

habitation

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

DÉCEMBRE 2022

- _ QUAND DENSITÉ RIME AVEC BEAUTÉ ET HARMONIE
- _ LES MYSTÈRES DU DROIT DE SUPERFICIE
- _ LE «ZÉRO ÉMISSION NETTE», DES PAROLES EN L'AIR?

N° 4

Construction

En Cojonnex



- **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 coopération promouvant le respect, la confiance, le lien social et la durabilité

**Un savoir-faire construit
par plusieurs générations**

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



100^e
SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE
www.schl.ch

Chères lectrices, chers lecteurs,

Selon un communiqué de presse du 2 novembre 2022 de la World Meteorological Organization (WMO), les températures ont augmenté deux fois plus vite au cours des trente dernières années en Europe que dans le reste du monde. Il semblerait que ce soit notamment à cause d'une modification dans la dynamique des jets streams, ces courants d'air de haute altitude qui déferlent à grande vitesse au-dessus de nos têtes – et qui avaient permis en 1999 à Bertrand Piccard et Brian Jones de faire le tour du monde en ballon sans la moindre escale. Sous l'effet des dérèglements climatiques actuels, le courant principal de jet stream serait en train de se scinder en deux au-dessus de l'Europe, créant ainsi une vaste zone de haute pression très stable, qui cause ces périodes très chaudes et sans précipitations que nous voyons se multiplier ces derniers temps.

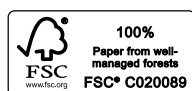
Il n'est évidemment pas toujours facile de faire le lien entre nos comportements quotidiens et ce qui se passe là-haut dans le ciel. Et pourtant. L'avenir de notre territoire, de notre biosphère et de notre survie (sans même parler bien entendu de notre épanouissement) dépend de la décarbonation massive et rapide de nos infrastructures, de nos habitats et de nos modes de vie (et de pensée). On le sait depuis au moins cinquante ans – les compagnies pétrolières aussi. On commence à le reconnaître et à y croire depuis une poignée d'années seulement. Aux enjeux climatiques et techniques s'ajoutent les enjeux sociaux et politiques. Et le politique, c'est du lourd, du très très

lourd – fin novembre, la COP 27 vient de torpiller à peu près définitivement toute chance de limiter le réchauffement à + 1,5°C... sic transit gloria mundi!

On s'accroche désormais à des béquilles technologiques dans l'espoir de réduire nos émissions de gaz à effet de serre (capter et enterrer le CO₂ de l'atmosphère, ou mieux, le réinjecter dans de nouveaux matériaux de construction), béquilles doublées d'un discours prônant un retour à la sobriété. On veut toujours croire que si nous arrivions à réduire à zéro nos émissions nettes d'ici 2050, nous aurions une petite chance de contenir le réchauffement climatique à + 1,5°C. Comment? Excellente question. En Suisse, on est loin du compte, mais on fait de notre mieux. C'est juste une question de volonté(s)... (lire pages 47-49). Et de la volonté, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) en ont à revendre. Ils sont même souvent de véritables pionniers, tant en matière de construction écoresponsable et bas carbone, qu'en matière d'inclusion et de mixité sociale à travers une approche innovante des typologies d'habitation qu'ils offrent à leurs locataires, comme vous aurez le plaisir de le découvrir dans les pages qui suivent.

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

Patrick Cléménçon



IMPRESSUM

La revue *Habitation* (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch. Rédacteur en chef: Patrick Cléménçon. Rédaction: route du Grand-Torrey 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch. Ont participé à ce numéro: Philippe Favarger, Pascal Steiner, Salomé Houllier Binder, Joëlle Loretan, Charlotte Schussel, Anne DuPasquier, Jean-Claude Prince, Cynthia Khattar, Jean-Louis Emmenegger, Stephanie Fürer, Nairi Arzumanyan & Cie et Patrick Cléménçon. Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00. Graphisme, préresse et impression: media f imprimerie SA, Bulle. Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. Tirage: 7000 exemplaires, dont 4404 exemplaires vendus certifiés REMP. Couverture: Cage d'escaliers écoquartier Codha au Stand à Nyon. ©Patrick Cléménçon

RÉGIE PUBLICITAIRE

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

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

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



Bank
Banque
Banca

CLER



QUAND DENSITÉ RIME AVEC BEAUTÉ ET HARMONIE

Les habitant-e-s ont emménagé cet été dans le splendide éco-quartier du Stand à Nyon. La Codha se félicite d'un projet de longue haleine bien abouti... et qui récolte déjà un premier prix d'architecture, récompensant la qualité écologique et durable du lotissement.

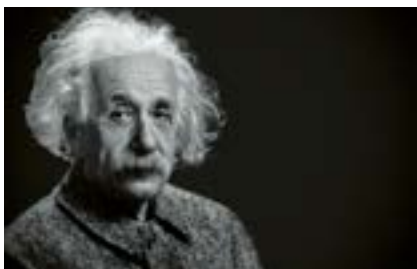
06



LA CASERNE DE POMPIERS BRILLE À NOUVEAU DE MILLE FEUX

L'ancienne caserne de pompiers Feuerwehr Viktoria, située au cœur de la ville de Berne, est promise à un avenir radieux. Après quelques années d'occupation temporaire, elle est en passe de devenir un quartier d'habitation, d'activités et d'éducation, dans le respect du développement durable.

36



LES MYSTÈRES DU DROIT DE SUPERFICIE

L'année 2022 a aussi été chaude sur le front du droit de superficie. Publication, colloque et accord entre la Confédération, les coopératives et les CFF. Les neurones ont fumé! Le sujet est-il pour autant clos?

44



LE «ZÉRO ÉMISSION NETTE», DES PAROLES EN L'AIR?

La Suisse s'est fixé comme objectif le «zéro émission nette» pour 2050 et s'appuie sur les technologies de captation de CO₂ pour atteindre ses objectifs. Mais il va falloir sérieusement s'activer pour que notre pays tienne ses promesses.

47

- 04** BRÈVES
- 13** DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LA SUETTAZ À NYON
- 17** CHRONIQUE POLITIQUE DE CHRISTELLE LUISIER
- 19** LA MAISON COMMUNE, UNE NOUVELLE TYPOLOGIE D'HABITAT
- 24** LA MEUTE EST LÂCHÉE AUX PLAINES-DU-LOUP
- 30** HABITER L'ENTRE-DEUX: UNE RECHERCHE ET UNE EXPOSITION
- 32** UNE CARTE INÉDITE DES COOPÉRATIVES À GENÈVE EST EN LIGNE!
- 39** UN GUIDE POUR DES LOGEMENTS ATTRAYANTS DANS LES RÉGIONS DE MONTAGNE
- 41** FUSION DE COOPÉRATIVES D'HABITATION JURASSIENNES: MODE D'EMPLOI
- 49** LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: JUSTE UNE QUESTION DE VOLONTÉ(S)...
- 50** AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS: ALLIER LA NATURE ET LES GENS
- 54** FORTE HAUSSE DES PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ ET DU CHAUFFAGE: COMMENT LA GÉRER?
- 58** QUESTION JURIDIQUE



Bernard Virchaux,
Président de l'ARMOUP

Les coopératives d'habitation sont-elles capables d'atténuer les effets de la crise?

Ces dix dernières années, la charge des intérêts des emprunts a diminué pour les coopératives qui ont pu contracter des prêts de longue durée à des taux exceptionnellement bas.

Pendant cette période euphorique, les taux hypothécaires ont en effet atteint un niveau le plus bas de l'histoire, comme nous n'en avons jamais connu.

Cette situation a permis à de nombreuses coopératives de maintenir leurs loyers attractifs tout en constituant, par ailleurs, des capitaux afin de rénover ou de construire de nouveaux immeubles à loyer abordable.

Les pouvoirs publics ont également mis à disposition des coopératives des prêts à des taux avantageux pour la rénovation de leurs biens.

Au niveau des charges, les coopératives parmi les plus prévoyantes ont profité de la baisse des taux afin d'améliorer la qualité énergétique de leurs immeubles. Ce sont les locataires, en premier lieu, qui profitent aujourd'hui de cette baisse.

La plupart des coopératives prônent des valeurs de solidarité, d'entraide, de gestion démocratique, d'enracinement local et de vivre-ensemble. C'est le moment pour elles de mettre en pratique ces bonnes intentions, et de penser à une solidarité active dans les immeubles en se préoccupant des ménages les plus fragiles (familles nombreuses, personnes âgées ou seules, jeunes).

C'est certain, nous allons vivre des temps difficiles avec le retour de l'inflation, les hausses annoncées des primes maladie et de l'électricité qui toucheront comme toujours davantage les plus fragiles.

C'est le moment de montrer la force des coopératives et de leur solidarité en faveur de leurs membres. Oui les coopératives peuvent être une réponse efficace face à la crise.

Soyons solidaires!

Notre dépendance au béton



14 septembre, gros titre dans le cahier de l'immobilier de «24 Heures»: On a du béton, mais plus trop d'idées. Même journal, ce 5 octobre, sur six colonnes: L'architecture bouillonne d'idées... face aux étés torrides. Après

la ZAD du Mormont, nous avons eu droit à un intéressant débat sur notre dépendance au béton et nombreux sont ceux qui ont admis qu'il serait bon que nous fassions appel à d'autres matériaux pour construire les bâtiments dont auront besoin les très nombreux habitants qui nous feront atteindre le million de Vaudois dans peu d'années. L'entrepreneur que je connais en Provence, M. Christian Jullien, m'a donné une idée: pourquoi ne ferions-nous pas de nouveau appel à des carrons de molasse, comme le faisaient ceux qui ont construit les monuments les plus beaux de ce pays, il y a quelques décennies en arrière? Lui-même recueille des «gros cailloux» dans des forêts ou des carrières diverses qu'il coupe à l'aide d'une scie circulaire. Il construit des maisons magnifiques. J'ai vu Chisinau en Moldavie. Toute la ville est construite avec une pierre blanche, assez tendre, coupée dans la roche du plateau sur laquelle elle se situe. Il y a de nombreux autres exemples. Les machines modernes nous permettraient de maîtriser cette simple technique de manière efficace et peu coûteuse. Un retour à la molasse ou au bois ne se fera pas sans une résistance acharnée de ceux qui produisent le ciment. L'influence déterminante qu'ils exercent ne pousse pas les universités à utiliser des matériaux «d'une époque révolue». En construisant 60 appartements en bois, en ville, et en préconisant l'emploi du bois dans mon activité de parlementaire, j'ai pu mesurer cette résistance. Il conviendra de s'en soustraire. **Pierre Aguet, Vevey**

FAITES-LE SAVOIR!

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



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

MERCI A NOS PARTENAIRES 2022-2023

PRINCIPAL



**BANQUE
ALTERNATIVE**
SUISSE



PIZZERA  **POLETTI**

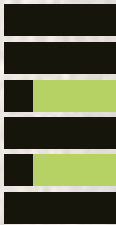
groupe e

PLATINE



la Mobilière



PRECISION

CUISINE

OR

abl
recy-services sa

 **GETAZ** **MIAUTON**

 **GROUPE
LAVORENT**

QUAND DENSITÉ RIME AVEC BEAUTÉ ET HARMONIE

Les habitant·e·s ont emménagé cet été dans le splendide écoquartier du Stand à Nyon. La Codha se félicite d'un projet de longue haleine bien abouti... et qui récolte déjà un premier prix d'architecture, récompensant la qualité écologique et durable du lotissement.



Vue sur le nord-ouest depuis la terrasse du bâtiment sud.

TEXTE ET PHOTOS: PATRICK CLÉMENÇON

Le projet de l'écoquartier du Stand à Nyon a débuté il y a belle lurette, en 2009, quand la Coopérative de l'habitat associatif (Codha) a répondu à un concours d'investisseurs/constructeurs organisé par la Municipalité de Nyon en vue d'attribuer un droit de superficie à un maître d'ouvrage d'utilité publique

pour réaliser son premier écoquartier, au lieu dit Le Stand. La commune manquait de plus en plus de logements à loyers abordables et la proposition de la Codha a remporté la mise en 2011, avec son mix de logements loués à prix coûtant, d'espaces communs et de surfaces d'activités. Et c'est ainsi que la Codha, alors jeune coopérative en pleine expansion, sortait pour la première fois de son terroir genevois.



La commune a ensuite organisé un concours d'architecture (SIA 142) en collaboration avec la Codha. Et ce ne sont pas moins de 54 projets, venus des quatre coins de l'Europe et de la Suisse, qui ont atterri sur la table du jury. Le 9 avril 2014, c'est le projet Zinzolin du bureau d'architectes et d'urbanistes lausannois farra zouboulakis & associés qui a eu les faveurs unanimes du jury. Les choses s'enchaînent ensuite avec plan

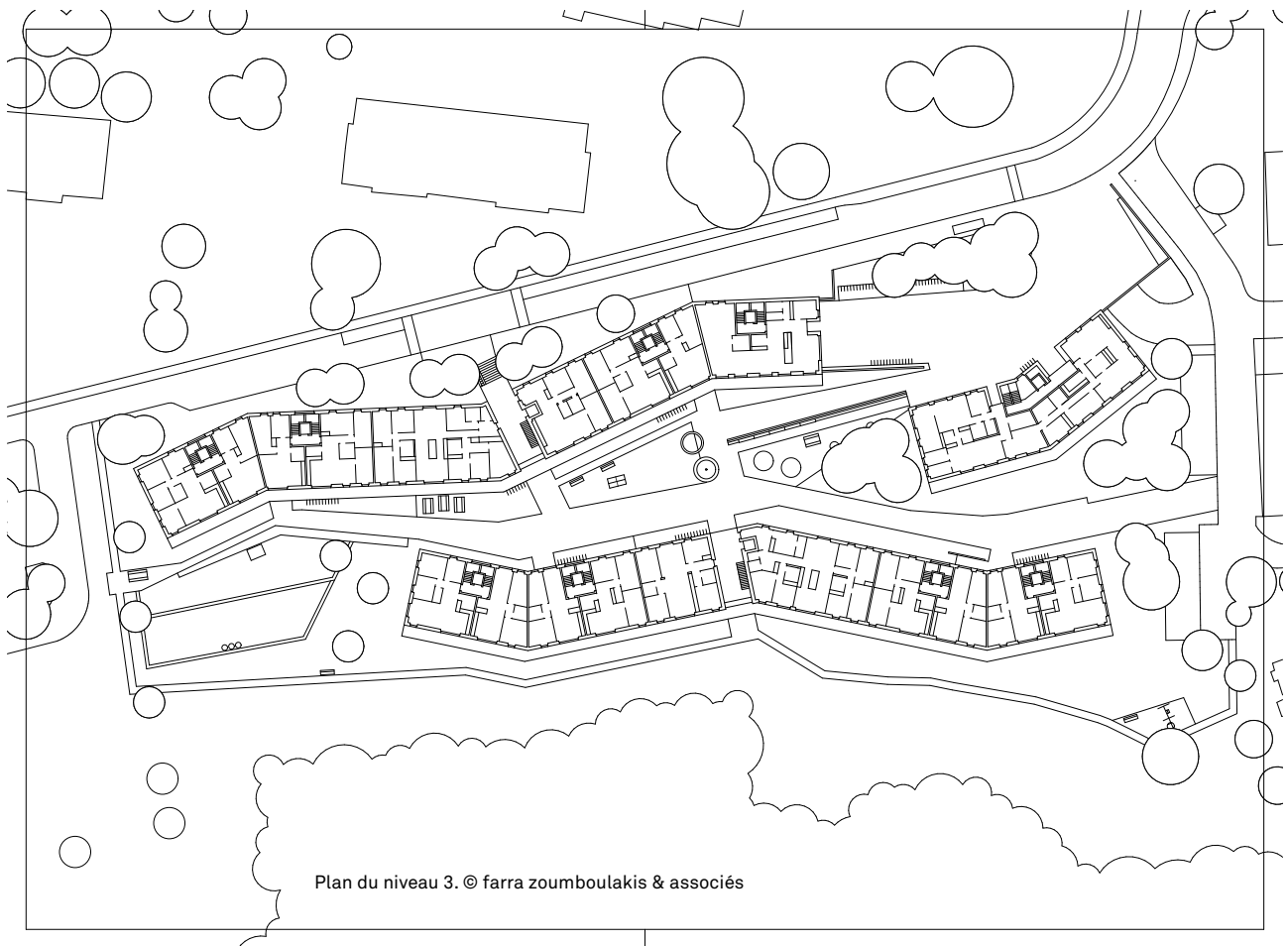
d'affectation et permis de construire. «Un long processus, mais très riche, avec une belle collaboration entre les parties prenantes. Le fait que la Codha ait pu participer dès le début et contribuer au choix du lauréat du concours d'architecture a été très important pour nous», se réjouit encore Guillaume Käser, vice-président de la Codha. Et c'est durant le premier semestre 2022 que les locataires ont pris possession de leurs logements dans les trois élégants bâtiments qui zigzaguent tout en longueur sur la magnifique parcelle du Stand, orientée plein sud et faisant face à une forêt en contrebas, avec vue panoramique sur le Jura et les Alpes.

Implantation, morphologie et couleurs des bâtiments

La densité relativement élevée du bâti n'a rien d'oppressant. Ce petit miracle est sans doute dû à une astucieuse inflexion des volumes en lanières des trois bâtiments, qui définissent élégamment trois types d'espaces collectifs en leur sein. Avec tout d'abord une esplanade d'accès au quartier côté est, donnant sur une crèche et une salle de quartier ouverte au public, qui mène par une large rampe au coeur du lotissement. Cette cour centrale est notamment bordée par des grandes buanderies et des salles communes. On peut aussi la traverser du nord au sud, ce qui l'ouvre aux alentours en la reliant directement à la route qui borde la parcelle au nord et au cordon boisé au sud. À l'ouest, la cour centrale se prolonge en direction du jardin potager communautaire en contrebas. La topographie légèrement en pente a ainsi induit plusieurs axes de cheminement et des espaces de rencontres et d'activités extérieurs. Où que l'on se trouve, on ne voit jamais l'ensemble des bâtiments et du coup, on ne sent pas leur masse imposante. Un parking souterrain, véritable gouffre à béton un brin surdimensionné (100 places de parc, dont une bonne vingtaine n'ont pas trouvé preneur), se planque sous l'esplanade à l'est du lotissement.

La richesse des cheminements se retrouve également dans les bâtiments: de grandes coursives longent les façades sud sur toute leur longueur. Deux toitures-terrasses aménagées en creux dans la masse du bâti offrent à la fois des espaces communs extérieurs aménagés (on peut y cuisiner, y festoyer, y planter des choux et même jouer à la pétanque!) et des percées ouvrant sur le paysage environnant. Le reste des toitures est occupé par des panneaux solaires et autres installations techniques. À cette segmentation spatiale s'ajoute encore un subtil concept de couleurs, spécialement élaboré par l'artiste danoise Malene Bach¹. Non seulement son code couleurs permet de distinguer clairement les logements privés des logements en cluster et des locaux techniques, mais il enrichit la couleur «Licorne» du bois des façades des touches de couleurs pastel des rideaux extérieurs, qui servent à la fois d'ombrage et de délimitation de privacité sur les coursives. Le tout dégage une atmosphère de joie, de douceur et de sérénité de toute beauté, comme en témoigne notamment la cage d'escalier qui figure sur la couverture de la présente revue.

Labellisés Minergie-P-Eco, les trois bâtiments ont une structure porteuse en béton, des façades revêtues de bois, une ventilation





Une des coursives qui longent la façade donnant sur le bosquet.

LUCILLE KERN ET JOAQUIM PINTO



Fidèle à sa tradition de coopérative de l'habitat associatif, la Codha délègue une bonne partie de sa gouvernance aux habitant-e-s de ses immeubles. C'est le rôle vital des coordinateurs d'immeubles. Dans l'écoquartier du Stand et ses 131 logements, dont 4 clusters, c'est Lucille Kern et Joaquim Pinto. Ils habitent sur place, gèrent le quotidien du lotissement, répondent aux mille questions et imprévus de la vie commune et des différents groupes de travail qui animent la vie du quartier, font le lien entre les habitants et la Codha et siègent au comité de l'association du quartier: l'Echo du Boiron. Autant dire que leur rôle est essentiel à la bonne qualité de vie au sein du lotissement. Lucille Kern s'occupe avant tout du côté administratif et communication entre les habitant-e-s et Joaquim Pinto des aléas techniques du bâtiment. Tous deux sont salariés à 40% par la Codha et gèrent également les contacts avec les entreprises liées à l'exploitation et au bon fonctionnement des immeubles.

double flux dans les appartements et un système de chauffage à bois centralisé. Les fameux rideaux aux accords de couleurs harmonieux donnent une douceur aléatoirement répartie en façade selon qu'ils sont tirés ou pas, et quand ils flottent indolamment bercés par une brise, le bâtiment semble respirer. «Aujourd'hui, nous ne construirions plus en béton, mais pour le reste, nous sommes très contents du bon niveau de réalisation constructive et technique», ajoute Guillaume Käser.

Mixité sociale et intergénérationnelle

Fidèle à son credo, la Codha déploie dans son programme toute une gamme de typologies d'habitation pour favoriser la plus grande mixité sociale et intergénérationnelle possible. Aux appartements allant du 2,5 au 5,5 pièces s'ajoutent encore 4 appartements en cluster de 6-7 pièces, composés de pièces articulées autour d'une grande cuisine ouverte sur un séjour central. Des chambres d'amis communautaires à réserver selon les besoins et divers locaux communs de rencontre et d'activités partagées en rez-de-chaussée complètent l'offre (ateliers, local pour les adolescents, salle de musique). «Question loyers, la ville de Nyon nous a imposé un mélange assez pointu, avec 30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyer contrôlé et 30% de logements à prix libre», détaille Guillaume Käser. Des personnes à revenus très variables peuvent ainsi habiter des logements qui bénéficient tous du même standard de finition et de type constructif, mais dont les loyers varient en fonction des revenus de habitants. Deux des clusters sont loués par l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) et accueillent des réfugiés.

«Le fait que la Codha ait pu participer dès le début et contribuer au choix du lauréat du concours d'architecture a été très important pour nous.»

