à tisser plus de liens avec l'environnement. Certains projets s'orientent de plus en plus dans cette direction et montrent qu'habiter c'est toujours

cohabiter, avec les autres mais aussi avec la nature. A la frontière du Pays basque et du Béarn en France, la réhabilitation unique d'une ancienne ferme permet à l'habitat de s'ancrer à son environnement naturel. Réalisé par le collectif Encore, le projet considère la nature – le paysage, les plantes, les fleurs, même les oiseaux – comme des éléments de réflexion à part entière. Afin d'intégrer les couchers de soleil à la maison par exemple, les portes ont été transformées en fenêtres coulissantes extérieures qui disparaissent une fois ouvertes. En adaptant la typologie du logement à l'existant et en prônant une grande ouverture sur le paysage la maison présente une architecture incarnée qui pense la durabilité de manière holistique.

Les critères économiques et écologiques ne sont donc pas les uniques aspects à prendre en compte. En multipliant des propositions déterminantes en termes de relation à la nature, d'usages et de formes, de nouveaux modèles émergent progressivement et s'inscrivent de plus en plus dans une sobriété de l'habitat, et de l'habiter. ■



DACHCOM

**Oui, je le veux !  
Assainir  
pour le futur.**

[flumroc.ch/ouijeleveux](https://flumroc.ch/ouijeleveux)

## REQUALIFIER L'ESPACE PUBLIC : L'HISTOIRE DE SUPERKILEN

Au cœur du quartier urbain de Nørrebro, à Copenhague, la restructuration de l'espace public a métamorphosé ce quartier multiethnique en un lieu d'intégration. Dix ans plus tard, il est l'un des endroits les plus vivants de la ville.



La place Rouge et ses balançoires irakiennes, en avant-plan de la bibliothèque et du centre sportif. Photo: Torben Eskerod

ANNE DUPASQUIER

Cafés branchés et bars populaires, espaces culturels, ateliers d'artistes et street art, jardins communautaires et petites épiceries se côtoient dans ce quartier du nord de la capitale danoise, pour le plus grand plaisir de ses habitants et visiteurs. Il y a quinze ans cependant, cette partie de la ville, de caractère ouvrier et ethniquement très diversifié, était qualifié de «problématique». Socialement défavorisé, le quartier souffrait d'une petite criminalité, de trafic de drogue, de conflits de gangs. Pour remédier à cette image négative, les autorités ont entrepris un plan de redéveloppement du district et notamment

une restructuration de l'espace public à l'abandon. Il s'agissait d'en faire un lieu de rencontre à grande échelle: ce sera, en 2012, la naissance du parc Superkilen.

### Rouge-noir-vert

Des enfants qui jouent dans une pieuvre géante, des jeunes qui font de la balançoire ou de la gymnastique de plein air, des étudiants qui profitent de fauteuils disséminés, des parents sur des bancs ou des personnes âgées qui jouent aux échecs: cette bande étroite s'étalant sur environ un kilomètre est subdivisée en trois zones qui se voient attribuer différentes fonctions. Elles sont identifiables par leur couleur au sol, le tout sillonné de sentiers

piétonniers et de pistes cyclables. Le Carré rouge, au parterre de couleurs vives – rouge, orange, rose –, est consacré aux activités, notamment sportives et musicales; on y trouve entre autres un skatepark et un ring de boxe. Le Black Market, au sol noir strié de blanc, est conçu comme une «salle de séjour urbaine», avec ses coins rencontre et des marchés. Enfin, le Parc vert, marqué par la végétation, est dédié aux loisirs de plein air: des pelouses, des tables de pique-nique, des barbecues accueillent les résidents des immeubles adjacents. Les concepteurs y ont même créé des collines, démontrant que l'aménagement urbain n'est pas qu'une surface horizontale.



Les ondulations du Black Market. Photo: Iwan Baan

Le bureau d'architecture et designer BIG (Bjarke Ingels Group), célèbre pour ses projets dans le monde entier, s'est adjoint des paysagistes berlinois (Topotek 1), ainsi que les artistes de Superflex. Cette équipe pluridisciplinaire a remporté le 1<sup>er</sup> prix au concours organisé par la ville en 2007, pour sa stratégie holistique, l'intégration de l'art urbain et un design pensé pour faciliter l'interaction sociale. Cinq ans plus tard, le parc était inauguré.

### Un processus participatif pour un aménagement à l'image de ses habitants

Au-delà de l'intégration d'un comité de citoyens au jury du concours, les habitants du quartier ont été invités à suivre une démarche participative au cours de laquelle ils ont pu exprimer leurs souhaits, en particulier au sujet du choix des arbres et du mobilier. Ainsi, plus de cent pièces ont été proposées par des résidents originaires d'environ cinquante pays: fontaine marocaine, tables de jeu bulgares, bancs indiens, brésiliens ou iraniens, balançoires de Bagdad, tables de ping-pong d'Espagne, zones de pique-nique arméniennes ou ring thaïlandais. Ainsi des bouts d'histoires individuelles sont intégrés dans l'espace public et d'autres usagers peuvent les intégrer à leur tour dans leur vie.

Dans le concept d'aménagement, il est admis que certains objets vont être abîmés, mais il est aussi attendu que les résidents se responsabilisent. Puisqu'ils ont participé à la démarche, ils devraient montrer un plus grand respect des installations.

### Un quartier revalorisé

Avec Superkilen, une friche industrielle sur le tracé d'une ancienne ligne ferroviaire, divisant des zones d'habitation en deux, a fait place à un espace public d'une forte identité célébrant la diversité ethnique environnante.

### DÉMARCHE DE CONCERTATION INTERGÉNÉRATIONNELLE À VEYRIER (GE)

En Suisse aussi, il existe des exemples de requalification d'espaces publics en vue d'améliorer la qualité de vie d'un quartier selon une démarche participative. C'est le cas notamment à Veyrier, dans la zone périurbaine du canton de Genève. En 2020, une caisse de pension a souhaité rénover les trois immeubles dont elle est propriétaire. L'objectif était, de plus, d'augmenter le nombre de logements, répondant ainsi à une densification du domaine bâti et en même temps d'améliorer les espaces extérieurs, en se plaçant dans une perspective intergénérationnelle. Le programme doit répondre aux enjeux climatiques et sociaux à l'échelle du quartier. Il inclut la rénovation des bâtiments existants datant des années 1970 (amélioration phonique et énergétique, adaptations aux seniors, installation d'ascenseurs, etc.), la construction de cent appartements supplémentaires en surélévation et dans de nouveaux bâtiments. Il s'agissait alors de profiter de ces remaniements pour requalifier les espaces extérieurs, les rendre plus sûrs et plus accessibles à la population, afin d'accroître la qualité de vie du quartier et de la commune. Le stationnement actuel en surface sera mis en souterrain, libérant ainsi de l'espace pour des aménagements de qualité. Une place adjacente sera également rendue plus conviviale. Les rez-de-chaussée des immeubles accueilleront des commerces et des services, afin de rendre le site plus vivant. Pour mener à bien ce projet d'envergure, une démarche participative a été initiée en 2021 impliquant les habitants des immeubles, ainsi que des zones de villas adjacentes. Des entretiens semi-directifs ont été organisés, suivis par deux ateliers. Les participants ont ainsi fait part de leurs souhaits: entre autres, intensification de la végétation pour procurer plus d'ombre, amélioration de l'éclairage, cheminements piétonniers. Les habitants ont aussi fait part de leurs craintes quant à des aménagements trop attractifs pour toutes les générations (mobilier, barbecue, place de jeux, etc.) qui pourraient générer des nuisances (bruit, déchets et autres dérangements). Le processus participatif a été rendu possible dans le cadre du projet Rivalités et chances pour la société à quatre générations de la Fondation sanu durabilitas qui questionne la problématique du vieillissement de la population lors de la cohabitation dans les quartiers. La partie opérationnelle a été réalisée par l'Observatoire universitaire de la ville et du développement durable et le bureau Label Vert, grâce à des contributions du canton de Genève, du programme Citoyenneté de la Commission fédérale des migrations et de l'Office fédéral du développement territorial ARE. ADP

#### Pour les curieux:

<https://www.ge.ch/document/25504/telecharger>  
[www.sanudurabilitas.ch](http://www.sanudurabilitas.ch)

L'image du quartier est devenue au fil du temps plus positive et même attractive. La ville de Copenhague a décidé d'ailleurs d'y rassembler toutes les infrastructures de loisirs du quartier de Nørrebro, ce qui a encore renforcé le caractère populaire. En 2019, elle a ainsi déménagé la bibliothèque locale dans un ancien dépôt de tram, à l'entrée du parc, sur la place Rouge. Le bâtiment a été rénové de fond en comble mettant en valeur son charme d'antan.

C'est devenu la bibliothèque la plus attractive de Copenhague. Un café a été créé par le centre local des femmes migrantes, dont l'objectif est l'inclusion des minorités ethniques. Les visiteurs peuvent y expérimenter une nourriture bio de toutes les saveurs du monde pour un prix modique. Dans le prolongement, un centre sportif a été aménagé dans d'autres anciens dépôts.



# Ceci n'est pas une pr messe.

## Changement climatique positif°

Contribuer à réduire de 60% les émissions de CO<sub>2</sub> c'est possible!  
Avec son programme **Thermique2030°**, SIG développe des réseaux de chaleur et de fraîcheur renouvelables pour les bâtiments et les logements.  
Un investissement bon pour la transition énergétique et l'économie genevoise!

### Dix ans plus tard

Le parc Superkilen a contribué à rendre le quartier plus sûr et plus vivant, visant un modèle de vivre-ensemble. La restructuration de cet espace urbain comme lieu d'intégration et d'inclusivité encourage la coexistence de différentes traditions, religions et comportements, pour les jeunes comme pour les plus vieux. Le lieu est vite devenu un centre d'attraction pour d'autres habitants de la ville et les touristes, générant aussi des nuisances dues à une trop grande fréquentation du parc.

**«Avec Superkilen, une friche industrielle sur le tracé d'une ancienne ligne ferroviaire a fait place à un espace public d'une forte identité célébrant la diversité ethnique environnante.»**

Si cette réhabilitation profite à l'ensemble du quartier, elle comporte en même temps un risque de gentrification qui menace le caractère multiethnique et socialement modeste à l'origine du projet. En effet l'amélioration de la qualité de vie par l'espace public exerce une grande attractivité sur les investisseurs privés, intéressés à y développer l'habitat et le commerce.



Une pierre géante d'inspiration japonaise attire les enfants. Photo: Torben Eskerod

Pour l'heure, grâce à des quotas d'habitations à loyer modéré, Nørrebro reste un quartier populaire. Mais de nouvelles tensions apparaissent entre les habitants des logements sociaux et les nouveaux résidents venus de l'extérieur, plus nantis. Par ailleurs, les autorités planifient d'assainir les immeubles, ce qui aurait pour conséquence de chasser une partie des familles à revenu modeste.

Malgré son succès, quelques critiques peuvent cependant être émises. A l'heure du réchauffement climatique, on regrettera le peu de végétation, et les palmiers importés de Chine (!) n'ont par exemple pas l'air de se porter très bien. Malgré l'attention accordée à des matériaux durables, c'est le bitume qui prédomine. Les circulations sont aussi discutables, les places de pique-nique et de jeux pour enfants n'étant pas suffisamment séparées des voies cyclistes très fréquentées. Le parc semble néanmoins avoir bien joué son rôle durant les dix premières années de sa vie. Aujourd'hui, Superkilen raconte toujours une histoire au sujet du quartier et de ses habitants, non à cause mais grâce à l'existence de ses différences.

