

habitation

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

MARS 2023

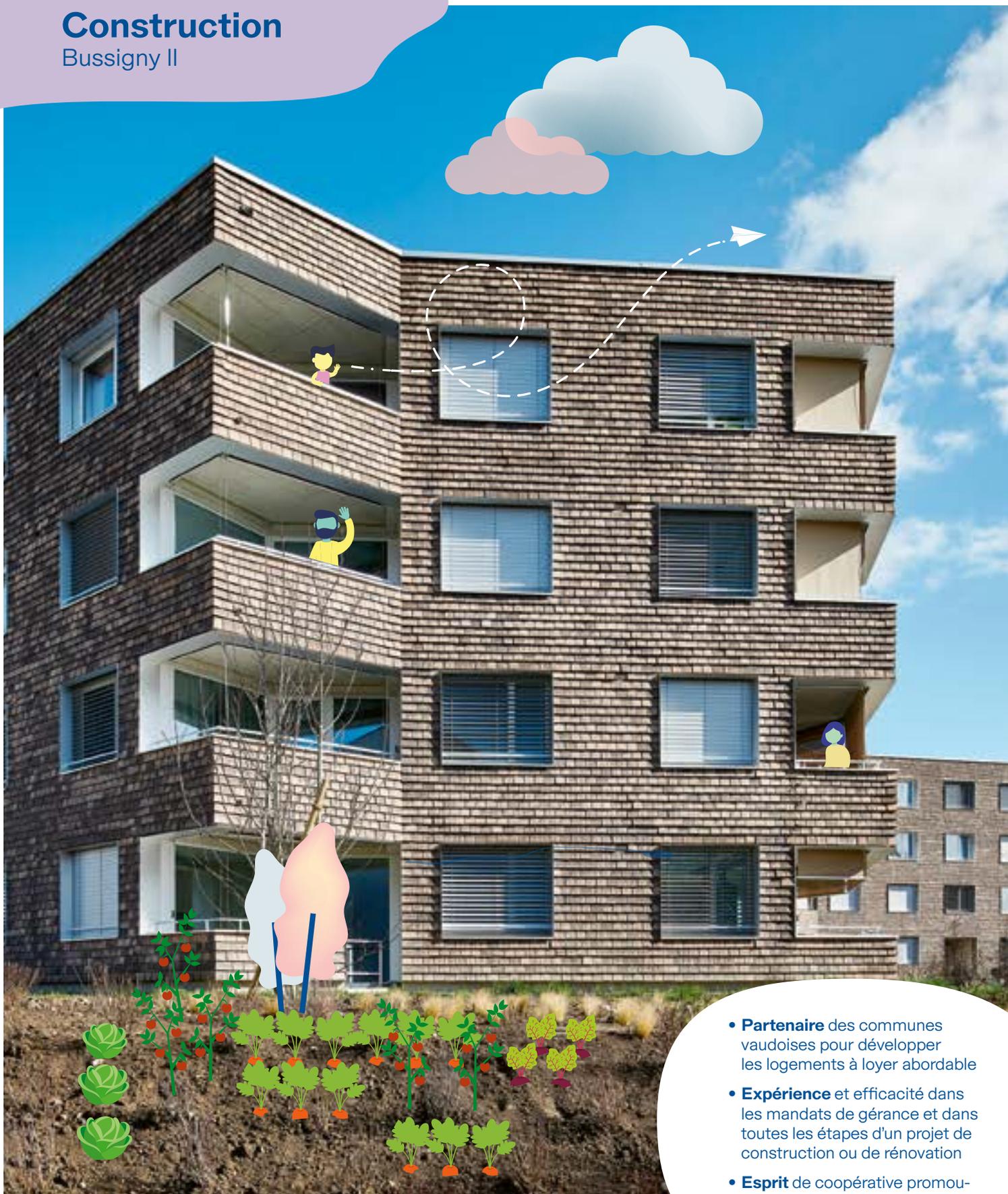


- _ 5° JRCLUP: L'HABITAT DES SENIORS À L'HONNEUR
- _ L'HABITAT VU PAR DES ÉTUDIANT·E·S EN ARCHITECTURE
- _ QUI VA PAYER LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES?

N° 1

Construction

Bussigny II



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

Notre expertise au service des communes

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,

Les impératifs climatiques et les évolutions sociales rapides que nous connaissons ces dernières années imposent de nouvelles manières de penser la construction et le développement urbain. Transition énergétique par-ci, transition numérique par-là, rien n'est simple dans la jungle des mesures urgentes à prendre à toutes les échelles en même temps: individuelle, collective, nationale, mondiale; sociale, économique, politique, géostratégique. Mais comment répondre à la fois à l'urgence et à la complexité des problèmes¹? Comment mettre fin à une série de catastrophes écologiques, économiques, climatiques et géostratégiques s'engendrant apparemment les unes les autres dans une spirale sans fin? Comment éviter le pire?

Pour vous aider à imaginer de nouvelles manières de penser la construction et l'habitat coopératif, nous avons choisi de vous parler de décarbonation (pages 28-29) et d'une politique communale de développement urbain innovante (pages 10-12). De l'inflation et des taux hypothécaires qui prennent l'ascenseur (pages 38-39) et de la bonne capacité de résilience du modèle coopératif face aux crises conjoncturelles (pages 40-42). D'architecture circulaire (pages 32-37) et de revalorisation de l'environnement naturel dans le contexte du bâti (pages 15-17). Il faut rénover le parc immobilier, et vite... mais qui va payer les rénovations énergétiques (pages 21-27)?

Repenser la construction et l'habitat coopératif passe aussi par une réflexion sur la démographie d'une population vieillissante en Suisse. L'Armoup va y consacrer sa prochaine Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique (pages 4-5) et l'Office fédéral du logement y a dédié récemment une étude (pages 8-9). Et pour terminer, nous inaugurons une nouvelle rubrique, ouverte aux jeunes de moins de 25 ans, qui nous livrent leur vision de l'habitat dans la chronique LES ETUDIANT·E·S (page 19).

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

Patrick Cléménçon

¹ En lisant par exemple le très inspiré et inspirant livre du penseur interdisciplinaire et indiscipliné Edgar Morin: «La Voie», une belle tentative raisonnée et résiliente pour sortir de la spirale des catastrophes en chaîne qui risquent de nous anihiler. Aux éditions Fayard, 2011, ISBN: 978-2-213-65560-4

La Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) invite ses membres à son assemblée générale ordinaire le 24 mai 2023 à 15 h 30 dans le locaux de l'Armoup. Les détails de l'ordre du jour statutaire seront communiqués dès le 12 avril sur: habitation.ch/actualite.



IMPRESSUM

La revue *Habitation* (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch **Ont participé à ce numéro:** Philippe Favarger, Pascal Steiner, Isabelle del Rizzo, Salomé Houllier Binder, Joëlle Loretan, Charlotte Schusselé, Anne DuPasquier, Jean-Louis Emmenegger, Marie Glaser et Patrick Cléménçon **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00 **Graphisme, prépresse et impression:** media f imprimerie SA, Bulle **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre **Tirage:** 7000 exemplaires, dont 4480 exemplaires vendus certifiés REMP **Couverture:** Façade rénovée de deux immeubles de la coopérative Le Jet d'Eau à Genève.

RÉGIE PUBLICITAIRE

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



ASSAINISSEMENT ET

***MISE EN
CONFORMITÉ
ÉNERGÉTIQUE***

**DE L'ENVELOPPE
DES ÉDIFICES**

**BEERTOLTT**



5^e JRCLUP: L'HABITAT DES SENIORS À L'HONNEUR

La structure de la population suisse va subir des changements profonds au cours des prochaines décennies. En particulier, la proportion des personnes âgées va fortement augmenter. L'ARMOUP leur dédie sa 5^e édition de la JRCLUP.

04



UN HABITAT ADAPTÉ POUR LES AÎNÉS REPOSE AUSSI SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour permettre aux seniors de vivre longtemps chez eux, il convient de proposer des logements adaptés, mais aussi un environnement résidentiel agréable, sûr et propice aux rencontres.

08



L'HABITAT VU PAR DES ÉTUDIANT·E·S EN ARCHITECTURE

Celui qui a dit qu'on pouvait vivre d'amour et d'eau fraîche n'était certainement pas un architecte. Avoir un toit sur la tête est certes un droit fondamental, mais encore faut-il en trouver un qui corresponde à des attentes autant hédonistes qu'engagées...

19



QUI VA PAYER LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES?

L'aee Vaud a organisé une rencontre autour de cette question: comment financer la transition énergétique du parc immobilier bâti? Politicien, spécialiste de l'énergie, utopiste pragmatique et financier ont présenté leurs solutions. Retour sur événement.

21

- 04 BRÈVES
- 10 LES PLAINES-DU-LOUP: QUELS CRITÈRES POUR LES SUPERFICIAIRES?
- 15 ARCHITECTURE DU PAYSAGE: LA NATURE REPREND SES DROITS
- 28 NOUVEAU: L'OBSERVATOIRE ROMAND DE LA DÉCARBONATION
- 31 HOMMAGES À OLIVIER CARDINAUX
- 32 UNE ANCIENNE SCIERIE COMME TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION
- 38 L'ILLUSION MONÉTAIRE
- 40 COOPÉRATIVES D'HABITATION ET PRÉCARITÉ
- 43 LE CONTRAT DE BAIL EN CAS DE DÉCÈS DU LOCATAIRE



Isabelle del Rizzo,
secrétaire générale de l'ARMOUP

Stratégie nationale en matière de logements abordables: C'est encore loin Grand Schtroumpf?

Tous les chiffres sont au rouge et font redouter une explosion des loyers sur le marché du logement locatif. Certains indices atteignent des niveaux records: le taux de vacance de 1,31%, en-deçà de la limite de rareté fixée à 1,5%, s'est fortement contracté et atteint aujourd'hui son niveau le plus bas depuis vingt ans. Selon les prévisions de Wüerst Partner, 20 des 26 cantons suisses connaîtront une pénurie de logements en 2023. La pression sur le marché fait augmenter les prix, boostés par ailleurs par l'inflation. Ajoutez à cela des charges de chauffage et d'électricité qui prennent l'ascenseur en raison de la crise énergétique, une baisse d'activité dans la construction, l'accélération de la croissance démographique, et vous obtenez un cocktail explosif faisant craindre un épisode de pénurie aiguë.

Lors de la session d'hiver, des conseillers de la chambre basse ont alerté le Parlement en déposant plusieurs interpellations en lien avec un risque de pénurie de logements et la charge locative croissante qui pèse sur le budget des ménages les plus vulnérables. Ils appellent le Conseil fédéral à prendre urgemment le problème à bras le corps. En 2021, le Parlement européen a largement adopté le rapport intitulé «L'accès au logement abordable et décent en Europe». En adoptant ce texte, l'Europe a fait du logement un sujet majeur et une urgence dont les Etats membres doivent faire une priorité. Nos autorités nationales semblent toutefois encore en retard sur cette évolution. C'est encore loin Grand Schtroumpf? Non plus très loin maintenant.

Assemblée générale de l'ARMOUP et élections 2023

Cette année, l'ARMOUP a le plaisir de tenir son assemblée générale annuelle le jeudi 22 juin à 16 heures, à Fribourg. A cette occasion, la durée du mandat de trois ans du président, du comité et des délégués de coopératives d'habitation Suisse arrivant à échéance, il sera procédé à de nouvelles élections au comité, à la présidence ainsi qu'à l'assemblée des délégués de la fédération suisse. La composition et l'élection des personnes et organes concernés auront lieu conformément aux articles 17, 20 et 21 des statuts de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Selon l'article 17 al. 4, toutes les propositions pour les élections au comité, à la présidence de l'association et de ses représentants à l'assemblée des délégués doivent être adressées au secrétariat de l'ARMOUP. Seules les propositions reçues par le secrétariat, et soumises aux membres lors de la convocation de l'assemblée générale, seront prises en considération pour le droit de vote. Par conséquent, les personnes souhaitant faire acte de candidature pour la présidence, pour le comité et pour les délégués sont invitées à déposer, auprès du secrétariat de l'ARMOUP, leur lettre de motivation ainsi que leur curriculum vitae. Les dossiers peuvent être envoyés par voie postale ou par mail à info@armoup.ch. Délai de dépôt: 28 avril 2023
Informations sur www.armoup.ch ou au 021 648 39 00

5^e JRCLUP: l'habitat des seniors à l'honneur

La structure de la population suisse va subir des changements profonds au cours des prochaines décennies. En particulier, la proportion des personnes âgées va fortement augmenter, boostée par l'arrivée à la retraite des baby-boomers, le recul de la natalité et l'augmentation de l'espérance de vie. D'ici 2040, l'Observatoire suisse de la santé table sur une augmentation de 50% des plus de 65 ans et un doublement du nombre d'octogénaires. Conséquence de ce bouleversement, d'ici vingt ans, 55 000 lits supplémentaires seront nécessaires, soit la construction de 1000 nouveaux EMS.

Des alternatives existent heureusement. Les logements protégés, ou logements pour seniors, entièrement adaptés et pensés pour la population vieillissante, font partie des solutions à développer. Les personnes âgées disent elles-mêmes souhaiter rester le plus tard possible chez elles. En permettant aux plus âgés de conserver leur autonomie dans un environnement sécurisant, l'habitat pour seniors permet de préserver

la qualité de vie et le bien-être de ses occupants. Face à ce défi majeur, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se sont déjà profilés comme des acteurs innovants et des partenaires privilégiés des communes.

Le 5 mai prochain, l'ARMOUP a décidé de donner la parole aux acteurs de ce secteur lors de la 5^e édition de la JRCLUP. Communes, cantons, associations actives dans le domaine des seniors, coopératives, investisseurs, sont invités à y participer et à échanger avec les différents intervenants tout au long de cette journée d'information et de partage d'expériences. Parmi eux Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement; Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel; Félix Bohn, architecte spécialisé dans l'habitat des personnes âgées et gérontologue; Joël Cornuz, directeur de Patrimob; Dominique Diesbach-Vernevaute, directrice d'Alterimo et de l'association Althys et Marianna Gawrysiak, gérontopsychologue. La journée sera modulée par Isabelle del Rizzo, secrétaire générale de l'ARMOUP, accompagnée d'Emmanuel Michielan, directeur de Pro Senectute Fribourg.

Vous retrouvez toutes les informations utiles sur: www.armoup.ch onglot Event.

Changement à la direction de la HBG-CCH



De gauche à droite: Daniel Müller et Manfred Glöckler. /DR

La Coopérative de cautionnement hypothécaire des coopératives d'habitation suisses connaît un changement à la tête de sa direction. En effet, l'actuel directeur, Manfred Glöckler, transmettra la direction à son successeur Daniel Müller, dès le 1^{er} janvier 2023. La nomination de ce dernier par le comité directeur a eu lieu lors de la dernière réunion ordinaire de ce comité.

Ainsi, ce mandat sera également assumé à l'avenir par la Banque Cantonale de Zurich. Daniel Müller est un collaborateur de longue date de cette banque. Il travaille dans le secteur des clients «Key Account Firmenkunden», où il conseille les clients clés

pour le financement de leurs opérations immobilières. Avant de revenir à la Zürcher Kantonalbank (ZKB) en mai 2022, il a travaillé pendant près de trois ans pour un courtier en hypothèques renommé, auprès duquel il a pu se faire une idée approfondie du financement des coopératives d'habitation. La HBG-CCH a été fondée en 1956 par des coopératives d'habitation et des banques, afin de faciliter le financement de la construction de logements d'utilité publique et d'en réduire le coût.

Système d'évaluation de logements SEL

Le système d'évaluation de logements (SEL) est un outil développé par l'Office fédéral du logement (OFL) dans le but de déterminer la qualité des immeubles d'habitation. Il existe depuis 1975 et a été constamment adapté aux développements apparus dans la construction de logements. Les 25 critères retenus pour évaluer la situation, l'environnement immédiat et les logements entrent en ligne de compte pour définir la valeur d'usage. L'accent est mis sur l'utilité concrète et la valeur ajoutée pour les habitants. Le SEL aide les concepteurs à concrétiser leurs projets et permet de comparer plusieurs objets entre eux. L'OFL utilise cet instrument dans le cadre de l'aide au logement de la Confédération. Grâce à l'instrument en ligne, il est facile d'évaluer un immeuble d'habitation.

Le SEL existe sous la forme d'une brochure imprimée et d'un site en ligne, sur lequel tous les contenus peuvent être consultés et téléchargés au format PDF. Les notions utilisées sont expliquées, de même que les critères d'évaluation, exemples d'immeubles à l'appui. La fonctionnalité de l'instrument en ligne a été optimisée en 2022. Désormais, l'évaluation de certains critères est automatisée. Dans la mesure du possible, l'OFL s'emploie d'étendre l'évaluation automatique à tous les critères pour la rendre plus objective, plus rapide et plus facile.