Cette diversité reflète directement l'ADN de la Codha, à savoir la conception et la construction d'un habitat mixte et participatif, avec une architecture permettant de renforcer les liens entre les habitant-e-s. La commune de Nyon a en outre demandé que la Codha réserve une partie d'un rez-de-chaussée à une crèche publique louée par la ville et à une salle de quartier, ouverte au public, et pour laquelle la coopérative n'encaisse pas de loyer – mais a pu bénéficier d'une faveur lors de la fixation de la rente foncière du DDP.

Jardin potager et biotope

A la richesse des typologies d'habitation s'ajoute encore la variété des aménagements extérieurs. Une place de jeux aménagée de diverses installations jouxte la crèche en contrebas et la cour centrale offre des bancs, des parcs à vélo, des tables de ping-pong et autres agréments. A l'extrémité ouest du lotissement, on trouve un grand jardin potager collectif que les habitant-e-s gèrent eux-mêmes. Un peu en dessous, à la

DONNÉES DU PROJET DE L'ÉCOQUARTIER DU STAND À NYON

Maître d'ouvrage: CODHA, Nyon

Architecte: farra & zomboulakis & associés architectes urbanistes, Lausanne

Entreprise générale: Construction Perret SA (direction des travaux)

Ingénieurs civils: MP ingénieurs Conseils SA

Paysagiste: Jean-Jacques Borgeaud

Logements: 131 logements, de 2,5 pièces à 5,5 pièces, et 4 clusters, ainsi qu'une crèche, une salle de quartier, 2 salles communes, 2 terrasses communes, 1 salle de musique et un atelier de bricolage

Coût total de construction: 60 millions de francs

Coût par m³ /SIA (CFC2: 707 CHF/m³)

Loyers à titre indicatif:

Catégorie LML : 3,5 pièces / 79,2 m² / Fr. 2046.–

Catégorie LLA : 3,5 pièces / 79,2 m² / Fr. 1825.–

Catégorie LM : 3,5 pièces / 79,2 m² / Fr. 1227.–

Catégorie LML : 4,5 pièces / 101 m² / Fr. 2609.–

Catégorie LLA : 4,5 pièces / 94,6 m² / Fr. 2149.–

Catégorie LLM : 4,5 pièces / 94,6 m² / Fr. 1482.–

LLM: logement à loyer modéré = logements subventionnés

LLA: logement à loyer abordable = logement à loyer plafonné et contrôlé

lisière du bosquet, un pierrier a été aménagé en guise de collecte d'eau en surface et qui pourra, selon les caprices du ciel, se développer en véritable petit biotope.

La participation et les imprévus

La Codha invite les futurs habitant·e·s à participer très tôt à l'élaboration d'un projet d'habitation, dans une triangulation entre les architectes qui soumettent les propositions architecturales, les collaborateurs de la Codha qui déterminent les cadres financiers et légaux et les groupes de futurs habitant·e·s qui apportent leurs propres propositions et qui se positionnent par rapport à celles des architectes et des collaborateurs de la Codha. Une mécanique bien réglée par une charte participative (de plusieurs pages), qui définit les différentes étapes de la réalisation d'un projet et qui est signée par toutes les parties. «Et puis il y a les imprévus... c'est la partie que l'on préfère à la Codha, parce que c'est parfois là qu'émergent les solutions les plus innovantes!», s'exclame Guillaume Käser, qui rappelle qu'un projet de la Codha n'est jamais figé dans le marbre dès le départ. Un projet, ça vit, ça évolue, ça s'enrichit au cours du processus participatif. «Collaborer avec un maître d'ouvrage ouvert d'esprit et novateur, tel que la coopérative la Codha, qui réunit des habitants souhaitant habiter autrement, constitue une chance unique pour un bureau d'architectes», soulignent les architectes.



Cuisine ouverte sur séjour dans un cluster.

Des sous et des soucis

Les conditions octroyées après de rudes négociations par la ville de Nyon pour le terrain en DDP sont globalement satisfaisantes, avec une valeur de terrain retenue qui est légèrement inférieure aux prix usuels du marché dans la région, assortie d'un taux de rente à 5%. La commune a toutefois exigé le paiement de la rente dès la remise en DDP du terrain, ce qui est plutôt inhabituel, la rente étant le plus souvent exigée à partir du moment où les bâtiments sont habités. Là où ça se complique un brin, c'est au niveau des conditions d'adaptation de la rente, dont la Codha n'est pas vraiment ravie, car elles sont basées sur une indexation des coûts de la construction et non pas de la consommation. La Codha est en cours de négociations pour tenter de changer la donne.

L'aide du Fonds de solidarité sous la forme d'un prêt-relais a été décisive, car elle a été accordée dès la phase de développement du projet. Dès le début de la construction, la Codha a en outre bénéficié du prêt du Fonds de roulement. Tout semblait donc aller comme sur des roulettes, mais des soucis de financement ont surgi quand la ville de Nyon a refusé de cautionner une partie des emprunts nécessaires... et si une commune refuse, le canton suit. Autre souci: la CCL a refusé de financer le projet et n'a pas dérogé à ses critères d'octroi de crédit, malgré toutes les tentatives de négociations de la Codha. Heureusement la Banque Migros est entrée en lice pour financer le projet du Stand.

Des prix et des privilégiés

Et c'est tant mieux, parce que la demande pour le genre d'habitats développés par la Codha est très forte, comme en témoignent les 5000 membres que compte la coopérative, dont seulement 900 sont logés à ce jour. Entre 700-800 privilégiés, en tête de la liste d'attente, trouveront bientôt leur bonheur dans les projets en cours de développement². Il n'est d'ailleurs pas rare de voir la coopérative gagner des prix d'architecture, les derniers en date précisément pour l'écoquartier du Stand, décernés par le Prix Bilan de l'Immobilier 2022, et où la Codha a remporté pour l'écoquartier du Stand le 1^{er} prix dans la catégorie Logements d'utilité publique et le 3^e prix dans la catégorie Spécial durabilité et écologie du bâtiment... ou encore le 1^{er} prix dans la catégorie Des lieux et des liens



Cage d'escaliers ouverte menant à l'une des grandes terrasses.

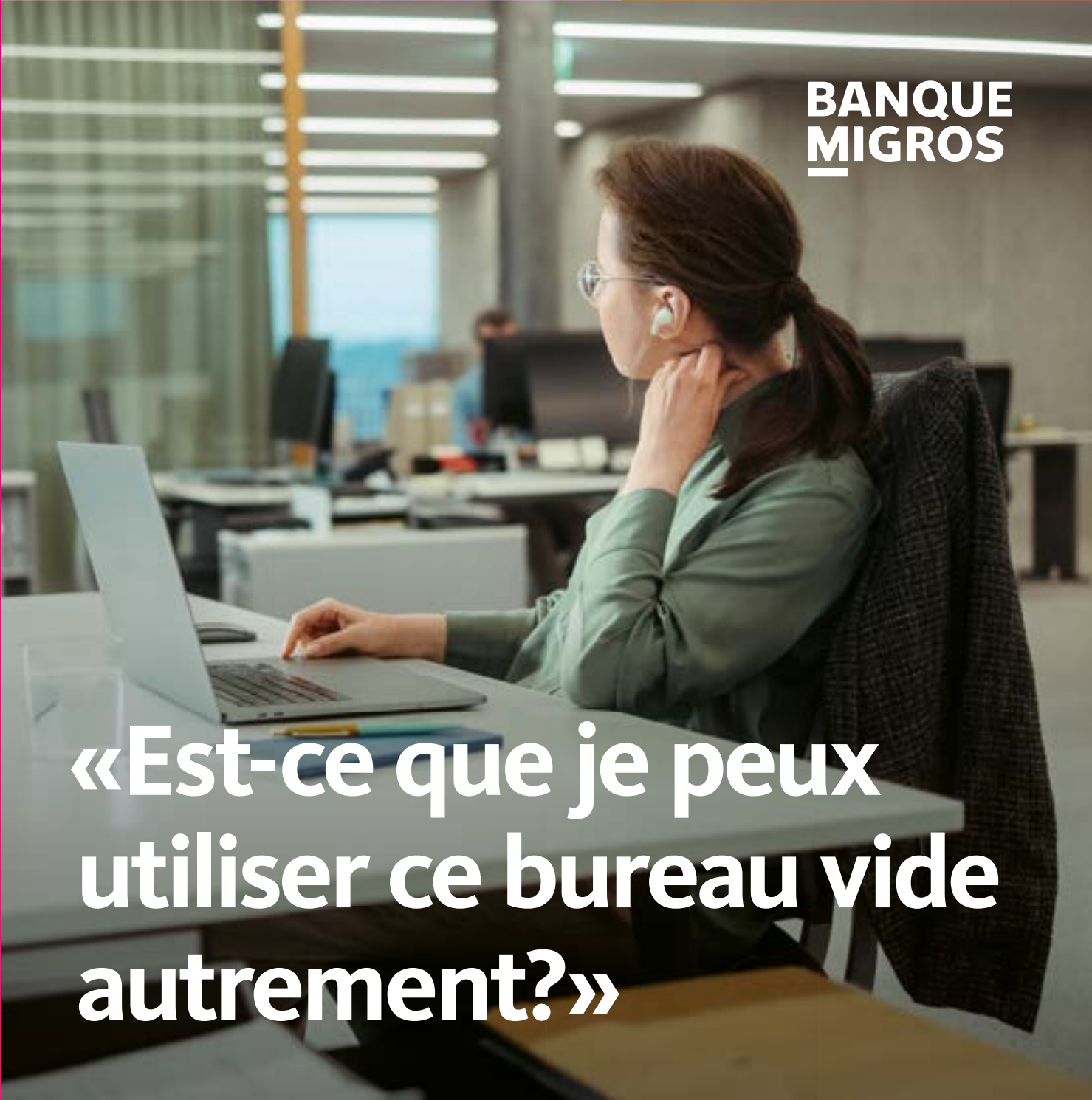
pour le projet réalisé conjointement par la Codha et la coopérative Voisinage dans l'écoquartier Les Vergers à Meyrin. La bonne renommée de la Codha s'est désormais bien établie dans le canton de Vaud³. La coopérative y a même ouvert une antenne à Lausanne... et compte bien ne pas en rester là.

Et pour les curieux: petite vidéo avec Guillaume Käser sur habitation.ch > Guillaume Käser ■

¹ Malene Bach > <https://malenebach.dk/>

² <http://www.codha.ch/fr/projets-en-cours>

³ Voir notamment le hameau éco à Pra-Roman, à lire dans «Habitation» 2-2021, pages 10-15



**BANQUE
MIGROS**

«Est-ce que je peux utiliser ce bureau vide autrement?»

**Vous pouvez nous poser toutes vos questions.
Même les plus visionnaires.** Quelles que soient
vos interrogations sur la gestion immobilière,
discutons-en et trouvons ensemble une solution.
En personne dans nos succursales à Lausanne,
à Genève ou à Neuchâtel.

Prendre rendez-vous maintenant:
banquemigros.ch/contact



DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LA SUETTAZ À NYON

Actuellement constitué de deux grandes barres d'immeubles, le quartier de la Suettaz disposera fin 2027 de quatre nouveaux bâtiments et un environnement verdoyant. Description du projet avec Ilhan Büchler, directeur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne qui occupera l'un des immeubles.

CYNTHIA KHATTAR

Longtemps attendus, les travaux ont enfin démarré à la Suettaz, quartier situé en ville de Nyon. Il y a eu d'abord des démarches durantes pour développer le plan d'affectation. Ensuite un référendum pour s'y opposer, mais la population nyonnaise, dont un comité constitué de locataires du quartier, a soutenu en grande majorité (à 69%) le projet lors de votations en février 2020. Puis sans transition arrive une pandémie, avec pour conséquence des appartements vides pendant trois ans dans un tiers de la grande barre, les locataires ayant déjà été relogés en 2019 en prévision de la première étape de démolition.

Mais cette fois ça y est, depuis septembre, le chantier est lancé. «Nous avons invité tous les locataires pour une séance d'information, cela a été un grand succès» se réjouit Ilhan Büchler, directeur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) et par ailleurs directeur de Logement social romand (LSR). Les deux entités sont en grande partie promotrices du projet, avec la Société immobilière Les Lupins représentée par Urban Project.

S'adapter aux nouvelles normes

Les deux immeubles actuels de la Suettaz, propriété pour l'un de LSR, pour l'autre de la S. I. Les Lupins, ont été construits dans les années 1960 pour répondre rapidement aux besoins importants de logements à l'époque. «Mais ces bâtiments sont vétustes, avec une durée de vie courte liée aux moyens de l'époque, explique le directeur de la SCHL. Une analyse pour déterminer la pertinence d'une rénovation a clairement démontré que les montants qui devraient être engagés ne permettraient pas d'offrir une réelle plus-value. En conséquence, pour répondre aux normes de sécurité, thermiques, phoniques ou encore statiques,



Vue aérienne du futur lotissement de la Suettaz. / DR

il apparaissait plus raisonnable de détruire les immeubles et d'en reconstruire de nouveaux. Ceci permet aussi d'améliorer la qualité du projet et de construire davantage de logements spacieux, confortables, accessibles aux personnes à mobilité réduite et surtout à loyer abordable qui manquent cruellement à Nyon».

Coût total de l'investissement: 100 millions (sans le terrain) pour LSR, qui possédera à terme deux bâtiments, 25 millions pour le futur immeuble de la SCHL et environ 40 millions pour celui de la S. I. Les Lupins.

Locataires relogés

«Rénovation ou reconstruction, il y aurait de toute façon eu une phase de relogement, précise Ilhan Büchler. Contrairement à certains acteurs immobiliers, nous ne résilions pas les baux. Avec le nouveau projet, la construction par étape permet aux locataires de ne pas être déracinés de leurs lieux de vie mais surtout d'être relogés prioritairement dans les nouveaux logements à loyer abordable, voir subventionnés pour les plus modestes.»

Les deux immeubles de la Suettaz comptent pour l'instant 248 logements (176 pour la LSR, 72 pour les Lupins). A terme, entre les quatre nouveaux bâtiments, 132 appartements supplémentaires seront disponibles.

«Les locataires pourront bénéficier d'appartements avec les loyers inférieurs en moyenne de 20 à 30% par rapport au prix du marché.» Sur les 372 logements qui seront finalement disponibles dans le nouveau quartier, 90 seront à loyer libres et 282 seront des logements d'utilité publique, dont 212 à loyers abordables et 70 subventionnés.

«Nous trouverons une solution pour tout le monde, assure Ilhan Büchler. Par exemple des personnes âgées résidant actuellement dans un vieux 4 pièces désormais trop grand pour eux peuvent être relogées dans un 2 pièces neuf, adapté et meilleur marché. Nous sommes confiants pour la suite!»

Etape par étape, étage par étage

En pratique, comment parvenir à vider deux immeubles de ses habitant-e-s et



Mobilisation d'Ilhan Büchler et de Daniel Grosso lors du référendum. / DR

effectuer des travaux sans trop de dérangements? Procéder par un phasage, le chantier se déroulera ici en quatre étapes. 1. En 2019, l'aile droite de l'immeuble des Tattes d'Oie (LSR) a été vidée de ses habitants qui ont été relogés dans un quartier situé juste à côté de la Suettaz.

En septembre dernier, la construction d'un des deux nouveaux immeubles (B2) a démarré. En parallèle, l'aile droite des Tattes d'Oie est déconstruite. Chaque semaine un niveau de l'immeuble qui compte 11 étages est démoli. Ainsi, toute cette aile sera détruite d'ici à février prochain. Pendant ce temps, les locataires des deux autres tiers de l'immeuble peuvent continuer à occuper leurs logements.

2. Début 2023, ce sera le démarrage de la construction du second nouvel immeuble (A1). Au printemps 2024, la construction du bâtiment B2 sera achevée. La partie du milieu des Tattes d'Oie sera à son tour déconstruite et ses locataires pourront être relogés dans l'immeuble B2.

3. Début 2025, l'immeuble A1 sera prêt. Le dernier tiers des Tattes d'Oie pourra être déconstruit, ainsi que l'immeuble des Lupins. Les locataires seront relogés dans le nouveau bâtiment A1.

A l'été 2025, commencera la construction des immeubles A2 et B1.

4. Automne 2027: les quatre immeubles seront prêts avec une capacité de 372 logements au total.

Communication soutenue

Pour mener à bien ce vaste chantier de longue haleine, la SCHL a tenu à informer tous les locataires de manière régulière et détaillée. «Tous les trois mois, nous leur communiquons une lettre d'information sur l'état d'avancement du projet, explique le directeur de la coopérative. Pour des sujets sensibles telles que les démolitions, nous organisons des rencontres.» Des panneaux avec des explications très claires quant aux étapes du projet sont également affichés dans l'immeuble. Ilhan Büchler se réjouit que très peu de personnes se soient plaintes jusqu'à maintenant. «La plupart des locataires comprennent que nous construisons ce magnifique quartier d'abord pour eux et leur avenir. Nous prenons en charge notamment les déménagements. Les locataires sont clairement bénéficiaires des changements à venir.»

Le concierge de l'immeuble des Tattes d'Oie, Carlos Reguengo, confirme l'accueil favorable de la part des locataires: «Le projet a été bien reçu. Pour nous il n'y a pas encore d'impact, mais les travaux ont commencé et nous n'avons rien senti!» Le concierge souligne d'ailleurs les efforts fournis par la SCHL pour communiquer avec ses locataires: «On voit clairement une différence avec d'autres lieux. Ici, l'information est très bien transmise. Chaque chose qui se passe est expliquée, on n'est pas laissé dans l'ignorance.» Selon Carlos Reguengo: «Lors de rénovations, peu d'entreprises investissent dans la communication.»

Un élément mentionné également par Daniel Grosso, architecte associé chez CCHE, le bureau qui a conçu le projet: «Un grand soin a été porté à la relocation des habitant-e-s.»

Investir les espaces extérieurs

Un autre point important pour les architectes lors de la conception du projet a été de développer les aménagements extérieurs: «Pour l'instant, il n'y a pas de lien avec l'environnement, ce sont deux barres d'immeubles posées sur un terrain.» décrit Daniel Grosso. Le futur projet inclura ainsi des places de jeux, de rencontres ou de détente. Le lien entre intérieur et extérieur sera également favorisé puisque chaque appartement disposera d'au moins un balcon, une loggia voire une terrasse. Les immeubles eux-mêmes ont été pensés en îlots avec des cours intérieures arborisées. Si 54 arbres ont dû être enlevés sur place – l'un des motifs invoqués par les référendaires au projet – 76 nouveaux arbres indigènes vont être plantés, dont 66 en pleine terre. En outre, «il y aura beaucoup plus de surfaces vertes, qui seront généreusement arborisées. Les toits des immeubles seront également végétalisés», précise encore Ilhan Büchler. Pour ce qui est de l'efficacité énergétique, l'équipement des bâtiments se conformera aux meilleurs standards actuels. Cet éco-quartier s'alignera aux standards Minergie-P-ECO. Le chauffage est assuré par un concept de production de chaleur avec sonde géothermique et panneaux photovoltaïques. Des salles de quartiers ainsi que de confortables places de jeux et de rencontre viendront soutenir l'esprit du bien habité aux futur-e-s résident-e-s. ■



Mobilisation des locataires de la Suettaz. / DR

Miele



Jamais trop, jamais trop peu,
simplement toujours brillant.

Avec AutoDos, le système de dosage automatique pour un nettoyage parfait et hygiénique.
C'est cela la qualité en avance sur son temps.

Miele. Immer Besser.

**VIVRE
ENSEMBLE
DEPUIS 1995**



AIGLE, CLOS DU BOURG



MORGES, LE JARDIN DES CITADINES



LAUSANNE, SIRIUS

Nous sommes le partenaire adéquat.

La Coopérative Cité Derrière, plus qu'un investisseur, un partenaire...

Retrouvez nos réalisations sur www.citederriere.ch/nos-realisations



UNE POLITIQUE DU LOGEMENT AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS

Christelle Luisier Brodard, présidente du Conseil d'Etat vaudois et cheffe du département des institutions, du territoire et du sport, fait un point sur la politique du logement dans son canton et les défis à venir concernant les logements d'utilité publique (LUP) et le soutien en faveur de l'accès à la propriété.

CHRISTELLE LUISIER BRODARD, PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ÉTAT VAUDOIS



Vaud est un canton qui bouge. Son dynamisme et la résilience de son économie ne sont plus à démontrer, en dépit des crises traversées. Hausse des prix et inflation sont cependant susceptibles d'impacter le budget des Vaudoises et des Vaudois. Cette incidence est d'autant plus préoccupante qu'elle

touche des postes budgétaires clés comme le logement. Les prix de l'immobilier n'ont cessé de prendre l'ascenseur ces dernières années et cette tendance ne fléchit pas, tant à l'achat qu'à la location. En outre, le taux de logements vacants par habitant est actuellement en baisse. Si l'offre s'amenuise, la demande grimpe, alimentée par la reprise économique et une croissance de la population toujours soutenue. Aujourd'hui déjà, le coût du loyer pèse lourd sur le budget des ménages: 40 % des Vaudoises et des Vaudois dépensent plus d'un quart de leur revenu pour se loger.

Si les autorités publiques n'ont pas vocation à se substituer aux initiatives individuelles, elles disposent d'instruments pour soutenir la création de logements. Entrée en vigueur en 2018, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) a vu émerger des mesures supplémentaires de soutien en faveur des logements d'utilité publique (LUP). Le canton encourage la construction et la rénovation de LUP par le biais de subventions, de prêts sans intérêts ou encore de cautionnements. Des quotas de LUP dans les plans d'affectation peuvent également être mis en place afin de favoriser l'accès à des terrains pour leur réalisation par des maîtres d'ouvrage comme les coopératives.

Pourvoyeuses de logements à prix coûtant et de LUP, les coopératives sont en effet des actrices importantes. Elles offrent des logements aux loyers inférieurs au marché libre. En outre, elles produisent globalement trois fois plus de logements par immeuble que dans le parc de logements standard. Elles contribuent ainsi à répondre à la pénurie de logements abordables et à la nécessité de densification.

Une politique du logement responsable ne se résume cependant pas au soutien du seul secteur des logements abordables.