Pour les curieux:

<https://www.superflex.net/works/superkilen> ■



La zone verte attend ses visiteurs. Photo: Mike Magnussen

# L'ORIENTATION SERVICE COMME RECETTE DU SUCCÈS

gammaRenax est synonyme de fournisseur de Facility Services de A à Z. Avec plus de 1800 collaborateurs, l'entreprise familiale intervient dans toute la Suisse et mise depuis toujours sur sa collaboration avec Maltech. Mais pour quelle raison? Fabio Abate, responsable du secteur Facility Services, nous en parle dans cette interview.

## **Le nettoyage des fenêtres et des façades est au cœur de vos compétences. Pouvez-vous nous donner des exemples concrets d'interventions?**

Nous travaillons sur tout le territoire suisse et nos interventions sont extrêmement variées. Par exemple, chaque année nous nettoyons pour le compte de RUAG les façades de leurs bâtiments du site de l'entreprise à Emmen. Nous intervenons également au siège de la CSS et à celui de la SUVA, tous deux à Lucerne, et veillons à ce que les immeubles présentent un aspect soigné.

## **Vous travaillez depuis des années avec Maltech pour vos missions de nettoyage – pourquoi?**

La qualité des services offerts par cette entreprise est excellente. Avoir Maltech comme partenaire, ça vaut son pesant d'or, surtout lorsque nous sommes chargés d'une mission à très court terme et

que nous devons vraiment tout mettre en œuvre pour la mener à bien. Chez gammaRenax, nous avons pour philosophie d'établir de nouvelles normes en matière de flexibilité. Et cette promesse, nous ne pouvons la tenir que si nos *spar-ring partners* font eux aussi preuve d'une grande flexibilité.

## **Quel type d'élévateur louez-vous chez Maltech?**

C'est très variable. En hiver, nous effectuons souvent des travaux de nettoyage en intérieur. En règle générale, nous utilisons des élévateurs à nacelle articulés et télescopiques pour ces missions et parfois six ou sept machines en même temps. À partir du mois d'avril, c'est la saison des travaux en extérieur. L'élévateur à nacelle sur camionnettes 3,5 tonnes avec une hauteur de travail allant jusqu'à 29 mètres est notre favori. Nous les cherchons nous-mêmes sur le site de

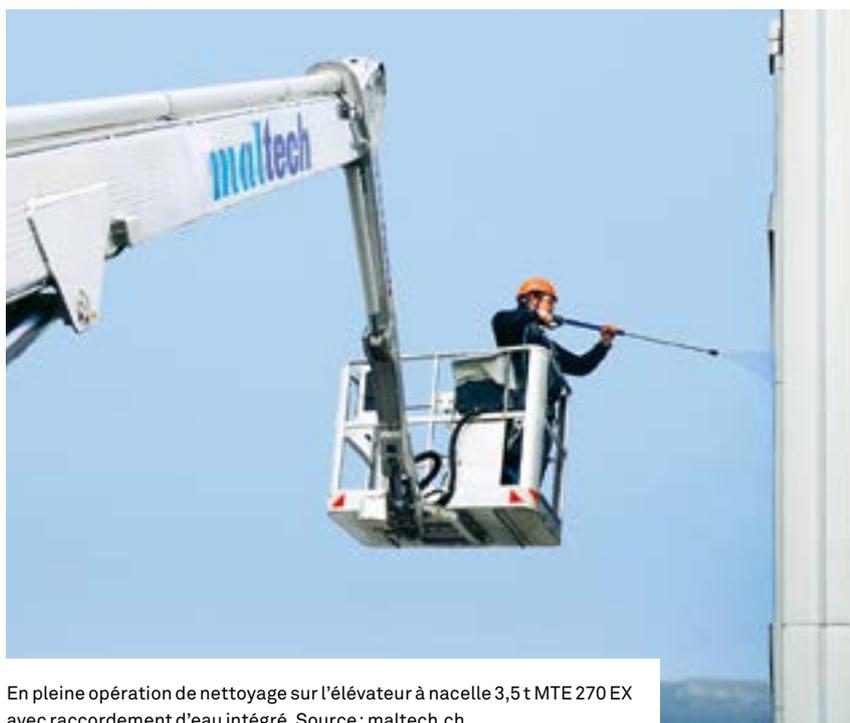
location le plus proche et nous les commandons nous-mêmes, ce qui nous rend vraiment efficaces.

## **Profitez-vous également de l'offre de services et de formation de Maltech?**

Oui, nous disposons de deux élévateurs sur camionnette 3,5t et d'un élévateur de type ciseaux que nous faisons régulièrement entretenir par Maltech. En outre, nos collaborateurs suivent tous les cinq ans la formation IPAF Refresh pour opérateurs chez Maltech. Nous attachons une très grande importance au fait que notre équipe ne doive pas seulement travailler de manière efficace, mais aussi en toute sécurité – ça vaut vraiment la peine.

## **Avez-vous vécu des «expériences Maltech» qui vous ont particulièrement marqué au cours de ces dernières années?**

Je me souviens surtout de ces situations où l'accès à notre lieu d'intervention s'est avéré très, très compliqué. Par exemple dans la «cour de récréation» de la HEP Zurich. Ou dans l'atrium de la prison de district de Dietikon. Ce qui distingue ces interventions des autres, ce ne sont pas tant les missions en elles-mêmes, mais plutôt la manière dont Maltech a abordé la situation avec nous, en faisant preuve d'une incroyable ouverture d'esprit pour parvenir à des solutions innovantes. C'est ainsi que ce qui nous semblait impossible à prime abord, est devenu possible.



En pleine opération de nettoyage sur l'élévateur à nacelle 3,5 t MTE 270 EX avec raccordement d'eau intégré. Source: maltech.ch

# ENTRE PÉNURIE ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le plus grand potentiel d'économie d'énergie réside dans le bâtiment, nous disent les spécialistes. Mais ce n'est qu'un des aspects d'un problème plus complexe: la consommation et l'approvisionnement énergétiques de notre pays. En cet automne 2022, la crise énergétique est devenue la préoccupation majeure en Suisse.

PROPOS RECUEILLIS PAR JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Pour mieux comprendre la problématique et la placer dans un contexte général, nous avons interviewé M. Patrick Bertschy, spécialiste en énergie, directeur Réseaux et membre de la Direction générale du Groupe Romande Energie SA à Morges.

**En préambule, quel est votre avis sur la situation actuelle des sur le plan de l'énergie en Suisse? Etes-vous inquiet des conséquences de la guerre en Ukraine sur les livraisons de gaz et de pétrole, donc de l'approvisionnement énergétique de notre pays?**

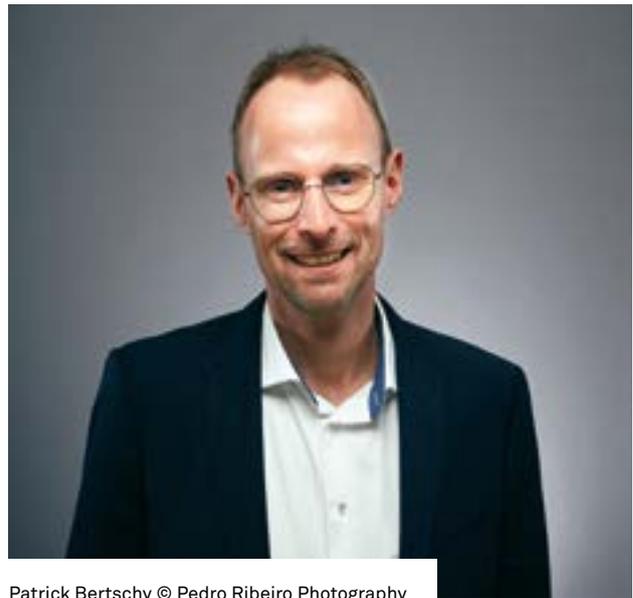
La situation est effectivement tendue. L'absence d'accord-cadre avec l'Union européenne, la situation géopolitique avec la guerre en Ukraine et l'état du parc nucléaire français n'a pas uniquement comme conséquence une envolée des prix de l'énergie sur le marché, mais tout cela pourrait nous conduire vers une première situation de pénurie d'énergie. Les producteurs et les distributeurs d'énergie, en étroite collaboration avec la Confédération et les cantons, travaillent à la sécurité de l'approvisionnement pour limiter les conséquences d'une éventuelle pénurie. Ce sera la bonne occasion de tester les mesures prévues dans le plan Ostral<sup>1</sup>. Mais il est vrai que la Suisse et les pays qui nous entourent n'ont jamais été aussi proche d'une situation de pénurie d'électricité.

**La Suisse risque-t-elle une pénurie de gaz, de pétrole et de mazout d'ici la fin de l'année ou au début de 2023? Si oui, quelle sera l'énergie la plus touchée? (on exclut l'énergie nucléaire, car le peuple suisse n'en veut plus)**

Depuis plusieurs années, Romande Energie s'est fortement distanciée des énergies fossiles: sachant que notre production électrique est 100% renouvelable et que nos chauffages à distance utilisent aussi des énergies renouvelables dans plus de 90% des cas, nous sommes très peu impactés par la raréfaction de ces énergies primaires.

**Quelles mesures faudrait-il prendre selon vous, par qui et quand? Et concernant quelles énergies spécifiquement?**

Avec l'électrification de notre société, tant pour la mobilité individuelle et que dans le domaine de la thermique des bâtiments, et par le remplacement des énergies fossiles par des pompes à chaleur, l'électricité devient indispensable à notre vie de tous les jours et au bon fonctionnement de notre économie. Pour continuer à pouvoir en disposer, il faut fortement



Patrick Bertschy © Pedro Ribeiro Photography

développer la production d'énergies renouvelables en optimisant les ouvrages existants et en créant de nouvelles installations, aussi bien hydrauliques que photovoltaïques ou éoliennes. La Suisse a pris beaucoup de retard, tout particulièrement dans les domaines de l'éolien et du solaire, et aujourd'hui il est indispensable d'accélérer leur développement. Si on se pose la question des points bloquants qui empêchent cette accélération, je vois en premier lieu la complexité des démarches administratives jusqu'à l'obtention d'un permis de construire, et deuxièmement le manque de main-d'œuvre, notamment dans le domaine du solaire, pour réaliser les installations. A cela s'ajoute la nécessaire sobriété tant au niveau de la population que des entreprises. Il s'agit de moins consommer et de repenser l'efficacité énergétique de l'entier du bâti existant.

**Doit-on malgré tout craindre un black-out en Suisse?**

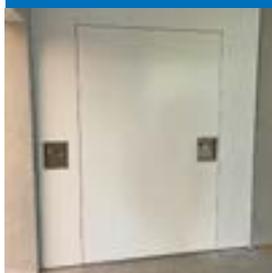
Je me permets de rapidement rappeler la différence entre une pénurie qui peut s'anticiper plusieurs mois à l'avance, et un black-out qui est une panne soudaine, à large échelle et non planifiable. Une telle panne est possible, mais un gestionnaire de réseau de distribution (GRD) comme Romande Energie, s'y prépare. En effet, nous effectuons régulièrement des simulations, et avec nos équipes nous développons et entretenons le réseau électrique afin qu'il soit le plus résilient possible. Si un black-out devait survenir, nous saurons réagir, dans les



*Depuis plus de 70 ans,*

# **NORBA** EST LA RÉFÉRENCE DE LA MENUISERIE SUR-MESURE,

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



**NORBA**  
MENUISERIE  
[www.norba.ch](http://www.norba.ch) 

#### **NORBA GE SA**

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

#### **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



Les spécialistes de la maintenance du réseau de Romande Energie sont constamment présents sur le terrain.  
Photo: Valentin Flauraud pour Romande Energie

meilleurs délais mais, seuls, nous ne pourrions rien faire, d'où l'importance d'une excellente collaboration avec les pays voisins et entre les GRD suisses. Cette coordination avec les pays voisins est une des raisons qui fait que les électriciens suisses regrettent la décision unilatérale de la Confédération d'abandonner l'accord-cadre avec l'UE, et de ce fait d'avoir stoppé les négociations pour l'accord sur l'électricité. Depuis, la Suisse est exclue de la table des discussions entre les gestionnaires des réseaux électriques et elle ne peut plus participer aux débats et défendre les intérêts de notre pays.