Lien: www.sel.admin.ch

Le nouvel instrument en ligne: www.wbs-tool.admin.ch
Pour commander la version imprimée: www.publicationsfederales.admin.ch (numéro de référence: 725.079. F)

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

Evénements ARMOUP

- 5 mai 2023 Yverdon-les-Bains – Site Y-Parc – 8h30 à 15h30
Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique
L'habitat pour seniors
- 22 juin 2023 Fribourg – 16h00
Assemblée générale de l'ARMOUP

Formation ARMOUP

- 5 avril 2023 Lausanne – Salle Maison de la Communication – Avenue de Florimont 1
Vie de la coopérative et gestion du parc immobilier
- 3 mai 2023 Lausanne – Salle Maison de la Communication – Avenue de Florimont 1
Droit du bail – Incidence des aides fédérales
Décomptes de chauffage et de frais accessoires
Examens : informations et précisions
- 7 juin 2023 Lausanne – Salle c/o TIBITS – Place de la Gare 11
Droit de superficie – Spécificités du locataire-sociétaire
Appartements protégés et référente sociale
- 4 octobre 2023 Lausanne – Salle Maison de la Communication – Avenue de Florimont 1
Conduite financière d'une coopérative d'habitation I
- 15 novembre 2023 Lausanne – Salle Maison de la Communication – Avenue de Florimont 1
Conduite financière d'une coopérative d'habitation II

INSCRIPTIONS DIRECTEMENT EN LIGNE

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

OU PAR TÉL. 021 648 39 00



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

MERCI A NOS PARTENAIRES 2022-2023

PRINCIPAL



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**



PIZZERA POLETTI

groupe @

PLATINE



la Mobilière



**RAMPINI
CONSTRUCTION**

PRECISION
CUISINE

OR

abl
recy-services sa

GETAZ MIAUTON

GROUPE LAVORENT

UN HABITAT ADAPTÉ POUR LES AÎNÉS REPOSE AUSSI SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour permettre aux seniors de vivre longtemps chez eux, il convient de proposer des logements adaptés, mais aussi un environnement résidentiel agréable, sûr et propice aux rencontres. Avec l'âge, le rayon d'action diminue, d'où l'importance des relations de voisinage et des possibilités d'interaction à proximité.

MARIE GLASER, OFL

Nous réalisons tous les jours l'importance des rencontres fortuites que nous faisons régulièrement au quotidien sur le pas de notre porte ou dans notre quartier. Les effets positifs d'un bon réseau social – en particulier à un âge avancé ou en situation de handicap – sont clairement établis: comme Jane Jacobs, une sociologue urbaine, l'a écrit en 1993 déjà, ces «contacts occasionnels dans l'espace public – en grande partie fortuits, lors de courses, toujours laissés à l'initiative de la personne et jamais imposés – donnent un sentiment d'identité sociale aux personnes, tissent des liens de respect et de confiance mutuels, et représentent une source d'assistance éventuelle en cas de détresse personnelle ou d'un problème affectant le voisinage». Mais, pour que de tels contacts et rencontres puissent avoir lieu de manière naturelle et spontanée, sans constituer une obligation, encore faut-il qu'existent des espaces facilement accessibles offrant de telles opportunités.

ETH Wohnforum – ETH CASE, un centre de recherche de l'EPFZ, a analysé les espaces de rencontre à proximité de l'appartement ou de la maison – des espaces seuils dans l'environnement résidentiel immédiat, des espaces de transit traversés quotidiennement et des «lieux tiers» dans le quartier. Ce sont des lieux de rencontre sociale en dehors de la maison. Les espaces de rencontre se différencient entre eux selon le degré de leur caractère public. Partant de ce constat, les chercheuses ont cherché à savoir où et comment surviennent – ou pas – les rencontres informelles dans les espaces publics et semi-publics du quartier, et comment il est possible de favoriser ces échanges informels par des mesures dans le domaine social ou dans l'environnement bâti.

De nombreuses interviews et visites dans les quartiers de Zurich réalisées avec des habitants âgés ont confirmé que leur vie quotidienne se déroule principalement dans leur quartier de résidence. Les rencontres informelles dans la rue, dans le lotissement et dans l'immeuble contribuent pour une part considérable à leur bien-être. Un simple salut dans le couloir, une conversation dans le bus, une discussion dans un local de réunion du quartier, ces échanges spontanés donnent un sentiment d'appartenance et d'identité et ont un impact positif sur le bien-être des personnes – les seniors en particulier, mais aussi les parents d'enfants en bas âge ou de travailleurs à domicile – dont l'horizon de vie quotidien est en grande partie circonscrit à leur quartier.

Les espaces intermédiaires, des zones de rencontre importantes

À cet égard, les espaces intermédiaires jouent un rôle majeur. Situés à proximité immédiate du domicile, entre la porte du logement et la rue, ils marquent la transition entre l'espace intérieur et l'espace extérieur, entre le privé et le public, et rendent possibles les rencontres et l'expérience de relations sociales. La conception architecturale des bâtiments et des lotissements a un impact important sur les possibilités de rencontre. Les entrées, les buanderies, les ascenseurs, les coursives et les cafés se sont avérés particulièrement propices aux contacts. L'intensité de l'échange varie selon la situation: parfois, ce n'est qu'un contact visuel, parfois on se salue, on échange quelques mots, on prend des nouvelles de l'autre. Un geste seul suffit à donner le sentiment d'être reconnu et d'être intégré: «Même si ce n'est qu'un signe de la main, c'est très important pour moi. Cela signifie que je suis chez moi, je me sens en sécurité», dit une personne interviewée. Dans les grands immeubles de centre-ville en particulier, le coin des boîtes aux lettres dans les entrées d'immeubles joue un rôle important de zone de rencontre. De nombreux habitants s'y assoient pour attendre le facteur, profitant de l'occasion pour entrer en contact avec les personnes qui entrent ou sortent. On aime s'y attarder, discuter, observer et saluer celles et ceux qui passent.

Bistrot de quartier, salon du quartier

Les bistrot de quartier sont des «lieux tiers», qui, depuis longtemps, constituent des points de rencontre centraux à l'échelle du quartier. Les processus de revalorisation dans les villes de ces dernières années ont entraîné la fermeture de certains bistrot populaires, ou alors ceux-ci ont subi des transformations importantes suite à un changement de propriétaire.

Ainsi, la fermeture du dernier des nombreux restaurants de Witikon a été perçue comme une énorme perte par les habitants: c'était véritablement le «salon» du quartier et, le dimanche, il offrait un endroit où aller pour les personnes vivant seules ou veuves. Avec cette fermeture, la demande de services de livraison de repas dans le quartier a augmenté, avec pour conséquence que les habitants âgés sortent moins et que leurs occasions de rencontre se sont réduites.

Bien que le quartier Hard, au centre de Zurich, compte une forte densité de cafés et de restaurants, les bistrot bon marché manquent. Phénomène concomitant au processus



Le pavillon Vicino à Lucerne. Photo: C. Küng

de gentrification du quartier, les loyers ont augmenté. De plus en plus de jeunes habitants «branchés» et d'habitants au pouvoir d'achat plus élevé s'installent dans le quartier. Cela a engendré un changement de l'offre en matière de restauration, qui ne satisfait plus à la demande et ne correspond plus au budget des vieux habitants du quartier. De surcroît, ces derniers sont gênés par le bruit généré par les nouveaux établissements.

Comme les bistrotts de quartier se sont institutionnalisés au fil des années et sont devenus des points de référence pour la vie du quartier, il est souvent impossible de les remplacer par de nouvelles offres socioculturelles. Du point de vue de la recherche, il conviendrait de reconnaître, en matière d'aménagement, leur fonction d'espace central de rencontre et de socialisation et de les préserver autant que possible.

Les personnes âgées accordent beaucoup d'importance à la participation à la vie sociale. Les seniors interrogés aiment se retrouver entourés de gens et fréquenter des lieux animés sans devoir nécessairement être actifs. Ainsi, ils apprécient de pouvoir s'asseoir dans un parc ou dans un café pour observer ce qui se passe autour d'eux. Afin de garantir à tous la participation sociale dans des «lieux tiers», il est très important de veiller à la présence d'offres à bas seuil et d'espaces de rencontre sans obligation de consommation, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, d'autant que le risque de pauvreté est potentiellement plus élevé chez les personnes âgées ne bénéficiant que d'une maigre pension.

RÉFÉRENCES:

- Age Stiftung (2020), «Generationenwohnen heisst Nachbarschaft», Dossier Age 2020/2.
- Gabauer, Angelika; Glaser, Marie, et al. (2022), *Geographies of Care: Hidden Dimensions of Care in Stockholm, Zurich and Vienna*, in: Gabauer, A., Knierbein, S. et al. (2022), «Care and the City, Londres»: Routledge 2022
- Christensen, Liv et Glaser, Marie (2019), «Geographies of Age: Altersfreundliche Lebensräume in der Stadt», rapport d'étude, EPF Zurich.
- Althaus, Eveline et Birrer, Angela (2019), «Zuhause alt werden», rapport d'étude, EPF Zurich.

Les ressources et les préférences personnelles conditionnent l'utilisation des espaces de rencontre. Une part considérable de personnes âgées vivent seules et isolées sans l'avoir choisi. Comment atteindre ces personnes? Par exemple par le travail de proximité qui permet de mieux atteindre les seniors et de les mettre en réseau. Des concierges ou des animateurs socioculturels dédiés aux quartiers, pourraient assumer un rôle d'interlocuteur et de personne de confiance. Si les espaces existants ne favorisent pas suffisamment les échanges et que continuer à vivre de manière autonome entraîne l'isolement social de la personne âgée, d'autres investissements d'accompagnement social seront nécessaires, tout comme des mesures d'activation de réseaux et d'encadrement dans les immeubles d'habitation. ■

LES PLAINES-DU-LOUP: QUELS CRITÈRES POUR LES SUPERFICIAIRES?

Dans le processus d'élaboration d'un quartier, la mutation des territoires fait l'objet de négociations complexes, intégrant une multitude d'acteurs: instances publiques et privées, investisseurs et constructeurs. Le projet des Plaines-du-Loup à Lausanne est riche en enseignements à cet égard.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Comment la ville/l'instance publique territoriale s'organise-t-elle autour du déploiement d'une nouvelle partie d'elle-même? Devant des transitions d'une telle ampleur, où place-t-elle son ambition et quels sont les objectifs majeurs auxquels elle se fait un point d'honneur à ne pas déroger? Les modalités d'attribution des droits de superficie sont par exemple déterminantes pour la suite de sa réalisation et surtout pour sa qualité de vie future. Afin de mieux comprendre les mécanismes inhérents à ce type de programme, la revue «Habitation» s'est tournée vers le projet des Plaines-du-Loup, dont la ville de Lausanne vient de désigner le lauréat du concours du projet d'aménagement des espaces publics pour la deuxième étape de sa transformation.

La genèse d'un écoquartier

De 2002 à 2005, la démarche participative Quartier 21 abouti au préavis 3000 logements qui s'inscrit dans l'Agenda 21 de la ville. En 2006, le postulat Pour un quartier écologique déposé par Giampiero Trezzini (les Vert-e-s lausannois-es), est favorablement accueilli par la Municipalité. Déclencheur des réflexions autour des objectifs pour un quartier écologique, ce manifeste a notamment vu naître deux ans plus tard l'Association Ecoquartier (AE) qui s'est imposée comme interlocuteur crédible en matière de réalisation et de participation citoyenne.

Dans le cadre du projet Métamorphose, la Municipalité intègre les critères du développement durable, et concrétise pour la première fois le concept de Société 2000 watts, ainsi que SméO, labélisation pour les quartiers durables. De plus, une démarche participative est intégrée de manière précoce afin d'impliquer fortement la population à la construction de cette nouvelle partie de la ville.

Une planification évolutive

Les Plaines-du-Loup offrent une surface de 30 hectares dont la ville est propriétaire à 90%. Après que ce périmètre soit reclassé en zone «mixte», la Municipalité organise un concours d'urbanisme sur tout le périmètre, au jury duquel l'Association Ecoquartier (AE) est invitée à prendre part. Ce concours est remporté par le projet Zip du bureau lausannois Tribu architecture; il est ensuite consolidé en un plan directeur localisé (PDL). Ce masterplan prévoit 539 295 m² de surface brute de plancher avec un coefficient d'utilisation du sol de 1,58.

Consciente du temps incompressible pour la réalisation du projet, la Municipalité souhaite y offrir suffisamment de souplesse pour permettre d'y intégrer les évolutions techniques et sociales qui interviendront inévitablement dans l'intervalle. Les quatre principaux objectifs de la municipalité sont une bonne gestion du sol, une vraie mixité fonctionnelle et sociale, la création d'un quartier fédérateur reliant le tissu existant, ainsi qu'un projet environnemental et énergétique exemplaire. Dès lors, l'AE fonde la Plateforme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers (PECHE) avec la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA). En 2012, elle publie une brochure intitulée «CONSTRUISONS ENSEMBLE» où sont présentées des recommandations sur les processus d'attribution, ainsi que des propositions de critères pour sélectionner les projets immobiliers. Le PDL définit une clé de répartition par types de logement et par type d'opérateur. De plus, il identifie un développement en étapes qui donneront lieu à quatre plans d'affectations (PA 1-4).

Chaque secteur du premier plan d'affectation (PA 1) dispose d'un certain nombre de droits à bâtir représentant 230 logements en moyenne, divisé en 3 à 6 lots. Chaque lot est destiné à être attribué au moyen d'un appel d'offre «investisseurs». Adopté en 2016 par le conseil communal, le PA 1 offre 142 000 m² de surface de plancher déterminante et se découpe en cinq tranches appelées «pièces urbaines» nommées de A à E. Il offre une particularité intéressante en prévoyant une certaine adaptabilité de la forme urbaine en fonction des programmes.

Critères d'attribution

Quels sont les critères d'attribution appliqués par la commune? «Nous valorisons l'expérience, la qualité des logements et le respect des objectifs de durabilité. Pour les coopératives d'habitants, nous sommes attentifs au fait qu'elle soit bien entourée, soit par un architecte, soit par un assistant maître d'ouvrage.» précise M. Guillaume Dekkil, responsable du bureau de développement et projet Métamorphose (BDM). «Nous faisons la différence entre les sociétés d'utilité publique, qui sont des entités professionnelles, et les coopératives d'habitants, qui sont des entités formées spontanément autour d'un projet d'habitation.» précise M^{me} Joëlle Rast, ingénieure, adjointe au responsable du BDM.

«Pour l'attribution des droits de superficie, l'objectif de mixité fonctionnelle, sociale et d'investisseurs se traduit par la règle trois tiers et des quatre quarts, explique M. Dekkil, cela correspond aux objectifs politiques de la Municipalité.»



Projet lauréat du concours pour l'aménagement paysager du secteur 2. DR/Filippo Bolognese

- La règle des «trois tiers» signifie que les logements sont répartis en trois catégories:

- 30% de logements à loyer modéré
- 40% à loyer à loyer abordable
- 30% de logements en marché libre ou PPE

- La règle des «quatre quarts» attribue les droits de superficie de chaque pièce urbaine selon une clef de répartition entre quatre types d'investisseurs, à raison d'environ 25% chacun:

- Société et fondation propriétés de la ville: FLCL et SILL
- Sociétés privées d'utilité publique classiques (SUP)
- Les sociétés coopératives d'habitants
- Les entités privées

Suite à l'appel d'offres, les droits de superficie du PA 1 sont attribués à 5 coopératives d'habitants, six sociétés d'«utilité publique», quatre investisseurs privés et deux sociétés propriété de la ville. Chaque groupe d'investisseurs est constitué de manière hétérogène à dessein. Suite à leur constitution en société simple, chaque pool participe à l'élaboration du projet de sa pièce urbaine et s'entend sur un certain nombre de

décisions en commun, par exemple, les modalités d'organisation du concours d'architecture, le choix du projet lauréat, l'emplacement des droits à bâtir sur le terrain, le choix d'un projet paysager pour l'aménagement des espaces verts, ainsi que les stratégies d'approvisionnement et de redistribution d'énergie, etc. La ville encadre et accompagne ce processus. Bien que les préoccupations de chacun ne soient pas forcément les mêmes, le consensus est incontournable. Certains maîtres d'ouvrage bénéficient de l'expérience d'autres plus aguerris, des solutions sont trouvées, souvent innovantes dans ce contexte précurseur¹.

Aujourd'hui, on peut constater que la plupart des pièces urbaines sont l'œuvre de plusieurs bureaux d'architecture, dont les projets sont liés entre eux par un concept d'ensemble. «Nous sommes attentifs à la qualité des espaces de transition. Il n'y a qu'un seul paysagiste commun pour chaque pièce, ajoute M^{me} Rast, par contre les aménagements en périphérie et entre chaque pièce incombent à la ville de Lausanne.»

Deuxième étape (PA 2)

Alors que les premiers habitants entrent dans le quartier du PA 1, le PA 2, d'une surface d'environ 170 000 m², est en préparation. Le concours pour ses aménagements paysagers a abouti le 19 janvier 2023, remporté par le bureau Monnier Architecture Paysage à Lausanne. Ce deuxième périmètre comptera environ 1100 logements, divisés en une vingtaine de lots. La règle des trois tiers reste de mise, à cette différence près que les gabarits sont déjà établis. «Les conditions cadres seront un peu changées, précise M. Dekkil, car dans cette deuxième phase, les implantations au sein du site seront définies avant le lancement du concours.