Il s'agit bien de répondre aux besoins de toutes les Vaudoises et Vaudois, dont ceux désireux d'accéder à la propriété malgré un contexte de renchérissement des prix de l'immobilier. Dans ce but, le canton a mis en place une politique de cautionnement dont il est garant en qualité d'arrière-caution via la coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH). Cet organisme offre un accès à la propriété à ceux qui – bien que capables de faire face aux charges – ne disposent pas de l'intégralité des fonds propres ordinairement requis. Une mise à jour de cet instrument d'encouragement est cependant indispensable. Limitée aux objets jusqu'à 1.0 million, il n'est plus adapté aux prix du marché.

«Il est temps de se positionner fermement en faveur de l'assainissement du parc immobilier vaudois – tant privé que public – par des mesures incitatives et financières.»

S'il s'agit de créer du logement, ce dernier doit être durable. Construire de manière durable et rénover énergétiquement les bâtiments existants est désormais un impératif, à fortiori dans un contexte de pénurie énergétique susceptible de perdurer. Il est donc temps de se positionner fermement en faveur de l'assainissement du parc immobilier vaudois – tant privé que public – par des mesures incitatives et financières. L'Etat doit finalement offrir les meilleures conditions-cadres pour faciliter le travail des promoteurs actifs dans la construction et le logement. Pour atteindre un équilibre entre offre et demande, toutes les initiatives – privées incluses – sont à encourager. Les démarches administratives peuvent gagner en efficacité pour fluidifier la délivrance des permis de construire. Les procédures de planification territoriale sont également à optimiser, afin que les terrains destinés à accueillir de nouveaux quartiers d'habitations puissent être mis à disposition dans les meilleurs délais. Nous y travaillons, en lien avec les communes et toutes les entités publiques ou privées impliquées. Dialogue et cohésion, telles sont les clés pour répondre aux besoins du plus grand nombre, et c'est ce à quoi nous nous engageons. ■

SALON BOIS

SALON DE LA
CONSTRUCTION BOIS
MACHINES, FERREMENTS
& OUTILLAGE



**CONSTRUIRE
& HABITER**

9-11 FÉVRIER 2023

BULLE, ESPACE GRUYÈRE

SALONBOIS.CH

LA MAISON COMMUNE, UNE NOUVELLE TYPOLOGIE D'HABITAT

Depuis l'été 2021, la coopérative d'habitation Les Coloriés (membre de l'ARMOUP) a investi une ancienne ferme fribourgeoise. Le projet cherche à favoriser le vivre-ensemble pour permettre aux habitants de partager leurs ressources tout en garantissant un espace privatif à chaque famille.

TEXTE: SALOMÉ HOULLIER BINDER / PHOTOS: STÉPHANE MILLET

Le projet a débuté en 2017 avec un groupe d'individus intéressés à rompre avec le modèle du chacun chez soi, de la spéculation immobilière et de la propriété à tout prix à travers une forme d'habitat collectif qui soit à la fois économiquement viable et écologiquement soutenable. Ils ont alors formé une coopérative et ont acquis une ancienne ferme datant de 1780, située en zone agricole en bordure du village d'Attalens. Au total, ce sont six familles qui mènent ce projet collectif, soutenus par les éléments programmatiques développés par les architectes Philippe Veluzat et Sébastien Tripod. Un projet qui a demandé un grand investissement, beaucoup d'échanges et de négociations pour aboutir à des réponses singulières plus ou moins conventionnelles. C'est l'idée d'un projet commun, où quand architecture et social entrent en symbiose et se nourrissent l'un l'autre.



Rénovée, la ferme s'insère délicatement dans son contexte.



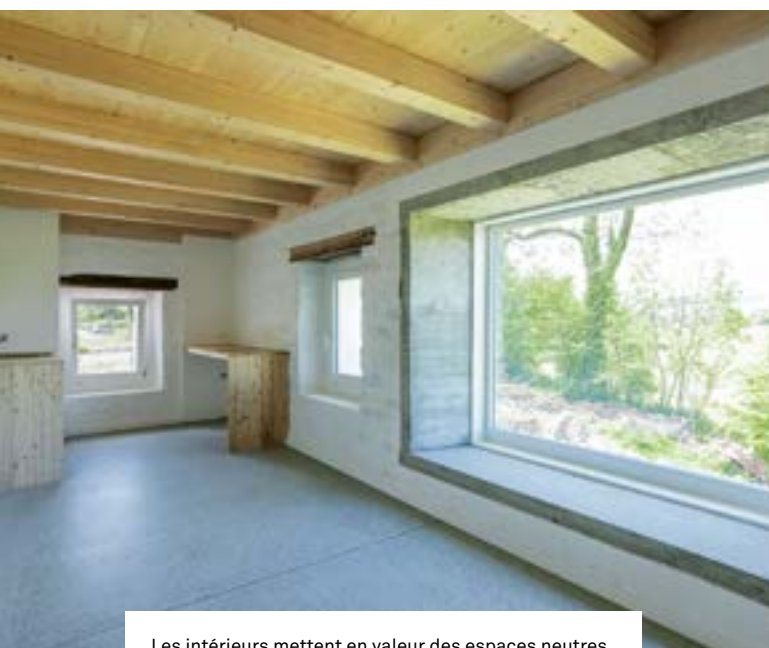
La façade réinterprète le langage existant de manière contemporaine.

Ouvertes, les portes d'entrée des logements deviennent comme des portes de chambres. Fermées, les habitants retrouvent un cocon familial privé, une zone de calme et de repli. La maison commune cherche surtout à favoriser le développement de liens, tout en veillant à préserver l'intimité de chacun. Un délicat équilibre entre les besoins personnels et ceux du groupe.

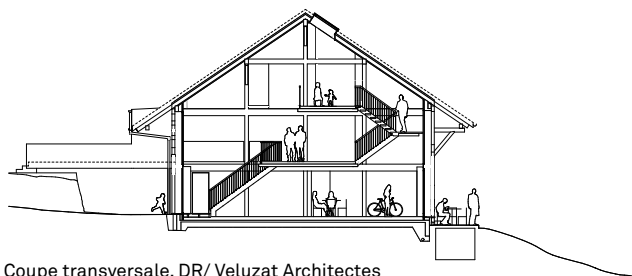
Des espaces mutualisés, ou comment dépasser le «chacun chez soi»

Régi par les limitations des agrandissements en zone agricole, la surface habitable disponible est relativement réduite par rapport au volume du bâtiment. Il est donc rapidement devenu évident qu'un projet d'habitation dit traditionnel n'était pas adéquat dans ce contexte. Les coopérateurs ont choisi d'optimiser les surfaces des logements – que les architectes nomment plus volontiers unités en raison de leur non adéquation aux standards usuels – au profit des espaces communs. Chaque unité possède deux à trois chambres, une pièce à vivre, une cuisinette et une douche, offrant un confort agréable dans le logement. Du reste, la quasi-totalité des espaces de jour sont partagés: un atelier, une terrasse, un salon, une grande cuisine / salle à manger. Même les toilettes et les éconormats sont partagés. Dans l'épicerie commune, la majorité des produits sont achetés en vrac avec une caisse commune gérée par l'une des familles.

La cuisine / salle à manger est conçue comme une grande pièce à vivre. Située au premier étage, elle se trouve au carrefour des circulations verticales et horizontales. Elle constitue le cœur de la maison, d'un point de vue aussi bien géométrique que social. Enfin, trois chambres d'amis ont été développées dans le projet comme des éléments autonomes que chacun peut louer ponctuellement au besoin, mais qui peuvent aussi être reliées aux unités par l'ajout d'un escalier, d'une porte ou tout simplement par une appropriation déclarée et approuvée par tous.



Les intérieurs mettent en valeur des espaces neutres.



Coupe transversale. DR/ Veluzat Architectes

«Le geste démiurge de l'architecte laisse place à une sensibilité du «faire avec» ainsi qu'à une coconstruction entre l'architecte, les habitants et l'environnement.»

La typologie proposée renvoie à celle du cluster, de plus en plus présente dans les habitats coopératifs. A la différence près que, parce qu'elle se normalise, la typologie du cluster se fige aussi, dans ses dimensions et ses formes. Ici, chaque espace a été négocié selon les besoins des habitants mais aussi selon les exigences de la maison, considérée comme un acteur à part entière. Cela aboutit à des solutions singulières qui se placent hors du concept du cluster, à l'instar de la mise en commun des toilettes, et qui permettent de proposer un vrai projet collectif.

Eloge de la sobriété

Le développement durable et l'autonomie font aujourd'hui partie du quotidien des habitants: production de chaleur et d'électricité propres, toilettes à lombricompostage, récupération d'eau de pluie, partage de véhicules, commandes groupées, potager et verger commun, entre autres. Dans cette maison collective, on prend conscience des cycles de la nature et de l'être humain. Tous ces choix n'étaient pourtant pas affichés comme une volonté idéologique de départ, mais sont apparus progressivement au cours de l'élaboration du projet. Investis par une logique assez pragmatique qui recherchait une économie des moyens, l'ensemble des futurs habitants accompagnés par les architectes ont ainsi mis en place des solutions simples, sobres, efficaces et respectueuses de l'environnement bâti et naturel.

Le cas des toilettes est significatif de cette attitude générale. Selon une logique traditionnelle, en comptant les appartements, les chambres d'amis et les espaces mutualisés, le projet aurait nécessité dix toilettes. Face à ce nombre excessif au vu de l'échelle de la bâtisse, la privacité des toilettes a été remise en question. Finalement, six toilettes ont été réalisées sur les paliers, à l'instar de ce qui se faisait dans les vieux hôtels. Et même si dans l'usage chaque famille s'est officieusement appropriée un sanitaire, cet exemple montre qu'il est tout à fait acceptable de faire avec moins.

Dans cette logique de sobriété et de vérité de l'architecture, tout élément existant pouvant être conservé l'a été. Les nou-

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.



La circulation est ouverte et au centre de la maison, favorisant ainsi la rencontre et les échanges.



veaux éléments sont quant à eux une réinterprétation contemporaine de l'existant. Les façades par exemple conservent un langage qui se réfère aux anciens murs chaulés, notamment pour les encadrements de fenêtres et socles, ainsi qu'une partie supérieure en bardage. Celui-ci a été travaillé avec des lames de largeur et profondeur différentes afin de générer une perception plus vibrante, à l'image de la vie qui se déroule à l'intérieur.

Tout comme les toilettes ou les façades, chaque élément a été passé au crible afin de trouver les solutions les plus économes et adéquates et, de fait, durables. Grâce à une intelligence collective qui a pu se construire dans le temps, le sens de ces petits gestes se réfère à une attitude qui remet en question les habitudes et normes de construction, notamment en matière de durabilité. Nous nous trouvons en effet actuellement face à un paradoxe: alors que l'on parle de faire moins, d'être sobre, on rajoute une contrainte supplémentaire au niveau de la norme. Ce projet montre cependant bien que la véritable sobriété doit passer par un exercice de déconstruction mentale des normes techniques et sociales. Par exemple, déconstruire tous les besoins de peintures dont on croit avoir besoin. Les architectes ont proposé de réduire au minimum les couches de finition, laissant les matériaux bruts (ossature bois, murs en pierre, plâtre). Une solution toute simple mais soignée, qui économise de l'énergie grise et permet, encore une fois, de se reconnecter avec l'environnement.

Une radicalité naturelle

Le développement d'un tel projet prend du temps, un temps nécessaire à chacun pour évaluer si ce projet de vie lui convenait ou non. Ainsi, le groupe s'est construit à mesure que le projet se réalisait. Les intentions claires et fortes des architectes et des habitants vont dans le sens d'une architecture naturellement radicale. Prise dans son sens philosophique, cette radicalité signifie l'essence de quelque chose qui tire les conséquences du projet à l'extrême. Au cours des nombreux échanges, le projet s'est précisé, singularisé, au point de devenir hautement spécifique, aussi bien au niveau architectural où chaque élément a été pensé, qu'au niveau social où l'élaboration d'une charte a permis aux habitants d'établir leurs valeurs et d'y retourner régulièrement au besoin.

Au sein de ce processus, l'architecte se positionne comme accompagnant et non comme constructeur. Le projet ne naît pas sur une page blanche, il n'est pas tout droit sorti de l'imaginaire de l'architecte. Celui-ci est guidé par les habitants mais aussi par le bâtiment lui-même, au cours d'un dialogue latent, constant. Le geste démiurge de l'architecte laisse place à une sensibilité du «faire avec» ainsi qu'à une coconstruction entre l'architecte, les habitants et l'environnement. En ce sens, le projet architectural et social de la coopérative Les Coloriés offre un bel exemple d'un projet collectif qui invite à remettre en question certains usages et normes et qui, on l'espère, pourra servir de référence dans le futur. ■



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 

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

LA MEUTE EST LÂCHÉE AUX PLAINES-DU-LOUP

La primo-coopérative d'habitant·e·x·s La Meute a réussi un véritable tour de force pour sa première construction. Mêlant mixité sociale, vie artistique, bon éco-bilan constructif et ouverture sur le quartier, elle loue en plus les appartements les meilleur marché du quartier.

PATRICK CLÉMENÇON

La Meute est une coopérative d'habitants·e·x·s bien singulière, qui vient d'achever son premier projet de construction sur la pièce urbaine E de l'écoquartier en plein développement des Plaines-du-Loup, à Lausanne. Les premiers habitants ont investi leurs logements cet été et le bâtiment sera officiellement inauguré le 5 décembre 2022. Les 25 appartements sont tous occupés, mais pas seulement par les sociétaires de la coopérative: des étudiants, des requérants d'asile et des artistes complètent la gamme de mixité sociale voulue par la coopérative et réalisée à travers divers partenariats, avec la ville de Lausanne et autres institutions. On y reviendra plus loin.

Mais pour bien comprendre l'originalité du projet de La Meute, il faut remonter en 2011, quand la coopérative avait été fondée par une poignée de mordus qui avaient envie d'habiter autrement que dans des cages à lapin aux loyers surfaits. Une poignée d'utopistes, qui souhaitaient concevoir et gérer leur habitat de manière innovante, collective et inclusive, et se donner les moyens de réaliser un projet allant au-delà d'un simple logement... «mehr als wohnen», comme disent nos amis alémaniques, qui ont révolutionné l'art de construire des habitats au Hunziker Areal à Zurich¹.

Après plusieurs années de quête infructueuse d'un terrain constructible en Ville de Lausanne, La Meute obtient finalement en 2016 un lot en droit de superficie dans le cadre de la première étape de développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Leur utopie, qui avait entretemps pris la forme d'un projet très concret, allait enfin pouvoir se réaliser.

Un mix généreux de social et de culturel

Même si le groupe qui a fondé la coopérative s'est modifié et étoffé au fil du temps, le projet de La Meute reposait et repose toujours sur la ferme volonté des créer non seulement des logements à loyers abordables, mais également et surtout un lieu de vie, ouvert sur le quartier et mêlant habitat et activités artistiques. Aux logements proprement dits, s'ajoutent donc aujourd'hui un ensemble de locaux communs aux activités non lucratives, dont un centre d'art (150 m²), un café (90 m²) et un atelier (60 m²). Ces espaces sont gérés par des associations ou des collectifs proches de La Meute et sont financés par un prélèvement de 10% sur les parts sociales et les loyers des habitants.

Cela en fait des espaces publics à vocation non commerciale, et c'est plutôt rare de nos jours, où la plupart des espaces en

rez-de-chaussée sont loués à des petits commerces censés être suffisamment rentables pour payer des loyers souvent exorbitants. «Cette perméabilité entre l'intérieur et l'extérieur, entre le privé et le public est très importante pour nous. Non seulement ces locaux sont ouverts au public, mais les associations qui les gèrent également. Et le centre d'art peut aussi bien organiser des expositions artistiques que des expositions à thématiques sociales et autres propositions culturelles», souligne Catherine Mathez, présidente de La Meute.

«Créée en 2011, la coopérative La Meute s'installe dans ses murs en 2022. C'est une démarche qui s'inscrit dans le temps long, et qui nécessite patience et optimisme!»

Le 8 octobre dernier, le CALM (Centre d'Art La Meute) a fêté son ouverture avec une exposition inaugurale présentant une série d'objets emblématiques des habitants dans une scénographie.



Plan du rez-de-chaussée. © Lx1 architecture



La Meute, Parc du Loup 3. © Lx1 architecture

graphie originale. Une belle manière de faire connaissance et de se présenter au public, accouru en nombre le soir du vernissage. Le ton est donné. C'était bien. J'y étais².

A cette facette artistique très marquée vient s'ajouter une caractéristique particulière en ce qui concerne la mixité sociale des habitants. En plus des usuels loups et louves solitaires, et autres couples et familles, la coopérative tenait également à intégrer dans son mix de locataires des étudiant-e-s et des requérant-e-s d'asile et des personnes migrantes. Pour y parvenir, la coopérative a cherché et finalement trouvé des partenaires institutionnels, auxquels elle loue des appartements: 5 appartements sont loués à l'EVAM (L'Etablissement vaudois d'accueil des migrants), un 2 pièces est loué à la ville de Lausanne en guise de résidence d'artiste et une colocation d'étudiant-e-s composée de 14 chambres, 2 salons et 2 cuisines est louée à la FSLE (Fondation solidarité logements pour les étudiant-e-s).

La Meute et les autres investisseurs

Ça a l'air simple, comme ça... mais en fait pas du tout! Car le projet de La Meute s'inscrit dans un projet de développement urbain bien plus vaste, qui s'appelle Métamorphose – on en a déjà souvent parlé dans la revue «Habitation» – et qui va à terme accueillir des milliers d'habitants et de postes de travail sur les Plaines-du-Loup, dans le nord de Lausanne, à un jet de pierre de l'aérodrome de la Blécherette. Là on parle de la première phase de développement de ce futur écoquartier à haute densité, le PA1, lui-même composé de 5 pièces urbaines, avec chacune son groupement d'investisseurs. La Meute c'est un des cinq investisseurs de la pièce urbaine E. Et pour développer cette pièce urbaine E, il a donc fallu composer non seulement avec la ville de Lausanne, mais aussi et surtout avec: la coopérative sociale d'habitants Le Bled, la coopérative Logement idéal, la CIEPP (Caisse inter-entreprises de prévoyance professionnelle) et un promoteur privé, Jaguar Real Estate SA.

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.



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

Notre représentant en Suisse romande depuis 10 ans:

Willi Kurt

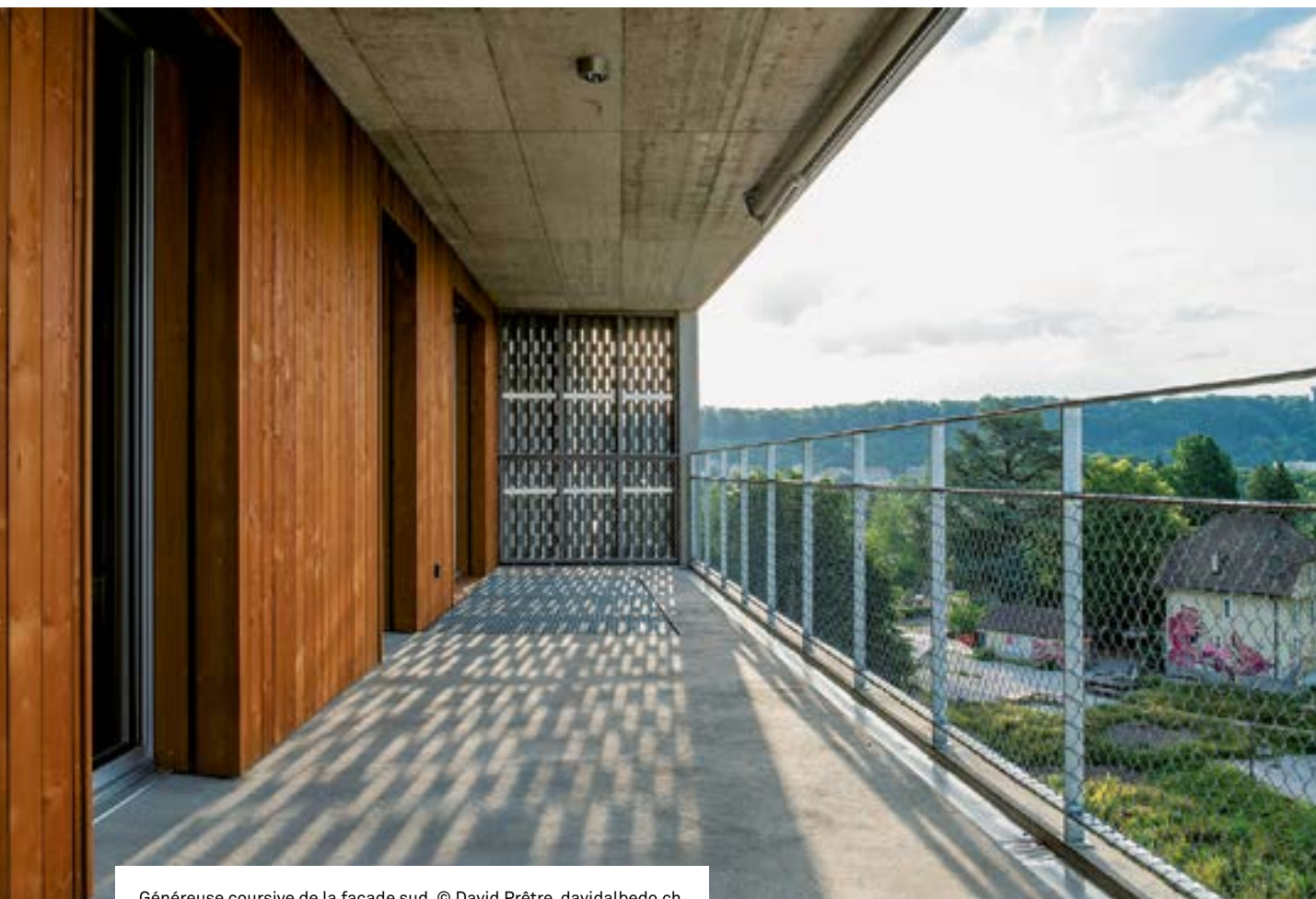
Tél. 079 221 13 39

www.ews-ag.com

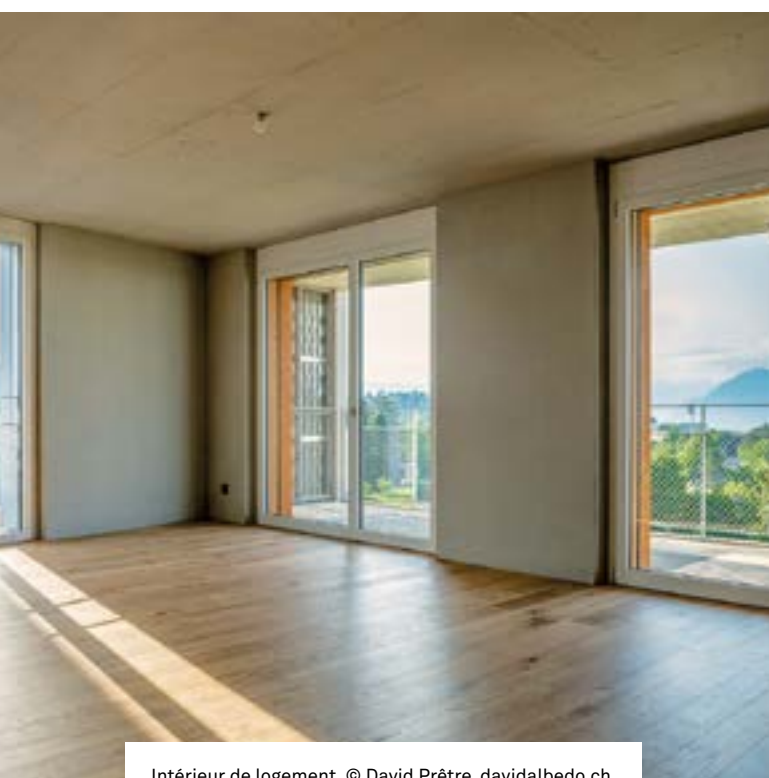


EWS Wüst, Mühlebühlweg 6
5616 Meisterschwanden AG
info@ews-wassertechnik.ch

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



Généreuse coursive de la façade sud. © David Prêtre, davidalbedo.ch



Intérieur de logement. © David Prêtre, davidalbedo.ch

Les cinq investisseurs ont organisé un concours d'urbanisme pour définir le découpage du périmètre en cinq lots, en tenant compte des programmes respectifs de chacun, et un concours d'architecture paysagère, pour les aménagements extérieurs communs. Le bureau d'architectes Aeby Perneger & Associés SA de Carouge et le bureau d'architectes paysagistes Hüsler & Associés de Lausanne remportent la mise, et commencent dès lors les échanges avec les cinq investisseurs pour l'attribution des emplacements dans la pièce urbaine et la mise en œuvre des projets. La Meute et Le Bled avaient déjà leur projet, mais les trois autres investisseurs devaient encore organiser un concours d'architecture pour leurs projets. A eux cinq, ils ont aujourd'hui construit 75 logements subventionnés, 134 logements régulés, 58 logements en marché libre et 75 en PPE sur leur pièce urbaine. Le tout avec une densité de 3.2 (40 000 m² de SPd / 12 175 m² de terrain), excusez du peu!