**Selon vous, la Confédération et les cantons devraient-ils faire davantage pour développer les énergies renouvelables comme l'hydraulique et le solaire? Et, par exemple comme en Allemagne, financer directement l'installation de panneaux solaires (les deux types) sur les toits des habitations privées, et non pas par de faibles subventions comme en Suisse actuellement?**

La conseillère fédérale Sommaruga a récemment déposé une initiative pour l'accélération des procédures dans les domaines de l'hydraulique et de l'éolien. C'est un premier pas pour permettre le développement de ces sources d'énergie. Sur le plan du solaire, toute solution pour optimiser le développement de la pose de panneaux photovoltaïques et les opportunités quelles qu'elles soient sont à favoriser. Nous sommes convaincus que chaque kilowattheure compte et qu'il ne faut pas opposer les sources d'énergie. Aujourd'hui, avec les niveaux de prix sur les marchés de l'énergie, c'est moins le financement des installations hydrauliques et éoliennes qui interpelle que la complexité des procédures administratives et l'acceptance par la population devant vivre à proximité de telles installations. Si l'on additionne tout le potentiel de production d'énergie renouvelable en Suisse, on peut dire que la Suisse est à même de produire toute l'électricité dont elle a besoin! Alors, retrouvons-nous les manches, quittons les énergies fossiles et réalisons cette transition énergétique.

**Vous avez aussi mis en avant, lors d'interviews, que le plus grand potentiel d'économie d'énergie réside dans le bâtiment: pouvez-vous préciser votre pensée?**

Sachant que la consommation d'énergie totale en Suisse est de 795 000 térajoules (TJ) et qu'à elle seule la thermie des bâtiments en consomme 241 000 TJ, soit plus de 30% et que la plus grande part du parc immobilier suisse date d'avant 1990 et est par définition très gourmande en énergie, le potentiel d'économie d'énergie est important. De plus, nous maîtrisons les techniques de rénovation et pouvons agir localement. En accélérant la rénovation des bâtiments, nous aurons un impact important sur l'efficacité énergétique et sur les émissions de CO<sub>2</sub>, d'où l'intérêt de programmes comme «Commune Rénove» que Romande Energie propose et qui simplifie toute la démarche de priorisation d'une rénovation sur une commune. Aujourd'hui, les communes de Morges et de Vevey ont débuté leur programme et les premiers ateliers citoyens ont été conduits.



Le lac des Toules avec son parc solaire flottant est une innovation très intéressante.  
Photo: Valentin Flauraud pour Romande Energie



85 ans  
ISOVER



### Où sont donc les priorités en matière d'économie d'énergie selon vous?

Avec les enjeux de la sécurité d'approvisionnement et de préservation de l'environnement, il importe aujourd'hui de baisser non seulement notre consommation d'énergie, mais aussi nos émissions de CO<sub>2</sub>. Dans cette équation, nous devons diminuer la consommation énergétique tout en étant conscient que la part provenant de l'électricité va, elle, augmenter, du fait de l'électrification de la société dont nous avons parlé ci-dessus. Ce gain est possible grâce à l'efficacité énergétique de la mobilité électrique par rapport à la mobilité thermique et à l'excellent rendement des pompes à chaleur comparativement à une chaudière à mazout ou à gaz.

### Et qui doit, à votre avis, financer ces mesures d'économies d'énergie?

Au vu de l'urgence climatique et de la situation internationale, l'économie d'énergie doit être l'affaire de tous. Il est toutefois clair que des actions incitatives venant de la Confédération auraient un poids non négligeable. Rénover en améliorant grandement l'isolation extérieure a un coût élevé, spécialement pour les immeubles locatifs, comme ceux des coopératives d'habitation.

### Comment vont-elles pouvoir financer les rénovations sans reporter ces coûts sur les montants de location?

La rénovation de bâtiments locatifs passera par l'isolation extérieure, mais également par le remplacement du système de chauffage. Tous ces travaux représentent certes un coût important pour les propriétaires, mais des mécanismes de subventions sont proposés par chaque canton, ce qui permet de réduire la durée d'amortissement et de diminuer les charges<sup>1</sup>.

### L'énergie éolienne a de nombreux détracteurs: des installations trop chères pour une production faible et aléatoire, donc un rendement très faible. Qu'en pensez-vous?

A l'exception d'un seul parc éolien, l'ensemble des installations de production éolienne en Suisse dépasse largement les objectifs de production. C'est une source extrêmement intéressante et qui s'inscrit dans le mix énergétique, avec le gros avantage de produire majoritairement durant la saison hivernale, ce qui représente un intérêt évident dans la situation que connaît la Suisse. Autrement dit, elle vient compléter les énergies hydraulique et solaire dont le rendement est plus faible en hiver notamment, alors que c'est la période où les vents sont plus forts; l'éolien vient ainsi compenser ce manque de production.

**Dans notre revue, nous avons présenté récemment les divers moyens de mobilité douce et durable, exempte de pollution de CO<sub>2</sub>, donc aussi les voitures électriques. Que répondez-vous aux gens qui disent que l'électricité**



HOLZ

BASEL  
11.-15. Oktober 2022

Halle 1.0  
Stand A20

**L'ISOLATION EN LAINE DE VERRE**  
est robuste - durable - écologique  
et contient + de 80% de verre recyclé !

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

Saint-Gobain ISOVER AG  
Route de Payerne 1, CH-1522 Lucens  
Tél. +41 (0)21 906 01 11  
[www.isover.ch](http://www.isover.ch), [admin@isover.ch](mailto:admin@isover.ch)



**ISOVER**  
SAINT-GOBAIN

### va manquer pour que tout le monde passe au plus vite à la voiture électrique?

Entre la sortie du nucléaire, l'abandon des énergies fossiles et la forte électrification de la société, c'est une équation électrique à plusieurs inconnues qui se pose! La solution passera par un développement massif des moyens de production d'énergies renouvelables, par un changement de comportement des consommateurs (avec une sobriété accrue) et un réseau électrique européen robuste afin de profiter de chaque kilowattheure où qu'il soit produit en Europe.

### Au seuil de l'hiver, quelles sont les recommandations d'économie d'énergie que vous donneriez aux locataires, régies immobilières et propriétaires d'immeubles et de villas?

Chaque kWh non consommé est un kWh gagné! Baisser de 1 à 2 degrés le chauffage des habitations, éteindre les appareils dont l'utilisation n'est pas quotidienne, éviter les activités dites non essentielles (chauffage d'un spa ou d'une piscine ou d'un sauna), optimiser l'utilisation des machines à laver, opter pour un éclairage intelligent (LED avec détecteur) et, bien sûr, envisager rapidement une rénovation énergétique du bâtiment, tout en exploitant le potentiel de production photovoltaïque de la toiture et éventuellement aussi des façades.

### Et concernant l'évolution du prix des énergies jusqu'au printemps 2023, quelle est votre appréciation?

La perception d'un prix reste personnelle et très relative, et pour ma part, je me demande quel est le juste prix pour une sécurité d'approvisionnement et ce que je suis prêt à payer en tant que consommateur pour avoir du courant lorsque j'appuie sur un interrupteur, et ceci en connaissant la situation en matière de risque de pénurie. Je prends l'exemple de la facture d'électricité pour un ménage moyen, vivant en appartement de 5 pièces à Morges et qui consomme 4500 kWh par an, il débourse en 2022 Fr. 966.– soit Fr. 2.64 par jour<sup>3</sup>. Au vu de la situation des prix sur les marchés, ce montant va clairement prendre l'ascenseur en 2023. ■

1 Organisation pour l'approvisionnement en électricité en cas de crise (OSTRAL)

2 La Confédération octroie des prêts sans intérêts à partir du Fonds de roulement pendant les 10 premières années afin d'inciter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à rénover leurs immeubles d'habitation de manière durable. Le programme sera déployé pendant les années 2021 à 2023 > [https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/wfg/sonderprogramm\\_2021-2023.html](https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/wfg/sonderprogramm_2021-2023.html)

3 Source: commune Morges – Prix de l'électricité en Suisse (admin.ch)

# Se distingue

par sa durabilité et son service clientèle.



**WashMaster**  
le nouveau système  
de paiement numérique

# UNE NOUVELLE COOPÉRATIVE POUR LA VALLÉE DE ZERMATT

Les destinations touristiques sont souvent touchées par des problèmes de logement. Dans la vallée de Zermatt, les communes déplorent des loyers élevés rebutant la main d'œuvre et un déséquilibre démographique à l'échelle régionale. Elles ont donc fondé une coopérative visant à offrir des logements abordables.

JUDE SCHINDELHOLZ, OFL

La création, le 27 juin 2022, de la «Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal», soit la coopérative pour la promotion de logements abordables dans le Mattertal supérieur, est l'aboutissement d'un processus de plusieurs années accompagné par l'Office fédéral du logement. Le projet comporte deux spécificités principales qui ont justifié un soutien entre 2014 et 2018 en tant que Projet-modèle pour un développement territorial durable, puis de 2019 à 2021 comme Projet de référence dans le domaine du logement: d'une part son élaboration intercommunale et d'autre part son modèle d'affaires, relativement peu répandu, qui consiste à prendre en location générale, à long terme, des logements existants pour les relouer ensuite aux ménages concernés. Un bref rapport décrivant l'expérience, rédigé par le bureau Infraconsult, a été publié en mars 2022.

## Une élaboration de longue haleine

Les prix élevés des loyers et des résidences dans la commune de Zermatt engendrent des problèmes pour les particuliers, les entreprises et les collectivités. Pour les premiers, il est difficile de trouver un logement abordable et adapté à leurs besoins. Selon des estimations, près de 400 ménages du Mattertal supérieur doivent consacrer plus de 30% de leur revenu au logement et souffrent de cette charge importante. Pour les entreprises, cela entrave le recrutement de personnel qualifié et sa fidélisation. Finalement, la commune voisine de Täsch, mieux dotée en logements abordables, souffre du déséquilibre démographique qui s'est installé dans la vallée et de difficultés d'intégration liés à une forte concentration de ressortissants étrangers sur son territoire. La première opération du projet remonte à 2015, lorsque les trois communes de Randa, de Täsch et de Zermatt ont lancé une initiative communautaire intitulée

«Davantage de logements à prix abordables pour les résidents permanents du Mattertal supérieur». Leur objectif était de maintenir et de créer une offre de logements adaptée aux besoins en impliquant les principaux acteurs concernés: intervenants du marché foncier et immobilier, employeurs – surtout liés au domaine touristique – et institutions locales. Suite à l'élaboration d'un business concept, les représentants des communes se sont accordés sur la création d'une coopérative. Ce principe, accompagné d'une demande de crédit, a été validé en 2018 par les conseils municipaux de Täsch et de Zermatt, la commune de Randa s'étant retirée du projet au motif que, pour elle, le besoin d'agir n'était pas suffisamment fort et que d'autres investissements avaient sa priorité.