LIENS UTILES:

Métamorphose, les Plaines-du-Loup: www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup
 Association Ecoquartier: http://ecoquartier.ch/wp-content/uploads/2017/10/AE_publication10ans
 Préavis 3000 logements: www.lausanne.ch/apps/actualites/index.php?actu_id=11000



Cour intérieure en procédure d'arborisation. © Patrick Cléménçon

Les critères d'attribution, quant à eux, sont sensiblement les mêmes et s'articulent selon deux axes:

- Qualitatif: les typologies d'habitat, l'innovation, l'environnement, la diversité des programmes d'activité, la qualité du projet d'habitation, etc. La gouvernance du projet sera également prise en compte: la coopérative, par exemple, bénéficie-t-elle de la présence d'un architecte ou d'une assistance à maîtrise d'ouvrage?
- Financier: la valeur foncière (rente de DDP) offerte pour les types de programmes soumis à concurrence, tels que le logement en marché libre et les activités.



La Meute, Parc du Loup 3. © Lx1 architecture

CHRONOLOGIE DU PROCESSUS D'ÉLABORATION DE QUARTIER

- 2005: préavis «3000 logements» suite à une démarche participative
- 2006: postulat «Pour un quartier écologique»
- 2007: Métamorphose, programme d'aménagement approuvé en votation populaire
- 2008: Création de l'Association Ecoquartier
- 2010: Le concours d'urbanisme est remporté par le bureau d'architecture lausannois «Tribu Architecture»
- 2015: Adoption par le Conseil d'Etat du Plan directeur localisé (PDL), Appel d'offres investisseurs des pièces A à E, attribution des DDP, création des pools d'investisseurs en «sociétés simples»
- 2016: Mise à l'enquête de la zone 1 (PA 1)
- 2017: Concours d'architecture
- 2018: Travaux préparatoires
- 2022: Premiers habitants du PA 1
- 2024: travaux préparatoires pour la zone PA 2
- 2030: Métro M3

Le bureau de développement et projet Métamorphose prévoit d'ouvrir l'appel d'offres investisseurs d'ici 2024, afin que les habitants puissent emménager d'ici 2029-30.

Que retenir de ce modèle?

Dès le départ, le projet des Plaines-du-Loup s'est donné l'ambition de repousser les limites géographiques de la ville «perçue», et se construit sur un laps de temps très rapide. Miroir des préoccupations actuelles, ce projet prouve que la ville peut créer des nouvelles parties d'elle-même selon les critères qu'elle s'impose, aussi ambitieux soient-ils. La participation citoyenne amorcée par l'AE en augmente la qualité et l'acceptabilité. Les questions soulevées reflètent non seulement des valeurs liées à l'environnement, mais aussi une vision sociale à un moment clé.

Alors qu'un nombre important de projets d'envergure et de transformation de quartier sont en marche dans divers cantons romands, comme le Praille-Acacias-Vernets (PAV) à Genève, ce processus transparent ouvre, en amont de sa concrétisation, un débat public inspirant qui tient lieu d'exemple. Un véritable morceau de ville qui incarne un socle vivant tourné vers l'avenir. ■

¹ Lire par exemple l'article «LA MEUTE EST LÂCHÉE AUX PLAINES-DU-LOUP» in «Habitation» 4-2022, pages 24-29

**VIVRE
ENSEMBLE
DEPUIS 1995**

LAUSANNE, PLAINES-DU-LOUP, LES PEUPLIERS

LANCY, CH. DE L'ADRET 8-10-12

GRANCY, LA RUELLE

Nous sommes le partenaire adéquat.

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

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

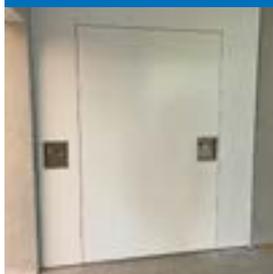
coopérative d'utilité publique
cité derrière



Depuis plus de 75 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

ARCHITECTURE DU PAYSAGE: LA NATURE REPREND SES DROITS

Dans le contexte actuel de crise environnementale et de densification du bâti, le monde de la construction et de l'architecture (re)prend conscience de l'importance des espaces publics et de la nature. Retrouvant une place au premier plan, le paysage contribue à redessiner les contours du bâti.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Alors que depuis quelques années la Confédération suisse met en valeur l'idée d'une culture du bâti, celle-ci ne peut se faire sans un aménagement du paysage adéquat. Discipline en elle-même, l'architecture du paysage est parfois sous-estimée et mise de côté au profit de l'objet architectural. Alors comment définir et préserver le patrimoine naturel en milieu bâti?

Face à l'urgence climatique et aux besoins de densifier, l'architecture du paysage apparaît comme une discipline clé afin de pouvoir bien vivre en ville. La tendance est, entre autres, à la végétalisation, à la piétonisation des espaces et même à la désimperméabilisation des sols. Mais

l'architecture du paysage est bien plus vaste que cela. En effet, le paysage est une notion polysémique. Il représente le territoire, les zones naturelles, les espaces publics. Le paysage traite de l'eau, de l'air et de la terre, de la faune et la flore, des rythmes des saisons, des jours et des nuits, des flux humains. À la fois objet culturel et outil d'aménagement dans les projets urbains, son caractère appropriable lui permet d'être une solution pour réduire la minéralisation des espaces car il est abordable par la vision, compris avec les sens et ressenti grâce à l'expérimentation. Ainsi, le paysage joue un rôle important dans la conception de toutes sortes de lieux. Son aménagement est crucial pour la préservation de l'environnement et le développement du bien-être humain.

Un besoin primitif

Le paysage fait partie de notre expérience existentielle vitale d'habiter. Pris comme nature, il est essentiel à notre développement, notre survie et notre bien-être. Une dimension philosophique que relève l'architecte et penseur français Maurice Sauzet dans son dernier ouvrage, «Habiter, entre nature et émotion» (2022). À l'origine de l'architecture naturelle – une pensée de l'architecture qui tisse des relations entre l'homme et son milieu –, il évoque la puissance émotionnelle du milieu naturel magnifié par l'architecture. Considéré comme un éveil sensoriel, le paysage nous révèle un autre rapport au monde, un rapport primitif trop longtemps oublié et refoulé. En effet, la culture occidentale a historiquement ignoré la force



Pour la crèche de Renens, un nouvel espace public paysager comprend 22 jardins familiaux ainsi que des espaces plus intimes réservés à la crèche. Une réinterprétation du ruisseau de la Broye a été intégrée dans le nouveau tracé des cheminements qui composent désormais ce nouvel espace de vie. Crédit: L'Atelier du Paysage.



Créant une véritable canopée, la plantation de 50 arbres (pour commémorer les 50 ans de l'EPFL) permettra de réduire les effets d'îlot de chaleur. Le projet s'accompagne aussi d'un nouvel espace de rencontre avec une place publique, des cheminements et des nouveaux équipements. Crédit: L'Atelier du Paysage.

de l'attachement à la nature. Le classicisme ressentait même la nature comme un «désordre».

On voit cependant réapparaître aujourd'hui la volonté de renouer un lien avec son écosystème. De plus en plus nombreux sont les projets qui réfléchissent aux manières intelligentes de construire le non-bâti en recréant des milieux naturels divers afin de mettre en avant la biodiversité. Les prairies fleuries, les potagers urbains, les aménagements routiers végétalisés, les plantations en pleine terre sont autant de solutions qui contribuent à une cohabitation sensible entre l'humain et la nature en milieu urbain. Ces mesures soulèvent toutefois de nombreuses problématiques et nécessitent parfois des solutions techniques poussées. Par exemple, la déminéralisation et la plantation en pleine terre posent la question de place en sous-sols ainsi que de qualité de la terre de ces sols. De nouveaux systèmes comme la fosse de Stockholm

permet de favoriser l'arborisation et la gestion des eaux pluviales grâce à un mélange de terre et de cailloux qui génère un sol bien aéré et une forte porosité. L'architecture du paysage doit donc naviguer entre ce type d'enjeux et contraintes afin de proposer un projet équilibré entre la nature et les activités humaines.

Un rôle social

Pris comme espace public, le paysage joue un rôle vital dans la vie publique et sociale. «L'Homme est un animal social» disait Aristote. Agora, forum, parvis d'église, esplanade, place publique sont autant de typologies d'espaces publics qui se sont succédé au cours de l'histoire, révélatrices du mode de vie urbain au fil des époques. Alors que le mouvement moderne mettait en avant la voiture et la société individualiste, le modèle contemporain aspire à quelque chose de plus communautaire. Des espaces publics aménagés ont la capacité de favoriser les échanges, l'in-

clusion et le vivre ensemble. L'architecture du paysage joue alors un véritable rôle social'. «L'espace public a un impact social très fort dans un quartier. Il est fédérateur» souligne Laia Solé, architecte paysagiste et associée dans le bureau L'atelier du Paysage. Une approche sensible permet ainsi de développer un programme paysager pour que l'humain trouve son rôle dans la société. Des réflexions sur les parcours, les circulations piétonnes, l'appropriabilité des espaces et les démarches participatives permettent de développer un paysage de qualité et, par conséquent, une vie sociale de qualité, comme le précise Sibylle André, associée chez Paysage, bureau en charge des espaces publics de la première phase des Plaines-du-Loup à Lausanne. Pour ce projet, l'objectif principal était de créer un maximum de possibilités de rencontres grâce à l'aménagement de rues jardinées rythmées par des espaces verts variés appropriables par les habitants.

Entre paysage et densité

La densification des villes reste une nécessité et le besoin de renouer avec la nature ne peut pas forcément se traduire par l'aménagement d'espaces extérieurs très vastes. Le développement de nouveaux quartiers denses qui refaçonnent les abords des villes ne sont pas toujours bien perçus. Comment alors faciliter l'acceptation de densité par la population? La végétalisation de ces quartiers est l'un des critères principaux. Mais ce n'est pas tant le ratio d'espaces verts par rapport à la surface bâtie qui compte, mais surtout la qualité de ces espaces extérieurs. Des espaces publics généreux et émancipés de toute circulation routière sont tout aussi importants que les cours ou autres espaces communs à l'intérieur des bâtiments. Les extérieurs, bien aménagés,

deviennent de véritables espaces à habiter, un point particulièrement important à notre époque qui survalorise le grand paysage au profit du «petit» paysage, celui du pied de façade, trop généralement abandonné aux infrastructures – une trémie, un monobloc de ventilation, une entrée de parking.

En créant des rapports sensibles à notre environnement, l'aménagement du paysage peut agir comme facilitateur d'acceptation de densité. Des solutions qualitatives peuvent rendre la densité plus douce et intégrée et, de fait, mieux acceptée. Le projet lauréat pour les espaces publics de l'étape 2 des Plaines-du-Loup développé par le bureau MAP – Monnier Architecture du Paysage utilise la nature et le territoire comme éléments de suture entre le quartier et le contexte voisin. Il

réfléchit aussi aux axes de déambulations et propose une forêt urbaine comme continuité à travers le quartier.

Changement de paradigme

L'architecture fait aujourd'hui face à un changement de paradigme. La prédominance du bâtiment sur le paysage, parfois conçu comme un objet sculptural indépendant, est désormais remplacée par une attention renforcée à ce qui l'entoure, dans une cohabitation équilibrée entre environnements bâti et naturel. L'architecture intègre donc de nouvelles préoccupations et le bâtiment, quel qu'il soit, ne peut perdurer que grâce à sa relation avec l'extérieur, avec la nature et avec les humains. L'architecture devient relationnelle. Plutôt que de réfléchir de manière introvertie, les projets architecturaux s'ouvrent sur le paysage et trouvent leur genèse dans les lieux qui l'entourent: les seuils s'étirent avec la création de loggias, de balcons; les parcours ménagent des séquences; les ouvertures cadrées jouent sur ombre et lumière, fermeture et ouverture. Le bâti entre ainsi en résonance dans un ensemble qui rassemble.

Cette réflexion paysagère doit se faire en amont et en parallèle du projet architectural afin de garantir des mises en relation cohérentes. Par exemple, lors de l'étape 2 des Plaines-du-Loup, la ville de Lausanne a mis en avant un mode de produire la ville qui consiste à commencer par le vide pour développer le projet et à voir les projets bâtis se développer autour d'un projet d'espaces publics qui sera piloté par les architectes paysagistes. Une telle démarche offre une plus-value évidente de l'architecture du paysage dans la conception architecturale et urbaine. ■



Intitulé «Promenons-nous dans les bois», l'ambition du projet est de développer un véritable morceau de nature en ville. Le Bois-Mermet est étiré jusque dans le quartier grâce à l'aménagement d'une forêt urbaine qui reconnecte les sentiers existants au quartier. Crédit: MAP.

¹ Lire article «REQUALIFIER L'ESPACE PUBLIC: L'HISTOIRE DE SUPERKILEN» in «Habitat» 3-2022.

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



LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

60 ans

Société coopérative
spécialisée
dans l'immobilier
à loyer abordable

logement-ideal.ch



DACHCOM

Oui, je le veux !
Assainir
pour le futur.



flumroc.ch/ouijeleveux



DESSINE-MOI UNE MAISON

Celui qui a dit qu'on pouvait vivre d'amour et d'eau fraîche n'était certainement pas un architecte. Avoir un toit sur la tête est certes un droit fondamental, mais encore faut-il en trouver un qui corresponde à des attentes autant hédonistes qu'engagées...

MARIE DUMOULIN, 2^e DE BACHELOR, FACULTÉ DES LETTRES ET DES SCIENCES HUMAINES, LOGOPÉDIE

LAURINE SOLLIARD, 2^e DE BACHELOR, HEIA FRIBOURG, ARCHITECTURE

Dessine-moi des objectifs concrets

Pendant que les enfants des années 1990 dessinaient des carrés surmontés de triangles, auxquels les plus audacieux d'entre eux ajoutaient une cheminée, des grandes villas ornées de pelouses et de thuyas fleurissaient. Depuis lors, ce jeu de construction a vu ses règles être chamboulées, et aucun de ces deux modèles d'habitation ne sont plus de bons candidats face aux attentes du monde actuel. De nouveaux meneurs guident désormais la partie, et ils se nomment écologie, mobilité, économie et démographie. L'écologie la première nous rappelle que l'efficacité énergétique d'un bâtiment ne doit pas être la seule composante à être prise en compte. Car derrière chaque bâtisse se cache une construction, qui produit discrètement et à elle seule un tiers des gaz à effet de serre. Il faut donc rajouter à ces dessins enfantins des matériaux nouveaux, une architecture circulaire, et y écrire au feutre indélébile la notion de «durabilité».

Sur cette feuille blanche, il n'y pas qu'une maison, ah ça non alors, un peu de réalisme tout de même! Au contraire, tout autour nous trouvons, à quelques pas seulement, des transports publics, des voitures partagées, des pistes cyclables, et sur les pistes des vélos, et sur les trottoirs des piétons. D'un pas décidé, ces citoyens conquièrent, munis de leurs seuls pieds, une ville sécurisante et facile d'accès.

Enfin, la mère démographique, à la fois embarrassée et comblée d'avoir eu trop d'enfants, tente de répartir au mieux ses ressources économiques. Pour ce faire, un seul maître-mot: le minimalisme. Le partage des richesses et des lieux disponibles suit logiquement la lignée des objectifs écologiques déjà dessinées.

Dessine-moi la mise en œuvre de ces objectifs

Mises ensemble, ces différentes mesures peuvent sembler utopiques et attaquables. On s'imaginerait facilement nos attentes donner naissance à un bébé laid et difforme, privé de tout confort, qu'on accepte en grimaçant, conscient d'avoir dû baisser nos aspirations. Rassurons-nous, le résultat est tout autre. En effet, les standards en architecture, loin d'être entraînés dans une chute libre, sont de malins polymorphes, prêts à s'adapter à tous modes de vie.

D'ailleurs, notre utopie n'est pas que fictionnelle! Elle s'incarne dans les différents clusters ou coopératives, ces formes d'habitation qui combattent à la fois la solitude et le manque de



Dessin adapté par Laurine Solliard

surface en proposant des espaces communautaires à ses résidents. Cette utopie a aussi donné naissance au projet suisse Pumpipumpe¹, qui donne l'occasion à vos voisins de signaler quels outils ils mettent à disposition, et à ces mêmes voisins d'emprunter les aides dont ils ont besoin. Ainsi, l'utopie s'estompe; elle laisse la place à une réalité flexible et plurielle, en accord avec une pluralité de modes de vie. Le seul obstacle que ces intérêts pragmatiques et connus peuvent encore rencontrer, réside dans les intérêts économiques des promoteurs. Le bénéfice social se heurte au bénéfice personnel, ce Goliath carriériste qui bat encore trop souvent notre David réaliste.

Au final, notre dessin enfantin ne doit pas être modifié entièrement, et les fondations de notre maison de rêve reposent toujours sur les mêmes valeurs: ma maison est un cocon, un lieu d'habitation où je me sens bien. Seulement, ce bien être n'est plus animé par le vrombissement des filtres de piscines bleutées, mais par les caquètements des poulaillers de voisinage. Il ne se trouve plus dans des architectures massives et complexes, mais au cœur des foyers si simplistes et minimalistes, qu'on pourrait les déplacer au gré du vent. Cette modification de paradigme, complexe mais non irréalisable, s'étend naturellement au métier même d'architecte. Les anciennes écoles construisaient du neuf, les nouvelles rénovent, densifient, bouleversent. Elles rêvent à partir de ce qui est disponible pour en faire du flexible, du communautaire, de l'écologique, ou simplement du logique. En tendant l'oreille, nous pouvons ainsi entendre de partout des voix nouvelles s'élever, et parmi elles les paroles d'Alvaro Siza: «si d'un projet à l'autre il y a un changement d'architecture, il n'est pas dû à un changement de forme mais à une modification du mode de vie².» ■

¹ Voir: <https://pumpipumpe.ch/fr/home-fr/>

² HUET, B., Introduction in: V. Gregotti et I. Rota (dir.), Alvaro Siza: architetto, 1954-1979, Milan: Edition Padiglione d'Arte Contemporanea di Milano e Idea Editions, 1979.