La Meute et leur architecte

Heureusement, il semble que la collaboration fût plutôt ouverte et constructive. Et La Meute a pu compter sur les excellents services de leur architecte, David Vessaz, de l'atelier Lx1 architecture à Lausanne, pour représenter les intérêts de la coopérative au cours de processus longs et complexes. Un conseil d'administration composé de gens hyper motivés et

créatifs, c'est bien; mais si un architecte, complice, représente les intérêts et les visions d'une documentaliste, d'une directrice d'institution culturelle, d'un administrateur culturel, d'un ergothérapeute, d'une employée administrative et d'un musicien, dans la branche de la construction... c'est mieux! «D'une part, c'est bien que David ait pu nous guider dans la jungle des Plaines-de-Loup; mais d'un autre côté, le fait que nous étions tous des novices en matière de construction, nous a permis d'aborder le projet avec une certaine naïveté, qui nous a fait poser des questions et trouver des solutions qui n'auraient même pas effleuré l'esprit d'un professionnel», souligne Catherine Mathez. Cofondateur de la coopérative, David Vessaz est d'ailleurs partie prenante du projet depuis ses origines et connaît donc parfaitement et les gens qu'il représente et le projet qu'il a contribué à élaborer.

Du béton recyclé et des arbres

L'ensemble du nouvel écoquartier des Plaines-du-Loup doit répondre aux normes de la société à 2000 watts et l'immeuble de La Meute devait donc s'y tenir. Respectant, entre autres, les exigences du label Minergie P, il est relié à un système de chauffage par sondes thermiques d'une profondeur de près de 900 mètres, couplé à une fosse de récupération des eaux usées, qui sert également de source de chaleur, le tout mis en place par les Services industriels de la ville de Lausanne. La structure du bâtiment est en grande partie en béton recyclé, avec des façades ventilées. Les surfaces d'activités sont équipées d'un système de ventilation à double flux. «L'écobilan du bâtiment est très favorable, notamment grâce aux finitions brutes, sans revêtements, aux choix de matériaux sélectionnés selon les critères des eco-bau, à l'utilisation de béton recyclé et, de manière plus globale, à l'excellente collaboration avec le bureau d'ingénieurs Zahn et associés, responsable de la physique du bâtiment et des installations techniques», ajoute David Vessaz. Le bâtiment en forme de L occupe une position de pivot dans la pièce urbaine, avec une



Dans le séjour du logement pour étudiants.
© Atelier Poussière

SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 175 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: schulthess.ch/qualite-suisse





Exposition avec des objets emblématiques des habitants. © PC 2022



Le café qui prolonge la salle de l'expo du CALM. © PC 2022

partie plus haute dans l'angle et une façade qui se projette sur le parc du Loup avec de grandes coursives, expression du caractère et de l'esprit du bâtiment.

On retrouve ces coursives également du côté de la cour intérieure. Elles témoignent de la volonté de créer des espaces de rencontre et de liaison entre les appartements, puisqu'elles permettent non seulement de communiquer sur un même niveau, mais également d'un étage à l'autre grâce à des grilles insérées dans le plateau de la coursive. Une grande terrasse commune coiffe le quatrième étage sur le côté ouest du bâtiment, le reste de la toiture accueille des panneaux solaires. Certaines typologies d'appartement sont traversantes, certaines bénéficient de deux ou trois orientations sur des apports directs d'ensoleillement et l'immeuble a deux entrées: l'entrée principale sur la façade est, qui donne sur l'axe de circulation nord-sud de la pièce urbaine, et une entrée secondaire. Les deux donnent sur les deux cages d'escaliers et d'ascenseur du bâtiment.

«Un appartement de 100 m² coûtera donc CHF 1916.-/mois, sans les charges. Une véritable aubaine dans un bâtiment neuf dans une ville où sévit depuis belle lurette une pénurie de logements à loyer abordable.»

Heureusement qu'à la haute densité du bâti répond un généreux concept paysager, qui vient agrémenter la cour intérieure définie par les cinq immeubles. «La cour sera largement végétalisée, avec de grands arbres plantés en pleine terre dès le début. Un budget quatre fois supérieur à ce qui se pratique d'habitude a été alloué aux aménagements extérieurs de la cour intérieure», précise David Vessaz. Aux grands arbres viendront encore s'ajouter des abris vélos, une grande fontaine et de multiples points de rencontre, comme par exemple des pistes de pétanque et autres joyeusetés.

Financement et calcul des loyers

Partis de rien, les membres de La Meute ont élaboré un système de parts sociales qui leur a permis d'investir dans le financement des phases d'études et d'exécutions de leur projet... et d'atteindre les 5% de fonds propres (CHF 600 000.-) qui leur ont permis de partir en quête de fonds pour la construction de leur rêve. Concrètement, les futurs sociétaires locataires ont souscrit un nombre de parts sociales correspondant à la surface de leur futur appartement, à raison de 260.-/m². Ce n'est pas rien. Mais comme l'a fait Catherine Mathez, suivie par d'autres membres de La Meute, il est possible, en négociant un brin, d'engager une part de son 2^e pilier pour payer ses parts sociales.

Ça a l'air simple, comme ça... mais en fait pas du tout! «Heureusement que nous avons un bon architecte pour nous assister dans les questions du plan de financement!», s'exclame en riant la présidente de La Meute. Etant membre de l'Armoup,

la coopérative a ensuite bénéficié d'un prêt du Fonds de roulement, puis d'un cautionnement de la ville de Lausanne. Et c'est finalement la Banque Migros qui a pris en charge le crédit de construction. Maintenant que les locataires ont emménagé et que le projet est réalisé, La Meute va s'adresser à la CCL pour demander un crédit de consolidation, histoire de compléter celui qu'elle a déjà obtenu auprès d'un fonds de pension.

Quant aux loyers, ils sont à prix coûtant et correspondent donc, comme il se doit pour un maître d'ouvrage d'utilité publique, au coût de construction et aux coûts effectifs de l'immeuble. Tous les appartements de La Meute sont loués à la même valeur de 230.-/m²/an. C'est le montant le plus bas de toute la pièce urbaine. Un appartement de 100 m² coûtera donc CHF 1916.-/mois, sans les charges. Une véritable aubaine dans un bâtiment neuf dans une ville où sévit depuis belle lurette une pénurie de logements à loyer abordable.

L'une des particularités du système de loyers de La Meute réside, comme déjà dit plus haut, dans le taux de mutualisation pour le financement des surfaces d'activités non lucratives du rez-de-chaussée (café, centre d'art et atelier). Ce taux s'élève à environ 10% du coût de construction et il est compris dans les parts sociales déposées par l'ensemble des sociétaires de La Meute. L'amortissement de ce coût se fera par une

participation de 10% incluse dans les loyers de chacun. Le conseil d'administration de La Meute gère désormais lui-même l'exploitation de l'immeuble, encaissement des loyers compris, avec l'aide d'une fiduciaire accoutumée au concept de coopérative.

Pour conclure, j'ai demandé à Catherine Mathez quel conseil elle aimerait donner à d'autres primo-coopératives qui aimeraient se lancer dans un projet de construction: «Il faut un bon projet et ne pas avoir peur de poser des questions et de demander des explications; il faut avoir beaucoup de patience et d'endurance, et une certaine quiétude intérieure...», lâche-t-elle dans un sourire. ■

¹ Voir www.habitation.ch > Archives > Habitation septembre 2015, pages 30-32 ou <https://www.mehrlswohnen.ch/>

² Voir la vidéo sur habitation.ch > La Meute s'expose



Votre offre
indicative
en quelques
clics

Ma nouvelle pompe à chaleur
silencieuse de **meiertobler.ch**

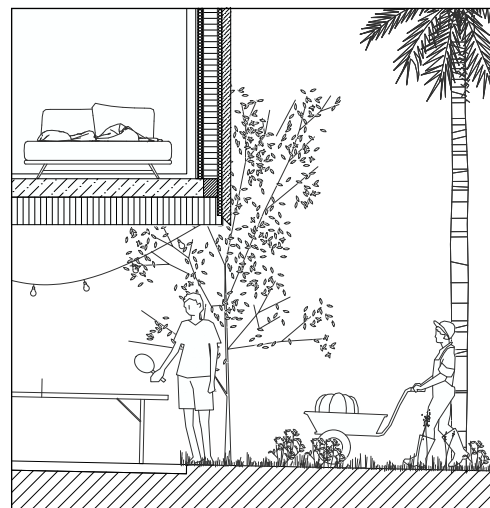
La technique du bâtiment
tout simplement

**meier
tobler**

Habiter l'entre-deux

par Naïri Arzoumanian
et Daphné Bengoa

Illustrations : Simon Durand



Alors, à la surface de l'être, dans cette région où l'être veut se manifester et veut se cacher, les mouvements de fermeture et d'ouverture sont si nombreux, souvent inversés, si chargés aussi d'hésitation que nous pourrions conclure par cette formule : l'homme est l'être entr'ouvert.

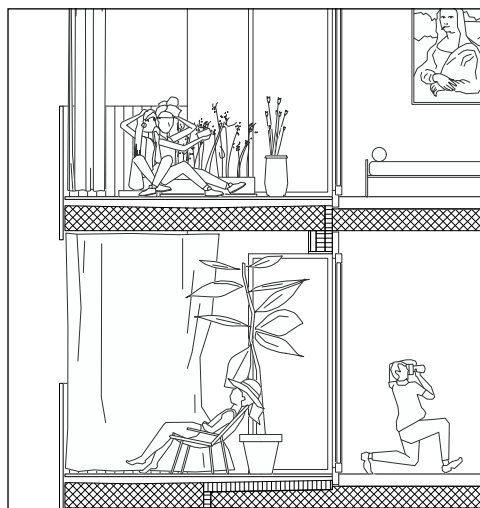
Gaston Bachelard
La poétique de l'espace



Habiter l'entre-deux est un projet de recherche mené entre 2020 et 2022 par une architecte/juriste et une photographe/sociologue, sur l'entre-deux pendant la pandémie de coronavirus, dans trois ensembles bâtis en Suisse.

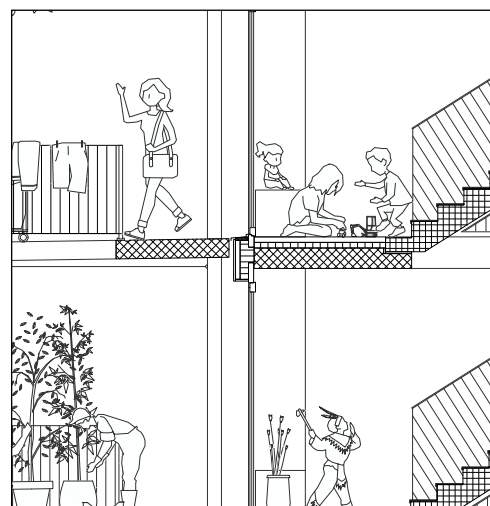
Une confrontation entre vision, concept architectural et usages pour comprendre le potentiel de ces espaces dans le développement d'une architecture de relation.

www.entredeux-archi.com



La récente pandémie a rappelé l'importance des entre-deux, ces espaces qui ont permis de préserver la proximité sociale tout en limitant la propagation du virus.

Par une méthodologie combinant outils théoriques, recherches documentaires, entretiens, prises de vue et vidéos *in situ*, les voix des différent.e.s acteur.rice.s de la production architecturale convergent et témoignent de l'importance des entre-deux pour un habitat de qualité.





J'aime pouvoir choisir selon mon humeur, être avec les voisins en bas, ou m'isoler dans le patio. Et j'ai encore plus apprécié cette liberté pendant le confinement (...). Surtout, l'espace extérieur central était parfait pour se retrouver sans danger.

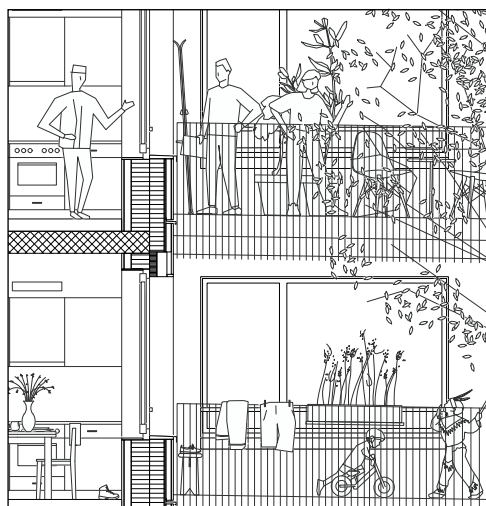
Elda,
habitante de la Casa ex parrocchiale



Pendant le confinement, on ne s'est jamais sentis enfermés car il y avait des alternatives. Les enfants pouvaient jouer dans le parc, dans la cour, sur la passerelle ou sur notre loggia.

On utilisait la passerelle pour communiquer et se rendre service. C'était toujours facile.

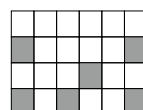
Mersiha,
habitante de Erlenmatt Ost



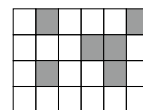
Au fur et à mesure de l'évolution de la pandémie, nous avons investi les balcons, les couloirs, la toiture. Nous avons même organisé une chorale de balcons avec l'immeuble d'en face...

Tout en respectant les prescriptions sanitaires, nous pouvions avoir une vie sociale, c'était super !

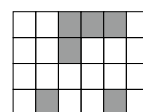
Aurélia,
habitante de Soubeyran



Soubeyran (GE)
coopératives Equilibre + Luciole
atba architectes, 2018.



Erlenmatt Ost (BS)
Fondation Habitat
Galli Rudof Architekten, 2017.

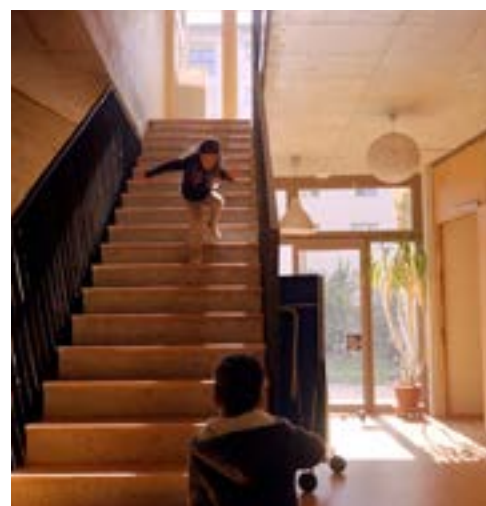
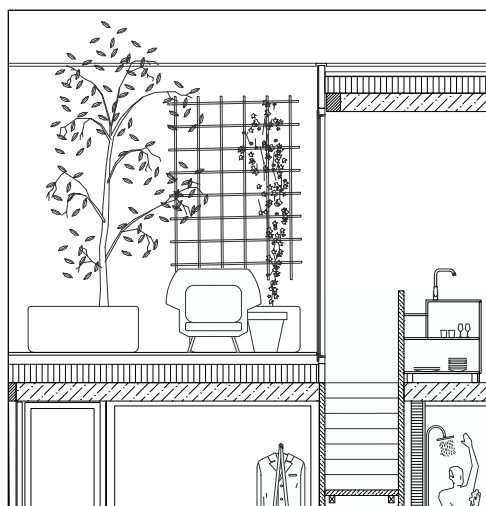


Casa ex-parrocchiale (TI)
Communion ereditaria
guidotti architetti, 2018.

Le plus souvent, nous passons d'un endroit à l'autre, d'un espace à l'autre sans songer à mesurer, à prendre en charge, à prendre en compte ces laps d'espace.

Le problème n'est pas d'inventer l'espace, encore moins de le réinventer (...) mais de l'interroger, ou, plus simplement encore, de le lire.

Georges Perec,
Espèces d'espaces



UNE CARTE INÉDITE DES COOPÉRATIVES À GENÈVE EST EN LIGNE!

La Fondation pour le logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) publie une carte inédite des coopératives à Genève! A l'occasion de ce grand recensement, nous avons rencontré Raphaël Conti, dit «Monsieur Coopérative», afin qu'il nous explique le contexte de sa parution.

CHARLOTTE SCHUSSELE



Raphaël Conti / DR

Pour la première fois à Genève, la FPLC a mis en œuvre un recensement exhaustif des coopératives d'habitation. Il en ressort que les 128 coopératives propriétaires proposent 12 000 logements, dont 1 650 ont été construits

ces dix dernières années, constituant ainsi une augmentation de 16%. Même si ces chiffres sont encourageants, ils ne représentent en réalité que 7% du parc locatif cantonal, soit 5% du parc de logement total du canton.

Photographie de la situation actuelle, cette carte révèle également que la majorité des logements d'utilité publiques (LUP) se situent dans les zones péri-urbaines. La rive droite du lac Léman en est largement dotée avec 66% des logements, 21% dans le secteur Rhône-Arve, et seulement 13% sur la rive gauche. Ce plan est un outil qui facilite l'orientation des futurs coopératrices et coopérateurs vers les projets en devenir. Il permet aussi aux coopératives de se connaître mieux: 50% d'entre elles ne sont pas inscrites au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Ces dernières, bien que propriétaires, ne cherchent pas forcément à se développer, mais répondent toutefois à la définition d'une coopérative d'habitation.

Fruit de la collaboration avec l'Office cantonal de la statistique et l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, ce document, mis à jour semestriellement, indique la localisation et le nom de chaque coopérative propriétaire, dès lors qu'un permis est déposé.

«Monsieur Conti, vous êtes le responsable développement et coopératives à la FPLC. La création de votre poste coïncide avec la mise en place de ce recensement, y a-t-il un lien de cause à effet?

Cette carte web, accessible en ligne: <https://fplc.ch/cartes/cooperatives.htm>, fait partie des actions prévues par le Plan d'action coopératives lancé en 2016 par l'Etat de Genève, la FPLC et le GCHG. Il nous semblait essentiel de le mettre en place pour pouvoir correctement renseigner sur le logement coopératif à Genève. Ce plan d'action prévoit en outre des mesures destinées à renforcer l'action de la politique cantonale du logement, en

particulier la mise à disposition de 100 000 m² de terrains supplémentaires pour la construction d'environ 1000 logements.

Quel est votre rôle au sein de la FPLC?

Je suis l'interlocuteur privilégié pour toute personne qui se lance dans un projet de coopérative. Au bas mot, ce sont 40 primo-coopératives souhaitant se constituer qui se sont manifestées ces cinq dernières années. L'une de mes casquettes consiste à répondre aux citoyennes et citoyens qui souhaitent créer une coopérative d'habitation afin de faciliter cette démarche. En tant que primo, c'est un vrai parcours du combattant. Les questions sont nombreuses! Auprès de quelle instance s'adresser pour solliciter des aides? Quelles sont les catégories de logements envisageables en zone de développement? Comment rééquilibrer un plan financier? Il m'incombe de les orienter au mieux.

Quel est le rôle de la fondation?

Nous avons pour mission principale de concourir au développement du parc cantonal de logements d'utilité publique (LUP), en mettant à disposition, principalement des fondations HBM cantonales et des coopératives d'habitation à part égales de 35% des surfaces entre ces deux types d'attributaires – des terrains à bâtir ou des bâtiments de logements existants. Le solde est destiné à d'autres entités publiques ou privées sans but lucratif. Nous avons aussi pour mission d'aider au développement du parc de logements étudiants.