## Un compromis intercommunal

La phase suivante a consisté en l'élaboration des statuts et du règlement de location de la future coopérative. Ils ont fait l'objet de discussions approfondies afin de prendre en compte les intérêts différenciés des deux communes: Zermatt manque surtout de logements abordables et le niveau des prix y est particulièrement élevé, alors que Täsch dispose d'une offre suffisante de logements abordables, mais ne souhaite pas augmenter la part des ménages à bas revenus. Pour l'essentiel, le compromis trouvé porte sur les points suivants:

- Un tiers au maximum des logements gérés par la coopérative se trouveront dans la commune de Täsch.
- Les conseils municipaux de Täsch et de Zermatt auront chacun un représentant au sein du comité de la coopérative.
- La commission responsable de la location des logements sera formée de ces deux représentants communaux ainsi que de la présidente de la coopérative.



Zermatt ©Leander Wenger

**RÉFÉRENCE:**

Infraconsult. Mesures visant à promouvoir un logement abordable pour les résidents permanents d'une importante destination touristique. Rapport final. Berne/Zermatt, décembre 2021. Le document est disponible sur le site internet de l'OFL: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/programme-und-projekte/referenzprojekte-im-wohnungswesen/ausgewaehlte-referenzprojekte.html>

Lors de l'attribution des logements, il sera tenu compte, en plus de critères relatifs au revenu et à la fortune ainsi qu'à l'occupation des logements, de l'équilibre démographique au sein de l'immeuble, du quartier et de la commune ainsi que des intérêts spécifiques de la commune de résidence. Fort de ce consensus, les deux conseils municipaux ont budgété Fr. 50 000.– chacun pour la souscription de parts de la coopérative et Fr. 50 000.– pour l'octroi de prêts sans intérêts.

**Louer aux bailleurs pour relouer aux groupes cibles**

Selon ses statuts, la coopérative peut agir de deux manières. Premièrement, en construisant ou acquérant des logements, ce qui pourrait s'avérer difficile, en raison de la rareté et de la cherté des bien-fonds. Ainsi, une seconde solution a été étudiée de manière approfondie: l'acquisition de

logements par le biais de la location de longue durée auprès de bailleurs, ces logements étant ensuite reloués aux ménages des groupes cibles. Concrètement, l'idée est que la coopérative conclue un contrat de location générale pour environ 10 à 15 ans avec des propriétaires d'appartements, puis s'occupe de leur mise en location selon ses prescriptions, issues des statuts et du règlement de location. Il est également envisagé que la coopérative rénove des logements et s'occupe de leur entretien. Ce modèle permet de remettre sur le marché des logements qui ne sont plus loués en raison de leur vétusté, et offre des avantages aux propriétaires immobiliers, qui se voient déchargés des tâches de gestion par la conclusion d'un tel contrat.

**Quelques enseignements du projet**

Le bref rapport élaboré par les mandataires présente quelques recommandations dans l'optique de projets similaires. Les auteurs soulignent d'une part la nécessité d'impliquer le plus tôt possible non seulement les communes participantes, mais aussi les bailleurs de logements et les employeurs de la région afin de faciliter l'ancrage du projet auprès des acteurs importants. A ce propos, la recherche de partenaires a occupé ses responsables tout au long du projet. Ainsi, outre les communes de Täsch et de Zermatt, les membres fondateurs de la coopérative sont la Fondation LPP du Cervin, la société

de chemin de fer, les associations des commerçants et des hôteliers de Zermatt, la fondation culturelle et sociale de la bourgeoisie de Zermatt, la société des remontées mécaniques et Zermatt Tourisme.

D'autre part, en ce qui concerne la mise à disposition de logements abordables, le contexte géographique et social doit être pris en compte. Il s'agit en effet d'éviter la ségrégation démographique et de coordonner le développement des communes concernées. Et finalement, un accompagnement externe par des personnes disposant d'une expertise et d'une connaissance du contexte régional est nécessaire pour ancrer le projet auprès des différents acteurs.

Pour que la coopérative soit viable financièrement, au minimum douze logements devraient pouvoir être mis à disposition dans un premier temps. L'avenir dira si ce pari sera gagné. Toutefois, un guide sur le logement dans les régions de montagne à l'intention des communes, qui sera publié en octobre 2022 par l'OFL et le Groupement suisse pour les régions de montagne, montre que nombre d'entre elles ont réussi à franchir les obstacles liés au financement et à créer une offre adéquate, notamment au moyen de coopératives. Gageons qu'il en sera de même pour le projet de la vallée de Zermatt. ■

«L'encadrement a été professionnel et chaleureux, nous sommes très satisfaits des relations avec la CCL.»

Alain Castella, Fondation de l'ancien Hôpital de la Béroche, Saint-Aubin-Sauges

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger  
**egw ccl**  
Centrale d'émission pour  
la construction de logements

# UN JARDIN LUXURIANT POUR FÊTER SES 90 ANS

La Coopérative d'habitation de Montreux (SCHaM) célèbre cette année ses neuf décennies. Ayant à cœur d'offrir un service de proximité à ses habitant·e·s en favorisant leur bien-être et le vivre-ensemble, la SCHaM rénove régulièrement son parc immobilier et a récemment inauguré des jardins participatifs.

CYNTHIA KHATTAR

«On sait que vous êtes la meilleure régie de la planète!» plaisante Myriam Mermoud. Retraitée habitant l'immeuble des Bouleaux, elle n'en finit pas d'encenser son lieu de vie et ceux qui en prennent soin quotidiennement, les membres de la direction de la SCHaM. «Je vous assure qu'ils ne m'ont pas payé pour parler!» On ne pouvait pas rêver meilleure interlocutrice, puisque enfant, elle résidait déjà dans un autre immeuble de la SCHaM, les Trois-Tilleuls.

## Une régie pleine d'empathie

La SCHaM est en effet l'une des plus anciennes coopératives d'habitation de Romandie puisqu'elle a vu le jour en 1932 et fête donc ses 90 ans cette année. Fondée à l'origine avec le parrainage de la SCHL Lausanne pour offrir des loyers abordables aux ouvriers de la région, la SCHaM dispose aujourd'hui d'un parc immobilier de neuf immeubles répartis entre Montreux, Clarens et Territet. «Le premier bâtiment de la coopérative, celui des Bouleaux, a été érigé en 1934 pendant la grande crise des années 1930», raconte le vice-président Jean-Paul Itin. L'immeuble a été construit sans aucune machine, tout a été réalisé à la main afin de fournir le plus de travail possible à la population.

Se plongeant dans les registres historiques de la coopérative, Jean-Paul Itin partage l'anecdote: «En 1932, des gens s'interrogeaient sur l'utilité des salles de bain et se demandaient si les ouvriers n'allaient pas y élever des lapins!»

La coopérative ne sous-traite ni l'administration ni la gestion de ses biens. «Nous privilégions un contact direct avec nos locataires, explique Olivier Raduljica, président de la SCHaM depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le bien-être des habitant·e·s et le vivre-ensemble font partie de nos valeurs clés. Il y a vraiment très, très peu de problèmes dans nos immeubles et s'il y a quoi que ce soit, nous le réglons sans délai. Nous connaissons très bien nos différents locataires». Et Myriam Mermoud de renchérir: «Pour tout, la régie est pleine d'allocentrisme. D'habitude, lorsqu'il y a une baisse des taux hypothécaires, on ne nous dit rien alors que la SCHaM nous l'annonce!»

Olivier Raduljica confirme: «Nous ne cherchons pas à faire de profit, au contraire, nous faisons notre possible pour que nos locataires paient le prix équitable.»

La coopérative compte actuellement plus de 400 sociétaires et un parc locatif de 226 appartements. La majorité des locataires sont plutôt âgés et certains fidèles habitent là depuis



De g. à dr. Aurèle Vuadens, Alexandra Santos, Myriam Mermoud, Jean-Paul Itin, Francis Depallens et Olivier Raduljica devant les nouveaux jardins de l'immeuble des Bouleaux. ©CK

## PETIT HISTORIQUE DE LA SCHAM

- 1932: Création de la coopérative
- 1934: Inauguration du premier immeuble, Les Bouleaux, à Clarens
- 1950: Construction des Amandiers, à Montreux
- 1955: Construction des Lauriers, à Clarens, des Trois-Tilleuls, à Montreux
- 1960: Construction des Genêts, à Territet
- 1969: Construction des Arolles, à Montreux
- 1976: Construction des Ormes, à Clarens
- 1989: Construction des Tamayas, à Clarens
- 2020: Construction des Charmes, à Clarens

plus de cinquante ans. Pour eux, les immeubles comptent de nombreux 2 pièces, très grands et bien agencés. Elle favorise toutefois une grande mixité, que ce soit entre les âges et entre les cultures. Au sein des immeubles, nous comptons ainsi trois garderies et une pharmacie. En outre, la SCHaM n'a pas hésité à répondre à l'appel de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) et a mis à disposition un appartement pour une famille de réfugié-e-s ukrainien-ne-s.

### Rénovations bien pensées

Malgré une forte demande pour ses immeubles – il y a entre 50 et 60 personnes en liste d'attente pour un logement souligne le gérant Aurèle Vuadens – la SCHaM garde libre une partie des appartements pour pouvoir y loger ses locataires lors de rénovations. Même si cela représente une perte de loyer non négligeable.

Jusqu'en 2000, les immeubles ont tous bénéficié d'entretiens usuels. Puis en 2001, trois ascenseurs ont été installés en façade des Bouleaux. En 2009, l'immeuble a bénéficié d'une rénovation totale de l'intérieur et l'installation de panneaux solaires. Enfin, entre 2021 et 2022, c'est toute l'isolation thermique qui a été revue avec la modification des balcons.

«Sous l'égide du président Jean-Pierre Jost, démissionnaire au 31 décembre 2021, après quelques décennies très probantes, nous avons investi plus de 20 millions de francs depuis 2001 pour le confort et l'amélioration énergétique de notre parc immobilier précise le vice-président.» D'ici la fin de l'année, l'immeuble des Arolles va à son tour bénéficier d'une rénovation complète de l'intérieur et de l'extérieur, avec un changement des cuisines, des salles de bain, des fenêtres ainsi que la pose d'une isolation thermique et de panneaux solaires. Coût total estimé env. à Fr. 5 000 000.–.

### Des jardins pour créer du lien

Outre les rénovations nécessaires, la SCHaM a souhaité également innover en ajoutant des lieux d'agrément à ses immeubles pour favoriser la cohésion entre ses habitant-e-s. Ainsi, une piste de pétanque a été réalisée au sein de l'immeuble des Trois-Tilleuls. Les terrains disponibles aux Trois-Tilleuls et aux Bouleaux devaient être entretenus et cela coûtait à la coopérative. C'est Francis Depallens, responsable des constructions qui émet alors l'idée: Pourquoi ne pas y intégrer des jardins potagers? Une initiative de plus en plus commune, surtout au sein des coopératives d'habitation, mais pas vraiment courante à Montreux. Le projet est validé, pour un prix de Fr. 50 000.–, et c'est aux Trois-Tilleuls qu'un premier lot de cinq lopins de terre est mis à disposition des locataires. «Cela a suscité l'admiration du chef des Parcs et Jardins de la commune», sourit Francis Depallens. «Nous avons soigné l'esthétique, ainsi les jardins comprennent des coffres à outils qui sont identiques pour chaque parcelle. Les clôtures ont également été choisies avec soin. Nous avons fait le choix d'offrir de la qualité, pour avoir en retour de la qualité». Les jardins sont mis à disposition gratuitement, seule la consommation d'eau est payante, pour un modique forfait annuel de Fr. 30.– par an et par unité. Une charte a été signée entre les jardiniers et la coopérative.