Electrolux

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.

For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

QUI VA PAYER LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES?

Le 3 novembre dernier, l'aeé vaud (voir encadré) organisait une rencontre autour de cette question: comment financer la transition énergétique du parc immobilier bâti? Politicien, spécialiste de l'énergie, utopiste pragmatique et financier ont présenté leurs solutions. Retour sur événement.

JOËLLE LORETAN

La salle est pleine ce jeudi soir à Lausanne. Le sujet intéresse visiblement, en cette période où le prix de l'énergie inquiète. Les orateurs se succéderont durant deux heures. Entre leviers concrets et idées décalées, testées et approuvées, l'aeé vaud a proposé au public des points de vue variés. Un sentiment domine toutefois: il reste encore beaucoup de questions (sans réponses) et de verrous (à faire sauter), pour trop peu de solutions (ambitieuses). Mais les discussions ont le mérite d'être ouvertes et le nombre d'acteurs en mouvement croissant.

Ballenberg et l'infinie paperasse

En introduction, le président de l'aeé vaud Michel Herzen a pointé quelques-uns des obstacles à lever afin «d'aplanir une situation tendue sur le marché des rénovations énergétiques», à commencer par les démarches administratives, lentes et complexes. On aimerait en rire, mais le problème est à pleurer. Pierre Veya, chef de la rubrique économie de Tamedia et modérateur de la soirée, illustre cela en relatant les méandres administratifs qui ont accompagné les «légers travaux de rénovation énergétique» de sa maison: manque de coordination entre les offices communaux et cantonaux, informations qui circulent mal, voire pas, expertises remplies à la main, effectuées à double, le tout noyé dans un nombre incalculable de documents et formulaires à compléter. L'exemple est limpide. Michel Herzen reprend la parole et continue en déplorant la difficile conciliation entre le patrimoine bâti et les améliorations énergétiques. «En rénovant des façades, on change l'aspect des bâtiments et ça peut poser souci à la population, explique celui qui est également architecte et ingénieur. Mais entre sauver le passé ou sauver l'avenir, mon choix est fait.» Roger Nordmann parlera plus tard d'une population souffrant du syndrome de Ballenberg. «Notre patrimoine est relativement modeste, dira-t-il, et aucune guerre ne l'a endommagé.»

Nous avons une conception figée de notre environnement bâti et c'est un vrai problème.

A relever que l'aeé vaud a déposé à l'été 2022 trois interventions – sous la motion Chapuisat – au Grand Conseil vaudois: la première vise une simplification des démarches administratives pour les demandes d'autorisation concernant les travaux

d'amélioration énergétiques, la seconde demande une augmentation des subventions, fonds alimenté à terme par les pénalités infligées aux gros consommateurs «retardataires» et la troisième souhaite l'établissement d'un cadastre énergétique des bâtiments basé sur l'établissement du CECB.

Les aides financières et un Parlement bloqué

Roger Nordmann est le premier invité à prendre la parole. Un clin d'œil à Simonetta Sommaruga qui annonçait son retrait de la vie politique quelques jours plus tôt. «Désolé de ne pas avoir eu le temps de préparer un power point léché, étant donné les récents événements» s'excuse-t-il en souriant. Sans transition, il plonge dans le concret et enchaîne directement avec les aides et financements possibles au niveau fédéral concernant la décarbonation du parc immobilier. «Tout d'abord, il y a la taxe CO₂ qui renchérit l'exploitation des chauffages fossiles et contribue à augmenter la rentabilité de l'assainissement, taxe d'ailleurs restituée partiellement à la population. Vient ensuite le programme Bâtiment, financé principalement par la Confédération et sans lequel et dans la plupart des cas, l'assainissement ne se ferait pas.»

Mais le levier le plus puissant selon lui reste la déduction fiscale des travaux d'assainissement de l'impôt sur le revenu, même s'il déplore un biais dans cette approche. «Plus on est aisés et plus le taux marginal d'imposition est élevé, c'est absurde! On se retrouve avec des propriétaires modestes qui sont moins aidés que les riches, alors même qu'ils ont de la peine à mobiliser les liquidités pour les transformations.» Il pose également la question des PPE construites dans les années 1980 qui entrent aujourd'hui dans le cycle des rénovations, avec des fonds de rénovation insuffisants, sans personnalité juridique pour obtenir un emprunt, avec des copropriétaires aux situations qui diffèrent fortement. Et de relever «l'immense avantage des coopératives dans cette équation, avec des processus décisionnels beaucoup plus rationnels que ceux des PPE notamment.»

Puis les questions ouvertes se succèdent. «Pourquoi ne pas imaginer une forme de Banque pour le Climat, avec une hypothèque qui se transmettrait à la génération suivante ou à l'objet, comme une sorte de 2^e plan d'hypothèque garanti par l'Etat?» «Et si les propriétaires étaient obligés de louer les objets chauffés et qu'on leur accorde un taux de subvention plus élevé pour l'assainissement de leurs bâtiments s'ils s'engagent à ne pas monter leurs charges durant un laps de temps?» «Le locataire pourrait également demander un rabais en cas

«ENTRE LES INTENTIONS ET LA CONCRÉTISATION, C'EST COMPLIQUÉ»



Georges Baehler est le président de la coopérative d'habitation le Jet d'Eau à Genève. Il évoque le grand écart qui existe entre les aides financières à disposition et le chemin pour les obtenir, une situation qu'il expérimente aujourd'hui avec les travaux d'assainissement énergétique et de sécurisation entamés en septembre 2022 sur un immeuble de la coopérative situé à Genève.

Quels soutiens financiers avez-vous sollicités et/ou déjà perçus pour vos travaux de rénovation?

Pour le moment, nous n'avons pas reçu grand-chose. On espère une subvention cantonale, c'est en cours. Nous avons également sollicité le Fonds de roulement de la faïtière coopératives d'habitation Suisse, qui devrait nous soutenir. Mais les deux sont liés à l'obtention du standard de haute performance énergétique (HPE). La seule aide concrète que nous avons touchée pour le moment provient de la CPEG (Caisse de pension de l'Etat de Genève), avec des conditions d'ailleurs très intéressantes. Nous avons trouvé ce moyen de financement grâce à l'entreprise Loanbox.

Et où en sont les travaux aujourd'hui (début février 2023, ndlr)?

Nous n'avons pas encore pu démarrer les travaux de rénovations énergétiques, puisque nous attendons encore les autorisations liées à l'obtention du standard HPE. Nous avons alors commencé avec ce qu'on pouvait, comme le lavage des façades ou le remplacement des garde-corps. Mais bien qu'il y ait les échafaudages déjà installés tout autour du bâtiment, on ne peut pas encore réaliser les interventions d'assainissement énergétique, au risque de ne pas toucher d'argent. Dans le canton de Genève, c'est la croix et la bannière pour obtenir des subventions, surtout pour une petite coopérative de miliciens comme la nôtre. Pour les constructions neuves, les grandes coopératives qui décident de rénover ou les bâtisseurs réguliers, le problème se pose moins. Le fait de devoir investir pour les rénovations avant de toucher les aides peut être effectivement problématique.

La fin des travaux est prévue en mai 2023. Quel regard – intermédiaire – portez-vous sur cette expérience de rénovation énergétique?

Entre les intentions politiques – et les nôtres – et la concrétisation, c'est très compliqué. Je comprends évidemment ce besoin d'assainir le parc immobilier, mais les démarches pour solliciter les aides et obtenir les subventions sont vraiment complexes. Il y a beaucoup de formulaires à remplir, de documents à présenter, dont certains datent de l'année de construction du bâtiment (la coopérative Jet d'Eau a été fondée en 1976, ndlr). Un soutien technique de qualité serait essentiel pour les petites coopératives comme les nôtres. Et bien entendu, le fait de devoir investir pour les rénovations avant de toucher les aides peut être problématique. Mais je dois dire que nous avons la chance de mener les travaux avec des entreprises et des professionnels compétents et aidants, ce qui nous soulage. JL



Façades rénovées de deux immeubles de la coopérative Le Jet d'Eau à Genève. DR



Exploiter le potentiel énergétique et optimiser les coûts.

Avec un **check-up énergétique gratuit** sur la plateforme innovante pour les immeubles de rendement.



key4.ch/immeubles-de-rendement

key4
by UBS

Unlock your future.

Combien perdriez-vous en cas d'attaque informatique ?

Votre sécurité est-elle adaptée ?

L'Association Suisse pour le Label de Cybersécurité met à votre disposition des experts neutres et indépendants pour établir votre état des lieux, dresser la liste d'actions prioritaires et vérifier leur mise en œuvre !



Scans réseaux



Tests de phishing



Rapport détaillé



Audit de cybersécurité

Le Label Suisse de Cybersécurité
www.cyber-safe.ch info@cyber-safe.ch



Qu'est-ce que l'ae suisse?

En tant qu'organisation faitière, l'ae suisse représente les intérêts de 38 associations et 35 000 entreprises du secteur des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique. L'ae suisse et ses sections régionales – dont l'ae vaud – informent et interviennent auprès du public, mais également au niveau économique et politique.

Des recommandations claires pour une décarbonation nette

L'ae suisse a publié en janvier 2023 «Energie positive & climatiquement neutre: mesures politiques pour une exploitation durable du parc immobilier suisse». Le groupe spécialisé Bâtiments de l'organisation présente comment la consommation d'énergie des bâtiments peut être divisée par deux, comment les émissions de CO₂ peuvent y être ramenées à zéro et comment notre parc immobilier peut contribuer à l'approvisionnement énergétique de notre pays.

Lien vers le communiqué de presse: <https://bit.ly/3XYyC7m>

de logement énergétiquement vorace!» Mais il ramène vite l'assemblée sur terre en déplorant une politique (ver)rouillée au niveau national. «Je vous le dis franchement, le domaine du droit du bail est complètement bloqué au Parlement. Il n'y a aucune marge de manœuvre pour faire des choses intelligentes.» Et quand un membre de l'Asloca présent dans l'assemblée relève le risque de perte de rendement des fonds propres dans le calcul après travaux, Roger Nordman ne se montre pas plus rassurant. «Un des soucis est que les baisses des taux hypothécaires n'ont pas été répercutées, surtout en Suisse romande. Le système est tellement pourri à la base, que c'est difficile d'agir au niveau politique, on ne dégage aucune majorité. Alors on réfléchit à des solutions qui ne règlent pas le problème dans son entier, mais qui ne l'aggravent pas non plus.» Il évoque l'initiative conjointe lancée en septembre dernier entre son parti, le PS, et les Vert·e·s, pour un fonds climat¹. Ce dernier prévoit que la Confédération investisse 0,5 à 1% de son PIB – 3,5 à 7 milliards de francs – dans le tournant écologique, soit jusqu'à 5 milliards de francs de plus qu'actuellement.

La transition selon Uwe Burka

Ou plutôt, sans transition... Uwe Burka prend à son tour la parole. Il s'exprime avec un fort accent. «Je suis allemand, artisan, thérapeute biodynamique et agriculteur biologique. Avec mes expériences, je suis devenu conseiller en développement social, environnemental et écologique. Et comme je suis provocateur je vais le rester ce soir en affirmant que nous pensons tous faux. Nous réagissons aux problèmes, mais nous n'agissons pas. Nous sommes coincés dans un axe néolibéral et dans une croissance perpétuelle va détruire l'homme et la Terre.» Il continuera sa présentation en allemand, avec pour traducteur Roger Nordmann. Toutes utopistes qu'elles semblent, les propositions d'Uwe Burka ont été testées sur le terrain, avec des projets de rénovation écologiques menés en Suisse, en Allemagne, en Angleterre et dans les Balkans. Il vit lui-même dans une maison à énergie positive dans le canton de Vaud. A relever qu'il sera

«NOUS AVONS TOUJOURS ABORDÉ LE FINANCEMENT DES MOUP DE MANIÈRE SPÉCIFIQUE»



Loïc Ecoffey est responsable financement immobilier Romandie au sein de la Banque Alternative Suisse (BAS). Quelques questions à ce financier, également membre de l'ARMOUP.

Lors de la rencontre du 3 novembre dernier organisée par l'ae vaud, vous évoquez la hausse des taux d'intérêt hypothécaires susceptibles de freiner les demandes de crédits

pour des rénovations. Qu'en est-il aujourd'hui (février 2023, ndlr)?

Le taux s'est stabilisé entre 2% et 3% et selon les dernières prévisions, aucune grosse fluctuation n'est à prévoir pour les dix-huit mois à venir. Mais cette période est remplie d'incertitudes, ces perspectives sont donc à prendre avec prudence. Rappelons toutefois que nous avons connu ces dernières années des taux extraordinairement bas. Avant la crise de 2007-2008 par exemple, le taux moyen avoisinait 4-5%.

Quelles aides ou crédits propose la BAS en matière de rénovation énergétique pour les coopératives?

Nous proposons diverses solutions d'encouragement destinées aux coopératives, comme à nos autres clients qui ont une démarche soucieuse de l'environnement. Pour des rénovations de faible ampleur, la BAS a récemment mis à disposition de sa clientèle l'Hypothèque BAS Climat, avec des conditions de taux réduites. Pour des rénovations plus conséquentes (enveloppe du bâtiment, système de chauffage, etc.), nous proposons une analyse du bâtiment – avant/après rénovation – et accordons des réductions fixes sur le taux, sans limitation de temps sur l'ensemble de l'emprunt. La BAS peut accorder également un prêt relais, le temps que les aides et/ou les subventions soient versées.

Quelle attitude ont les coopératives vis-à-vis de l'endettement, sont-elles frileuses?

Je n'ai pas ce ressenti, au contraire. De plus à la BAS, les coopératives ont des possibilités d'endettement plus élevées, de 85% voire même jusqu'à 95% selon les cas, pour des immeubles bien situés et jugés neufs après travaux. Le milieu des coopératives a été très actif et présent dans le processus de fondation de la BAS, pour qu'une banque favorisant le bien commun puisse voir le jour en Suisse. Ainsi, nous avons toujours abordé le financement des MOUP de manière spécifique, indépendamment des montages immobiliers conventionnels. A titre de comparaison, dans le cadre d'un achat par des particuliers, l'endettement maximal se limite à 80% et pour un immeuble de rendement à 75%. Mais il est clair que plus il y a d'emprunt, plus il y a de charges répercutées sur les loyers. L'accès au financement est toutefois plus facile aujourd'hui pour les coopératives, de par leur crédibilité acquise tant sur le marché qu'auprès des pouvoirs publics. JL

le seul à proposer des solutions qui ne visent aucun rendement financier, comme le soulignera plus tard une personne dans l'assemblée.

«Nous devons libérer les terrains à bâtir et arrêter de donner notre argent à ceux qui font grimper le prix du sol.»

«Un des gros soucis, pointe-t-il, est qu'on peut commercer le sol. Cette spéculation foncière a déjà fait des dégâts ailleurs et va nous détruire en Suisse aussi. Il faut des droits de superficie. Grâce à cela, la ville pourra forger l'espace.» Il tacle au passage notre fâcheuse tendance à faire dormir notre argent à la banque, alors que nous devrions le sortir de nos comptes et se le prêter de manière horizontale, entre citoyen-ne-s, pour des projets d'assainissement.

«On se dérobe de notre propre avenir, parce qu'on pense notre argent de manière égoïste. L'étape suivante, c'est d'offrir l'argent.» Rires et sourires dans la salle. Il insiste. «Notre seule chance est d'offrir l'argent. Pour la formation des enfants, pour les réancrer dans la réalité du sol, avec une éducation centrée sur l'être humain en développement, sur la culture et la musique.» En matière de financement de travaux d'assainissement, Uwe Burka partage encore une solution. «Lorsque les enfants quittent le foyer, on se retrouve avec un logement trop grand. Alors partagez votre maison en deux ou trois appartements et avec cet argent, financez vos transformations.» Et d'évoquer ses voisins qui, curieux de l'expérience, s'y mettent aussi. «On se prête de l'argent entre nous. Évidemment, ça touche à l'idéalisme et à la connexion sociale.»

«On a besoin d'aides financières pour soutenir la formation. Il y a là clairement un intérêt public prépondérant.»