Pour ce faire, nous acquérons des parcelles ou des bâtiments financés principalement par le fond LUP. Nous prospectons principalement en zone de développement, qu'il y ait un plan localisé de quartier (PLQ) en vigueur ou pas. Nous cherchons à acquérir ou à proposer des échanges aux propriétaires disposés à le faire et à leur trouver des solutions de relogement sur mesure. Une fois que les terrains sont raisonnablement prêts à être développés, nous les cédon à nos attributaires publics ou les remettons en droit de superficie aux entités privées pour l'élaboration du projet, sa réalisation et son exploitation.

Dans quelle mesure la FPLC participe-elle au développement de quartiers et quels sont les outils utilisés?

De concert avec les différents services liés à l'aménagement du territoire et les potentiels autres développeurs, nous sommes amenés dans un premier temps à participer aux images directrices portant sur l'élaboration des PLQ. En tant que propriétaire, il nous incombe également de veiller à la mise en valeur de nos terrains dans les quartiers amenés à se développer:



optimiser les droits à bâtir et leur localisation dans les futurs bâtiments projetés, s'entendre sur la répartition des différentes catégories de logements qui seront réalisés, conventionner le partage des coûts des études et des ouvrages communs. Plus les projets avancent, et plus nous chercherons à mettre en avant nos attributaires pour la maîtrise d'ouvrage. Ainsi, le concept architectural, la programmation fine et typologique ou encore le développement de la future vie de quartier sont généralement laissés en grande partie à l'appréciation de nos attributaires.

Quelles sont les problématiques que vous rencontrez dans votre activité?

Hormis la rareté des terrains, la temporalité des projets! Il peut s'écouler entre cinq et dix ans pour une procédure de modification en zone de développement et cinq à dix ans supplémentaires pour l'adoption d'un PLQ, sans compter qu'il convient encore d'acquérir les parcelles, très souvent occupées par leurs propriétaires. D'autre part, il peut arriver que certains PLQ soient devenus quelque peu obsolètes au moment de leur mise en œuvre, ce qui implique d'engager de nouvelles études.

A quoi la FPLC est-elle attentive lors des procédures d'attribution?

Lors de ce processus, nous sommes attentifs au contexte élargi du périmètre: y a-t-il déjà ou y aura-t-il des logements sociaux et en quelle quantité? Est-il pertinent de proposer autre chose que du LUP? Il nous importe de renforcer la mixité socio-économique tout en cherchant à maintenir les grands équilibres entre nos attributaires.

Qui procède aux attributions de droit distinct et permanent (DDP) aux coopératives?

Les procédures de sélection de projets de moins de cinquante logements sont pilotées par le GCHG. Les sélections se font sur la base d'un appel à candidatures dont les critères de sélection – entre 15 et 20 selon les cas – sont fixés d'entente avec notre fondation. Cela va de critères purement formels (présentation

et respect des conditions de l'appel) à des critères d'intention et de philosophie du projet (programmation, développement durable, contribution à la vie de quartier, etc.) Pour les projets plus importants, la FPLC pilote la procédure de concert avec le canton et le GCHG sur la base de critères relativement similaires.

La rareté des terrains à bâtir

En 2021, la FPLC, bras armé de la politique de développement du logement social du canton de Genève, acquiert dix parcelles, constituant une surface de près de 8000 m². Depuis 2006, 1155 logements ont été créés, 1460 sont prévus sur les 30 périmètres en cours de développement. Les graines plantées par la fondation verront le jour d'ici 5, 10, voire 30 ans. Est-ce suffisant? Les habitantes et habitants de Genève pourront-ils habiter sur le canton?

La problématique soulevée par M. Conti est bien réelle: le territoire du canton est limité, la surface totale minimale d'assolement, c'est-à-dire de bonnes terres cultivables, est presque atteinte, ce qui fait que la zone agricole ne connaîtra pas de nouveau grands déclassements.

Le principal site offrant un potentiel important de droit à bâtir est situé dans le fameux secteur Praille-Acacia-Vernets (PAV), dont le PLQ «Acacia 1» (2320 logements, 70 000 m² d'activité), a été largement adopté par le Conseil municipal de la ville, début octobre.

Par ailleurs, si l'on dézoome la carte web des coopératives, on aperçoit les territoires limitrophes, communes encore vierges de coopératives, et l'on se prend à rêver d'un Grand Genève, où les stratégies de développement territoriales ne seraient pas limitées par les frontières, mais pensées à l'échelle d'un bassin de vie. La carte, c'est par ici: <https://fplc.ch/cartes/cooperatives.htm> ■

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 Büron



Les Ailes
COOPÉRATIVE
D'HABITATION

Une Coopérative qui s'envole...



Marbrerie, 13 / Carouge



Moise-Duboule, 49-63 / Petit-Saconnex



Joli-Mont, 6 / Petit-Saconnex



Ambilly, pièce urbaine A5 / Thônex

lesailes.ch
[instagram.com/cooperative_les_ailes](https://www.instagram.com/cooperative_les_ailes)

LA CASERNE DE POMPIERS BRILLE À NOUVEAU DE MILLE FEUX

L'ancienne caserne de pompiers Feuerwehr Viktoria, située au cœur de la ville de Berne, est promise à un avenir radieux. Après quelques années d'occupation temporaire, elle est en passe de devenir un quartier d'habitation, d'activités et d'éducation, dans le respect du développement durable.

TEXTE: ANNE DUPASQUIER / PHOTOS: PATRICK CLÉMENÇON

Prendre l'apéro au bar du Löscher, jardiner, participer au Repair café ou à un stage de boxe, s'adonner à sa passion d'artiste dans la tour de séchage: l'ancienne caserne des pompiers Feuerwehr Viktoria, dans le quartier de Breitenrain, s'anime de feux nouveaux. Démise de sa fonction de les éteindre en 2014, la caserne entame une seconde vie l'année suivante. En effet, la ville de Berne, propriétaire des lieux, ne prévoyait pas de projet dans l'immédiat et a consenti à louer les locaux désaffectés à l'association Alte Feuerwehr Viktoria constituée dans ce but. Bénéficiant d'un contrat limité à 2019, cette dernière a alors lancé un appel à projets et près d'une trentaine d'activités répondant à des critères de développement durable (proche des besoins du quartier, flexibilité, interaction avec les autres occupants, aspects communautaires, respect de l'environnement) ont ainsi été sélectionnés. Les conditions de location avantageuses attirent nombre d'artistes, artisans, ou des petites entreprises qui osent se lancer sans avoir à prendre trop de risques. On y trouve entre autres un torréfacteur de café et un distillateur de liqueur de gingembre, qui fort de son succès devra vite déménager pour des locaux plus grands. Une école de cirque et une salle de danse contribuent à l'animation des lieux. Le thème de l'alimentation n'est pas en reste avec le restaurant Löscher qui à lui seul fait vibrer le cœur du site. Un marché bio hebdomadaire complète l'offre et les jardins urbains favorisent la biodiversité, tout en servant de points de rencontre pour petits et grands. Les étages

supérieurs des bâtiments abritent une école, ainsi qu'un foyer pour migrants. Du point de vue économique, les différentes entreprises ont à ce jour créé une vingtaine d'emplois à plein temps et plus de 50 à temps partiel.

DE L'UTILISATION TEMPORAIRE DE BÂTIMENTS VACANTS

Des centaines de bâtiments et espaces (usines, casernes, bureaux, etc.) sont laissés en friche suite à leur désaffectation. En Suisse, elles couvrent une superficie d'environ 18 millions de m² (supérieure à la ville de Genève), dont 80% en zone urbaine. Si la moitié de la surface totale retrouve un usage permanent, environ un quart n'est pas réaffecté et un autre quart est affecté temporairement (ARE, 2008). Des occupants éphémères peuvent ainsi louer ces surfaces vacantes, moyennant un bail, une convention d'occupation temporaire ou un contrat de prêt à usage. Propriétaires, locataires et habitants du quartier y trouvent leur compte: Les locataires temporaires sont souvent des artistes et des acteurs culturels, toujours à la recherche de locaux bon marché, mais on trouve aussi des start-up qui peuvent ainsi tester leur viabilité sans devoir s'engager à long terme. Ces occupants bénéficient de situations en général bien centrées et de vastes espaces de qualité. Ils profitent d'une grande liberté d'action et d'un climat d'émulation créatif et multidisciplinaire pour échanger avec d'autres utilisateurs éphémères et mutualiser les ressources humaines et matérielles. Les propriétaires limitent les dépenses d'entretien et de gardiennage, ainsi que les risques de vandalisme. Cela leur permet de rentabiliser quelque peu l'immobilisation de leurs biens, en attendant la planification de leur reconversion future qui peut prendre plusieurs années. Redonner vie au site conduit souvent à une nouvelle valorisation foncière. Le cachet industriel mis en valeur et son image revivifiée deviennent des arguments de marketing.

Le quartier et ses habitants profitent également de retombées positives par l'amélioration de l'image du site. Des activités locales, telles que des lieux de rencontres, cafés, restaurants, des ateliers pour chômeurs ou enfants, ou des jardins communautaires peuvent y prendre place à moindre coût. Quand des friches (re)prennent vie, tout le quartier en profite.

Les communes ont aussi leur rôle à jouer. La ville de Bienne, par exemple, exige des propriétaires d'un bien immobilier vacant qu'ils l'annoncent à l'administration, ceux-ci restant ensuite libres de le louer.

Pour les curieux:

Friches industrielles, ARE, 2008: <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/agglomerations-espaces-ruraux/strategie-et-planification/developpement-de-l-urbanisation-vers-l-interieur/promouvoir-la-revalorisation-des-friches-industrielles.html>
Bienne: <https://www.biel-bienne.ch/fr/utilisation-temporaire-espaces-vacants.html/1429>



La façade du restaurant sur cour intérieure.



Le restaurant Löscher, dans le bâtiment chargé d'histoire.



Toute la philosophie Viktoria: entrez et servez-vous!

Du provisoire au long terme

Forte de ce succès, l'Association Alte Feuerwehr Viktoria souhaitait pérenniser cette aventure et s'est mue dans ce but en une coopérative (Genossenschaft Feuerwehr Viktoria). La ville de Berne accorde alors en 2019 un droit de superficie à la fondation bâloise Edith Maryon, dont la mission est de favoriser la mise à disposition d'espaces et de logements à

prix abordables dans une vision socio-culturelle, échappant à la spéculation immobilière. Un processus participatif est lancé pour définir le programme d'architecture, qui, outre la poursuite des utilisations actuelles, inclura de l'habitat. Il s'agit de faire perdurer le même esprit développé durant l'occupation transitoire. Un accord avec le service immobilier de la ville de Berne permet la réalisation d'un nouveau bâtiment et la rénovation douce des existants. La démarche est suivie par l'association régionale BE-SO, membre de l'Armoup.

Mettre en valeur le patrimoine historique et répondre aux besoins

La caserne, construite dans les années 1935-36 par l'architecte Hans Weiss, est représentative des constructions de l'époque Moderne d'avant la Seconde Guerre mondiale. Elle est agrandie en 1957. Ces parties jouissent d'un statut de protection en tant que patrimoine historique.

Prenant en compte différentes contraintes telles que le respect du patrimoine, la proximité immédiate du voisinage, la mixité des affectations, – logements, école, entreprises, activités de services, artisanales et commerciales –, un concours est lancé et au printemps 2022, le jury attribuait le premier prix au projet «Victoria & Albert» des deux bureaux bernois «Verve Architekten» et «: mlzd». Afin de répondre aux besoins de logements et de l'école, un nouveau bâtiment plus important devait être construit, à la place de la halle nord qui aurait dû être démolie. Mais démolir allait cependant à l'encontre des valeurs de durabilité chères à la coopérative. Les architectes ont alors proposé de déplacer le bâtiment en question dans la cour et de continuer à l'utiliser. Dans un esprit d'économie circulaire, conserver l'existant au maximum et le rénover nécessite moins d'énergie grise que de démolir et reconstruire. La place est ainsi libérée pour la nouvelle construction qui sera en bois et isolée avec de la paille et du



La cour intérieure et son emblématique tour de séchage.

bois. Les matériaux d'excavation seront réutilisés dans la structure du plafond (re-use). Les travaux devraient commencer en 2023.

Prendre le temps pour un projet innovant

La mixité fonctionnelle, comme déjà mentionné, est un point fort du projet. Des synergies entre les affectations actuelles et l'habitat seront recherchées, visant un partage des ressources et une utilisation parcimonieuse du sol. La diversité des formes d'habitation confère au projet un caractère résolument novateur. Des appartements communautaires pour des familles et des clusters pour cinq à dix personnes (combinaison de parties privées et communes), ainsi que trois logements pour des migrants, pourront accueillir entre 60 et

70 habitants. Les espaces privés réduits sont compensés par des espaces collectifs pour les habitants et les autres utilisateurs. Accès d'immeubles et couloirs intérieurs, terrasse commune et aménagement de la cour doivent faciliter les rencontres dans ce quartier sans voiture. Multigénération, flexibilité des espaces et intégration sont quelques-unes des particularités. Des pourparlers avec la ville de Berne sont en cours pour une utilisation de l'école le soir et durant les vacances. La mixité sociale, autre objectif d'importance, est notamment illustrée par l'accueil des migrants. Il s'agit non seulement de leur procurer un logement mais aussi de leur proposer des emplois et des possibilités de formation, leur assurant un suivi pour leur insertion dans le marché du travail. Le projet n'aurait pas été possible sans l'engagement sans faille de près 250 bénévoles, des membres de l'association et des coopérateurs. «Pour mener à bien un tel projet, témoigne Nicole Stolz, coprésidente de la coopérative Feuerwehr Viktoria, il faut de la patience, une grande motivation, une bonne dose d'idéalisme et de l'énergie, par exemple pour des séances le soir après le travail. Mais le facteur de réussite primordial est le temps. Il faut prendre le temps.» Par ailleurs un esprit pionnier ne va pas sans tensions, «qui s'apaisent, poursuit Nicole Stolz, grâce à une auto-gestion professionnelle, des tables rondes régulières et des discussions, ainsi que par l'organisation de fêtes.»

L'occupation temporaire du site a servi de laboratoire urbain et l'expérience accumulée a facilité le passage du statut de provisoire à celui de permanent. La dynamique qui s'est installée rejaillit sur le quartier tout entier, promouvant la solidarité et l'engagement local. Feuerwehr Viktoria démontre de manière convaincante la force de l'approche «bottom up» et de son orientation sur les trois principes de la durabilité, social, économie et écologie. L'ancienne caserne brille de feux nouveaux qui ne sont pas près de s'éteindre.

Pour les curieux:

<https://www.feuerwehrviktoria.ch> ■



Extension du restaurant et escaliers menant aux écoles.

UN GUIDE POUR DES LOGEMENTS ATTRAYANTS DANS LES RÉGIONS DE MONTAGNE

L'Office fédéral du logement, le groupement suisse pour les régions de montagne et le Secrétariat d'Etat à l'économie ont publié le guide « Des logements attrayants dans les régions de montagne ». Il s'adresse principalement aux communes afin de les inciter à prendre les questions de logement en main.

STEPHANIE FÜRER, OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT OFL

Le logement fait partie des besoins élémentaires de l'être humain. Ce constat à première vue banal ne l'est plus du tout lorsqu'on y regarde de plus près. Car pour pouvoir satisfaire ce besoin, un être humain doit disposer d'un espace habitable adapté à sa situation de vie et ses aspirations, à un prix abordable. Ou, pour le dire du point de vue opposé : si une commune ne compte pas de logements adéquats sur son territoire, les gens iront s'établir ailleurs et il sera difficile d'y attirer de nouveaux habitants. Une offre abondante de postes de travail, une vue spectaculaire, voire même un taux d'imposition modéré n'y changeront rien. C'est l'expérience que font de nombreuses communes de régions de montagne ou de zones rurales, et qui tendent à se sentir quelque peu démunies face à cette situation.

Chaque commune a des défis spécifiques

Les défis auxquels les régions de montagne font face dans le domaine du logement sont variés. Dans de nombreuses communes structurellement faibles, la population stagne, voire recule. Malgré cela, les besoins de logements augmentent souvent, que ce soit du fait de l'évolution des structures familiales, avec des ménages toujours plus petits, ou de l'augmentation du nombre de personnes âgées souhaitant demeurer autonomes.

En même temps, dans certaines communes touristiques, la demande de logements (secondaires) pousse les prix vers le haut et assèche le marché destiné aux habitants du lieu. Il faut par ailleurs aussi loger les travailleurs du secteur touristique, souvent venus d'ailleurs. De plus, les groupes qui nécessitent des logements adéquats ne sont pas partout les mêmes : dans certaines communes, il s'agit de créer des logements pour personnes âgées, de façon que celles-ci puissent rester dans leur environnement familial et en même temps céder leurs maisons devenues trop grandes à des familles. Ailleurs, ce sont des logements pour les jeunes qui sont nécessaires, pour éviter que ces derniers ne quittent le village ou la vallée. Dans d'autres communes, il faut des logements spacieux pour les familles, et peut-être tout spécialement en location.

Chacune commune a donc ses enjeux spécifiques, qu'elle connaît parfaitement. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, les communes ont des moyens d'action pour y faire

face. Le guide « Des logements attrayants dans les régions de montagne » vise à motiver les communes à prendre le taureau par les cornes, car en menant une politique du logement proactive et adaptée à leur situation, il leur est tout à fait possible d'améliorer leur attractivité.

Les communes ont toutes les cartes en main

Une commune peut ainsi orienter son développement dans la direction souhaitée pour proposer des logements abordables aux catégories de personnes qui en ont le plus besoin. La commune est la mieux placée pour rassembler les personnes concernées et, avec l'aide du canton et de la Confédération, réaliser des projets que des particuliers ne pourraient à eux seuls mener à bien. En associant la population au processus, elle se donne les moyens de cerner les besoins, de les satisfaire de manière optimale et, partant, de conserver durablement ses habitants. En concertation avec la population, elle peut définir une vision pour son développement et décider de l'offre de logements qu'elle entend mettre en place et, moyennant une politique foncière active et par le biais de son plan d'affectation, poser les jalons adéquats. Le guide décrit ces possibilités d'action et mentionne des ressources et des contacts plus spécialisés qui peuvent apporter une aide pour chacun des aspects mentionnés.

Il présente aussi les mesures et instruments de l'aide au logement qui sont disponibles au niveau cantonal et fédéral, notamment concernant les financements pour soutenir la construction de logements d'utilité publique, et indique des organisations spécialisées avec qui les communes peuvent coopérer pour atteindre leurs buts. Les deux associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont mentionnées dans ce contexte, car elles peuvent aider à développer des logements d'utilité publique, qui garantissent des loyers avantageux sur le long terme grâce au fait qu'ils sont fixés sur la base des coûts.

Des exemples représentatifs de situations et défis particuliers

La pièce maîtresse du guide est toutefois la partie qui présente des projets qui ont été déployés avec succès dans les régions de montagne, et qui peuvent servir d'inspiration pour d'autres communes. Les 12 exemples que contient le guide sont représentatifs de situations et de défis particuliers. Ils montrent que des solutions existent même quand les conditions semblent au départ difficiles. Le chemin vers le succès ainsi que les obstacles les plus importants, et la manière dont ils ont été

surmontés, sont décrits pour chaque projet. Le guide contient aussi des photos de chaque projet, qui permettent d'illustrer la situation et le résultat.

Les exemples ont été choisis pour que différents types de communes et différents groupes cibles soient représentés. Par exemple, à Ernen, dans le canton du Valais, des appartements locatifs pour des jeunes ont été construits, suite à une enquête sur leurs besoins, qui avait montré que la jeune génération préfère vivre en appartement plutôt que dans une maison. Cet exemple montre par ailleurs que malgré les difficultés pour trouver le financement nécessaire pour des projets immobiliers dans les régions de montagne, cela est malgré tout possible si la commune soutient le projet. Ainsi, à Ernen, l'initiative de la commune a été décisive pour sa réussite.

La maison intergénérationnelle réalisée à Saint-Martin, en Valais également, constitue un autre exemple. Entièrement accessible en fauteuil roulant, elle abrite des appartements pour jeunes familles, des logements pour personnes âgées, une crèche, l'école primaire et un centre de jour pour les écoliers. Pour les responsables, le succès de ce projet tient dans une large mesure au caractère exemplaire du processus participatif.

Le guide décrit aussi un projet mené à Château-d'Œx par une coopérative d'habitation nouvellement créée. Sur un terrain situé au centre du village et cédé en droit de superficie par la commune, la coopérative met à disposition des logements à

loyer modéré. L'idée première de la coopérative était de construire des logements abordables pour les familles. Or, il s'est avéré, les plans n'étant pas encore terminés, que les retraités, qui ne s'accommodent plus guère de la pente présente partout à Château-d'Œx, formaient un groupe bien plus intéressé par le projet. C'est pourquoi décision a été prise de construire davantage de petits logements. Des personnes âgées s'y sont installées après avoir vendu leur maison à des familles que le terrain pentu ne dérangeait pas.

Dans l'exemple de Saint-Imier, un bâtiment pour les seniors et personnes en situation de handicap a été rénové de fond en comble. Non seulement les appartements existants devaient être remis aux normes et dotés de nouvelles cuisines et de douches sans seuil, mais la fondation propriétaire du bâtiment a également décidé d'intervenir au niveau du bâtiment, depuis le désamiantage jusqu'à la construction de salles communes, la pose d'une installation photovoltaïque sur la toiture et les travaux d'isolation. Pour y parvenir, ici aussi, la difficulté était de trouver le financement : il a fallu plusieurs années pour réunir les 3,4 millions de francs nécessaires. ■

« DES LOGEMENTS ATTRAYANTS DANS LES RÉGIONS DE MONTAGNE »



Le guide « Des logements attrayants dans les régions de montagne » offre plus de détails sur ces exemples et décrit des projets supplémentaires. Il est disponible en téléchargement sur le site de l'OFL (www.bwo.admin.ch > Politique du logement > Etudes et publications « politique du logement » > Des logements attrayants dans les régions de montagne). Pour commander un exemplaire papier, il suffit d'adresser un courriel à info@bwo.admin.ch.

FUSION DE COOPÉRATIVES D'HABITATION: MODE D'EMPLOI

Le premier semestre de 2022 a été riche en activités pour quatre maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton du Jura qui, après des années de collaboration, ont décidé de fusionner.