Ce printemps, ce sont les jardins des Bouleaux qui ont été inaugurés, avec une petite cérémonie organisée pour l'occasion. Le potager comprend six parcelles et une table mise à disposition pour des apéros et autres événements favorisant la convivialité.

«Les parcelles sont énormes, on n'en revenait pas! s'exclame Myriam Mermoud. A tel point que les habitant-e-s demandent des demi-parcelles et c'est encore presque trop grand!» «On se parle davantage maintenant, témoigne Alexandra Santos, locataire depuis cinq ans et concierge de l'immeuble. Je descends tous les jours avec mon fils de cinq ans, il m'aide à arroser, on discute entre voisin-e-s». Alexandra Santos avait déjà un jardin auparavant au Portugal, ici elle a planté des tomates, des courgettes, des concombres. «Cela fait beaucoup pour nous, alors on distribue aux locataires ou on s'échange des plantons!»

### Ingrédient magique

Myriam Mermoud se considère quant à elle comme une novice en jardinage, mais a tout de même planté à foison: du chou kale, des salades, de la citronnelle, de la sauge, des courgettes et même des pastèques. Il y a aussi «pour faire joli» des capucines plantées contre la clôture. «Ici, il y a tout qui pousse, c'est un endroit magique!» «L'horticulteur a dû mettre quelque chose de spécial dans la terre, c'est vraiment incroyable! Regardez-moi ces courgettes énormes!» L'enthousiaste locataire insiste pour offrir quelques légumes de son potager. «J'en distribue même dans les restaurants, c'est un vrai plaisir!» Les collaborateurs de la SCHaM se montrent également très enthousiastes. «L'ambiance est extraordinaire, c'est vraiment ce qui manquait à la coopérative», se réjouit Francis Depallens. ■

# La nouvelle légèreté du logement.

**Schweizer**

## Appréciez la légèreté de l'architecture moderne.

Avec sa construction sans cadres, la paroi pliante coulissante tout en verre vivofold de Schweizer crée une jonction sans faille avec les espaces extérieurs et donc une agréable extension du logement. Découvrez dès maintenant la meilleure fenêtre de sa catégorie.

[www.pliante-coulissante.ch](http://www.pliante-coulissante.ch)

## Hoval HomeVent® ER

Remarquable qualité de l'air.  
Particulièrement silencieux.  
Exceptionnelle efficacité énergétique.

**Hoval**



Hoval | Responsabilité pour l'énergie et l'environnement

Respirez mieux – La nouvelle ventilation de confort Hoval HomeVent® ER assure une remarquable qualité de l'air dans votre maison. Avec un niveau de puissance encore jamais atteint. Si discrète que vous ne l'entendez pas. Si efficace que vous réalisez chaque jour des économies d'énergie.

Pour en savoir plus: [www.hoval.ch/homevent-er](http://www.hoval.ch/homevent-er)

# LOGEMENT IDÉAL: LE LUXE N'EST PAS TOUJOURS LÀ OÙ ON L'ATTEND!

A l'occasion des 60 ans de la Société coopérative Logement Idéal, la revue «Habitation» est allée à la rencontre de Philippe Bovet, son président, et Jacques Richoz, son vice-président et trésorier. Ils nous ouvrent les coulisses de trois projets d'actualité, entre rénovation et avant-garde.

## CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Le logement social peut-il être précurseur d'une autre architecture? Dans quelle mesure un maître d'ouvrage (MO) peut-il influencer la qualité d'une construction? Depuis sa création en 1960, la coopérative d'habitation Logement Idéal se démarque par des projets immobiliers où «sobriété» rime avec «fonctionnalité». Et avec «pertinence». Les choix du conseil d'administration (CA) reflètent la volonté de mettre en œuvre des projets proposant parfois un parti architectural engagé, car répondant aux contraintes spécifiques du lieu. Ces bâtiments singuliers apportent de réelles qualités urbaines au service des coopérateurs-trices et des habitant-e-s du quartier.

## Le logement social comme lieu d'investissement

Logement Idéal connaît actuellement un essor révélateur: en l'an 2000, elle offrait à la location quelques 1039 logements; elle en prévoit désormais 1600 pour 2024. En effet, la coopérative fait l'objet d'un intérêt croissant. Jusqu'en 2019, l'apport par investisseur était limité à Fr. 10 000.– par année. Une hausse des demandes d'investissements s'étant manifestée, cette limite a été relevée à Fr. 100 000.– «Ces apports sont ainsi plafonnés, car nous nous interdisons la spéculation dans nos statuts et souhaitons garder une évolution maîtrisée» explique Jacques Richoz, trésorier.

Aujourd'hui, la société coopérative dénombre 400 porteurs-euses de parts sociales, qui constituent les 33 millions du capital actuel. Exception faite d'une rémunération de 3% des parts sociales, le rendement de la coopérative est réinjecté dans les projets nouveaux et de rénovation, et permet une solide capacité

d'autofinancement. Sans perdre de vue ses valeurs, Logement Idéal fait face à un défi de taille: élaborer une stratégie de rénovation de son parc immobilier tout en menant à bien plusieurs projets de chantiers d'envergure.

## Pour une transition énergétique sur le long terme

La coopérative fête ses 60 ans, son parc immobilier est donc parvenu à un âge critique. Parallèlement au développement de projets neufs, son objectif principal est de mettre en conformité ses bâtiments vieillissants avec les exigences énergétiques actuelles et futures. Afin d'organiser ces multiples tâches tout en gardant son libre arbitre, le CA apporte son expertise dans l'attribution des mandats. Son rôle primordial est de pérenniser son parc immobilier, et de le développer dans les meilleures conditions.

Logement Idéal est lucide et reconnaît sa chance de pouvoir se permettre une transition énergétique grâce à sa capacité d'autofinancement. Sa solidité lui permet d'investir dans le futur. Les petites coopératives, elles, n'ont malheureusement pas ce privilège, car elles n'ont pas accès aux capitaux, ni à un savoir-faire professionnel. Par ailleurs, la coopérative distribue seulement 3% de la valeur nominale des parts sociales, contrairement à certains fonds de placement qui, avec un minimum d'entretien, redistribuent un maximum de leur rendement. «Ici, nous réinvestissons pour l'entretien des immeubles et pour des projets d'avenir, notre philosophie repose sur le long terme et la durabilité, tout en maintenant un équilibre économique, c'est ce qui fait de la coopérative un logement idéal!», souligne Philippe Bovet.

Voici trois projets récemment primés pour deux d'entre eux, qui offrent une vision

mesurée et audacieuse de ce qui représente pour la coopérative, le logement social en 2022.

## Sévelin: l'Exosquelette

En 2013, la Ville de Lausanne décide de développer un projet sur ce site anciennement industriel, afin d'y accueillir logements et activités. L'architecte Julien Fornet relève le défi en proposant un concept innovant qui tient compte des multiples impératifs liés au site. Dès lors, la ville s'adresse à la coopérative Logement Idéal afin d'y développer concrètement le projet. En plus des logements sociaux, la coopérative propose d'y installer des logements étudiants et se tourne vers la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL). La parcelle longiligne est située dans la vallée du Flon, entre chemin de fer et routes au trafic important, sur un remblai datant de la construction de l'autoroute. Ce lieu est stigmatisé par de nombreuses contraintes: bruit, surchauffe, orientation, terrain pollué et meuble, présence de la rivière Le Flon en sous-sol... L'enjeu du projet est lié à sa position délicate.

Le parti architectural du projet consiste à inscrire le bâtiment au cœur de la parcelle. De fait, l'espace libéré autour de l'enveloppe thermique du bâtiment permet de déporter une seconde structure vers l'extérieur, dégageant ainsi un espace interstitiel entre la façade chauffée et l'ossature extérieure. Cet «entre-deux», protégé des intempéries, offre au nord des coursives de distribution et des lieux de détente, ainsi que des zones de jeux pour enfants. Côté métro, des terrasses individuelles orientées au sud prolongent généreusement les intérieurs.

«Bien qu'il soit situé dans une zone industrielle, ce bâtiment confère par sa conception, un sentiment de sécurité, où il est agréable de vivre» confie Philippe Bovet,



Sévelin: vue de la façade ouest. DR



Sévelin: entre-deux, un espace pour jouer. DR

président de la coopérative. Ce dispositif ingénieux de double membrane permet à la fois de limiter le nombre de mètres carrés de plancher chauffé alloué aux distributions, et de stimuler les synergies entre usagers-ères. L'Exosquelette offre 70 appartements des 2,5 aux 4,5 pièces, répartis sur quatre niveaux et bénéficiant tous d'une double orientation. Le rez abrite entre autres le Service du travail de la ville de Lausanne, ainsi qu'un restaurant d'application ouvert au public et lié à ce dernier service.

Dans cette zone en transition, cet édifice permet d'offrir des espaces extérieurs facilement appropriables, mais aussi de faciliter une certaine identification, offrant ainsi une plus-value qualitative au quartier. Par ailleurs, les limites de coût induites par la construction de logements subventionnés ont été respectées, notamment grâce à la participation de la Ville de Lausanne pour la dépollution des terres. L'Exosquelette apporte ainsi sa contribution à la requalification urbaine de Sévelin.

#### **Sévelin: l'Exosquelette**

##### **Avenue Sévelin 8-12, 1004 Lausanne**

- Construction neuve
- 70 logements subventionnés
- 2930 m<sup>2</sup> de surface d'activités
- Standard énergétique: Société 2000 watts
- Architecte: Fornet Architectes Sàrl
- Coût de construction: Fr. 32 500 000.– TTC
- Livraison: 2018

#### **Distinctions**

- 1<sup>er</sup> prix du Prix Bilan de l'immobilier 2019 // SVIT 201- Concours du Jubilé de coopératives d'habitation Suisse, 2019
- Publication sur le site de l'Office fédéral du logement <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>

### Boveresses: une tour entre les arbres

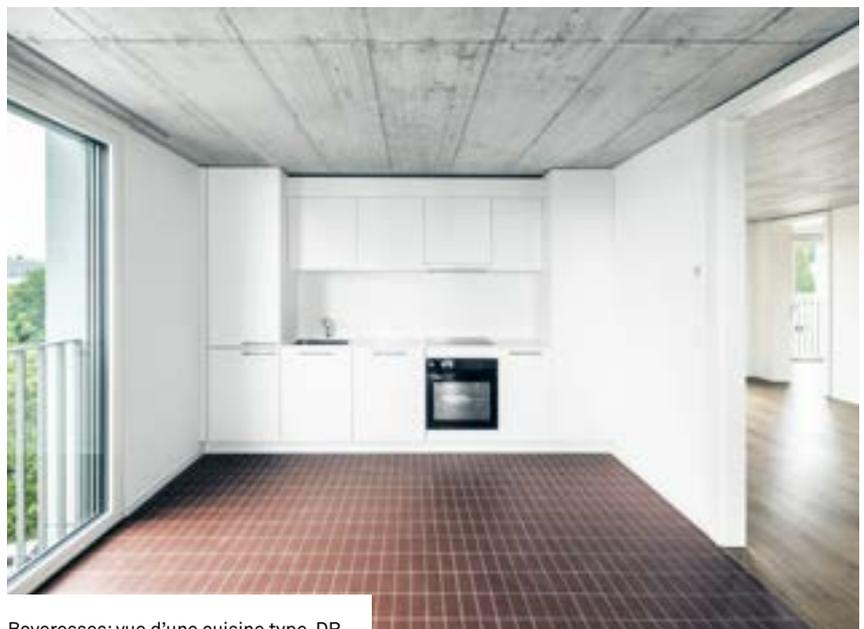
Construit dans les années 1970 par Logement idéal, la Casbah aux Boveresses est un quartier subventionné. Malheureusement, quand les familles ne remplissent plus les conditions d'aide au logement, elles doivent partir. «L'intérêt de ce projet consiste précisément à permettre à ces familles d'emménager dans des logements non subventionnés mais abordables, et de rester dans le quartier.» rapporte le président.