Du contracting énergétique au crédit bancaire

Approche plus terre à terre mais complémentaire, le contracting énergétique proposé par l'intervenante suivante Catherine Martin-Robert, responsable technique chez LaZur Energie SA. L'entreprise, en mains des Services industriels des villes de Lausanne et de Zurich (d'où son nom, contraction de «Lausanne» et «Zurich») propose d'autoconsommer des énergies renouvelables, en pas-

QUELQUES PISTES DE FINANCEMENT POUR LES MOUP

Via l'ARMOUP

<https://www.fonder-construire-habiter.ch/comment-financer-les-projets/>

En matière de financement, les coopératives d'habitation ou maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) bénéficient d'un certain nombre d'avantages. A commencer par les aides fédérales au logement et les instruments de financement que le mouvement coopératif a lui-même développés pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

<https://www.armoup.ch/services/financement>

Coopérative d'habitation Suisse soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) dans le financement de leurs projets de construction, de rénovation et d'acquisition de terrains ou d'immeubles (fonds de roulement, fonds de solidarité, centrale d'émission pour MOUP, coopérative de cautionnement hypothécaire)

Via le Programme Bâtiments

www.leprogrammebatiments.ch

Le programme Bâtiments encourage des décisions énergétiques telles que l'isolation de toits et de façades, l'utilisation de rejets de chaleur et l'optimisation de la technique du bâtiment ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables.

sant par un regroupement entre divers appartements ou immeubles. Le contracteur (LaZur dans ce cas) planifie, finance et construit l'exploitation. L'entreprise reste également propriétaire de l'installation durant trente ans, tout en assumant les risques techniques et financiers. «Au fil des ans, l'installation est amortie avec les centimes au kilowattheures payés par les locataires. Les propriétaires n'ont ainsi pas besoin de contracter un crédit, ce qui peut aider à faire bouger les projets qui stagnent», explique-t-elle. Et quand Loïc Ecoffey, responsable financement immobilier à la Banque alternative (voir encadré), prend la parole, il la rejoint sur l'idée que l'argent, aux cours fluctuants, est souvent un obstacle aux projets de rénovation. «Quand les taux étaient à 1%, voire en dessous, presque tout le monde pouvait se permettre d'augmenter son crédit. Mais en une année, les taux ont doublé, voire triplé. Or, si on augmente les hypothèques de manière excessive, on va avoir des problèmes de solvabilité» prévient-il.

Les femmes et la main d'œuvre d'abord

Last but not least, la formation des acteurs de la transition s'est invitée dans les discussions. La main d'œuvre qualifiée fait cruellement défaut. On estime le manque à 400 000 per-

sonnes, comme le rappelle une personne du public. Et l'absence de femmes dans les différentes filières n'arrange rien. «Il faut des profils supplémentaires au niveau ingénierie, dans les universités, dans les domaines de la construction au sens large, tout comme dans la formation continue et les apprentissages, où il manque particulièrement de femmes» admet Roger Nordmann. «C'est une lacune majeure. On est ridicules par rapport aux pays voisins. Nous devons absolument faire des efforts.» Mais changer de voie ou se perfectionner en cours de carrière n'est pas financièrement aisé, pointe une journaliste présente. «Dans la plupart des métiers de la construction, si un employé veut se réorienter, c'est à lui ou à son patron de payer les frais, patron qui doit par ailleurs se passer de sa main d'œuvre les jours de cours.» D'accord avec

cette remarque, Roger Nordmann n'a toutefois aucune réponse politique à apporter. «On a besoin non seulement de places d'apprentissage, mais également d'aides financières pour soutenir la formation. Il y a ici clairement un intérêt public prépondérant, c'est vrai.» Une dernière intervenante de l'assemblée relèvera l'ampleur de la tâche, qui nécessite de changer d'échelle pour tenir nos engagements. Faire des choix et faire plus grand, plus vite. Un changement de conception et de perception du parc immobilier bâti, accompagné d'une nécessaire remise en question de nos mentalités. Certes, il y a encore à faire et à fédérer, mais des solutions sont cherchées. L'espoir est permis. Tant mieux, car le défi est énorme. ■

¹ <https://verts.ch/campagne/initiative-pour-un-fonds-climat>



Votre offre
indicative en
quelques clics
meiertobler.ch

Ma nouvelle pompe à chaleur durable de Meier Tobler

SmartGuard, l'outil de télédiagnostic, fait partie intégrante de chaque nouvelle pompe à chaleur de Meier Tobler pour en assurer le fonctionnement fiable et efficace sur le plan énergétique. En cas d'anomalies, les télé diagnosticiens de Meier Tobler interviennent de manière proactive. Le pack «sans soucis» est désormais doté d'une appli.

[La technique du bâtiment tout simplement](#)



**meier
tobler**

NOUVEAU: L'OBSERVATOIRE ROMAND DE LA DÉCARBONATION

C'est le nouveau mot qui a envahi tous nos médias: la décarbonation. Mais de quoi s'agit-il vraiment? Et comment va-t-on aborder cette nouvelle activité destinée à mesurer et à diminuer les émanations de CO₂ et gaz à effet de serre? L'Observatoire romand de la décarbonation a été créé dans ce but.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Cet Observatoire romand de la décarbonation (ORODE ci-après) est porté par l'institution «Enterprise for Society Center» (E4S ci-après), un centre de recherche créé en commun par trois institutions académiques lausannoises: l'UNIL (Université de Lausanne), l'EPFL (Ecole polytechnique fédérale de Lausanne) et l'IMD (International Institute for Management Development). En mettant leurs ressources et compétences en commun, chaque institution apporte sa maîtrise d'un élément de l'ORODE: pour l'UNIL, la connaissance de l'économie et du développement (Institut HEC); pour l'EPFL, les aspects de la maîtrise des outils technologiques (College of Management of Technology); et pour l'IMD, la maîtrise du management de projets. «En fait, la décarbonation, ce sont des actions: capturer du CO₂ et agir sur les processus qui émettent du CO₂» résume Juan Lopez-Villarejo, chef du projet de l'ORODE à E4S

A ces trois initiateurs-fondateurs de l'ORODE est venu se joindre un premier partenaire industriel incontournable en matière de production et de distribution d'électricité: Romande Energie (siège à Morges). Pourquoi a-t-elle rejoint E4S? Philippe Durr, responsable des partenariats de Romande Energie, explique: «L'un de nos objectifs stratégiques du Groupe est de décarboner la Suisse romande. Mais si nous avions créé cet Observatoire nous-mêmes, nous n'aurions pas été crédibles, car nous aurions été juge et partie. Il nous fallait pouvoir travailler avec une institution neutre. Quand les responsables de E4S sont venus nous voir, nous avons tout de suite été convaincus de la justesse de la démarche. Il y avait une forte conjonction d'intérêts communs entre E4S et notre propre stratégie.»

INFOS SUPPLÉMENTAIRES AUPRÈS DE:

- Les 3 institutions fondatrices: EPFL (www.epfl.ch); UNIL (www.unil.ch) et IMD (www.imd.org)
- E4S: www.E4S.center (chef de projet: Juan Lopez-Villarejo; courriel: juan.lopez-villarejo@epfl.ch)
- Romande Energie: www.romande-energie.ch (porte-parole: michele.cassani@romande-energie.ch)
- Fondation Myclimate: www.myclimate.ch; info@myclimate.org
- Conseil fédéral: L'Ordonnance du 23.11.2022 relative au rapport sur les questions climatiques entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2024

Vous avez dit «décarbonation»?

A première vue, on pourrait imaginer qu'il s'agit de moyens techniques ou technologiques permettant d'absorber le CO₂ qui est dans l'air. Il est vrai que des entreprises technologiques et start-up ont développé de tels moyens techniques pour capter le CO₂ dans l'air et le mettre sous terre (site en Islande). Le but: diminuer la quantité de CO₂ dans l'air pour diminuer les conséquences des gaz à effet de serre sur le climat mondial.

Mais, en fait, il apparaîtrait plus logique d'agir en amont et d'essayer de dégager moins de CO₂ pendant la fabrication des biens dans tous les secteurs d'activités. Donc: décarboner, c'est continuer de produire, mais avec moins d'émanations de CO₂! Mais pour produire moins de CO₂, il faut connaître la situation actuelle: où en est-on aujourd'hui? Combien de tonnes de CO₂ sont produites en Suisse par année? Qui les produit? Ces questions n'ont pas de réponses précises en ce début de 2023. En conséquence, la Confédération, consciente (enfin!) de la gravité et de l'urgence de la problématique des émanations de CO₂ et de gaz à effets de serre comme cause principale du réchauffement climatique et des conséquences dévastatrices que l'on sait (souvenons-nous de 2022!), a promulgué une «Ordonnance».

L'ordonnance fédérale du 23.11.2022

Voici l'introduction du texte du Conseil fédéral dans son ordonnance du 23.11.2022: «Lors de sa séance du 23 novembre 2022, le Conseil fédéral a adopté l'ordonnance d'exécution relative au rapport des grandes entreprises suisses sur les questions climatiques et en a fixé l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024». Juan Lopez-Villarejo, chef du projet l'ORODE à E4S, commente cette ordonnance en ces termes: «Le contexte actuel favorise le partage des données des émissions par les entreprises, surtout pour les grandes». Or, le 1^{er} janvier 2024, c'est dans moins d'une année! D'ici cette date, toutes les grandes entreprises suisses de tous les secteurs économiques devront répondre aux exigences définies par la Confédération.

Comme le précise l'ordonnance, «les sociétés ouvertes au public, les banques et les assurances comptant 500 employés ou plus, dont le total du bilan est égal ou supérieur à CHF 20 millions et le chiffre d'affaires dépasse CHF 40 millions, seront tenues de publier un rapport sur les questions climatiques». Le Conseil fédéral précise encore que le rapport devra présenter le risque financier que l'entreprise encourt en raison de ses activités liées au climat. Seulement le «risque financier»? Non, heureusement, et c'est là le plus

important aux yeux des observateurs: «Le rapport décrira les objectifs que l'entreprise se propose d'atteindre pour ce qui est de la réduction de ses émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre, ainsi que la manière dont elle entend atteindre ces objectifs». On croit rêver: après le long «silence» de la Confédération, les jeunes manifestants de la Grève du climat, ceux de Extinction Rebellion et les membres de l'association Grands-parents pour le climat, auraient-ils (enfin) réussi à alarmer le Conseil fédéral?

L'ORODE: son fonctionnement

C'est dans ce contexte que l'ORODE prend tout son sens. Précisons-en donc les objectifs. L'ORODE est un projet visant à suivre l'évolution quantitative et qualitative de la décarbonation en Suisse romande. Dans ce but, il invite toute par-

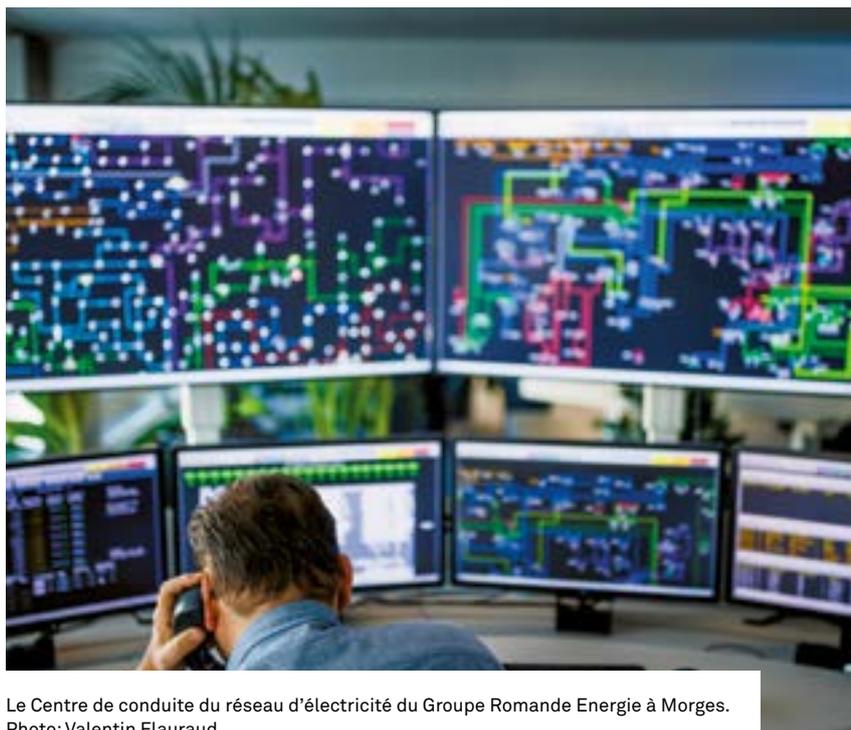
tie prenante – entreprises, institutions et collectivités publiques –, sur une base strictement volontaire, de partager et mutualiser sur le long terme ses propres engagements, résultats, pratiques et expériences en matière de décarbonation. Juan Lopez-Villarejo précise cet objectif: «Il est de mettre au point et de partager, d'ici à 2024, un centre de ressources pour mesurer les progrès des entreprises, institutions et collectivités publiques en Romandie, pour atteindre leurs engagements collectifs de décarbonation et mutualiser les meilleures pratiques.» L'ORODE permettra d'agréger un grand nombre de données chiffrées. Il donnera un mode de visualisation restreint aux participants du projet et proposera des indicateurs agrégés pour le grand public. La décarbonation est donc une sorte de porte d'entrée vers l'inclusion, à terme,

d'autres indicateurs (économiques, financiers) qui représenteront, in fine, «l'empreinte écologique d'une entreprise».

Un objectif prioritaire

En France, la décarbonation s'est aussi immiscée dans les débats qui échauffent les esprits des milieux écologiques et industriels. Surtout depuis que les entreprises sont obligées de communiquer leurs chiffres, qui sont ensuite publiés! Jean Pisani-Ferry, économiste chez «Stratégie France», avance une estimation des investissements nécessaires en France pour décarboner l'économie: environ 70 milliards d'euros par année! Et chez nous en Suisse? Pas encore de montants, mais la déclaration d'Albert Rösti, le nouveau conseiller fédéral en charge du DETEC, au Forum de Davos le 18 janvier 2023, a frappé les esprits: «Nous devons encore faire plus pour la décarbonation, mais la contribution suisse restera petite en comparaison mondiale.» Il souhaite que les entreprises suisses jouent un rôle de premier plan dans la course à la décarbonation mondiale en proposant leurs technologies vertes dans le monde entier. ■

¹ Selon des experts du climat comme Julia Steinberger, il faudra aussi passer par une plus grande sobriété dans la production des biens de consommation pour atteindre les objectifs de la stratégie énergétique 2050 de la Confédération – ndlr.



Le Centre de conduite du réseau d'électricité du Groupe Romande Energie à Morges.
Photo: Valentin Flauraud

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 !

HOVERNEZ
ÉLECTROMÉNAGER

www.hoovernez-depannage-electromenager.ch



022 343 62 52

info@hoovernez.com

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

Keller

Spiegelschränke
Armoires de toilette
Armadietti da bagno

myclimate
neutral
Operations
myclimate.org/01-22-838317



Metrum

UN HOMME COMPÉTENT, BON ET GÉNÉREUX



Olivier Cardinaux, DR

Olivier l'annonce de ton décès suite à un accident dans ton sport de prédilection m'a profondément choqué et attristé. Je t'ai côtoyé pendant plus de 20 ans tant dans les organes de la SCHL que de la FPHL ainsi qu'au comité de l'Armoup. J'ai apprécié à chaque fois tes interventions empreintes de justesse dues à ton large savoir du monde de l'immobilier.

Tu laisses un grand vide dans les différentes fonctions que tu occupes et dans le monde de la construction de logements d'utilité publique. Olivier tu nous manquera cruellement. Repose en paix.

Bernard Virchaux, président Armoup

C'est avec une profonde affliction que nous faisons part du décès de M. Olivier Cardinaux, membre du Conseil d'administration de la SCHL depuis 2004 et membre du Conseil de Fondation de la FPHL depuis 2012, puis président dès

2019. L'engagement de M. Cardinaux, aussi bien au sein de la Coopérative SCHL que de la Fondation FPHL, a été sans faille, au fil des années. Il a œuvré avec intelligence et bienveillance en faveur de nos locataires mais plus généralement pour la cause du logement. Nous gardons de M. Cardinaux le souvenir d'un homme souriant et dévoué. Nous sommes très reconnaissants de l'avoir eu à nos côtés et regrettons profondément ce décès soudain qui nous a enlevé un estimé collègue mais avant tout, un ami fidèle.

Ihan Büchler, directeur SCHL

Cher Olivier,

En 2012, tu rejoins le Conseil de Fondation de Pro Habitat Lausanne en tant que membre, dès lors, ton chemin est déjà tracé au sein de la fondation, en 2014, tu intègres le comité en tant que vice-président et en 2019, tu es nommé président. Un parcours sans faille. Nous avons la même passion et un intérêt tout particulier pour les chiffres et l'habitat à loyers modérés, ce qui nous a permis de tisser et développer une extraordinaire complicité professionnelle.

La gouvernance passive n'est pas ta philosophie, après quelque mois de présidence, tu souhaites revisiter et déposséder des vieux contrats de gérance, d'administration et mettre sur pied un règlement d'organisation. En t'appuyant sur l'étroite collaboration des membres du comité, avec détermination et persévérance, tu t'es engagé pleinement pour mener à bien ce projet qui te tenait à cœur. Tes connaissances professionnelles, ton dynamisme et ton charisme ont enrichi nos séances mensuelles du comité. Tu vas nous manquer. Cher Olivier, au nom de tous les membres, je te dis MERCI.

Rosetta Epifani, vice-présidente FPHL

Comme toujours, la mauvaise nouvelle est inattendue, incroyable, brutale. Même quand elle nous parvient par e-mail – surtout quand elle nous parvient par e-mail... Perdue dans l'amoncellement des nouvelles en tous genres qui s'entassaient pêle-mêle dans la petite boîte dématérialisée et électronique de réception, la nouvelle est tellement inattendue qu'on a peine à y croire et qu'on se prend une claque PAF! en pleine poire. Quoi? Olivier est décédé des suites d'un accident de ski ce 27 janvier dernier? Il avait 58 ans? Il venait de prendre sa retraite anticipée, fin 2022... ben m... alors!