JEAN-CLAUDE PRINCE

Mise en chantier en septembre 2021 et élaborée avec soin, l'opération a été approuvée à l'unanimité des participants aux assemblées des coopératives d'habitation concernées qui se sont déroulées successivement au mois de mai. Clé de la réussite: une préparation soignée dans tous les détails, un engagement et une détermination sans faille des responsables qui ont su se faire accompagner tout au long du processus par des conseils juridiques et fiscaux de premier ordre.

Aux origines hétéroclites, bien que toutes d'essence syndicale, membres de l'ARMOUP, les quatre sociétés avaient déjà harmonisé leurs statuts en 2013 pour les rendre compatibles: but social identique (mise à la disposition des usagers d'un habitat de bonne qualité à prix coûtant), prohibition de toute spéculation, absence de dividende, affectation identique du capital disponible en cas de liquidation, etc. En outre, quatre personnes ont, dès 2015, progressivement intégré les organes dirigeants de ces coopératives qui disposaient déjà depuis des décennies de plans comptables identiques, de la même gérance professionnelle ainsi que du même organe de révision. En octobre 2021, réunis en séance commune, les membres des quatre conseils d'administration faisaient le point de la situation et dressaient la liste des défis auxquels leurs sociétés seraient confrontés à l'avenir, notamment:

- la profonde métamorphose du marché immobilier jurassien marqué par la construction massive de nouveaux appartements qui inondent le marché;
- la fin des aides liées à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP);
- la mise aux normes des bâtiments par rapport aux nécessaires économies d'énergie à réaliser.

Une fusion s'impose

Présent, l'organe de révision certifia la saine situation financière des sociétés concernées.

Au terme de la discussion, les participants à cette réunion conclurent que le moment était venu de regrouper sous un même toit les activités des quatre coopératives, dans le respect des droits des coopératrices et coopérateurs. L'engagement était pris de garantir l'intégralité de la valeur des parts sociales souscrites et libérées, d'une part, et de maintenir des loyers attractifs pour des logements de qualité, d'autre part. Conscients qu'une concentration des forces ne pouvait se

réaliser que dans le cadre des dispositions du code des obligations et de la loi fédérale sur la fusion (LFus), qui garantissent la sécurité du droit et la transparence à l'égard des associés ainsi que la protection des créanciers, la décision fut prise de recourir aux services d'un avocat expert en la matière, d'une part, et d'un notaire, d'autre part.

Les quelque 240 sociétaires des quatre sociétés concernées ont été invités en décembre 2021 à une assemblée d'information au cours de laquelle les participantes, après avoir entendu un rapport détaillé, reçurent des réponses claires et précises à toutes leurs questions. Ils approuvèrent dans les grandes lignes le projet de dissoudre trois coopératives dans le but de rejoindre la quatrième, la plus importante. Ceci avec le soutien des représentants des sept municipalités associées.

Chacune et chacun fut rendu attentif à la nécessité impérieuse de réunir, lors des assemblées générales appelées à se prononcer, les quorums exigés par les statuts en matière de fusion, à savoir: une majorité des deux tiers des voix émises dans une assemblée réunissant le quart au moins des coopératrices et coopérateurs.

La feuille de route

Chargée d'effectuer les démarches nécessaires à la réalisation de la fusion, la délégation des quatre personnes membres des quatre conseils d'administration put ensuite aller de l'avant en se fixant l'objectif de réaliser l'opération avant le 31 mai 2022. Avec pour guide une feuille de route établie de concert avec l'expert et le notaire.

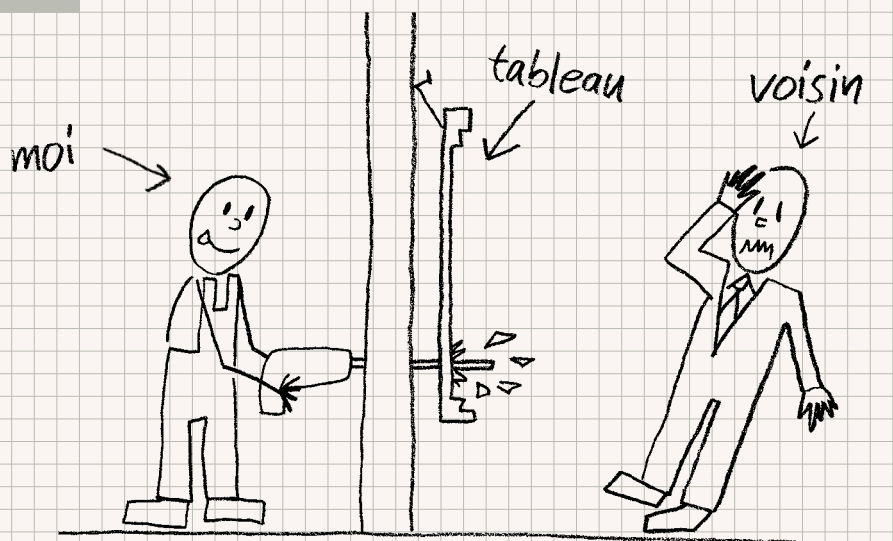
Convoquées à tour de rôle dans le courant du mois de mai, les assemblées des sociétés coopératives FOMH de Haute-Sorne (Bassecourt), SORALI de Courtételle et Mont-Terrible à Delémont et Boécourt décidaient de se dissoudre et de fusionner avec la Société coopérative immobilière du Cartel syndical de Delémont. Réunie le 24 mai 2022, cette dernière décidait de fusionner avec les précitées et de changer d'appellation pour devenir la «Société coopérative jurassienne d'habitation». Avec 201 appartements à but social à son actif, elle est le plus important maître d'ouvrage d'utilité publique du canton.

Fait remarquable: toutes ces décisions ont été prises à l'unanimité, en présence du notaire qui a pu dresser les actes authentiques exigés en pareils cas par le Registre du commerce et le Registre foncier. Merci de cette belle marque de confiance témoignée par toutes les coopératrices et coopérateurs. Et bravo à l'équipe qui a conduit à chef cet ambitieux projet!

Feuille de route applicable à chacune des sociétés à fusionner

Objet	Responsable	Délai	Remarques
Décision de principe	Conseil d'administration	31.12.2021	Unanimité
Information (OFL, canton, municipalités, banques)	Délégation	31.01.2022	
Préparation	Délégation, expert, notaire	31.12.2021	
Analyse de comptabilité en prévision de l'élaboration du bilan de fusion	Comptable, délégation, organe de révision	31.01.2022	Préparation d'un bilan pro forma dans l'attente des chiffres définitifs
Contacts avec le Service des contributions	Expert	31.12.2021	Premier contact pour expliquer la démarche et s'assurer qu'il n'y a pas d'écueils majeurs
Analyse des effets TVA	Expert	31.01.2022	En principe pas d'enregistrement, à vérifier
Partie « Droit du travail »	Délégation, expert	31.03.2022	Consultation des concierges
Etablissement du bilan de fusion	Comptable, organe de révision	28.02.2022	Début de révision 15.02.2022
Rédaction des documents relatifs à la fusion	Expert, délégation	31.03.2022	
Examen préalable du dossier par le RC	Expert, notaire	15.03. au 15.04.2022	
Rapport de fusion	Expert, notaire	31.03.2022	
Signature du contrat de fusion	Conseils d'administration	31.03.2022	Participation et accord de tous les membres
Vérification du rapport de fusion	Organe de révision	05.04.2022	
Droit de consultation	Sociétaires	07.04.2022	1 mois
Finaliser la documentation complète, y compris acte authentique	Expert, notaire	31.03.2022 en partie	L'autre partie avant l'assemblée générale
Assemblée générale	Conseil d'administration, associés, notaire	15.05. au 31.05.2022	Acte authentique à établir par le notaire
Réquisition d'inscription au RC	Conseil d'administration	30.06.2022	Dernier délai
Inscription au RC	Notaire	30.06.2022	Dernier délai, impératif
Publication dans la FOSC	RC		En principe avant le 30.06.2022
Appel aux créanciers	Expert et/ou notaire	A l'inscription des fusions	Attestation de l'organe de révision agréé

Croquis du sinistre



Quoi qu'il arrive – nous vous aidons rapidement et simplement. **mobiliere.ch**

Agence générale Lausanne-Nord vaudois
Philippe Paillard
Chemin de Mongevon 2
1023 Crissier
T 021 321 21 21
lausanne-nv@mobiliere.ch

Agence générale Genève
Denis Hostettler
Route du Grand-Lancy 6a
1227 Les Acacias
T 022 819 05 55
geneve@mobiliere.ch

la Mobilière

 Zaptec



Des solutions de recharge intelligentes pour chaque voiture électrique.

- Intelligent et à l'épreuve du temps
- Sécurité sans compromis
- Une meilleure connectivité
- toujours en ligne

MADE IN NORWAY

Plus d'informations auprès de votre partenaire suisse : **novavolt.ch**

LES MYSTÈRES DU DROIT DE SUPERFICIE

L'année 2022 a aussi été chaude sur le front du droit de superficie. Publication d'un aide-mémoire de l'Office fédéral du logement¹, tenue d'un colloque organisé par coopératives d'habitation Suisse², accord entre la Confédération, les coopératives et les CFF. Les neurones ont fumé! Le sujet est-il pour autant clos?

PHILIPPE FAVARGER, D' EN ÉCONOMIE

Le colloque du 30 juin était intitulé «le casse-tête du droit de superficie». Titre adéquat, en particulier quant à la détermination de la rente de superficie. La rente initiale est habituellement calculée en multipliant la valeur du terrain par le «taux de la rente». La référence pour la valeur du terrain est habituellement sa valeur vénale (le prix auquel il devrait pouvoir être vendu sur le marché) et la référence pour le taux de la rente est habituellement le taux d'intérêt hypothécaire. A partir de là, les avis et les pratiques divergent, comme l'ont montré les exemples présentés lors du colloque.

Dans un cas, ce sont la moitié de la valeur vénale et le taux hypothécaire variable de la banque cantonale qui ont été retenus. Dans un autre cas, ce sont les deux tiers de la valeur vénale et un taux de 5%. Dans un troisième, le quart de la valeur vénale et un taux de 3%. Comment s'y retrouver? L'Office fédéral du logement (OFL) a tenté d'y mettre un peu d'ordre en publiant des recommandations destinées aux collectivités publiques qui octroient des droits de superficie pour la construction de logements d'utilité publique. Accrochez-vous, ce n'est pas trivial!

La valeur du terrain

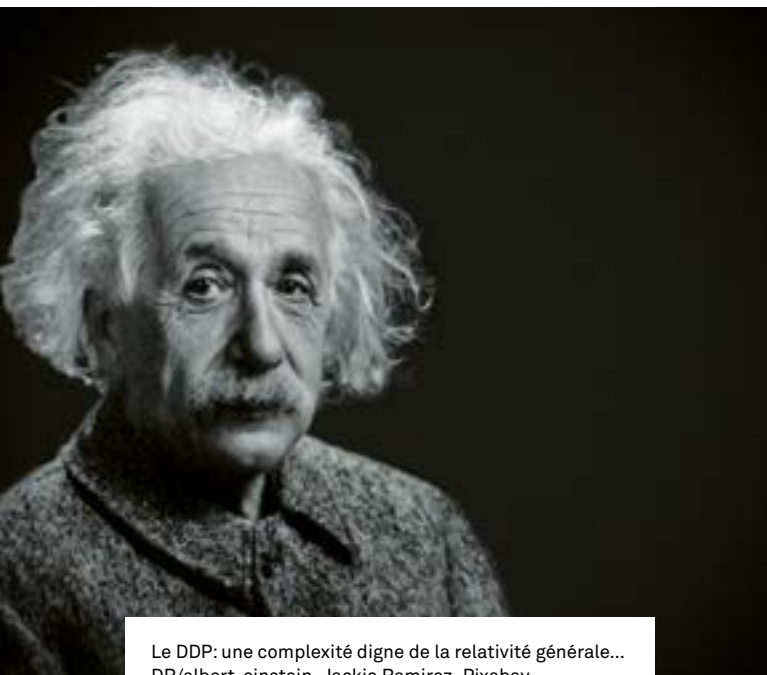
Pour le terrain, l'OFL recommande «d'utiliser une base fondée sur les limites de coûts de revient de l'OFL ou du canton définies pour le lieu d'implantation». Pas évident à comprendre, et le français fédéral n'aide pas. Le coût de revient comprend le coût du terrain et le coût de construction du bâtiment. La limite dépend de la localisation. Pour un appartement de 3 pièces par exemple, la limite est de 480 000 francs à Lausanne (limite la plus élevée) et de 305 000 francs à Bourrignon (limite la plus basse). La valeur du terrain est la différence entre cette limite et le coût de construction du bâtiment.

Les coûts de construction n'étant pas très différents entre Lausanne et Bourrignon (probablement entre 10% et 20%), c'est surtout la valeur du terrain qui explique l'écart de plus de 50% entre la plus basse et la plus élevée des limites de coûts de revient. Si le coût de construction d'un appartement de 3 pièces est de 330 000 francs à Lausanne et de 280 000 francs à Bourrignon, la valeur du terrain est de 150 000 francs à Lausanne et de 25 000 francs à Bourrignon, soit environ 1500 francs et 250 francs le m² de surface de plancher (au sens de la norme SIA 416) respectivement.

Le taux de la rente

Pour le taux appliqué à la valeur du terrain, l'OFL recommande «de prendre le taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers ou un taux d'intérêt à long terme soumis à de faibles fluctuations, le cas échéant en fonction de leur valeur moyenne sur une période de cinq ans». Moins abscons, mais plus flou. Le taux hypothécaire de référence est actuellement de 1,25%, sa moyenne sur cinq ans de 1,33%, sur 20 ans de 2,5% et, le moins fluctuant, sur cinquante ans de 4,2%. Entre tous, mon cœur balance...

En reprenant l'exemple ci-dessus avec un taux de 4,2% à Lausanne, la rente est de 63 francs le m² de plancher, soit environ 75 francs la m² de surface utile. Plutôt cher, sachant que le loyer de marché d'un appartement de 3 pièces est de l'ordre de 300 francs le m² (la rente «mangerait» 25% du loyer de marché) et que le but des maîtres d'ouvrage d'utilité publique est d'offrir des loyers inférieurs à ceux du marché. Si on applique le taux de référence de 1,25%, la rente est de 19 francs le m² utile, soit 6% du loyer de marché. Plus sympathique. Et si on applique le taux de référence à Bourrignon, la rente est de 3 francs le m², entre 1% et 2% du loyer de marché. Diantre! Je viens de décider de déménager dans le Jura.



Le DDP: une complexité digne de la relativité générale...
DR/albert-einstein_Jackie Ramirez_Pixabay

Le loyer

Que dire, que faire? La réflexion qui précède donne une piste. Et si on se référait aux loyers plutôt qu'aux valeurs des terrains pour fixer les rentes? Finalement, la valeur d'un actif dépend du revenu qu'il peut procurer, pas l'inverse. Donc la valeur d'un terrain dépend de la rente, pas l'inverse.

En se référant aux loyers plutôt qu'aux valeurs foncières, on arrêterait de marcher sur la tête. On éviterait plus facilement les cadeaux ou les charges trop lourdes. Surtout, on pourrait éliminer par la même occasion le casse-tête de l'ajustement de la rente aux valeurs foncières en cours de contrat, trop souvent résolu dans la douleur.

La rente pourrait être fixée simplement en % du loyer, en fonction de la localisation (par exemple 10% d'un loyer de 180 francs le m² à Bourrignon et 20% d'un loyer de 250 francs le m² à Lausanne). On pourrait aussi déduire d'un loyer cible les charges d'exploitation et le coût du capital investi dans la construction. C'est justement la méthode appliquée par les CFF, avec qui coopératives d'habitation Suisse a conclu un accord. La rente est calculée de sorte qu'elle représente entre 5% et 22% du loyer, selon la localisation.

L'évolution de la rente

Une fois la rente initiale fixée, reste à déterminer comment elle évoluera dans le temps. Les mécanismes d'ajustement sont habituellement basés sur l'indice des prix à la consommation (IPC), l'évolution des prix fonciers et / ou l'évolution des taux hypothécaires.

L'OFL recommande d'adapter la rente en fonction de l'IPC. L'indexation ne devrait être que partielle car cela permet de «réfléter l'intention des pouvoirs publics d'encourager le logement d'utilité publique». Belle intention, mais mauvais moyen. Si l'encouragement prend la forme d'une indexation partielle, il ne profite pas aux premiers locataires et beaucoup aux derniers. Reprenons l'exemple lausannois avec une rente qui représente 25% du loyer de marché. A long terme, les loyers évoluent plus au moins au même rythme que les autres prix à la consommation. Si la rente est indexée à 50% d'une inflation de 2% par exemple, elle ne représente après 90 ans plus que 10% du loyer de marché.

Une indexation complète assure une répartition équitable de la charge foncière globale entre les générations successives de locataire. Elle permet également au superficiaire de ne pas subir une baisse du pouvoir d'achat de sa rente, d'autant plus rapide que l'inflation est élevée.

L'OFL recommande de ne pas indexer la rente aux prix fonciers. «La raréfaction des terrains constructibles entraînera probablement une hausse des prix du foncier à long terme.» Dès lors, une indexation «irait à l'encontre des objectifs visés par la construction de logements d'utilité publique». En revanche, elle irait dans le sens d'une meilleure valorisation du patrimoine des collectivités publiques qui octroient des droits de superficie, et donc d'une minimisation des impôts nécessaires pour financer leurs dépenses. Faut-il favoriser le locataire ou le contribuable? Encore un choix cornélien. Si les logements sont destinés à des ménages à bas revenus, la non-indexation peut être considérée comme une aide sociale. Mais si un logement abrite un ménage à revenu élevé, l'aide peut-elle se justifier? L'indexation de la rente aux prix fonciers est souvent l'objet de conflits entre les parties, pour deux raisons. D'une part, il n'existe pas de statistiques détaillées sur les prix fonciers. L'évolution de la valeur du terrain ne peut donc ressortir que d'une expertise, forcément contestable. D'autre part, l'indexation engendre souvent une augmentation importante de la rente, forcément désagréable. Mieux vaut donc essayer d'éviter un ajustement aux valeurs foncières. Comment? L'idée de calculer la rente à partir du loyer tombe à pic! Si la rente n'est pas basée sur la valeur du terrain, aucune raison de l'ajuster à l'évolution de cette valeur.

«Et si on se référait aux loyers plutôt qu'aux valeurs des terrains pour fixer les rentes? Finalement, la valeur d'un actif dépend du revenu qu'il peut procurer, pas l'inverse. Donc la valeur d'un terrain dépend de la rente, pas l'inverse.»

Quant à l'ajustement de la rente au taux hypothécaire, l'OFL ne recommande rien. L'aide-mémoire dit simplement que le taux de la rente «peut» être adaptée «par exemple» à l'évolution du taux d'intérêt de référence. Que devraient faire les collectivités publiques? Si la rente est basée sur la valeur du terrain, elle devrait être calculée avec un taux hypothécaire moyen de long terme. Cela éviterait des variations potentiellement importantes de la rente. Les locataires sont déjà soumis à la volatilité des intérêts de leur dette. Inutile d'en rajouter. Là aussi, le calcul de la rente à partir du loyer rend la

question sans objet. Si le taux hypothécaire n'entre pas dans le calcul de la rente, aucune raison de le considérer pour ajuster celle-ci.

L'indemnité de retour

Dernier morceau du casse-tête, l'indemnité due au superficiaire pour le retour des constructions à l'échéance du droit de superficie correspond habituellement à la valeur intrinsèque des constructions, soit leur valeur à neuf diminuée de leur vétusté. L'OFL suggère de se référer plutôt à la valeur vénale de l'immeuble grevé, car elle inciterait le superficiaire à «entretenir de manière appropriée le bien-fonds». Concrètement, l'OFL recommande de retenir «90% de la valeur vénale». Quel que soit son mode de calcul, l'indemnité de retour à quelques défauts. Son imprévisibilité contraint le superficiaire à rembourser intégralement sa dette et à amortir comptablement son immeuble. L'indemnité sera vraisemblablement (très) supérieure à la valeur comptable et la différence constituera un revenu taxable. Elle sera également supérieure au capital social. Le solde après remboursement des parts sociales sera-t-il distribué aux membres de la coopérative ou sera-t-il réinvesti dans le logement d'utilité publique? Si le maître d'ouvrage est reconnu d'utilité publique par la Confédération, c'est la deuxième option qui sera imposée. Mais l'OFL vérifiera-t-il dans 99 ans que le superficiaire est toujours un maître d'ouvrage d'utilité publique? Il lui faudra une bonne mémoire... Et même s'il le vérifie, comment pourra-t-il concrètement imposer un réinvestissement dans le logement d'utilité publique? S'il y parvient, les locataires auront subventionné une autre opération, merci à eux. Mais s'il n'y parvient pas, c'est la dernière génération de locataires qui pourra en profiter. Pas très juste vis-à-vis de leurs prédécesseurs. Comment éliminer ces défauts? Le plus simple est d'éliminer l'indemnité elle-même. Il est juste que le superficiaire soit dédommagé pour des constructions qu'il a payées. Mais ce dédommagement ne doit pas nécessairement être une indemnité de retour. Il pourrait prendre la forme d'un abaissement de la rente. En quelque sorte, le superficiaire rachèterait progressivement les constructions. Outre éliminer les défauts de l'indemnité, ce système permettrait de répartir plus équitablement le coût des logements entre les générations de locataires.

L'histoire sans fin?

Les recommandations de l'OFL laissent une (grande) marge de manœuvre sur certains facteurs de détermination de la rente. Déjà de quoi poursuivre le débat. De plus, malgré ces

marges de manœuvre, la Confédération semble ne pas vouloir appliquer ses propres recommandations. Schizophrénie due à l'antinomie entre différentes politiques publiques. Comme les cantons et les communes, la Confédération doit arbitrer entre l'aide au logement et la valorisation de son patrimoine. Le problème est qu'on utilise les rentes de superficie comme instrument de politique du logement. Il suffirait pourtant d'employer d'autres mécanismes, comme des subventions, pour résoudre le problème. Encore de quoi débattre. Enfin, les CFF ont leur propre mode de calcul. La casse-tête n'est donc pas résolue. Il reste largement de quoi faire fonctionner les neurones et noircir du papier. A bientôt pour un prochain épisode de l'histoire sans fin. ■

¹ Droits de superficie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique – Principes et recommandations, juin 2022.