La Casbah est composée de logements de trois niveaux, dont des façades à redents s'organisent autour d'un parking central. «Le vide laissé par ce dernier nous a donné l'opportunité de repenser le tissu bâti et d'y ajouter de nouveaux logements.» précise Philippe Bovet. La première étape du projet a été la mise en place d'un plan partiel d'affectation, exercice complexe dans ce quartier emblématique traversé par une ligne à haute tension.

En 2013, avec l'aide de la commune de Lausanne, la coopérative organise une consultation publique dans le quartier. Par la suite, un concours d'architecture est organisé sous la forme d'un mandat d'étude parallèle (MEP). Le projet lauréat conçu par le bureau Fruehauf, Henry & Viladoms se démarque par une intégration urbaine cohérente avec le tissu existant: des façades élancées sont également découpées selon l'axe vertical, alternant verre et minéral et offre la vision d'une tour entre les arbres, compacte sans être écrasante. Le plan du bâtiment offre un panachage de typologies variées, chaque appartement bénéficie de deux ou trois orientations, et profite de pièces lumineuses. Achévéés en 2021, les 60 logements affichent complet en deux semaines, seules les places de parc restent à louer...



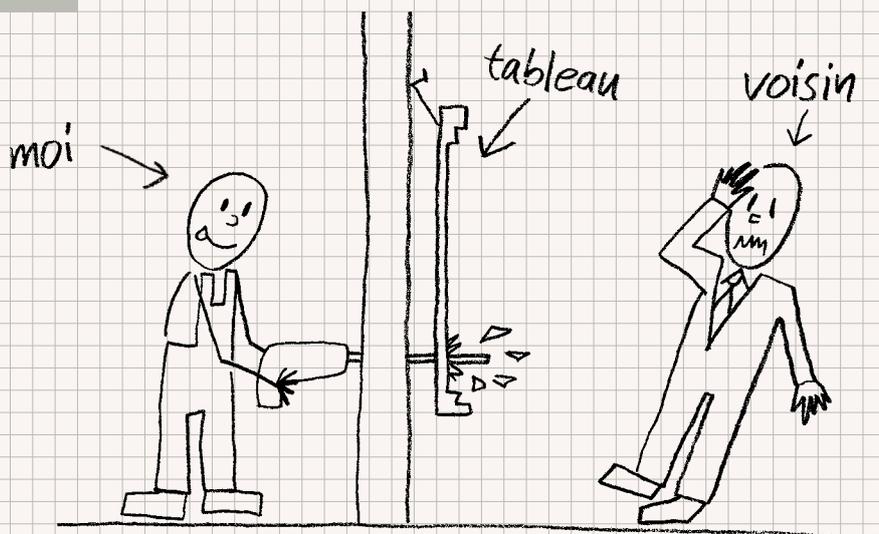
Boveresses: vue des façades est. DR



Boveresses: vue d'une cuisine type. DR



## Croquis du sinistre



Quoi qu'il arrive – nous vous aidons  
rapidement et simplement. [mobilier.ch](http://mobilier.ch)

Agence générale Lausanne-Nord vaudois  
Philippe Paillard  
Chemin de Mongevon 2  
1023 Crissier  
T 021 321 21 21  
[lausanne-nv@mobilier.ch](mailto:lausanne-nv@mobilier.ch)

Agence générale Genève  
Denis Hostettler  
Route du Grand-Lancy 6a  
1227 Les Acacias  
T 022 819 05 55  
[geneve@mobilier.ch](mailto:geneve@mobilier.ch)

**la Mobilière**



Chemin de l'Ancien-Stand 20 à Lausanne. DR/Logement Idéal

### **Boveresses: une tour entre les arbres 31 A et B, Lausanne**

- Construction neuve
- 60 logements, logements à loyer abordable LLA
- 500 m<sup>2</sup> de surface d'activité pour le service des écoles, de l'accueil parascolaire et pour des associations de quartier
- 125 places de parc
- Standard énergétique: Société 2000 watts
- Architecte: Fruehauf, Henry & Viladoms
- Coût de construction: Fr. 28 600 000.– TTC
- Livraison: juillet 2021

### **Distinctions**

- 3<sup>e</sup> prix du Prix Bilan de l'immobilier 2019 // SVIT 2019

### **Ancien-Stand/Plaines-du-loup: 320 logements à rénover**

«Nous avons procédé à une étude EPIQR et CECB+ afin de déterminer la quantité des émissions de CO<sub>2</sub>, ainsi que l'indice de chaleur de nos immeubles afin de mettre en place une stratégie d'assainissement cohérente et viable pour la coopérative», explique Jacques Richoz. Construit en 1966, l'ensemble de cinq immeubles d'Ancien-Stand/Plaines-du-Loup comptabilise 320 logements. Il est situé sur un droit de superficie (DDP) non renté, conformément à la pratique de l'époque. Avant que ce dernier n'arrive à échéance en 2033/2034, la coopérative a décidé de les mettre en priorité en conformité. Mandaté dans le cadre de la rénovation, le bureau CCHE a rendu les maîtres d'ou-

vrages attentifs à l'esthétique corbuséenne de cette architecture. L'enjeu du projet consiste à optimiser l'efficacité énergétique des édifices tout en respectant les lignes constructivistes de cette architecture. La piste d'une isolation par l'intérieur est à l'étude. Financièrement, ce projet de mise en conformité est un casse-tête. Logement Idéal vise un indice de chaleur (IDC) de 200 kg/j/m<sup>2</sup>, ce qui représente un investissement de plus de 40 millions. Rénover sans augmenter les loyers, intégrer la future rente de droit de superficie tout en restant économiquement viable pour la coopérative, le challenge est de taille! Encore réaliste avec des taux hypothécaires bas, les changements de paradigme récents impliquent un certain engagement dans ses choix. La mise à l'enquête sera déposée à l'automne 2022, et les travaux seront effectués sur la base d'un nouveau droit DDP, renté cette fois-ci.

### **Rénovation**

#### **chemin de l'Ancien-Stand 2-28, Plaines-du-Loups 10-24**

- 320 logements subventionnés
- 2380 m<sup>2</sup> de surface d'activités
- Architecte: bureau CCHE
- Standard énergétique: Minergie rénovation
- Coût Fr. 43 000 000.– TTC
- Mise à l'enquête: automne 2022 ■

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 Bürön

«L'encadrement a été professionnel et chaleureux,  
nous sommes très satisfaits des relations avec la CCL.»

Alain Castella, Fondation de l'ancien Hôpital de la Béroche, Saint-Aubin-Sauges

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL  
[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger  
**egw ccl**  
Centrale d'émission pour  
la construction de logements

## 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](http://www.uretek.ch) - [uretek@uretek.ch](mailto:uretek@uretek.ch)

URETEK



**froeling**  
chauffer mieux



**NOUVEAU! PRIME CLIMAT POUR LE CHAUFFAGE AU BOIS\***  
**Fr. 360.-** par kW ou **Fr. 1800.-** par 1000 litres de mazout

**LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE CHAUDIÈRES FROLING.**  
Des solutions innovantes de 7 - 1500 kW.

- Chaudières à pellets
- Chaudières à bûches
- Chaudières mixtes
- Chaudières à bois déchiqueté



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

Représentant Romandie M. Miraton Paul, Tel. 079 535 56 97, [www.froeling.com](http://www.froeling.com)

# DES MÉTHODES PARTICIPATIVES POUR LES COOPÉRATIVES

Une gestion comptable et financière est essentielle pour la pérennité de la coopérative d'habitation. Mais son système de participation, qui permet de donner la possibilité aux sociétaires-locataires d'être pro-actifs et des décideurs motivés, est également très important. Tour d'horizon de la problématique.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

On peut légitimement s'interroger en quoi la «gouvernance» peut intéresser les coopératives d'habitation. En effet: dans les entreprises industrielles et commerciales, le terme définit un ensemble de règles établies en interne pour contrôler que les décisions prises par la direction générale sont en adéquation avec celles (plus globales) prises par le conseil d'administration ou par l'assemblée générale des actionnaires. Ainsi, dans les banques, la gouvernance implique qu'un «compliance officer» et son équipe de juristes édictent des règles internes afin que les directives de la FINMA (autorité fédérale de surveillance des marchés financiers) soient effectivement appliquées dans les délais imposés. Et il s'agit bien évidemment aussi de contrôler que ces directives de la banque sont concrètement appliquées par les équipes travaillant dans le conseil à la clientèle (ouverture de comptes, authentification de la signature, etc.).

Mais le terme de «gouvernance» a été repris par des groupements et mouvements économiques et sociaux, qui lui ont donné une acceptation beaucoup plus large. Pour eux, en effet, la gouvernance englobe tout système d'organisation et de gestion d'une association, d'un groupe de travail, et même d'une assemblée. Cette extension de la définition purement juridique donnée ci-dessus explique fait que l'on trouve plusieurs méthodes de participation et de prise de décision. Nous allons en présenter une ici (la sociocratie) mais d'autres peuvent aussi être, en partie ou entièrement, appliquées au sein d'une coopérative d'habitation.

## Un exemple: le remplacement du chauffage

Pour mieux comprendre l'enjeu de cette «gouvernance», prenons un exemple concret: le «remplacement du chauffage à mazout par un autre système (pellets ou PAC)». La question qui se pose est dès lors: le comité de direction de la coopérative d'habitation va-t-il étudier les variantes et leur coût tout seul (sur la base de demandes de devis), puis proposer la solution qu'il aura retenue à l'assemblée générale pour la décision finale? Ou va-t-il créer un «groupe d'étude» avec quelques sociétaires-locataires intéressés et prêts à s'investir dans cette problématique? Dans ce second cas, le comité de direction doit pouvoir appliquer une méthode claire pour définir le rôle du groupe d'étude, le «qui fait quoi», la méthode d'analyse retenue, les étapes à suivre, le «pouvoir décisionnel» du groupe et, finalement, le mode d'application de la solution

retenue et proposée à l'assemblée générale. Seule une méthode bien définie et correctement appliquée va apporter un «plus» à la résolution de la question de base.

## Autres exemples

Outre cet exemple du remplacement du système de chauffage, il y a bien sûr une multitude de thèmes qui peuvent être abordés selon une méthode participative de «gouvernance». Nous en donnons ci-après quelques-uns: création de jardins potagers, aménagement d'un verger à fruits; journée de vente d'objets de 2<sup>e</sup> main; stations de recharge pour les voitures et vélos électriques; aménagements extérieurs et places de loisirs; abris extérieurs pour les vélos; abris pour les vélos électriques et vélos-cargos; toit végétalisé; panneaux solaires sur le toit; séance d'information et de débat pour des modifications de statuts ou des gros chantiers à venir, etc.

## La sociocratie

Voyons maintenant l'une de ces méthodes de gouvernance: la sociocratie. Il s'agit, selon le site [www.decroissance.ch](http://www.decroissance.ch), «d'un mode de gouvernance partagée qui permet à une organisation, quelle que soit sa taille, de fonctionner efficacement selon un mode auto-organisé caractérisé par des prises de décision distribuées sur l'ensemble de la structure. Elle s'appuie sur la liberté et la coresponsabilisation des acteurs. Dans une logique d'auto-organisation faisant confiance à l'humain, elle va mettre le pouvoir de l'intelligence collective au service du succès d'objectifs communs. Cette approche permet donc d'atteindre ensemble un objectif partagé, dans le respect des personnes, en préservant la diversité des points de vue et des apports de chacun, ceci en prenant appui sur des relations interpersonnelles de qualité».