J'ai eu le plaisir de croiser Olivier plusieurs fois ces dernières années, notamment au comité de l'Armoup, où il intervenait toujours avec calme et compétence. La dernière fois que j'ai échangé avec lui, c'était sur l'esplanade de Beaulieu, l'été passé, lors de la grande fête de la SCHL, qui fêtait ses 101 ou 102 ans, avec force cantines, musiques, brouhaha et autres joyeusetés. On a bien tchatché et on a bien rigolé. C'était l'été, il faisait chaud, le matin même un violent orage avait nettoyé le parvis. On a bien tchatché et on a bien trinqué à la vie, à l'été et aux coopératives d'habitation. Sic transit gloria mundi...

Patrick Cléménçon, rédacteur en chef de la revue «Habitation» ■

UNE ANCIENNE SCIERIE COMME TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION

A Winterthur, le nouveau quartier Hobelwerk prend la place d'une ancienne scierie. Que ce soit du point de vue des techniques constructives ou des modalités du vivre-ensemble, le site interpelle tant les expériences s'avèrent passionnantes.



Vue d'ensemble aérienne du site. DR / mehralswohnen

ANNE DUPASQUIER

Sur le site de l'ancienne scierie Kälin, à Oberwinterthur, un nouveau quartier prend son envol. La coopérative mehr als wohnen (plus que se loger) a remporté, en 2019, l'appel d'offres pour développer un projet à cet emplacement. D'une surface de 15 000 m², cet ancien site industriel, rebaptisé Hobelwerk (raboterie) en souvenir de ses fonctions antérieures, se

transforme en un quartier plein de promesses. Il comprendra à terme cinq bâtiments totalisant quelque 170 logements pour 400 habitants, complétés par des espaces communautaires. Au centre, une construction en briques de 1904 et une cheminée, ainsi qu'une vieille halle (Z-Hobelwerkplatz) sont conservées et témoignent encore de la vocation passée du site. La halle fait office d'espace de rencontre, de place de marché couvert ou

d'abri pour des manifestations. Ces vestiges contribuent à façonner l'identité du quartier. L'originalité du projet est la diversité des affectations. À côté des logements, des surfaces commerciales, d'artisanat, des places de coworking (déjà opérationnelles) et des ateliers pour artistes devraient procurer quelques 65 places de travail. L'ambition de mehr als wohnen est de réaliser un projet propice à l'expérimentation en matière d'habitat et de



mixité fonctionnelle, tourné vers l'avenir dans le respect des critères de durabilité, d'un point de vue social et écologique, tout en maintenant des loyers abordables.

Le travail du bois se réoriente

Hobelwerk raconte un bout de l'histoire industrielle typique de la Suisse. La scierie Kälin & Co n'a pas échappé à la désindustrialisation des années 1980-1990. La plus vieille machine de Kälin & Co

restée en fonction jusqu'en 1982 a été donnée au Technorama¹. L'entreprise est finalement vendue en 2017 et la production de coffrage en bois pour intérieurs et extérieurs a été déplacée à Gossau (SG). Le site poursuit alors son évolution vers une conversion en zone d'habitation et de commerce.

Le plan d'aménagement subdivise le terrain en sept portions, de A à G, qui seront réalisées, par étapes, par différents architectes. En décembre 2019, les halles industrielles ont été démontées et au printemps 2020 démarrait la première phase de construction. Les nouveaux bâtiments sont disposés autour du cœur de l'ancienne fabrique, matérialisé par les deux bâtiments historiques. Les immeubles A et B sont terminés depuis fin 2021. Ils comprennent 76 appartements, six pièces indépendantes et environ 1500 mètres carrés de surfaces commerciales, qui sont d'ores et déjà occupés. La deuxième étape a débuté en 2022 avec la construction des trois autres bâtiments, dont les locaux seront mis à disposition d'ici la fin de 2023.

Une variété de formes d'habitation, du classique à l'expérimental

La coopérative mehr als wohnen, forte des expériences qu'elle mène dans le quartier Hunziker à Zurich depuis 2015 (voir encadré), s'engage pour faire de Hobelwerk un terrain d'expérimentation, notamment pour tester de nouvelles formes d'habiter et de travailler.

Concernant les logements, on y trouve des appartements classiques, allant du studio au 6,5 pièces, ainsi que deux grands appartements communautaires de 9,5 pièces. Ces derniers offrent aussi la possibilité d'en faire un logement protégé pour personnes âgées. Les quelques pièces indépendantes permettent d'accueillir temporairement un habitant supplémentaire ou faire office de bureau, agrandissant de fait le logement, de manière flexible.

Des clusters s'adressent à des groupes de sept à huit personnes qui s'auto-organisent pour vivre en partie de manière collective, tout en bénéficiant d'un espace privatif. Ce dernier comprend une à trois pièces, précédées d'une entrée, et disposant d'une salle de bain partagée pour deux à trois de ces unités. L'ensemble est

regroupé autour de vastes surfaces de cuisine, salle à manger et salon, et bénéficie d'un grand balcon. Ce type de logement convient aussi bien à des familles qu'à des personnes aux besoins spécifiques (personnes souffrant de handicaps, réfugié-e-s, étudiant-e-s).

Particulièrement novateurs, des logements dénommés Micro-(co)-Living sont conçus pour des personnes qui n'ont besoin que de peu d'espace privé. Les 24 mini-logements situés sur trois niveaux sont adaptés pour une ou deux personnes. Les occupants se partagent des espaces communs: grande cuisine, salon, et zones de travail.

Autre forme expérimentale, des ateliers d'habitation (Atelierwohnungen), d'une hauteur de 3,6 mètres, sont situés au rez-de-chaussée. Ils représentent une solution idéale par exemple pour des personnes actives dans les milieux culturels et artistiques aux besoins d'espaces spécifiques et ne disposant que d'un petit budget. Une grande souplesse d'utilisation est ainsi offerte: travailler et habiter seul sur le même lieu ou habiter seul et partager des espaces de travail avec d'autres.

Cette variété des types de logements – très petits, petits, moyens ou très grands – offrent de nombreuses possibilités pour différentes situations de vie et de culture: personnes seules, petites ou grandes familles avec enfants et adolescents, communautés, seniors ou autres occupants aux besoins particuliers, pour toutes sortes de budgets. Ce mélange favorise un vivre-ensemble solidaire et incite aux rencontres et aux échanges.

Le concept habiter et travailler au même endroit est facilité grâce aux espaces de coworking, aux ateliers, aux surfaces commerciales ou artisanales présentes sur le site, qui offrent une grande flexibilité d'utilisation. L'espace extérieur autour des bâtiments est pensé pour permettre une large palette d'activités collectives.

La diversité se manifeste également dans l'architecture. Le bâtiment A est construit en carré autour d'une cour centrale à la végétation luxuriante, qui comprend des arcades et les escaliers reliant les étages. Il abrite, dans son aile sud, une crèche pourvue d'une place de jeu extérieure. Le

MEHR ALS WOHNEN, CATALYSEUR POUR L'HABITAT DE DEMAIN

Avant de se lancer dans la nouvelle aventure de Hobelwerk à Winterthour, la coopérative mehr als wohnen a fait ses preuves au nord de Zurich sur le site Hunziker. Mais revenons quelques années en arrière. En 2007, la ville de Zurich et les coopératives d'habitation zurichoises commémorent le centenaire de la politique du logement social. C'est à cette occasion que se crée mehr als wohnen, une méta-coopérative qui rassemble une cinquantaine de coopératives d'habitation, auxquelles s'ajoutent d'autres institutions. On relèvera qu'à Zurich, le système des coopératives est en effet très développé et repose sur une longue tradition.

L'objectif de ce regroupement relève d'une vision ambitieuse: devenir une plateforme d'innovation et d'expérimentation dans le domaine du logement d'utilité publique. Mehr als wohnen veut agir comme catalyseur pour l'habitat de demain. Forte de ces intentions, elle veut lancer un projet phare qui prenne en compte tous les aspects du développement durable au niveau d'un quartier et qui puisse servir à expérimenter de nouvelles manières de construire et d'habiter. Ce projet, ce sera Hunziker Areal, ancien site de production de béton s'étendant sur 40 000 m². Occupé depuis 2015, il comprend 13 bâtiments, 370 logements pour 1 200 habitants et offre quelque 150 emplois.

Dans cette réalisation, mehr als wohnen a pu tester de nouvelles techniques constructives et de nouvelles manières de vivre ensemble, et ce, à l'échelle d'un quartier entier. Les objectifs de durabilité doivent intégrer la dimension sociale, afin de sensibiliser les habitants à «adopter un style de vie durable.»¹ Dès le départ, la démarche fait une large place au dialogue et à la participation. D'innombrables séances et des groupes de travail sont mis sur pied. Dans l'organisation, des ressources humaines et financières importantes sont allouées à la recherche, à l'étude de variantes, à l'analyse des expérimentations en cours ou réalisées. Dans leurs recherches de solutions aux défis urbanistiques et sociétaux d'aujourd'hui et de demain, les membres fondateurs oscillent continuellement entre complexité et faisabilité. «Il est extrêmement coûteux de remettre en question des processus bien rôdés, mais cela constitue l'essence même de toute véritable innovation.»³ Les statuts stipulent d'ailleurs qu'au minimum 1% des recettes de location soit alloué à l'innovation. Un accompagnement en continu de la démarche est assuré et l'analyse des facteurs de réussite ou des obstacles à éviter ou à surmonter font partie du processus. Les résultats largement communiqués ont pour but est d'inspirer d'autres projets novateurs et de transmettre les expériences au secteur immobilier. ADP

Pour les curieux: www.mehralswohnen.ch

bâtiment B, tout en longueur, borde la voie ferrée. A ce niveau sont regroupés des ateliers, ainsi que des salles de lessive. Afin de réduire la consommation de sol, de même que pour garantir des prix abordables, les surfaces dévouées au privatif sont limitées, au profit des parties communes. Un règlement d'occupation stipule que la taille du logement est fonction du nombre d'habitants, soit le nombre de personnes plus une pièce, par exemple un appartement de 4,5 pièces devra être occupé par trois personnes.

Expérimenter pour une construction durable

mehr als wohnen veut aussi se profiler comme plateforme d'innovation pour la construction durable. Les deux premiers bâtiments sont construits en bois, clin d'œil sur un retour aux origines du site.

Le bois, ressource naturelle renouvelable et recyclable, représente le matériau durable par excellence. Il a de surcroît la capacité de stocker le CO₂ dans le temps. Sa faible conductivité en fait un très bon isolant, douze fois plus efficace que le béton et six fois plus que la brique. Dans la zone D, un bâtiment expérimental de quatre étages bénéficie d'une structure en béton sur laquelle sont empilés des modules préfabriqués en bois. Ces derniers ont d'ailleurs été montés en quatre jours. Et ce qui est particulièrement remarquable est le recours au réemploi de certains matériaux de construction, selon le principe du «re-use», ce qui permet d'économiser des ressources, et symbolise un important pas en avant vers l'économie circulaire. En particulier, des portes, des installations sanitaires, des fenêtres, des éléments de façades en aluminium ont

été récupérés de divers bâtiments. De même des plaques de granit proviennent d'un immeuble de la Banque Cantonale de Zurich démolie après 26 ans d'existence. Cette démarche de réutilisation n'est pas sans surprise. Une grande capacité d'adaptation est nécessaire: planificateurs et entreprises doivent se coordonner en permanence et avoir une capacité de réaction rapide, en fonction des imprévus qui peuvent survenir. De nombreuses questions concernant la sécurité ou la protection incendie, ou d'autres problèmes juridiques au sujet de la garantie sont nouveaux et doivent être réglés au fur et à mesure. Et c'est sans parler des coûts: la recherche de matériaux adéquats dans des banques de données est dévoreuse de temps, rendant finalement le prix du bâtiment légèrement plus élevé qu'un bâtiment neuf². Le bénéfice à long terme est cependant d'éviter de gaspiller nos ressources, réduisant ainsi notre consommation de gaz à effet de serre. Une telle expérience a aussi pour but de montrer l'exemple et d'accumuler un savoir-faire pour pouvoir reproduire de telles démarches à plus large échelle.

Priorité à un quartier respectueux du climat

En prévision du réchauffement climatique, une grande attention est accordée à la gestion des eaux. Le principe de la «ville éponge» est appliqué ici. Il vise une régulation du climat, en garantissant l'apport de fraîcheur par une végétalisation des façades et des toitures, la plantation d'arbres, des aménagements bleu-vert des espaces publics, des bassins de rétention, des collecteurs d'eau de pluie. D'un point de vue énergétique, le quartier est orienté sur les objectifs de la société à 2000 watts et suit les normes SIA 2040 «La voie SIA vers l'efficacité énergétique», visant des bâtiments «zéro émission». La combinaison de différentes techniques de chauffage comme une pompe à chaleur air-eau et une installation à pellets demande un suivi technique et scientifique. Le concept s'inscrit également dans la politique climatique de la ville de Winterthour qui accorde à ce titre un soutien financier.

Le trafic étant responsable d'un tiers des émissions de CO₂, la mobilité est prise en



Au sud du bâtiment A, la crèche et son jardin. Photo: Anne DuPasquier



La halle de l'ancienne scierie fera office de place de quartier couverte.
Photo: Anne DuPasquier



Dans quelques années... un quartier très végétalisé. DR / mehralswohnen

compte aussi à l'échelle du quartier: à Hobelwerk, les habitants doivent renoncer à posséder une voiture. Un tel engagement fait partie intégrante du contrat de location, sauf exception pour des raisons de santé ou professionnelles. Dans ce sens, un concept de mobilité est développé. Il inclut diverses offres attractives, telles qu'une possibilité de car-sharing ou d'emprunt de vélos et vélos électriques. Des places de parc pour les deux-roues sont disponibles en surface ainsi qu'à l'intérieur. La proximité immédiate de la gare d'Oberwinterthur permet de relier le centre-ville rapidement. Par ailleurs, des lieux de détente et ressourcement, en pleine verdure, sont très proches.

La persévérance des pionniers

A Hobelwerk, la coopérative mehr als wohnen poursuit son engagement pour des innovations concrètes en faveur des changements de société et de l'environnement. Elle est consciente des risques de ce genre d'entreprise dans de telles zones expérimentales. On apprend en effet tout en avançant et ce qui est prévu au départ ne fonctionne pas forcément

toujours comme attendu, mais il faut savoir reconnaître ce qui a moins bien fonctionné et rectifier le tir. Les initiateurs savent s'entourer de personnes et d'institutions compétentes pour se faire conseiller et assurer un suivi, que ce soit l'Empa ou d'autres professionnels. Les habitants et usagers sont aussi eux-mêmes des pionniers. Car la vie à Hobelwerk ne va pas sans une grande implication personnelle ni sans quelques contraintes, comme le renoncement à la voiture ou les restrictions dans l'occupation des logements. De manière participative, les résidents sont sollicités, notamment pour les aménagements extérieurs, et pour in fine construire une communauté vivante, avec le concours d'artistes et d'acteurs culturels. Ils seront certainement largement gagnants par une qualité de vie sociale et environnementale qui promet d'être très bénéfique. La ville de Winterthour peut s'enorgueillir de s'en-

richir d'un tel quartier, à la pointe en matière de formes d'habitation innovantes, suscitant de nouvelles manières de vivre et de travailler, avec le concours des habitants et usagers. ■

Pour les curieux:

<https://www.hobelwerk-winterthur.ch>

- ¹ Swiss Science Center Technorama, Winterthour
- ² L. Papazoglou. Die Zukunft des Bauens liegt in Kreislaufen. Es dreht sich um alles. Wohnenextra, Dezember 22.
- ³ Coopérative d'habitation mehr als wohnen 2007 – 2017. Une vision devient réalité- 10 ans d'expériences accumulées

«Le service fourni par la Centrale d'émission fut vraiment de première classe.»

Jean-Marc Etienne, président de la Société Coopérative Résidence de l'Arney

Prenez contact avec nous:

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



Préavis

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

aura lieu le **07 juin 2023** à 17.15 heures
 au Hotel Schweizerhof, Place de la Gare 7, 8001 Zurich.



L'ILLUSION MONÉTAIRE

La forte hausse des taux d'intérêt observée depuis début 2022 fait trembler de nombreux maîtres d'ouvrage. Ces inquiétudes sont-elles justifiées? La réponse de l'économiste est une réponse de normand: peut-être bien que oui, peut-être bien que non.

PHILIPPE FAVARGER, D' EN ÉCONOMIE

Cela faisait bien quinze ans que je disais à qui voulait l'entendre que les taux d'intérêt allaient remonter un jour. Mais plus le temps passait, plus ils baissaient et moins je le clamais haut et fort. Aujourd'hui, l'histoire me donne enfin raison. Il faut dire qu'elle n'avait pas trop le choix, je ne peux donc en tirer aucune gloire.

L'évolution récente des taux hypothécaires est évidemment désagréable pour les maîtres d'ouvrage qui doivent consolider leur crédit de construction ou renouveler leurs emprunts. Mais jusqu'ici, cela ne paraît pas si grave aux moins jeunes qui ont un peu de mémoire. Au début du millénaire, contracter un emprunt sur dix ans à 3% aurait été du pur bonheur.