² <https://www.baurechtstagung.ch/fr/prasentationen/>

LE «ZÉRO ÉMISSION NETTE», DES PAROLES EN L'AIR?

La Suisse s'est fixé comme objectif le «zéro émission nette» pour 2050 et s'appuie sur les technologies de captation de CO₂ pour atteindre ses objectifs. Mais il va falloir sérieusement s'activer pour que notre pays tienne ses promesses.

JOËLLE LORETAN

A la suite de la publication du rapport spécial du GIEC en août 2019 sur les conséquences d'un réchauffement planétaire de 1,5°C, le Conseil fédéral s'est fixé comme objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre de la Suisse d'ici à 2050. Dans moins de trente ans, les émissions de CO₂ émises dans notre pays devront donc être aussi proches que possible de zéro. Quant à celles qui ne pourront être évitées, elles devront être équilibrées par le biais de technologies d'émission négative, soit celles capables de capter le CO₂ (voir encadré). «La transition vers un monde neutre en carbone constitue l'un des plus grands défis auxquels l'humanité a été confrontée» prévient l'ONU. Pour l'organisation internationale, il s'agit «tout simplement» d'une transformation complète de notre façon de produire, de consommer et de nous déplacer. Tout simplement... On en est loin!

Neutralité et zéro émission

Avant de continuer, il est sans doute utile de préciser la différence entre «neutralité carbone» et «zéro émission nette». La «neutralité carbone» vise une réduction maximale de ses rejets de CO₂, puis une compensation des émissions résiduelles (impossible à éviter) via l'achat de certificats de compensations CO₂. L'argent sert ensuite à financer des projets de réductions, principalement à l'étranger, car la Suisse externalise une grande partie de ses émissions de CO₂. Petit clin d'œil à la fondation CarbonFri qui fait le choix de travailler avec les entreprises fribourgeoises et de soutenir financièrement des projets régionaux. Quant au «zéro émission nette», s'il inclut également cette idée de réduction maximale de CO₂, les émissions résiduelles doivent en

revanche être captées et séquestrées (stockées) à long terme.

T'as pas capté?

La Confédération compte sur les méthodes de captage et le stockage du carbone (voir encadré). Dans son document «Captage et stockage du CO₂ (CSC) et technologies d'émission négative (NET)», le Conseil fédéral pose ainsi les étapes intermédiaires: d'ici 2050, les émissions résiduelles générées par certains pro-

cessus industriels devront ainsi être en grande partie évitées en recourant au CSC. D'autres émissions difficilement évitables et/ou qu'il est impossible de capter directement, devront être compensées par l'extraction durable du CO₂ de l'atmosphère. «Néanmoins, avertit le mouvement Climastrike, les CSC/NET ne permettent en aucun cas de maintenir le «business as usual», car l'élimination et le stockage du CO₂ sont coûteux et gourmands en énergie – les CSC et les NET

LES MOYENS DE CAPTER LE CO₂

1. Les solutions naturelles (ou biologiques)

La reforestation, avec une photosynthèse qui permet de piéger durablement le CO₂. Mais si l'idée est bonne, la place manque. Le GIEC estime qu'il reste environ 500 millions d'hectares de terres pouvant être consacrées à de nouvelles forêts pour la capture du carbone; en parallèle, Greenpeace UK montre que les objectifs «zéro net» de deux seules entreprises (British Airlines et Eni) requièrent d'utiliser quelque 12% de la capacité des forêts prévue par le GIEC.

D'autres technologies – embryonnaires – existent comme l'alcalinisation de l'océan (rendre les eaux moins acides), l'agroforesterie (association des arbres et de l'agriculture), la remise en eau et la protection des zones humides. Le Conseil fédéral estime toutefois que «les approches naturelles (...) ne garantissent pas un stockage suffisamment durable et présenteraient (...) un risque important de conflit concernant l'utilisation de la biomasse

2. Les technologies de captage, stockage et valorisation du CO₂ (CSC et NET)

> Captation à la source et stockage

Il s'agit d'extraire le dioxyde de carbone avant son émission dans l'atmosphère (directement à la sortie d'usine). Le CSC est généralement utilisé sur les sites industriels les plus émetteurs: centrales à charbon, cimenteries, aciéries ou raffineries de pétrole.

> Captation dans l'atmosphère et stockage

Plutôt que de capter le CO₂ dans les fumées d'usine où il est très concentré, il est également possible de le capter directement dans l'atmosphère où il est beaucoup plus dilué, ce qui entraîne un surcoût important.

> Bioénergie avec captage et stockage du carbone (BECCS)

Il s'agit de faire pousser des végétaux (bois, colza, canne à sucre) et de les brûler pour produire de l'énergie tout en captant le CO₂ issu de la combustion pour le stocker dans des réservoirs géologiques. Mais les conclusions d'un rapport publié cette année par le SCNAT, l'Académie suisse des sciences naturelles, évoquent une «technologie qui ne tient pas ses promesses» ou encore de «scénarios reposant sur des hypothèses irréalistes concernant la disponibilité des quantités de biomasse». Les chercheurs du SCNAT recommandent même aux décideurs de s'abstenir. «Tant que les avantages et la faisabilité de cette technologie ne sont pas prouvés, l'UE et les gouvernements nationaux ne devraient pas offrir de subventions pour la promouvoir» écrivent-ils. JL



devraient donc être réservés aux émissions difficiles à éviter. L'aviation, l'agriculture et la production de ciment en sont des exemples.» Car les questions de l'impact écologique des approches et du stockage du CO₂ restent encore sans réponses. Mais le Conseil fédéral relève qu'«au vu des défis importants liés à la gestion de grandes quantités de CO₂ capté et de l'incontournable phase d'apprentissage, on s'attend à un développement plutôt exponentiel que linéaire». On veut y croire, mais on attend quand même pour voir.

Le problème du stockage

Même si elles sont chères, les technologies de captage de CO₂ ont le mérite d'exister; les solutions pour l'enfouir à long terme en revanche ne sont pas encore au point. «Le document Perspectives Energétiques 2050+ de l'OFEN parle de stocker les 8 millions de tonnes de CO₂ restants en les envoyant, via des gazoducs, dans d'anciens puits de pétrole situés dans la mer du Nord» explique Werner Halter de Climate Service à Fribourg. «Mais ça veut dire qu'on exporte nos déchets et que si tout le monde fait ça, on va avoir un gros souci.» Il précise toutefois que le stockage dans les nappes phréatiques offre un très grand potentiel, mais qu'il faut s'y mettre. «Il faut creuser, tester, voir si ça fonctionne et définir qui finance. Car tant que ça n'a pas de valeur, ça n'intéressera pas les entreprises. Une

solution serait d'engager des fonds publics. Mais c'est un autre débat...»

Pour extraire le CO₂ de l'atmosphère, on peut également compter sur la nature. D'une part en mettant en œuvre du bois dans les constructions (maîtres d'ouvrage, pensez-y!), et d'autre part en profitant des biotopes présents. Mais ça ne sera pas suffisant. «On estime que les forêts et les sols peuvent capter annuellement 3 millions de tonnes de CO₂. Il reste à trouver une solution pour les 8 millions de tonnes restantes si on veut atteindre les objectifs de 11 millions de tonnes à extraire annuellement», précise Werner Halter.

Sommes-nous sur la bonne voie pour atteindre le zéro net?

«Non» alerte l'ONU. «Les engagements pris par les gouvernements jusqu'à présent sont loin d'être suffisants. (...) La mise en œuvre des plans nationaux actuels en faveur du climat – pour les 193 parties à l'Accord de Paris – entraînerait une augmentation considérable de près de 14 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre d'ici à 2030, par rapport aux niveaux de 2010.» Les retours ne sont pas meilleurs du côté de l'OcCC¹ qui constatait en 2021 dans ses «Recommandations de l'OcCC 2021: le défi «zéro net en 2050» pour la Suisse (2021)» que les instruments de politique climatique utilisés jusqu'à présent ne sont de loin pas suffisants pour obtenir la réduction des

gaz à effet de serre à laquelle la Suisse s'est engagée.

En résumé...

Se renseigner sur le zéro émission nette et les approches de captage n'a rien de rassurant et laisse en suspens d'importantes questions: qui assumera les coûts liés au déploiement de ces technologies, comment transporter le CO₂ capté et où le séquestrer de manière sûre et durable ou encore comment le valoriser de manière optimale? Le sujet du «zéro émission nette» donne un peu la sensation de mettre la charrue avant les bœufs en déployant une stratégie qui repose encore sur des suppositions. Nous vivons et vivrons de manière de plus en plus pressante une transition climatique et énergétique subie, par manque d'anticipation, de vision, de courage. Il faut revoir sa copie, mais on manque encore de modèles. Il va pourtant falloir mettre les bouchées doubles pour que l'engagement de la Suisse en faveur du «zéro émission nette» ne soit pas que des paroles en l'air. ■

¹ L'Organe consultatif sur les changements climatiques (OcCC) a été créé en 1996 par le Département fédéral de l'intérieur (DFI) et le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), avec un mandat renouvelé en 2018. L'OcCC a pour tâche de formuler, du point de vue scientifique à l'intention des acteurs politiques et de l'administration, des recommandations de nature stratégique sur des questions relatives aux changements climatiques et à la politique climatique de la Suisse.

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: JUSTE UNE QUESTION DE VOLONTÉ(S)...

Le Dr Peter Richner, directeur suppléant de l'EMPA¹, a fait un saut au Forum du logement d'utilité publique à Winterthour² en septembre dernier. Son exposé sur les enjeux de la transition énergétique et les questions liées aux émissions GES dans le domaine du bâtiment a fait sensation. Nous avons voulu en savoir plus...

PROPOS RECUEILLIS PAR PATRICK CLÉMENTON

Zéro émission nette, ça veut dire quoi concrètement?

Cela veut dire qu'au cours d'une année, la concentration de GES dans l'atmosphère n'a pas augmenté. Autrement dit: les émissions de GES produites en une année doivent être compensées par une égale quantité de GES absorbée, par la nature et par d'autres processus de captation. Le CO₂ est le GES le plus médiatisé, mais il y en a d'autres, comme le méthane, notamment. Nous sommes aujourd'hui encore très éloignés du zéro émissions nettes.

La Confédération s'est donné pour objectif de réduire ces émissions de 50% d'ici 2030 (par rapport à 1990), et vise la neutralité climatique d'ici à 2050. Or, on est loin du compte. Est-ce bien réaliste?

Les objectifs sont réalistes, mais tout dépend de notre volonté de les atteindre. A peu près tout le monde est d'accord de dire qu'il faut réduire massivement les émissions de GES, surtout depuis que la question de la sécurité énergétique est devenue une priorité nationale à cause des pénuries potentielles résultant d'une situation géostratégique incertaine – mais à peu près personne n'est d'accord sur les moyens d'y parvenir. On ne peut qu'espérer que la prise de conscience de notre grande dépendance aux importations d'énergies fossiles donne d'une part un coup de fouet aux projets de production d'énergies renouvelables, produites localement, et d'autre part, que les énergies fossiles soient enfin taxées à un prix tenant compte de toutes les externalités liées à leur production, leur consommation et aux dégâts qu'elles causent à l'environnement.

Le problème, c'est que les GES augmentent au lieu de baisser... et de plus en plus de gens, scientifiques de renommée internationale en tête³, désespèrent suffisamment de l'incurie des autorités publiques pour recourir à la désobéissance civile pour tenter de faire bouger les choses⁴...

C'est symptomatique d'un des grands dilemmes de la transition énergétique. D'un côté, nous savons ce qu'il faudrait faire et nous disposons déjà des technologies pour y arriver, grâce notamment aux travaux de la communauté scientifique; et de l'autre, nous avons un monde politique qui n'arrive pas à fixer les cadres légaux pour favoriser leur mise en œuvre. En fait, la Confédération s'est donné une stratégie énergétique 2050, mais sans avoir défini les moyens de la réaliser, et c'est là que le bât blesse. Et la pression des lobbies défendant les intérêts du secteur fossile lors de l'élaboration des propositions de lois sur l'énergie n'arrange rien...

... mais alors, que faire pour sortir de ce cercle vicieux?

Avec mon collègue Gianni Operto⁵, nous avons publié dans la NZZ au printemps dernier un article esquissant les contours possibles d'une loi sur le CO₂ à la fois simple, compréhensible et efficace. On peut la résumer en quatre points (ou articles de loi):

- Conformément au principe du pollueur-payeur, toutes les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire suisse ainsi que les vols au départ de la Suisse sont soumis à une taxe en fonction de leur impact sur l'effet de serre, indépendamment de leur source.
- Le montant de la taxe est adapté périodiquement, en fonction de l'évolution des émissions le long de la trajectoire de réduction qui doit conduire à la neutralité climatique d'ici 2050 au plus tard.
- Les recettes provenant des taxes sur les gaz à effet de serre sont restituées à la population et à l'économie après déduction des frais de collecte et d'administration.
- Tous les produits à forte émission GES importés sont soumis au taux de la taxe intérieure en fonction des émissions qui leur sont attribuées (empreinte carbone, y compris la logistique).

Ces quatre points ont d'ailleurs été repris 1:1, à ma grande surprise, par Gerhard Pfister, président du parti du Centre, sous forme d'initiative populaire.

Le message semble pour une fois avoir bien passé de la science au politique... Dans le secteur du bâtiment, fort émetteur de GES, qu'en est-il des coopératives d'habitation?

De nombreuses coopératives d'habitation sont sur la bonne voie et certaines jouent même un rôle de pionnier dans la transition énergétique en Suisse. Comme elles ont des buts à long terme, orientés sur le bien commun et non sur le pur rendement financier à court terme, elles sont des acteurs importants dans la résilience du marché immobilier. ■

¹ <https://www.empa.ch/>

² <https://www.forum-wohnen.ch/fr/>

³ Jacques Dubochet et Julia Steinberger, pour ne citer qu'eux...

⁴ Comme par exemple, en matière de rénovation énergétique de bâtiments, le mouvement Renovate Switzerland, pour ne citer qu'eux...

⁵ Président de aae Suisse

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS : ALLIER LA NATURE ET LES GENS

Concevoir un immeuble avec des logements dans lesquels il fait bon vivre est le métier de l'architecte. Et aménager les terrains aux alentours de l'immeuble est la spécialité de l'architecte-paysagiste. Mais existe-t-il des principes pour créer un environnement écoresponsable favorisant la biodiversité?

JEAN-LOUIS EMMENEGGER / PHOTOS: S. KREBS,
ARCHITECTE-PAYSAGISTE

Pour cerner cette problématique, nous avons parlé avec deux architectes-paysagistes. Leurs idées se rejoignent sur plusieurs points, notamment: la réflexion qui doit se faire tout en amont du projet, l'importance primordiale des arbres et des arbustes, la définition des différentes zones d'activités pour les habitants, avec des végétalisations propres.

Les souhaits des futurs habitants

Dans le cadre d'un projet de construction de nouveaux immeubles, il est essentiel d'analyser l'aménagement extérieur dans sa globalité avec l'architecte et le paysagiste en charge du projet. Ce dernier lui expliquera donc au cours d'une visite sur le terrain où sont les routes, les rivières, les arbres existants (qui sont protégés!), les zones particulières (humides, prairies, lieux d'habitation d'animaux), le type de terre, etc. L'architecte-paysagiste devra donc tenir compte de tous ces éléments pour élaborer son «plan d'aménagement extérieur» qu'il va proposer autour du locatif.

Ces éléments une fois pris en compte, «l'architecte-paysagiste devra obtenir des informations de la part des futurs locataires-sociétaires sur ce qu'ils attendent de leur environnement. Il doit aussi connaître le type de personnes qui viendront habiter là et s'il y aura une mixité sociale ou intergénérationnelle avec des familles et enfants, des retraités, etc.» indique Stéphane Krebs, architecte-paysagiste à Blonay. En effet, c'est en fonction de ces «souhaits» et, bien sûr, de la surface «verte» disponible, que le paysagiste pourra imaginer des zones spécifiques telles que: place de jeux pour les enfants, espace pétanque, espace détente ombragé avec des bancs, espace



Un étang apporte un peu de fraîcheur, tout en étant un excellent développeur de biodiversité.



Créer un mur de pierres sèches revient à créer un petit biotope en soi, où une petite faune va venir s'installer.

pique-niques et grillades, zone pour les chiens, espace de jeux pour les adolescents (football, basket), tout en créant des chemins pour les piétons et/ou les cyclistes, et des accès aux immeubles. Tous les espaces doivent aussi être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

En fonction de ces divers espaces spécifiques, le paysagiste proposera plusieurs types d'arbres: à croissance faible ou moyenne à une distance proche de l'immeuble, à feuilles persistantes ou non, arbres donnant de l'ombre près de la place de détente ou filtrant le soleil au-dessus



**La Société Coopérative
pour la Promotion du Logement
oeuvre depuis plus de 50 ans
à la création d'habitations de qualité.
A cet effet et afin que d'autres habitants
puissent profiter de son expérience,
Coprolo grandit et a le plaisir de vous présenter
sa nouvelle adresse dans l'immeuble
de Coprolo Luserna surélevé et remis à neuf.**



« L'habitat coopératif devient plus proche de vos valeurs »

**SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT
RUE EDOUARD-ROD 24 • 1203 GENÈVE • TÉL. 022 566 60 50 • INFO@COPROLO.CH**

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

Les jours ouvrables uniquement:

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

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

Hoovernez Sàrl

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

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

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

HOOVERNEZ
ÉLECTROMÉNAGER

www.hoovernez-depannage-electromenager.ch



**022 343 62 52
info@hoovernez.com**

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

QUELS ARBRES PLANTER

Ont souffert de la canicule: l'épicéa, le hêtre (les deux dans les forêts), le bouleau, l'érable, le tilleul à grandes feuilles et le charme (surtout en ville). Pourraient résister aux chaleurs: le chêne de Hongrie, le sapin de Douglas, le cèdre de l'Atlas, l'aune de Corse, le micocoulier de Provence.

de la place de jeu. Pour les haies, les arbustes dont les feuilles persistantes ont des couleurs différentes au fil des mois seront privilégiés. Ainsi, il s'agit de faire une réflexion globale et, surtout, de se porter dans l'avenir en imaginant quelle grandeur auront les espèces choisies dans une dizaine d'années.

«Dans le cadre d'un projet de construction de nouveaux immeubles, il est essentiel d'analyser l'aménagement extérieur dans sa globalité avec l'architecte et le paysagiste en charge du projet.»

Priorité aux essences indigènes

Tous les paysagistes professionnels ont une excellente connaissance des types d'essences qu'il est intéressant de planter en fonction de la zone définie. Ils se rejoignent tous sur ce point: «Il ne faut mettre que des essences indigènes, donc de nos régions. Car la laurèle, le buddleia (arbre à papillons) et la renouée du Japon sont invasives: elles prolifèrent partout!» avertit Stefan Strobl, architecte-paysagiste à Concise. De plus, il faudra tenir compte de la hauteur maximale que l'arbre qui est planté atteindra au terme de sa croissance (lente ou rapide). L'aspect de l'entretien régulier peut aussi être un critère pour le choix des essences qui seront finalement retenues, «tout comme leur capacité à développer la biodiversité en attirant les oiseaux, les petits animaux. Nous devons vraiment tous devenir écoresponsables!», conclut-il.



Un lieu de détente, à l'ombre sous les branches de grands arbres, est particulièrement apprécié en été lors d'une canicule.

Et le réchauffement climatique?

La période de forte canicule de cet été, qui a été fois longue et intense, a mis en valeur un fait essentiel: certaines espèces d'arbres supportent mal les périodes de température élevée et de temps sec (voir l'encadré). «D'autres, en revanche, semblent mieux résister à de telles périodes, comme le chêne, la charmille, le pin, le sorbier. Dorénavant, il faut donc plutôt prévoir de planter de telles espèces résistantes», souligne Stéphane Krebs. Comme les prévisions du GIEC nous annoncent une augmentation graduelle de la température pour ces prochaines années, cette donnée est extrêmement importante. À l'avenir, les essences méditerranéennes devraient s'imposer chez nous. D'ailleurs, les garde-forestiers constatent eux aussi des dégâts dans leurs forêts avec des épicéas asséchés, qui devront être abattus et remplacés par d'autres espèces.

Mur de pierres sèches et étang

Pour Stefan Strobl, architecte-paysagiste, «il faut aussi se demander comment on peut renforcer la biodiversité dans les surfaces entourant les immeubles des coopératives d'habitation». Pour lui, c'est assez évident: «chaque fois où cela est possible, il faut mettre des hôtels à insectes, ou un mur de pierres sèches qui est un biotope en soi avec toute une faune qui s'installe. L'étang est aussi un formidable développeur de biodiversité, avec les libellules, les batraciens, etc.» Trop longtemps réservé aux terrains entourant les villas privées, il pense que l'étang est un réel «plus» pour la qualité de l'environnement des habitants de la parcelle de la coopérative. Une «réserve» cependant concernant l'étang: les enfants doivent impérativement être surveillés en permanence par un adulte (à cause du danger d'accident), il faut que la coopérative en soit bien consciente.

Attention à la pollution lumineuse

On le sait, la pollution lumineuse fait d'importants dégâts aux écosystèmes (papillons de nuit, moucheron, petits insectes volants). Ce fait a été trop longtemps négligé, déplorent les associations de protection de la nature: il faudra donc installer des éclairages qui préservent la biodiversité. Si le projet de l'aménagement extérieur prévoit des lampes le long des chemins piétonniers ou à côté de certains espaces (de jeux, de détente), il faut que ces lampes solaires soient fermées dessus afin d'empêcher les faisceaux de lumière de monter et d'attirer des insectes volants. Cette règle s'applique aussi aux éclairages plus complexes (avec un câblage souterrain) et aux lampadaires. Pour diminuer à la fois la pollution lumineuse nocturne et la consommation d'électricité, il faut poser des capteurs de mouvement qui n'allument les lampes que lorsqu'une personne passe.

Et si on transformait l'existant?