A la différence de la démocratie – qui peut concerner un ensemble de personnes n'ayant aucune relation fonctionnelle entre elles –, la sociocratie concerne des individus réunis par des objectifs communs au sein d'une organisation (une coopérative d'habitation) et qui ont donc des relations de proximité (un même immeuble). Le site susmentionné précise encore: «Cette méthode d'organisation repose sur quatre règles de fonctionnement simples: la prise de décision par consentement, la règle des cercles, l'élection sans candidat et la règle du double lien. La sociocratie distingue les décisions stratégiques (qui affectent le fonctionnement de l'unité ou l'organisation du travail) et les décisions opérationnelles courantes. Pour des raisons d'efficacité, seules les premières sont prises

# Vulcan

• sans sel  
• sans chimie  
• sans entretien  
• 10 ans garantie

## contre le calcaire et la rouille

Profitez de nos prix d'action.

6 semaines test gratuit.\*

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

\* hors frais de montage.



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



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



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

### POUR LES CURIEUX:

[www.decroissance.ch/chantier/](http://www.decroissance.ch/chantier/) notamment sur le «Forum ouvert»

Ouvrage «Gouvernance des coopératives d'entreprises, de salariés et bancaires: quelles différences en termes de propriété et de contrôle»; auteurs: Bénédicte Brullebaut, Isabelle Allemand, Anne-Sophie Louis, Abdel-Malik Ola et Alexandre Pourchet; open editions journal, 2020

Article «Gouvernance coopérative: un éclairage», auteurs: Nacer-Eddine Sadi et Françoise Moulin; article paru dans la «Revue internationale de l'économie sociale», N° 333 de juillet 2014, p. 43-58

par consentement = quand personne n'a d'objection importante et raisonnable. Quand une objection est émise dans un groupe sociocratique, la personne qui a émis l'objection et les autres membres du groupe travaillent ensemble à la lever. S'ils y arrivent, la décision est prise, sinon, un processus d'escalade dans la structure de l'organisation évite le blocage. Le consentement est la composante cardinale de la sociocratie.»

### La gouvernance dans les coopératives

Au-delà des méthodes de gouvernance prônées par les spécialistes, on peut se demander si les coopératives d'habitation peuvent vraiment se «modifier» par rapport à leur système de fonctionnement actuel, qui est basé sur les traditionnels organes de décision que sont «une direction» (qui assume la gestion technique et financière, et la planification) et une «assemblée générale» (qui réunit tous les sociétaires-locataires et qui valide en votant les projets et les décisions qui lui sont soumis). Bien sûr, des règles de fonctionnement spécifiques peuvent être appliquées en fonction des habitants de la coopérative (structure multigénérationnelle ou socio-professionnelle, etc.), de leur implication dans les tâches communes (nettoyage, etc.) et de projets concernant tout le monde: jardins potagers urbains, solutions de mobilité, covoiturage et autolocation de voitures pour lutter contre la présence et la pollution des voitures, projet d'autoproduction alimentaire, etc. La liste des initiatives qui peuvent être prises est longue, mais elles nécessitent d'être bien gérées si l'on veut qu'elles réussissent! Les coopératives d'habitation ont un système de fonctionnement (ou de gouvernance) très horizontal, avec une autoparticipation élargie, bien loin d'un système vertical, comme dans les immeubles appartenant à des sociétés immobilières ou des privés, où la règle appliquée est «c'est le propriétaire qui commande». Elles ont un mode de fonctionnement et de gestion qui respecte les principes de l'habitat écordable, de la qualité de l'environnement et de l'air, de la biodiversité, etc.

En guise de conclusion: si votre coopérative d'habitation souhaite moderniser son style de gestion et/ou d'organisation, pourquoi ne vous lanceriez-vous pas dans un projet de plus large participation avec vos sociétaires-locataires? Mais en étant accompagné par un coach spécialisé dans le conseil aux entreprises... pour éviter toute déconvenue! ■

Notre représentant en Suisse romande depuis 10 ans:

**Willi Kurt**

Tél. 079 221 13 39

[www.ews-ag.com](http://www.ews-ag.com)



p. ex. le Vulcan 5000 pour la maison individuelle au prix de CHF **1585**  
6 semaines test gratuit.



EWS Wüst, Mühlebühlweg 6  
5616 Meisterschwanden AG  
[info@ews-wassertechnik.ch](mailto:info@ews-wassertechnik.ch)

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

## PHILIPPE DIESBACH NOUS A QUITTÉS

La triste nouvelle s'est très vite répandue au sein des coopératives d'habitation de Romandie: Philippe Diesbach est brusquement décédé le 4 mai dernier à l'âge de 65 ans. La revue «Habitation» lui rend ici un dernier hommage avec les messages de personnes qui l'ont bien connu.

PROPOS RECUEILLIS PAR JEAN-LOUIS EMMENEGGER

**François-Joseph Z'Graggen**

**Architecte-urbaniste EPF/SIA, D'ès sciences techniques  
Ancien rédacteur en chef d'«Habitation»**

J'étais chargé d'organiser un concours d'architecture pour la réaffectation au logement des locaux libérés par la police cantonale à la rue Cité-Derrière près de la cathédrale de Lausanne. C'était à la fin des années 1980. Le projet lauréat qui sortait de l'ordinaire a fait renoncer le maître d'ouvrage pressenti. Je connaissais bien le mouvement des coopératives d'habitation. J'ai sollicité l'appui de M. René Gay, directeur de la SCHG et président de l'ASH, et quelques semaines plus tard, le projet redémarrait avec Philippe Diesbach, grâce à l'accord de Daniel Schmutz, conseiller d'Etat. Une nouvelle coopérative d'habitation était créée: la Coopérative Cité-Derrière.



Philippe Diesbach.  
Photo: Désirée Quagliara, Studio Monochrome

Quelques années plus tard, la Ville de Lausanne avait mis à disposition du concours European-Suisse le site de Prélaz, dépôt des TL. Là aussi, le concours révélait un projet singulier et un lauréat inconnu: comme membre du jury, j'ai proposé au syndic de mandater la Coopérative Cité-Derrière comme maître d'ouvrage.

A de multiples autres occasions, il eut cette vista rare, complétée d'ardeur et de hardiesse, assortie d'une empathie communicative, qui rendait réalisables des projets suscitant plutôt le scepticisme chez les investisseurs traditionnels. Chaque fois qu'un projet était difficile, on contactait Philippe. Son dynamisme et son intuition lui ont permis de réaliser des projets qui sortaient de l'ordinaire. Son «OK, on fait!» était révélateur et un trait de sa forte personnalité. Le mouvement des coopératives d'habitation en Romandie lui doit beaucoup. Philippe va beaucoup nous manquer: sachons honorer sa mémoire en faisant perdurer son œuvre.

**Elinora Krebs**

**Ancienne cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne et ancienne membre du Conseil d'administration de la Coopérative Cité-Derrière**

C'est avec une émotion profonde que j'écris cet hommage à Philippe Diesbach, dont la disparition soudaine laisse un grand vide.

En 2000, peu de temps après avoir pris mes fonctions de cheffe du Service du logement de la Ville de Lausanne, j'ai rencontré M. Philippe Diesbach pour reprendre un projet complexe et risqué bloqué depuis plusieurs années. Il s'agissait de la rénovation de l'îlot Riponne-Tunnel, un bloc de vieux immeubles au centre-ville, voués à la démolition. Une association d'habitants souhaitait à tout prix le rénover pour pouvoir continuer à y habiter. La collaboration avec M. Diesbach a permis de développer un projet de rénovation équilibré, de créer une coopérative d'habitants et de trouver un financement intéressant, et de le réaliser à la satisfaction de tous. Ce succès fut obtenu grâce aux compétences de M. Diesbach et aux convictions partagées de toutes les personnes impliquées. Une confiance s'est alors nouée, et notre collaboration s'est poursuivie durant les dix-sept années de mon activité à la Ville de Lausanne. Elle a permis de mener à bien de nombreux projets complexes et «à risque». Mais M. Diesbach savait relever les défis grâce à son génie et sa capacité d'analyse permettant de trouver des solutions et rendre les projets réalisables dans le respect des exigences légales et politiques.

La place me manque ici pour mentionner tous les projets qui ont pu être réalisés avec succès grâce à notre belle collaboration. Le dernier en date est le projet des Plaines-du-Loup qu'il a mené avec son remarquable leadership, mais il ne le verra malheureusement pas achevé et habité.

Malgré le chagrin et le vide laissé par M. Diesbach, je suis convaincue que ses successeurs, MM. Joël Cornuz et Philippe Macchiaioli qu'il a su former avant sa disparition, sauront poursuivre le développement des sociétés créées avec le même état d'esprit et les mêmes convictions.

### Joël Cornuz

#### Administrateur de sociétés coopératives d'habitation

Un mentor, un partenaire, mais surtout un ami s'en est allé. En 2004, Philippe Diesbach m'a offert l'opportunité de collaborer avec lui dans le cadre de la gestion des coopératives d'habitation qu'il gérait au sein du groupe Geco SA. Rapidement, sa confiance m'a été offerte, et depuis, nous ne nous sommes presque plus quittés.

Aujourd'hui, le Groupe Patrimob, le monde des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et tout le milieu de l'immobilier romand ont perdu une personne brillante, aux idées nouvelles, jeunes et dynamiques.

Avide de connaissance, de partage et doté d'un sens inné pour les affaires, Philippe Diesbach était animé par une sensibilité humaine exceptionnelle et un fort respect des valeurs. Les gens proches de lui le connaissait également muni d'un certain esprit taquin, aimant la plaisanterie et l'humour. Son optimisme et sa joie de vivre vont nous manquer, sans omettre de garder en mémoire les 3 valeurs qui étaient les siennes: «discipline, rigueur et efficacité».

### Harold Fresard

#### Directeur adjoint, Département immobilier, BCV

«Mon moral est excellent.» C'était sa signature, sa manière d'aborder chacune de nos rencontres. Et elles furent nombreuses en trente ans d'une collaboration qui s'est rapidement muée en amitié. Homme de conviction et de partage, Philippe Diesbach aimait son métier de bâtisseur immobilier. De concours en chantiers, de premières pierres en inaugurations, sa motivation et son sérieux lui ont permis de gagner la considération de tous ses partenaires. Les nombreux immeubles bâtis au cours de sa carrière portent le sceau d'une passion qu'il a partagée avec les maîtres d'œuvre, les locataires et toutes les personnes engagées dans ses projets. J'ai eu la chance de croiser la route de Philippe Diesbach. Je garderai à jamais le souvenir de son regard bleu porté avec vivacité sur l'avenir, sa raison de vivre.