Surtout, cette hausse des taux pourrait se révéler n'être qu'une illusion. Si je vous prête 100 francs pour une année à 3%, j'aurai 103 francs dans une année. Mais si l'inflation est de 3% pendant cette année, je ne pourrai rien acheter de plus dans une année avec mes 103 francs que ce que je peux acheter aujourd'hui avec mes 100 francs. Je n'aurai donc rien gagné en termes de pouvoir d'achat (en termes réels ou en volume, disent les économistes). Et, par effet miroir, votre emprunt ne vous aura rien coûté en termes de pouvoir d'achat.

Nominal ou réel?

Quand vous lisez que le taux de référence hypothécaire est de 1,25%, il s'agit d'un taux dit nominal. S'il y a de l'inflation, ce taux n'est qu'une illusion d'optique. Pour mesurer le taux d'intérêt réel, donc le rendement réel pour le créancier et le coût réel pour le débiteur, il faut déduire le taux d'inflation du taux d'intérêt¹. Par exemple, le taux hypothécaire de référence était de 1,25% en 2022. Mais le taux d'inflation s'est élevé à 2,84%. Le taux réel a donc été de - 1,55%. Une perte réelle pour le créancier, mais une aubaine pour le débiteur! À l'inverse, le taux hypothécaire était de 1,85% en 2015, avec une inflation de - 1,30%. Le taux réel a donc été de 3,20%. Une aubaine cette fois pour le créancier, sachant que le taux réel a été de 1,85% en moyenne entre 1950 et 2022.

Ceci est illustré dans le graphique ci-contre, qui montre l'évolution du taux hypothécaire depuis 1950. On y voit la baisse plus ou moins régulière du taux nominal depuis 1993 (traitillé noir) avec, depuis 2003, un taux plus bas que pendant les 52 années précédentes. On y voit aussi que le taux réel (trait noir plein) est très volatile (entre - 5,75% et 5,46%). Cela provient

du fait que le taux d'inflation varie beaucoup plus fortement que le taux d'intérêt nominal et qu'il n'est pas prévisible.

On voit encore dans le graphique que la forte hausse des taux observée en 2022 ne s'est pas reflétée sur le taux hypothécaire de référence, ceci pour trois raisons. Le taux de référence est un taux moyen sur l'ensemble des créances hypothécaires des banques et les nouveaux crédits n'en représentent qu'une petite partie. Les emprunts arrivés à échéance qui ont été renouvelés avaient été contractés en moyenne il y a quelques années, quand les taux étaient plus élevés. Les emprunteurs ont réduit la durée des contrats et beaucoup ont opté pour le taux Saron.

Le long terme

Le graphique montre également les taux moyens sur plusieurs années, plus précisément entre l'année x et 2022 (x étant l'année représentée sur l'axe horizontal). Par exemple, le taux nominal (traitillé ocre) a été en moyenne de 1,62% au cours des dix dernières années (x correspondant à 1993), alors qu'il a été en moyenne de 4,09% au cours des 72 dernières années (x correspondant à 1950). Quant au taux réel (trait ocre plein), s'il a été négatif l'an dernier, il s'est monté en moyenne à 1,25% au cours des dix dernières années et à 1,85% au cours des 72 dernières années.

Après avoir examiné le passé, regardons un peu l'avenir. Tâche plus difficile, car nous ne savons pas comment va évoluer l'inflation. Le secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) prévoit (décembre 2022) une inflation de 2,2% en 2023 et de 1,5% en 2024. Si ces prévisions se révèlent exactes (ce qui ne sera sûrement pas le cas...), le maître d'ouvrage endetté à un taux nominal de 1,25% aura un coût réel de sa dette négatif. Quant au maître d'ouvrage qui doit renouveler un emprunt ou consolider un crédit de construction, disons à un taux de 3%, aura un coût réel de 0,8% en 2023 et de 1,5% en 2024, soit moins que le taux réel moyen des douze dernières années. C'est pourquoi la hausse des taux pourrait se révéler n'être qu'une illusion d'optique.

La boule de cristal

Vous me direz que tout cela n'est que de la théorie, que si vous avez un taux de 3% plutôt que de 1% sur un emprunt de 10 millions, vous allez devoir payer 300 000 francs par an plutôt que 100 000 francs, et que ceci n'est pas une illusion d'optique. Certes, mais vous aurez oublié qu'en moyenne de long terme (1950-2022), vous avez payé plus de 400 000 francs chaque année (4,09% de 10 millions). Vous aurez également

oublié que, selon l'inflation future, vous allez progressivement payer vos intérêts et rembourser votre dette avec de la «monnaie de singe», c'est-à-dire avec des francs qui vaudront de moins en moins en termes de pouvoir d'achat.

Le problème est que le résultat final dépendra de l'inflation, malheureusement imprévisible à moyen ou long terme. Si la banque nationale réussit à atteindre son objectif d'une inflation à 2%, le coût réel de votre nouvel emprunt (à 3% nominal) aura été de 1%, en-dessous des moyennes historiques. Mieux, si l'inflation se maintient au niveau de 2022, le coût réel de votre emprunt n'aura été que de 0,2%. Quasiment un cadeau! En revanche, si l'inflation retombe à zéro, comme cela a été le cas en moyenne entre 2010 et 2021, le coût réel de votre emprunt aura été de 3%, plus d'une fois et demie la moyenne de long terme.

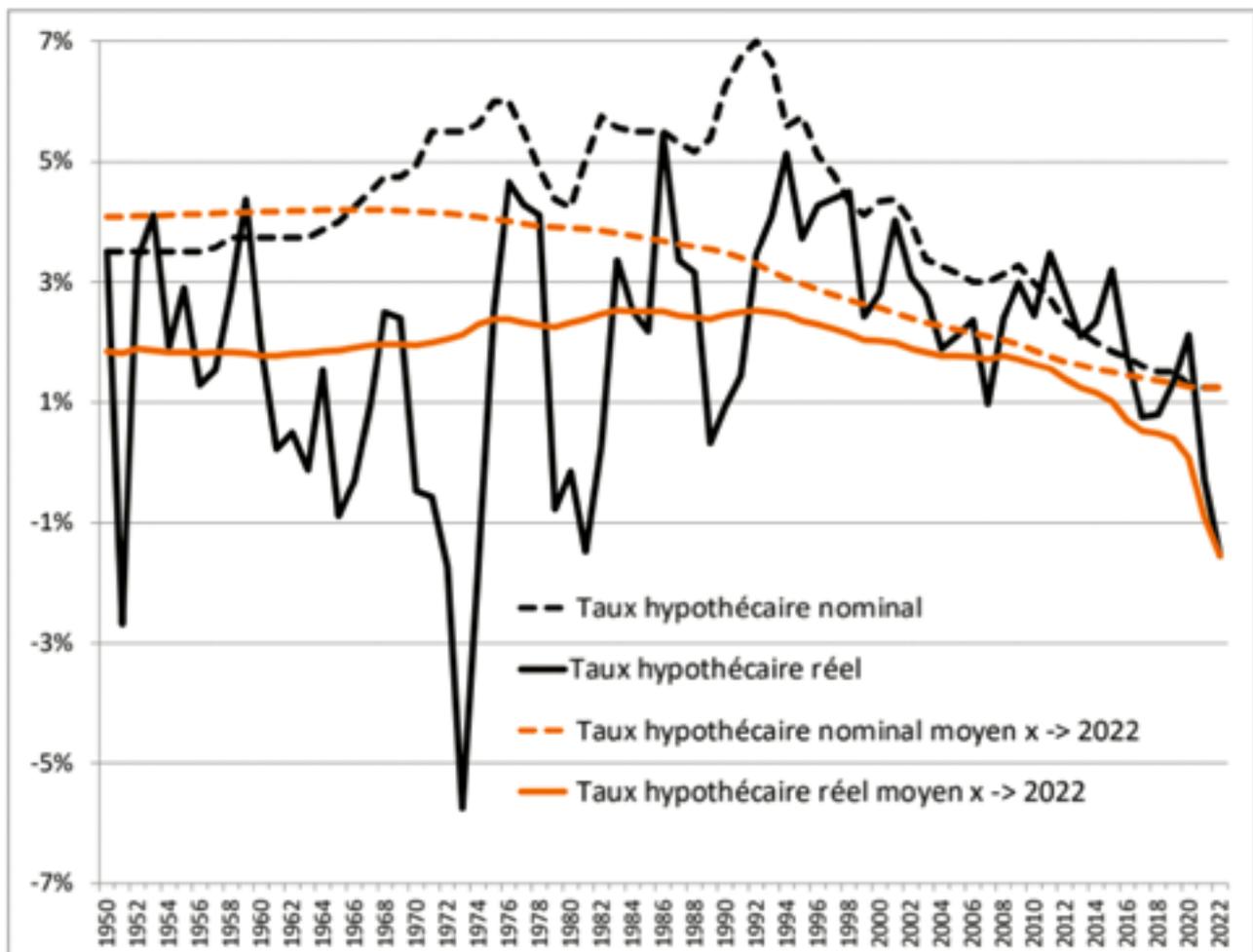
Les liquidités

Vous me direz que c'est encore de la théorie et que vous allez bien devoir payer 300 000 francs d'intérêt plutôt que 100 000 francs si vous devez renouveler votre emprunt aujourd'hui. Certes, mais le problème n'est pas de devoir payer un intérêt de 3%. Le problème est que payer un intérêt de 1% vous a

peut-être donné une illusion de confort économique. Certains maîtres d'ouvrage (les cigales de la fable) en ont profité pour pratiquer des loyers particulièrement bas en moyenne historique. D'autres (les fourmis) en ont profité pour constituer des réserves en accélérant le remboursement de leur dette.

A long terme, le service de la dette (intérêts plus remboursement) devrait être d'au moins 4%. Cela permet d'assumer un taux hypothécaire réel de 2% et de réduire suffisamment la dette pour pouvoir réemprunter lorsque d'importants travaux de rénovation seront nécessaires. Si vous ne payez que 2% (1% d'intérêt et le 1% traditionnel de remboursement), c'est clairement insuffisant pour assurer l'équilibre financier à terme. Les cigales qui ont des dettes à des taux très bas avec des échéances dans quelques années et qui ne remboursent que le 1% habituel feraient bien d'accélérer ce remboursement. Pour celles qui doivent renouveler leurs emprunts aujourd'hui, il est malheureusement trop tard. A mon grand regret, après avoir chanté, il ne leur reste plus qu'à danser. ■

¹ La formule exacte est (taux nominal – taux d'inflation) / (1 + taux d'inflation).



Jusqu'en 2008: taux hypothécaire variable 1^{er} rang de la Banque Cantonale de Genève (prêts échus) A partir de 2008: taux hypothécaire de référence publié par l'office fédéral de la statistique.

LES COOPERATIVES D'HABITATION SONT-ELLES AUSSI CONCERNÉES?

Avec la pandémie de Covid, la précarité est apparue au grand jour en Suisse. Que faut-il entendre exactement par ce terme? Quelle est l'origine de la précarité? Et les coopératives d'habitation sont-elles concernées? Autant de questions auxquelles notre enquête tente de répondre.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Pendant la pandémie 2020-2021, les images des personnes faisant la queue pour prendre un sac d'aliments à Genève ont choqué l'opinion publique. Elle découvrait avec stupeur une réalité cachée: la Suisse, pays riche s'il en est, connaît aussi la précarité et la pauvreté, comme tant d'autres pays en Europe et dans le monde.

Rappelons que la pandémie de Covid a mis à mal, dès mars 2020, de nombreux secteurs économiques comme la restauration, l'hôtellerie, mais surtout l'économie souterraine, autrement dit les travailleurs au noir ou sans contrat de travail. La peur d'une transmission du virus a entraîné de nombreux licenciements dans les emplois précaires. Comment nouer les deux bouts et tenir son budget minimum lorsqu'on perd son travail (ou quand les deux conjoints le perdent), et qu'on ne peut pas toucher l'indemnité de chômage, car on n'a pas de contrat en bonne et due forme? Les services sociaux communaux et les associations d'entraide (Centre social protestant, Caritas, l'Armée du Salut, Mère Sofia à Lausanne, et bien d'autres) ont dû puiser dans leurs réserves et faire appel aux dons plus que de coutume pour aider toutes les personnes dans le besoin.

Après le Covid, les hausses des prix de l'énergie

Mais à peine la pandémie a-t-elle perdu de sa vigueur à fin février 2022, qu'un autre événement a surgi, qui menace la stabilité socio-économique de notre pays et du reset du monde. La guerre en Ukraine, pays attaqué le 24 février par la Russie de Vladimir Poutine, allait entraîner des dérèglements économiques importants: livraisons de gaz et de pétrole russes



A l'intérieur du magasin La Fève, les étagères sont bien remplies, surtout avec des produits bio. Photo: Coopérative Equilibre

réduites puis coupées, exportations des biens industriels et du blé ukrainiens interrompues, etc. Conséquences plus concrètes en Suisse: l'approvisionnement en énergie (gaz et électricité) n'est tout à coup plus garanti et certains observateurs (pessimistes) annoncent des coupures de courant partielles ou des black-out.

Autant le dire: cette crise énergétique a été plutôt bien gérée jusqu'ici, en tous les cas sans les grandes catastrophes qu'on nous prédisait en automne 2022. Mais tout de même: les hausses des prix de l'électricité, du gaz ou du mazout (un peu moins) qui ont été communiquées par les producteurs d'électricité et les sociétés de distribution pour l'année 2023,

QU'EST-CE QUE LA PRÉCARITÉ?

La définition communément admise est: une personne qui ne peut plus faire face à ses obligations financières mensuelles, ou dont les dépenses sont supérieures à ses revenus, est dans une situation de précarité. L'endettement, le chômage et le divorce sont les principales causes (qui peuvent se cumuler) de la précarité en Suisse.

Selon Caritas, il y aurait 800 000 personnes dans la précarité en Suisse, donc près d'une personne sur 10! Caritas estime qu'il y a en plus encore 750 000 personnes dans la «pauvreté»: Caritas arrive donc à plus de 1,5 million de personnes en situation de précarité et de pauvreté dans notre pays.

Le phénomène touche aussi l'Europe: un tiers des actifs qui travaillent se trouvent en situation de précarité professionnelle. Malgré un emploi, et parfois plusieurs, se loger, s'alimenter et se chauffer deviennent des questions délicates pour cette nouvelle classe sociale que les économistes ont sobrement baptisé «précarariat». (Source: Documentaire «Quand le travail ne paie plus», Arte, 10 janvier 2023). JLE

ont amené le secteur immobilier à étudier si et comment elles devaient ou pouvaient les répercuter sur les charges des locataires ou sociétaires-locataires des coopératives d'habitation¹.

Et après l'énergie: la hausse de l'inflation

«Inflation»: qui ne connaît pas ce mot? C'est la hausse des prix. En Suisse, l'IPC (Indice des prix à la consommation) a augmenté de 2,8% en 2022 (0,6% en 2021), et pour 2023, le SECO prévoit une hausse de 2,2%. Mais à la fin de 2023, ce sera très probablement davantage, car l'IPC ne prend pas en compte l'augmentation des primes d'assurance-maladie (une hausse moyenne en Suisse de 10% est annoncée pour 2023!). Mais il intègre la hausse des prix des loyers. Pour certains spécialistes, l'IPC n'est pas du tout représentatif de la hausse des prix qui affectent tous les ménages. Les récentes grèves dans les secteurs du bâtiment (en Suisse), de l'enseignement et du milieu hospitalier (canton de Vaud) et des transports publics (à Genève), montrent que l'exigence de la pleine compensation pour 2023 du renchérissement de l'IPC en 2022 est un solide argument de la lutte sociale qui renaît en Suisse. La question de l'indexation des salaires agite d'ailleurs aussi bien la fonction publique que le secteur privé, car l'enjeu est tout simplement le maintien du pouvoir d'achat.

S'agissant des prévisions pour 2023, les prix de l'électricité vont sensiblement augmenter partout (en moyenne suisse de 27%), et les primes d'assurance-maladie seront en moyenne jusqu'à 10% plus chères en Romandie. Selon Caritas, «Les ménages à bas revenus seront touchés de plein fouet. Or, aujourd'hui déjà, une personne sur sept en Suisse est touchée ou menacée par la pauvreté, car vivant juste au-dessus du seuil de pau-

BESOIN D'AIDE?

N'hésitez pas à contacter ces organisations d'entraide (en plus des services de votre commune), elles vous conseillerons volontiers et vous aiderons dans vos démarches: Centre Social Protestant, Caritas, Pro Senectute, AVIVO, Cartons du cœur, Mère Sofia ou encore www.gestim.ch (site qui donne vos droits aux prestations selon votre situation).

vreté. Un surcoût de CHF 50.– ou CHF 100.– par mois aura un effet dévastateur sur la vie quotidienne de ces personnes qui doivent forcément économiser des dépenses supplémentaires». Mais économiser où? L'alimentation? Un soin chez le dentiste? Une consultation médicale? Par contre, le logement est prioritaire et le loyer reste une dépense essentielle et incompressible.

Quid des coopératives?

Et les coopératives d'habitation dans cette détérioration annoncée de la situation économique générale en 2022-2023? Si certaines d'entre elles ont dû faire face à des fortes hausses du prix de l'électricité et du gaz, la plupart semblent avoir bien négocié ce virage des hausses des prix de l'énergie. Elles ont, selon nos informations reçues à fin 2022, proposé des solutions souples, comme le paiement sur une base volontaire d'un montant supplémentaire pour les charges, afin d'éviter de devoir payer des montants trop élevés en cours d'année ou lors des décomptes de chauffage.