Dans le cas où une coopérative veut transformer son parc entourant son (ou ses) immeuble(s), il faudra qu'elle procède à une analyse complète de ce qui peut ou doit être maintenu (arbustes, arbres protégés), et ce qui peut être amené «en plus» en termes de nouvelles réalisations (plantations, espaces dédiés, installations d'éclairage, etc.) Il faudra vraiment que cette analyse soit faite par un architecte-paysagiste qui devra avoir la vue d'ensemble et pourra faire des propositions judicieuses! Et, bien sûr, il faudra aussi demander aux habitants quels sont leurs souhaits!

En conclusion, on pourrait dire que si la construction d'un nouvel immeuble coûte des millions, prévoir un environnement durable et écoresponsable favorisant la biodiversité vaut bien quelques dizaines de milliers de francs en plus: il en va de la qualité de vie des habitants! ■



LAMY
expertise

• more care, more value •

**Vos experts certifiés, en
Suisse Romande depuis
plus de 30 ans**

Nos prestations

**CECB, CECB+, bilan énergétique,
aides aux subventions**

**Polluants des bâtiments (expertise
amiante, plomb, PCB, HAP)**



Fonur Asbest Schweiz
Fonur Amiante Suisse
Fonur Amianto Svizzera



**Société Coopérative
d'Habitation**
Renens et agglomération

Chemin de Biondes 46
1020 Renens
+41 21 632 8090
info@schrenens.ch

La SCHR a pour but de mettre à disposition de nos coopératrices, coopérateurs des logements à loyer abordable ainsi que des surfaces d'activités. Dans les groupes d'immeubles, nous encourageons les initiatives menées dans un esprit coopératif et d'entraide sociale.

Afin d'assurer notre développement, nous sommes à la recherche de:

- Terrains à bâtir pour construire des logements à loyer abordable (achat ou en DDP)
- D'immeubles à rénover ou à acheter
- De mandats de gestion

Pour tout renseignement et offre, vous pouvez contacter le président de la SCHR, M.François Delaquis au 021 632 80 90, ou par courriel info@schrenens.ch

FORTE HAUSSE DES PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ ET DU CHAUFFAGE: COMMENT LA GÉRER?

Nous le savons tous: la guerre en Ukraine a totalement perturbé les livraisons du gaz russe en Europe. De plus, d'autres facteurs ont dérégulé la production d'électricité. La Suisse est touchée à 100%. Comment les coopératives vont-elles gérer la crise énergétique de cet hiver et de 2023?

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Pour comprendre la situation énergétique (électricité et énergie de chauffage) dans laquelle les coopératives d'habitation en Romandie se trouvent depuis la fin de l'été, et la façon dont elles entendent faire face à cette crise totalement imprévisible, nous avons pris contact avec six coopératives d'habitation romandes (voir encadré). Leurs divers avis nous ont permis de dégager plusieurs points communs. Regardons tout d'abord la situation concernant le courant électrique.

Les prix de l'électricité explosent

Parmi les coopératives d'habitation, il y a celles qui avaient signé des contrats d'approvisionnement sur le «marché libre», donc avec des producteurs d'électricité, comme l'ont fait d'autres grandes entreprises et quelques communes. Si elles ont bénéficié de «bons prix» au cours de ces dernières années, donc des prix plus avantageux que ceux des fournisseurs d'électricité (Services industriels de Genève ou Lausanne, Romande Energie, etc.), elles sont tombées de haut au début de l'automne en recevant des hausses de prix faramineuses! Selon la durée du contrat, il n'y a pas d'autre solution que celle de renégocier le contrat, en espérant que cela soit possible, et que le nouveau prix soit «acceptable». Rappelons ici l'exemple de la commune de Saint-Prex, qui a vu sa facture bondir de 1600%! D'autres communes ayant choisi le marché libre sont dans la même situation. Les coopératives d'habitation qui avaient signé un contrat avec un producteur du marché libre, n'auront guère d'autre choix que de répercuter une partie de la hausse des prix sur les charges mensuelles (lissées sur plusieurs années). Pour la seconde catégorie des coopératives d'habitation – c'est la majorité d'entre

elles –, la hausse annoncée pour 2023 est tout de même à deux chiffres. Sans avoir déjà été communiquées partout de manière officielle, elle devrait se situer entre +20% et +50% selon les régions. D'où le mot d'ordre de la Confédération, des cantons et des communes: ÉCONOMISONS L'ÉLECTRICITÉ!

Conseils pour économiser l'électricité

Toutes les coopératives d'habitation que nous avons contactées début octobre avaient déjà envoyé des lettres à leurs sociétaires-locataires pour les enjoindre à économiser l'électricité pour leur usage

personnel dans leur logement, avec des conseils connus de tous: éteindre les lampes dans les chambres où personne se trouve, installer des multiprises pour tout éteindre pendant la nuit (ce qui permet d'éviter de consommer l'électricité de stand-by), éteindre la TV si on ne la regarde pas, mettre des ampoules LED partout, etc.

Les coopératives sont, quant à elles, concernées par l'augmentation du prix de l'électricité quand elle est utilisée dans les lieux communs: les halls d'entrée et les corridors, la buanderie et les machines à laver le linge, les caves, les ascenseurs,



Pour réduire sa consommation d'électricité, la ville de Lausanne va entre autres réduire l'éclairage public dans certains lieux.

DR/ Photo Elisabeth Fransdonk, Ville de Lausanne/SIL

La nouvelle dimension du logement.

Schweizer

Le luxe, c'est parfois aussi renoncer à quelque chose.

Avec la fenêtre coulissante duraslide vista zero, le passage de l'intérieur vers l'extérieur se fait sans aucun seuil. Cela offre plus de confort, plus d'élégance et la liberté de poursuivre le revêtement de sol sans interruption. Découvrez dès maintenant la meilleure fenêtre de sa catégorie.

www.pliante-coulissante.ch

1994-2022

28 ans d'utopie...!

CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF

Du logement avec et pour les habitant·e·s

WWW.CODHA.CH



Faites intervenir un spécialiste pour contrôler l'efficacité de l'ensemble du système de distribution de chauffage et de froid.
DR / Photo Programme Bâtiment (OFEN/cantons)

les accès extérieurs, etc. Là aussi, des possibilités d'économies d'énergie existent si on installe des détecteurs de mouvement (la lumière s'éteint quand la personne est passée) dans les corridors, à la cave, pour les accès extérieurs, etc. Grâce à ces systèmes, plusieurs coopératives espèrent pouvoir diminuer la consommation d'électricité de leurs immeubles cet hiver déjà. S'agissant des sources d'électricité, l'énergie hydraulique de nos barrages ne pourra guère augmenter sa production (même avec les installations de pompage-turbinage). Reste l'énergie nucléaire, avec une production constante en Suisse et des achats d'électricité nucléaire de France sérieusement compromis (la priorité de la production est pour la consommation interne). Il n'y a donc pas de solutions en vue.

En 2023, le chauffage va aussi coûter plus cher

Cette année, les coopératives qui ont rempli leurs citernes avec du mazout ont payé quasi le double du prix de l'année passée. Mais quel sera le prix du mazout en 2023? Nul ne le sait! S'agissant du prix du gaz (pour la cuisson et le chauffage) en 2023, il devrait lui aussi augmenter en raison de la situation géopolitique en Europe et de la limitation du gaz importé de Russie.

Toutes les coopératives contactées nous ont dit qu'elles avaient proposé à leurs sociétaires-locataires, sur une base volontaire, de faire des versements supplémentaires pour leurs charges, tant pour 2022 que pour 2023. Une fois que les comptes de chauffage pour les immeubles seront établis, et suivant l'évolution de la situation énergétique, elles n'excluent pas de devoir répercuter les hausses en augmentant les charges de chauffage pour 2023-2024.

Conseils et mesures de réglage

Les coopératives ont toutes envoyé un courrier à leurs sociétaires-locataires pour leur rappeler qu'ils peuvent fortement contribuer à réduire leur consommation d'énergie de chauffage, notamment en gardant une température de 20°C dans le salon et de 17°C dans les autres chambres (en réglant le thermostat) – tout le monde a vu le message dans les rues «Un degré de chauffage en trop, c'est 6 à 10% d'énergie gaspillée» –, de prendre des douches plutôt que des bains, de régler leur frigidaire (frigo: 4-5°C, congélateur -18°C), etc.

Mais les efforts des locataires ne vont pas suffire! Dans les installations de chauffage des immeubles, il faut impérativement faire faire des réglages très fins par des spécialistes, qui connaissent non seulement le système de chauffage installé – à mazout, au gaz, à pellets ou une pompe à chaleur – mais surtout qui maîtrisent les domaines de l'hydraulique, de l'aérialique ainsi que la régulation, cette dernière étant fondamentale pour la maîtrise du fonctionnement de l'ensemble du système de distribution de chauffage ou de froid.

Economies de chauffage de 10 à 20%

Ainsi, M. Büchler, directeur de la SCHL, s'est dit très satisfait des prestations d'optimisation énergétique fournies par l'entreprise Energies Score, à Genève et Lausanne, et dont les spécialistes, en tenant compte de la physique du bâtiment et de la qualité de son isolation, ont réussi à faire des réglages très fins permettant de réduire sensiblement la consommation d'énergie de chauffage dans les immeubles. C'est un gain d'au minimum 10% (dans certains cas 20% ou plus si les systèmes ne sont pas du tout adaptés) à la fois pour la SCHL et ses sociétaires-locataires.

MM. Antoine Amiard et Micael Ferreira, ingénieurs en énergétique du bâtiment et fondateurs de la société Energies Score, nous livrent leur appréciation: «Nous vous confirmons que pour avoir visité de nombreuses chaufferies ces dernières années, beaucoup peut être et doit être fait pour augmenter l'efficacité énergétique, surtout à l'heure où il est devenu indispensable que nous fassions des économies.» En ce sens, la démarche qu'a initiée la SCHL pour optimiser ses installations techniques est vraiment à saluer, et elle devrait servir d'exemple pour les autres coopératives d'habitation en Romandie.

Pellets et solaire

Il faut encore mentionner que le chauffage à pellets va aussi coûter plus cher: les hausses de prix des pellets ont déjà été communiquées (jusqu'à 60%!) Et les pompes à chaleur? Comme elles ont besoin d'électricité, on peut affirmer que le prix de production de chaleur va là aussi augmenter, sauf si le courant électrique provient du solaire. Les systèmes de chauffage à distance (CAD) ne sont actuellement pas touchés. Les plus heureux propriétaires privés et immobiliers, parmi lesquels certaines coopératives d'habitation, sont ceux qui ont posé des panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques sur leurs toits avant le début de 2022! Ils sont aujourd'hui bien équipés pour affronter la crise énergétique.

Pénurie, restrictions, black-out?

Aurons-nous suffisamment d'électricité et de gaz cet hiver pour éviter des pénuries (restrictions temporaires) ou un black-out? Selon certains spécialistes, la réponse est «oui» si la Suisse parvient à économiser 15% de sa consommation comme le souhaite le Conseil fédéral. Bien évidemment, les mesures d'économies doivent non

COOPÉRATIVES CONTACTÉES

SCHL, Lausanne; SCHG, Genève; Coopérative Charmontey, Vevey; Patrimob, Lausanne; Coopérative d'habitation de Rolle; Coopérative Les Ailes, Genève. Nous remercions leurs responsables d'avoir consacré du temps à nous répondre!

seulement concerner les ménages privés – tous sont conscients de l'effort à fournir –, mais aussi les entreprises (aucune

information ne circule concernant leurs efforts!), ainsi que les cantons et communes. Des plans d'économies ont été annoncés, dans le canton de Genève et la ville de Lausanne (diminution de l'éclairage public). Mais face au manque de production d'électricité indigène cet hiver en Suisse, et face à la récente décision de l'Europe des 27 d'avoir un «système de plafonnement du prix du gaz» – dont la Suisse sera exclue –, on comprend mieux l'inquiétude du conseiller fédéral Guy Parmelin qui disait le 22 octobre «Je m'at-

tends à une crise énergétique qui durera plusieurs années». Et le 24 octobre, Benoît Revaz, directeur de l'Office fédéral de l'énergie, rappelait que le spectre de la pénurie d'énergie demeure très présent: «L'hiver 2023-2024 sera encore plus difficile». On comprend donc le stress des coopératives d'habitation qui n'ont pas encore mis en place des vrais programmes d'économie de chauffage pour ces derniers mois de l'année et le début de 2023. C'est le tout dernier moment pour prendre les bonnes décisions. ■



Services de Contrôle, Optimisation et Rationalisation des Energies

AVANÇONS ENSEMBLE VERS LA SOCIÉTÉ À 2000 WATTS

Commençons par optimiser votre parc de bâtiments existants
et entamons ensemble un cercle vertueux de réduction des consommations d'énergies.

Optimisation énergétique

Contrat d'optimisation
énergétique avec une
garantie du résultat
*Créons une relation
gagnant / gagnant pour
réduire vos
consommations !*

Monitoring innovant

Plateforme web "Score Energies"
embarquant des modèles
de consommation innovants
permettant aux exploitants
d'identifier précisément les
dérives énergétiques

Conception CVC-MCR Physique du bâtiment

Solutions low-tech
basées sur notre expérience en
ingénierie d'exploitation
(efficacité, coûts, fiabilité)
Simulations dynamiques
Audits énergétiques
et CECB+

Bureau d'ingénieurs Chauffage Ventilation Climatisation - MCR & Physique du bâtiment



Boulevard d'Yvoy 11 1205 Genève
Rue des Crêtes 26 1018 Lausanne

www.energies-score.ch
info@energies-score.ch

*Nous utilisons une police d'écriture qui permet en moyenne
28% d'économie au moment de l'impression.*

LES LOCATAIRES FACE AUX HAUSSES LIÉES À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

En raison de la situation géopolitique actuelle, l'inflation se fait ressentir et les prix de l'énergie ne cessent d'augmenter. En Suisse, près de 60% de l'électricité est produite sur le territoire national. L'importation des 40% restants met le budget des ménages à rude épreuve. Quelles conséquences pour les locataires?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS

L'époque où l'énergie était disponible en abondance et à un prix abordable semble être révolue. Du moins sur un court terme. A plus longue échéance, en revanche, la crise actuelle représente une opportunité. Face à la hausse notoire des prix du chauffage et de l'électricité, le Conseil fédéral n'a pas jugé nécessaire, en l'état, d'adopter des mesures pour soulager les ménages face à l'augmentation de ces charges. Les prix de l'énergie ne cessent donc d'augmenter et aucune amélioration n'est à prévoir, bien au contraire. Dans le contexte actuel, les Services industriels genevois ont estimé une possible augmentation du prix de l'électricité d'environ CHF 6.20 de plus par mois pour un appartement de trois pièces. Cet accroissement pèse tout particulièrement sur les locataires. Ainsi, pour l'ASLOCA Genève, il n'est pas admissible que les locataires trinquent en raison de la présente crise énergétique¹. Si l'augmentation des charges sont prévisibles dans le droit du bail, le montant du loyer n'est pas censé être modifié en raison de l'inflation.

Concrètement, les charges sont les frais entraînés par l'usage d'un bien loué. Dans les charges «traditionnelles» sont pris en compte les frais de chauffage et d'eau chaude, l'eau et les eaux usées, l'éclairage des parties communes, le gardiennage et l'entretien de l'environnement y compris le déblaiement de la neige. Ainsi, face à la situation actuelle, les frais de chauffage, d'eau chaude et d'éclairage sont les frais qui sont principalement visés par l'inflation et la crise énergétique.

Méthodes de facturation de charges

Afin de calculer les charges, deux systèmes sont possibles. Le premier système, le plus répandu en pratique, est le paiement d'acomptes. Les locataires s'acquittent d'un acompte mensuel payable à l'avance en plus du loyer. Avec ce système, le bailleur est dans l'obligation de facturer les coûts effectifs chaque année. Ainsi, chaque locataire reçoit en fin d'année un décompte des acomptes versés et des frais réels. Dans l'hypothèse où les frais réels sont supérieurs aux acomptes versés, le bailleur facture la différence au locataire. Dans le cas contraire, le crédit revient au locataire.

Le second système consiste en un paiement forfaitaire des charges. Dans ce système, l'obligation de paiement par facture disparaît. Les charges sont acquittées avec le paiement du forfait et cela même si les frais réels sont plus élevés que le forfait, le bailleur ne pouvant, dans un tel cas, facturer la

différence au locataire. A l'inverse, si le forfait a été surestimé par rapport aux frais réels, aucun remboursement au locataire n'est effectué. Afin de déterminer le montant forfaitaire, le bailleur se fonde sur des valeurs empiriques sur les trois dernières années. Les locataires peuvent ainsi toujours s'adresser au bailleur afin de consulter les factures pour vérifier que le montant forfaitaire requis soit adapté.

Contrat muet sur la méthode

En l'absence de mention expresse dans le contrat de bail, le locataire est en principe soumis au système du paiement d'acomptes. Rappelons de plus un principe général du droit des contrats: «in dubio contrat stipulatore», ce qui signifie qu'en cas de doute dans l'interprétation d'un contrat, il y a lieu de l'interpréter au détriment de la partie qui a rédigé ladite clause. Dans le cas d'une relation bailleur/locataire, l'application de ce principe favorise très fréquemment le locataire, le bailleur étant en général le rédacteur du contrat de bail.

Diverses solutions

Face à une telle situation énergétique, le président de l'ASLOCA suisse² a déclaré incompréhensible que le Conseil fédéral ait jusqu'ici rejeté toute demande pour venir en aide aux ménages vulnérables et regrette qu'aucune des solutions proposées n'aient trouvé d'oreilles attentives. Certaines solutions résideraient par le biais d'une allocation énergétique pour les ménages les plus touchés, ou par l'introduction de décomptes individuels de frais de chauffage, voire encore par l'adaptation de prestations complémentaires.

En raison de l'urgence de la situation et de l'absence de réaction du Conseil fédéral, sept nouvelles interventions ont été déposées au Parlement au cours de la session d'automne 2022. Ces dernières visent toutes à renforcer la protection des locataires face à la hausse massive des prix de l'énergie. Dans les différentes motions et autres textes ainsi déposés, on trouve notamment une motion pour une allocation énergie visant à soulager les locataires ainsi que les familles à revenus modestes³ (1); une motion pour une information claire et

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



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
GROUP

Assainissement des conduites par l'intérieur

Leader en Suisse depuis 1985 avec l'original

transparente des charges énergétiques auprès des locataires⁴ (2); un postulat pour l'accélération de l'installation de compteurs individuels de chauffage et d'eau afin de mieux maîtriser notre consommation d'énergie⁵ (3); une motion pour un réajustement des prestations complémentaires familles⁶ (4), etc.

Proposition de l'ASLOCA

L'association de défense des locataires refuse que les locataires paient leur électricité 22% plus cher dès janvier 2023. Ainsi, elle propose qu'un fonds soit créé, financé par l'Etat ou les Services industriels genevois par un crédit de l'Etat ou des bénéfices des Services industriels genevois afin de lisser les fluctuations des prix⁷. La motivation de cette proposition réside notamment dans le fait que malgré la flambée des prix des énergies et d'importants investissements de la part des SIG, la régie cantonale avait clôturé son exercice 2021 avec un bénéfice de 7,4 millions de francs.

Conseils aux locataires

L'association des locataires estime qu'au total les charges risquent d'augmenter en moyenne d'environ CHF 1200.– par ménage dès l'année prochaine, et cela quand bien même les locataires n'ont aucun pouvoir décisionnel par rapport au type de chauffage utilisé dans leur immeuble (gaz, mazout, etc.) Afin d'éviter de trop grands décomptes de charges en fin d'année, il est recommandé aux locataires d'avoir une attitude proactive face à une telle hausse en demandant, par exemple, une augmentation progressive des acomptes de charge. A titre de rappel, il ne faut pas oublier qu'en cas de non-paiement des frais de chauffage, les locataires peuvent s'exposer au risque de résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement. Face à la problématique de l'augmentation des charges, diverses propositions en plus de celles évoquées ci-dessus ont également été formulées, dont notamment une demande de prolongation temporaire des délais de paiement des charges, repoussant ceux-ci de trente à nonante jours, afin de mieux protéger les locataires contre la perte de leur logement. Une autre idée exige une protection contre les résiliations pour les locataires privés et commerciaux qui ne pourraient pas s'acquitter de leurs charges. Parmi les autres propositions effectuées, une exige l'introduction d'un plafond pour les frais de chauffage et d'eau chaude.

Il est en tout état recommandé d'avoir un dialogue constructif entre bailleurs et locataires, notamment au sujet de la baisse des températures, et ce par le biais, entre autres, d'assemblées des locataires. L'ASLOCA n'est pas à proprement

parler contre une réduction des températures, dont on sait qu'elles sont souvent excessives. Toutefois, il y a lieu de relever et de mettre en garde qu'un appartement dont la température tombe en dessous de 18 degrés constituerait un défaut de la chose louée au sens du droit du bail donnant potentiellement droit à une réduction de loyer.

Assainissement des immeubles

Dans la volonté de faire des économies et de lutter activement contre la hausse des prix, une initiative vise à encourager les travaux d'isolation thermique et de pousser à l'abandon des énergies fossiles dans le parc immobilier, sans toutefois pénaliser les locataires par le biais d'augmentation des loyers⁸. En définitive, nous ne savons pas encore à quoi nous allons faire face cet hiver et à quoi ressemblera la sécurité d'approvisionnement énergétique. En revanche, face à une situation où nous n'avons guère le choix, nous sommes toutes et tous capables d'économiser de l'énergie et de l'argent en modifiant sensiblement notre comportement en réduisant notre consommation. ■

¹ Carlo Sommaruga, in communiqué de presse de l'ASLOCA, publié le 6 octobre 2022.

² Carlo Sommaruga, op.cit.

³ Motion Jessica Jaccoud.

⁴ Motion Laurent Balsiger.

⁵ Postulat Jean Tschopp.

⁶ Motion Sébastien Cala.

⁷ Lorraine Falser, in «24 heures», Crise énergétique: L'Asloca refuse que les locataires paient leur électricité 22% plus cher.

⁸ Lorraine Falser, op.cit.



LOGEMENT IDÉAL

société coopérative

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

60 ans

Société coopérative spécialisée
dans l'immobilier à loyer abordable

logement-ideal.ch





**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

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

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

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

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

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

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

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



www.bas.ch