### Philippe Macchiaioli

#### Administrateur de coopératives

Tous ceux qui ont connu Philippe Diesbach seront d'accord pour vous dire qu'il était un homme généreux, honnête, intègre et d'une rare intelligence. Il entreprenait toujours tout avec détermination et sincérité, qualités qu'il a consacrées à aider les gens à avoir de meilleures conditions de vie. Nous lui avons

### UNE VIE PROFESSIONNELLE AU SERVICE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE ROMANDIE

1976 à 2004: Groupe GECO SA

2005 à 2019: Groupe Foncia SA

Vice-président de la Holding,  
président de la Direction générale  
Patrimob SA (depuis 2011)

Gestion de coopératives d'habitation, de fondations et de sociétés immobilières

Conseils en création et gestion de coopératives d'habitation:  
patrimob.ch

#### Fonctions

Président de plusieurs coopératives d'habitation dans les cantons de Vaud, Genève, Neuchâtel et Fribourg: [citederriere.ch](http://citederriere.ch); [primavesta.ch](http://primavesta.ch); [estudiantines.ch](http://estudiantines.ch); [coop-arcenciel.ch](http://coop-arcenciel.ch)  
Vice-président de la Fondation Parloca Vaud: [parloca-vd.ch](http://parloca-vd.ch)  
Administrateur de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS

Président de la Commission paritaire sur l'évaluation des EMS vaudois

Administrateur de la Fondation Polyval à Lausanne

Membre de la Fondation Veerni: [fondationveerni.org](http://fondationveerni.org)

toujours voué une grande admiration. Il incarnait naturellement pour nous la droiture, la sincérité, la franchise. Il était un honnête homme, au sens le plus noble du terme. Il était bien sûr le plus ancien d'entre nous, et pourtant, paradoxalement, sur bien des aspects, il était le plus jeune, le plus novateur, le plus entreprenant et toujours visionnaire. Les idées nouvelles ne lui manquaient jamais. Et même si souvent il était le patron et le maître d'œuvre, il ne ratait aucune occasion pour mettre la main à la pâte. Sa personnalité, son expérience et ses valeurs constituent les fondamentaux de la culture d'entreprise que nous ferons fort de perpétuer dans les développements de ses coopératives d'habitation.

#### Au nom d'«Habitation»

##### Jean-Louis Emmenegger et toute l'équipe de rédaction

Nous avons eu le plaisir, à titre personnel, de rencontrer M. Diesbach à plusieurs reprises ces dernières années, pour la rédaction de nombreux articles parus dans cette revue «Habitation» qu'il appréciait tant. Sa disponibilité, son amabilité et son envie de bien nous expliquer le projet ou le sujet de l'article, avec ses profondes connaissances du monde économique et politique, nous ont à chaque fois impressionnés. C'était un réel plaisir de converser avec Philippe Diesbach, qui a donné une formidable impulsion aux coopératives d'habitation en Romandie, et pas seulement lorsqu'il a contribué à «sauver» la revue que vous tenez entre vos mains, quand les finances allaient mal il y a plusieurs décennies. Il a magnifiquement fait connaître l'importance des coopératives d'habitation romandes dans les milieux politiques et au sein de la population. Qu'il en soit sincèrement remercié. ■



# AGROLA

# SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DURABLES D'AGROLA



## Pellets de bois

Tous les pellets de bois AGROLA sont écologiques, neutres CO<sub>2</sub> 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!



## Énergie solaire

Un investissement qui a de l'avenir et qui en vaut la peine. AGROLA est votre partenaire solaire pour les grandes installations dans l'agriculture et l'industrie.



## 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!



## Hydrogène

Vous pouvez d'ores et déjà faire le plein d'hydrogène aux stations-service AGROLA de Rothenburg et Zofingue.

Nous vous conseillons volontiers: [contact@agrola.ch](mailto:contact@agrola.ch)

[agrola.ch](http://agrola.ch)

# LE NOUVEAU CONCEPT DE «PROPRIÉTÉ FLEXIBLE DU LOGEMENT»

Face à une demande toujours plus croissante des personnes souhaitant devenir propriétaires d'un logement et un marché de plus en plus saturé existe-t-il une alternative à l'achat des «traditionnelles» propriétés par étage et aux maisons individuelles en Suisse?

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

Actuellement en Suisse, il est de plus en plus complexe pour les citoyens de classe moyenne de devenir propriétaires d'un logement. En l'état, peu de solutions sont proposées à celles et ceux qui souhaitent devenir propriétaires. La possibilité d'acquérir une part de copropriété par étage («PPE») facilite certes l'accès à la propriété, mais cette structure juridique demeure encore insatisfaisante pour de nombreux citoyens. Les coopératives de construction peuvent désormais remédier à cette situation en s'appuyant sur l'outil développé par l'association LOGEMENT SUISSE: la propriété flexible du logement. Comparativement à ses pays voisins, la Suisse est un pays dit «de locataires» avec un taux de propriété faible d'un peu plus de 36%. La raison principale pour laquelle il est de plus en plus difficile d'acquérir un logement en Suisse est le prix, toujours plus élevé, de l'immobilier et des terrains.

Face à cette situation, la force des coopératives d'habitation a toujours résidé dans le fait que le centre de l'attention est porté sur l'accessibilité de logement locatif à prix attractif. En ce sens que la maximisation du profit est relayée au second plan pour celles-ci. Les coopératives veulent proposer au travers de leur habitat et de leur espace de vie, des réponses à ce qui est vraiment important pour la population. Selon Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, «les coopératives de construction doivent créer des logements à prix avantageux, durables et favorisant l'esprit du vivre ensemble et de la communauté!». Dans cette perspective, les coopératives de construction ont toujours joué le rôle de pionniers.

Dans l'optique de répondre au désir des personnes de devenir propriétaires de leur propre logement, l'association LOGEMENT SUISSE s'est ainsi penchée sur la question afin de trouver des alternatives aux problématiques actuelles. Après plusieurs années de recherche, l'association en question, en collaboration avec des spécialistes a développé un moyen d'ancrer la propriété individuelle dans la construction de logements d'utilité publique: c'est le modèle dit «de la propriété flexible» qui représente l'accession à la propriété par le biais de coopérative de construction. Le thème de la propriété du logement par des coopératives n'est pas nouveau. En effet, il y a toujours eu des coopératives de construction ayant réalisé des logements en propriété. Toutefois, les coopératives se limitaient à la planification, à la réalisation et à la vente, afin d'utiliser les bénéfices pour des projets de location. Dans le modèle de

propriété flexible du logement, la coopérative acquiert elle-même au moins un appartement, fait ainsi partie de la copropriété et gère l'ensemble des copropriétaires. Ainsi, la coopérative reste impliquée dans l'ensemble du complexe du logement et ce même après le contrat de vente.

## Trois éléments clés

Le modèle de propriété flexible du logement repose sur trois éléments qui se distinguent des autres modèles.

### 1<sup>er</sup> point: pas de bénéfice.

En règle générale, le prix d'achat de chaque immeuble est calculé en fonction du prix du terrain, du taux d'intérêt hypothécaire, des coûts de construction ainsi des loyers escomptés. Or, dans la structure de propriété flexible, l'acheteur d'un appartement en propriété par étage accepte de renoncer à profiter d'une éventuelle plus-value immobilière en cas de revente. En contrepartie, il a l'avantage de voir la valeur de rachat garantie lors de la vente et de ne pas devoir chercher un acquéreur. L'augmentation du prix du terrain n'est pas prise en compte dans le prix de revente ou seulement sous forme de quote-part. De ce fait, la propriété devient, au fil des années, plus avantageuse que le prix du marché. Par cette structure, l'immeuble est soustrait de la spéculation immobilière. Le prix est durablement plus avantageux.

### 2<sup>e</sup> point: droit de préemption

La propriété par étage classique permet au copropriétaire de créer un droit de préemption en sa faveur ou en faveur de proches (article 712c, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil suisse). En créant un droit de préemption, le bénéficiaire peut acheter prioritairement la part de copropriété grevée du droit de préemption. Ce n'est que si le bénéficiaire du droit de préemption refuse d'acquérir le bien que la vente peut être ouverte à tout le monde.

Le modèle de propriété flexible du logement fait usage de l'article 712c, alinéa 1 CC, en accordant à la coopérative et aux autres unités un droit de préemption dont le prix d'exercice – c'est-à-dire le prix de rachat – est convenu à l'avance. Le droit de préemption est accordé en faveur de toutes les unités de propriété par étage, mais l'ordre de priorité suivant s'applique: la coopérative de construction en tant que propriétaire par étage occupe la première place, c'est-à-dire qu'elle peut acquérir le bien immobilier en propriété par étage en premier. Si la coopérative de construction exerce son droit de préemption, elle reçoit l'unité de propriété par étage vendue et a le droit de choisir si elle veut exercer son droit de préemption de

manière non limitée ou limitée selon la détermination du prix. Si la coopérative de construction n'exerce pas son droit de préemption, le tirage au sort est effectué si deux ou plusieurs des autres unités de propriété par étage exercent le droit de préemption.

Par conséquent, le droit de préemption légal des copropriétaires défini à l'article 682, alinéa 1<sup>er</sup> CC est maintenu mais modifié en ce sens que tous les autres copropriétaires renoncent à leur droit de préemption en faveur de la coopérative de construction. Ainsi, de par la loi, ce droit de préemption n'est pas limité. S'il est souhaité, il peut être limité. Par exemple en fixant le prix au prix d'achat actuel de l'aliénateur.

En outre, la coopérative de construction doit impérativement conserver au moins une unité d'étage et une unité de copropriété. Par ce biais, la coopérative reste ainsi membre de la copropriété. Elle est cependant privilégiée dans le sens où elle obtient des droits de préemption sur les unités.

### 3<sup>e</sup> point: valeur de rachat

La valeur de rachat est un troisième point important qui diffère de la propriété par étage normale et un élément crucial de la «propriété flexible du logement». Ladite valeur est fixée mais adaptable. Le calcul de cette valeur se fait en fonction des travaux d'aménagement intérieur ainsi que des installations. Les premiers comprennent les travaux de plâtrerie, de peinture, de menuiserie, de revêtement du sol, de mur et de plafond. A titre d'exemple, pour une durée de vie modèle de trente-trois ans, il en résulte un amortissement linéaire de trois pourcents par an de l'ouvrage initial de l'aménagement intérieur. Pour les installations, ce type de logement table sur une durée de vie modèle de vingt-cinq ans, soit un amortissement d'environ 4% par an. A travers ce modèle, la structure de base du bâtiment est entièrement amortie par le fonds de rénovation et n'est ainsi pas prise en compte dans le calcul de la valeur de rachat.

Le contrat d'achat ou son règlement peut préciser les critères selon lesquels les rénovations entraînent une plus-value dans le calcul du prix de rachat. L'obligation de réserver le logement à son propre usage peut également être incluse dans les contrats d'achat. Il en va de même pour le principe selon lequel le prix d'une éventuelle location du logement en propriété par étage doit se fonder sur un loyer basé sur les coûts. Par ailleurs, les contrats peuvent prévoir de surcroît une obligation de rachat du maître d'ouvrage avec des dispositions fixant le prix. A travers ce modèle de propriété, il est ainsi renoncé au gain immobilier lors de la revente ultérieure du logement. En

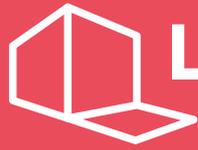
Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à [questionjuridique@habitation.ch](mailto:questionjuridique@habitation.ch).

revanche, les logements peuvent être acquis à un prix plus avantageux. Par ce biais, davantage de personnes peuvent devenir propriétaires<sup>2</sup>. Cela ouvre ainsi une nouvelle dimension sur un marché difficile d'accès.

En définitive, ce mode alternatif d'accession au logement est innovateur. Même si ce modèle paraît encore un peu abstrait, il a une forte marge de progression et de développement dans la partie romande de la Suisse. Ce type de logement est, en effet, déjà plus répandu dans certains cantons alémaniques, ce qui permet à un plus grand nombre de personnes d'accéder à la propriété et ainsi apporter une contribution contre la pénurie de logements abordables en propriété. Il y aura ainsi lieu d'être attentif et d'observer son expansion dans la région romande, en particulier sur l'arc lémanique, où l'accession en propriété au logement reste pour le moment fortement limitée. ■

<sup>1</sup> Martin TSCHIRREN, in «Revue Wohnen Schweiz», 1-2022.

<sup>2</sup> Kurt Bischof et autres auteurs, «Revue Wohnen Schweiz», 1-2022.



# 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](http://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](http://www.bas.ch)