Dans ce contexte, les coopératives d'habitation sont-elles confrontées à la précarité, autrement dit à des personnes, couples, personnes seules ou familles, qui auraient pris contact avec elles pour

leur dire qu'elles faisaient face à des problèmes financiers les empêchant de payer leur loyer ou leurs charges? Petit tour d'horizon.

A Lausanne, à la FLCL (Fondation lausannoise pour la construction de logements), Philippe Meyer, directeur, relève que «certains locataires des logements subventionnés ont parfois de la peine à nouer les deux bouts. Ils sont fragiles et un peu à risques, vu leurs revenus modestes. Pour certains cas, nous travaillons avec le Centre social protestant et Caritas». De plus, une assistante sociale a créé un réseau d'entraide de quartier (en plus de sa présence régulière dans le quartier et au centre socio-culturel installé en début d'année). Elle aide les gens à trouver de l'aide et fait les démarches avec eux. «Le but est de trouver des solutions, même si cela ne résout pas le problème de fond de la précarité latente dans le quartier de la Bourdonnette» conclut M. Meyer.

Grâce aux loyers bas

Du côté de la Société coopérative d'habitation de Genève, le secrétaire général M. Jean Charles Dumonthay admet «être confronté à cette problématique de manière marginale. On a des gens qui ont des bas salaires, et souvent, leur logement est subventionné (aide du canton ou de la ville). Notre contentieux n'a que très peu de cas actuellement. Nous avons une attitude proche des gens, nous les contactons et, si nécessaire, leur proposons un plan de paiement échelonné». L'introduction du QR code pour les paiements a entraîné des retards avec les ordres bancaires, mais tout est en ordre aujourd'hui. S'agissant des décomptes de chauffage qui seront envoyés cet été, si des problèmes surgissent face à l'augmentation des charges à payer, la SCHG assure pouvoir trouver une solution pour chaque cas.



Vue extérieure du magasin La Fève. Photo: Coopérative Equilibre

Et du côté de Vevey? «Nos locataires arrivent à s'en sortir, surtout parce que nos loyers sont bas et raisonnables. Pour la plupart, ils datent de 20 ou 25 ans» commente M. Bays, administrateur de la Société coopérative d'habitation Charmontey. Les rénovations qui entraînent une hausse de loyer ne sont en principe faites que lorsqu'un nouveau locataire emménage, mais jamais en cours de bail.

Paiements échelonnés et subventions

Autre importante coopérative d'habitation dans les cantons de Genève et de Vaud, la Codha (Coopérative de l'habitat associatif), par son directeur Guillaume Käser, indique qu'elle est sereine. «Nous avons des cas de précarité, mais peu. Quelques personnes ont eu de la difficulté à payer leurs loyers, mais nous sommes arrivés à les résoudre avec souplesse et patience.» Le principe de base est la discussion, complétée par la proposition de versements échelonnés. Pendant la pandémie de Covid aussi, la Codha a été souple dans la résolution des problèmes financiers des locataires (qui ont des loyers bon marché ou subventionnés). Et avec l'aug-

mentation des charges qui pointe en 2023? Il faudra la gérer, car la hausse du prix de l'électricité aura forcément des répercussions sur les charges. Le fait que des panneaux solaires ont été installés («on en met systématiquement» dit M. Käser) et que la Codha a aussi du chauffage à pellets (moins cher que le mazout) est un «bon point». Mais il rappelle que les pompes à chaleur (PAC) utilisent aussi de l'électricité!

Et la Coopérative d'habitation Equilibre à Meyrin? Selon Benoît Molineaux, l'un de ses responsables, sur la centaine de logements que la coopérative gère, seuls 5% des personnes ont rencontré des difficultés. «Nous avons accepté des retards dans les paiements. Nous discutons au cas par cas. Pour les restaurants et les petits commerces, la reprise de l'après-Covid reste, elle, beaucoup plus difficile.» Ce ne sont pas tellement les familles qui sont affectées par l'augmentation actuelle du coût de la vie, mais surtout les retraités et les personnes seules (âgées ou jeunes). Mais Benoît Molineaux tient à rassurer: «Chez nous, l'entraide est forte. En priorité, nous aidons

pour l'alimentation. Nous soutenons la filière alimentaire avec l'épicerie Les Vergers et le magasin La Fève (supermarché participatif paysan), etc. Grâce à un crédit octroyé par la commune de Meyrin, nous subventionnons l'alimentation entre 20 et 40%: en payant CHF 90.-/mois, une famille reçoit un crédit de CHF 150.-. Nous confions aussi des petits boulots aux personnes au chômage.» Grâce à ces différentes mesures d'entraide, aucune rupture de contrat n'a dû être prononcée. Si la conjoncture économique devait se détériorer jusqu'à la fin de l'année, avec une hausse régulière des prix des produits alimentaires, la situation de certains locataires pourrait bien, hélas, se péjorer encore. Dans ce scénario, par sûr que la souplesse et la discussion suffiront: les coopératives d'habitation devront peut-être prendre des mesures plus contraignantes. ■

¹ Lire l'article «Forte hausse des prix de l'électricité et du chauffage: comment la gérer?» in «Habitation» 4-2022

LE CONTRAT DE BAIL EN CAS DE DÉCÈS DU LOCATAIRE

Le décès d'une personne engendre pour ses héritiers pléthore de questions. Dans ces interrogations figure la reprise du contrat de bail. Quelle est la situation juridique pour les héritiers ou conjoints survivants ? Sont-ils obligés de poursuivre le contrat de bail en lieu et place du locataire ?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS

En droit suisse, le décès d'une personne entraîne l'ouverture de sa succession et ses héritiers en acquièrent de plein droit l'universalité conformément aux articles 537 et 560 du code civil suisse (CC). En effet, selon l'article 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (alinéa 1^{er}). Ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes; le tout sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2). L'effet de l'acquisition par les héritiers institués remonte au jour du décès du disposant et les héritiers légaux sont tenus de leur rendre la succession selon les règles applicables au possesseur (al. 3).

Les héritiers légaux ou institués succèdent donc au décès à titre universel. Il en découle que dès l'ouverture de la succession universelle, les droits et obligations passent à ces derniers. Ils héritent de la position juridique du défunt, ce qui implique qu'il n'y a pas de modification des conditions contractuelles sur le loyer ou la durée du contrat par exemple. Le contrat de bail continue avec les héritiers qui doivent assumer les droits et obligations du défunt (art. 560 CC). Ainsi, en application de la disposition précitée le décès du locataire ne met en règle générale pas fin au bail. Il existe toutefois des exceptions en prévoyant, par exemple, une clause contractuelle selon laquelle le bail prend fin avec le décès du locataire ou que l'usage de la chose louée est réservé à l'usage personnel du locataire.

Ainsi et si par hypothèse, les héritiers ne résilient pas le contrat de bail, ils en deviennent titulaires en commun. Toutefois, si la mort n'est pas une cause d'extinction du contrat, elle entraîne cependant pour les héritiers un droit de résiliation anticipée du contrat de bail (cf. infra). Par ailleurs, en cas de pluralité d'héritiers, les héritiers du défunt deviennent colocataires du locataire survivant. Dans l'éventualité où il existe déjà plusieurs locataires avant le décès, les héritiers du locataire défunt deviennent les colocataires du locataire survivant. Il sied également de rappeler que les héritiers répondent personnellement et solidairement des dettes de la personne décédée.

Cas du conjoint survivant

Pour le conjoint survivant, il existe deux cas de figures. Dans le premier cas, le conjoint survivant est signataire et partie au contrat de bail. Par conséquent, après le décès, il conserve le bail à double titre, en tant que colocataire et en tant qu'hé-

ritier. Dans le deuxième cas, le conjoint survivant n'est pas partie au contrat de bail. S'il est seul héritier, il devient titulaire du bail et en cas de pluralité d'héritiers, il est titulaire du bail avec les autres héritiers.

Ainsi, pour le conjoint survivant non titulaire du bail mais héritier, si la succession devait être insolvable le choix auquel il devrait faire face est complexe. En effet, soit il répudie la succession qui inclut le contrat de bail et s'expose ainsi à une possible expulsion du logement, soit il accepte la succession et pourrait potentiellement mettre en péril sa situation financière en fonction de l'état des dettes du défunt¹. Il y a lieu de préciser que pour le conjoint survivant titulaire du bail, il doit ainsi composer avec les autres héritiers qui succèdent.

En cas de colocation, si l'un des colocataires décède, le contrat se poursuit avec le colocataire survivant d'une part et les héritiers du défunt d'autre part. Toutefois, le conjoint survivant qui n'est pas colocataire n'a pas droit au transfert du bail en sa faveur. De ce fait, le conjoint survivant n'a pas automatiquement le droit de rester dans l'appartement. Il n'y a droit que si les deux parties étaient partenaires contractuels du contrat de bail ou si le conjoint survivant est l'unique héritier du défunt. Il y a ainsi lieu de vérifier qui est signataire sur le contrat de bail.

Répudiation de la succession

Chaque héritier a la possibilité de répudier la succession par une déclaration écrite ou verbale à l'autorité compétente dans un délai de trois mois à compter de la connaissance du décès. La répudiation est présumée si l'insolvabilité du défunt était constatée au moment du décès.

Si les héritiers du défunt locataire répudient la succession ou si le locataire n'a aucun héritier, le bail est repris par l'administrateur officiel (art. 595-596 CC) ou par l'office des faillites (art. 597 CC), qui décide s'il assume le contrat ou le résilie. En pratique, si les héritiers du locataire ont répudié la succession, ils n'ont plus qualité pour donner le congé de l'article 266i du code des obligations (CO) et le bail est liquidé dans le cadre de la faillite.

Une problématique concrète réside dans le fait qu'entre le décès du locataire et la liquidation de la faillite, il peut se passer généralement plusieurs mois pendant lesquels aucun loyer n'est versé. Par ailleurs, les objets garnissant l'appartement doivent y rester, raison pour laquelle le bailleur ne peut, en général, pas récupérer l'usage de l'appartement dans l'immédiat et jusqu'à la liquidation de la faillite.

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

Résiliation par les héritiers

Comme indiqué ci-dessus, les héritiers n'héritent pas seulement des droits du locataire décédé mais également de ses obligations (payer le loyer, les frais accessoires, etc.). S'ils ne souhaitent pas assumer cette charge ou s'ils n'ont pas d'intérêts à occuper les locaux, les héritiers disposent d'un privilège: celui de pouvoir résilier le bail à loyer de manière anticipée pour le prochain terme légal en application de l'article 266i CO.

Il sied de préciser que dans ce cadre, le congé doit être donné par tous les héritiers du défunt locataire, unanimes dans la mesure où les héritiers ont l'obligation d'agir tous ensemble. A défaut, le congé est nul. Il peut, dans certains cas, être donné par le représentant de la communauté héréditaire, l'exécuteur testamentaire, etc.

La première échéance légale et le délai légal compte depuis le jour du décès. Comme évoqué, ce délai est de trois mois pour un logement et de six mois pour un local commercial. Le terme légal correspond ainsi à la fin d'un trimestre de bail. Etant précisé que la fin d'un trimestre de bail est à compter depuis le début du bail. Par exemple, un bail ayant débuté un 1^{er} novembre est résiliable pour les quatre échéances suivantes soit les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet ou 31 octobre.

Les autres baux, tels qu'une chambre meublée ou une place de parking louée séparément, peuvent être résiliés moyennant un délai de deux semaines pour la fin d'un mois. Le délai légal pour une place de parking louée conjointement avec un logement ou un local commercial correspond au délai légal de l'objet principal, respectivement trois et six mois en cas de bail commercial. De plus, s'agissant de la computation des délais, la théorie de la réception dite absolue s'applique. Ainsi, la déclaration de résiliation doit être parvenue dans le délai légal dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant.

Résiliation par le bailleur

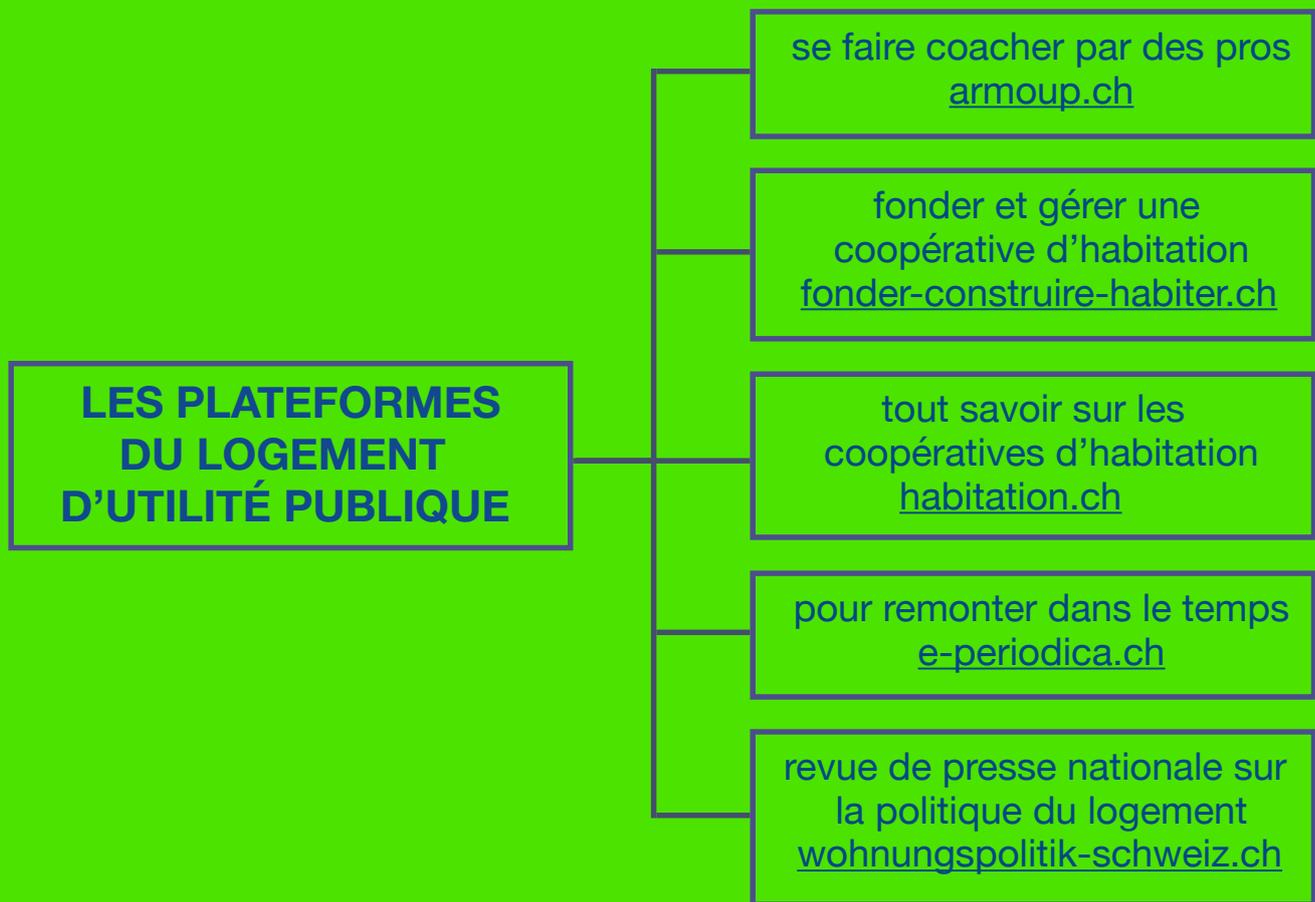
Contrairement aux locataires et sauf convention contraire convenue entre les parties, le bailleur n'est en principe pas habilité à mettre fin au bail de manière anticipée en raison du

décès du locataire. Il peut, par contre, résilier de manière «habituelle» en respectant le délai de résiliation. Il faut souligner qu'une résiliation basée uniquement sur un changement de la situation familiale serait très probablement considérée comme abusive par un tribunal.

Le seul moyen qui existe pour permettre au bailleur de mettre fin au contrat de façon anticipée (art. 266g CO) est d'invoquer un juste motif rendant l'exécution du contrat de bail intolérable pour lui. Toutefois, les conditions pour qu'une résiliation sur la base de cet article soit admissible sont très difficiles à remplir (non-paiement du loyer, nuisances importantes pour les voisins, etc.). Le bailleur ne pourra donc en règle générale que résilier le contrat de bail pour sa prochaine échéance contractuelle.

Au vu de ce qui précède, le régime de base impose au bailleur, par le biais de l'article 560 CC et l'universalité de la succession, la continuation du contrat de bail avec les héritiers qui doivent assumer les droits et obligations du défunt. Or, comme exposé supra, il est possible de prévoir conventionnellement des exceptions excluant le transfert de bail aux héritiers, afin de ne pas se voir « imposer » par succession une reprise de bail par un héritier légal ou institué choisi par le défunt. Il convient en tout état de cause de garder à l'esprit que la liberté contractuelle prévaut dans l'ordre juridique de sorte que le bailleur et les héritiers des locataires peuvent s'entendre sur une reprise de bail conventionnelle. ■

¹ XAVIER RUBLI, héritiers, congés et loyer, 21^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2020



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

Qu'attendez-vous?



www.habitation.ch/abonnement/



**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