

habitation

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

SEPTEMBRE 2024



- _ PROJETER EN SYMBIOSE
- _ L'HABITAT PARTICIPATIF À L'ASSAUT DU MONDE
- _ INTERVIEW AVEC MARTIN TSCHIRREN

N° 3



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

MERCI A NOS PARTENAIRES 2024-2025

PLATINE



**BANQUE
ALTERNATIVE**
SUISSE



 **REALIFT**
a s c e n s e u r s



PIZZERA-POLETTI

OR



 **PRECISION
CUISINE**


AS CARRELAGE

 **ELTOP** ENTREPRISE GÉNÉRALE
D'ÉLECTRICITÉ

ARGENT

 **Energies
Score**



lavorent




MAULINI
MAÎTRE
CONSTRUCTEUR

Chères lectrices, chers lecteurs,

toujours attentive aux phénomènes émergents dans le monde de la construction et de la production d'habitat d'utilité publique, la rédaction de la revue «Habitat» suit l'actualité de près, pour vous la restituer à travers des articles bien documentés et bien fondés, en mode slow journalisme, au rythme trimestriel. Les actualités plus ponctuelles vous sont servies gratuitement sur nos plateformes du logement d'utilité publique : habitation.ch et armoup.ch. Certaines sont relayées sur LinkedIn, avec parfois un certain succès dans le nombre de vues et de commentaires générés. Succès encore bien modestes, mais que nous souhaitons étayer à l'avenir... avec vous.

Pour en revenir à l'actualité des tendances de fond, nous observons depuis une dizaine d'années une évolution lente mais régulière des coopératives d'habitation et d'habitants. Que ce soit dans leur modes de gouvernance, qui tendent à devenir plus participatifs, ou dans le rôle qu'elles jouent au niveau du développement urbain, où on les voit s'associer entre elles pour réaliser des projets d'envergure. Les MOUP s'affirment de plus en plus souvent comme de véritables promoteurs de création d'habitat à l'échelle du quartier.

Nous suivons cette évolution avec joie et attention dans la revue «Habitat» et vous en trouverez de bons exemples dans les derniers numéros de la revue : à Genève, à Lausanne, à Bâle, à

Bienne, à Neuchâtel, à Berne, à Zoug et bien sûr à Zurich, où tout a commencé avec le fameux projet de la coopérative mehr als wohnen au Hunziker Areal en 2012. Un événement majeur, dont le nouveau paradigme a contaminé bon nombre de MOUP en Suisse.

Dans ce numéro, vous trouverez de nouveaux exemples de cette collaboration participative entre MOUP associés, et entre MOUP et collectivités publiques, qui développent des projets aussi innovants que pionniers en matière de développement urbain. A Presinge, petite commune qui a souhaité développer son offre en logements à loyers abordables en exclusivité avec des MOUP (pages 6-10). A Bâle, où la Fondation Habitat a réuni plusieurs petites coopératives d'habitation sous sa houlette pour développer un nouveau pan de quartier à Lysbühl Sud (pages 17-21).

Et à une échelle encore plus vaste, avec urba-Monde, une petite organisation extrêmement agile et créative, aux ramifications planétaires, qui gagne à être connue, et qui promeut une solidarité internationale en faveur du modèle de production participatif de l'habitat, tout en étant active en Suisse (pages 35-38). Et pour terminer, toutes nos félicitations à la CODHA, qui fête 30 ans de gouvernance participative cet automne (pages 12-16).

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

Patrick Cléménçon



IMPRESSUM

La revue *Habitat* (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, rue Germaine Ernst 12, 1018 Lausanne, socomhas@habitation.ch. Rédacteur en chef : Patrick Cléménçon. Rédaction : route du Grand-Torrey 29, CH-1700 Fribourg, téléphone : 079 617 74 92, redaction@habitation.ch. Ont participé à ce numéro : Philippe Favarger, Charlotte Schussel, Salomé Houllier Binder, Anne DuPasquier, Pascal Steiner, Fabienne Abetel, Isabelle del Rizzo, Leonie Pock et Patrick Cléménçon. Abonnements : abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00. Graphisme, pré-press 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 : Projeter en symbiose lors d'un atelier participatif. Photo : @apaar

RÉGIE PUBLICITAIRE

Alain Freymond, tél. 079 342 68 28, publicite@habitation.ch. Données média : habitation.ch/publicite. Site internet : www.habitation.ch

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 coopération promouvant la solidarité

- WGP



PROJETER EN SYMBIOSE

Depuis une vingtaine d'années, la commune de Presinge prévoit un agrandissement de son village. Entièrement dédié à des coopératives, ce projet met en avant un processus participatif et collaboratif exemplaire.

06



LYSBÜCHEL SUD À BÂLE !

Innovation, diversité, flexibilité sont les maîtres mots du nouveau quartier Lysbüchel Sud à Bâle. Grâce à plusieurs petites coopératives, sous la houlette de la Fondation Habitat, la ville se réinvente.

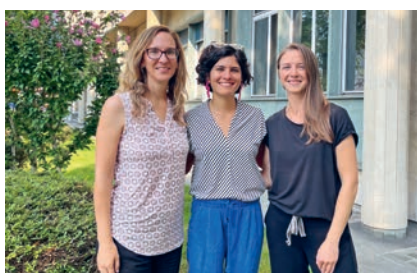
17



INTERVIEW AVEC MARTIN TSCHIRREN

Les tables rondes organisées par Guy Parmelin avec les autorités, les secteurs de la construction, de l'immobilier et la société civile pour répondre à la crise du logement ont déçu pas mal de monde.

22



L'HABITAT PARTICIPATIF À L'ASSAUT DU MONDE

Dans un monde où l'hégémonie financière ultralibérale et le climat semblent au bord de l'effondrement, il est bon de se rappeler que l'humanité a d'autres valeurs à partager pour organiser son habitat, au sens large.

35

- 04 BRÈVES
- 12 LA CODHA FÊTE SES 30 ANS !
- 27 CHRONIQUE POLITIQUE DE NATACHA LITZISTORF
- 28 CHRONIQUE ÉCONOMIQUE DE PHILIPPE FAVARGER
- 30 ENTRE ROMANTISME ET RÉALITÉ
- 39 QUESTION JURIDIQUE



Fabienne Abetel
Présidente de l'ARMROUP

En ce début d'automne, pour le logement d'utilité publique, le ciel s'assombrit : la diminution des prestations financières de l'Office fédéral du logement, pressentie depuis quelques mois, se précise et va nous frapper de plein fouet au 1^{er} janvier 2025. Nous disposerons de moins de moyens pour assurer notre mission avec, en toile de fond, faut-il le rappeler :

- une augmentation constante de la population,
- un déficit annuel de 10 000 logements avec, en parallèle, une baisse du rythme des nouvelles constructions,
- un renchérissement régulier des loyers, y compris dans les régions périphériques,
- l'augmentation des prix et du coût de la vie,
- et enfin, précise Eva Herzog, présidente de notre faitière, « des rapports de force au Parlement (...) devenus encore plus difficiles après les élections de l'automne 2023 »¹.

De table ronde en table ronde, nous en sommes arrivés à un plan d'action qui se limite à des « recommandations inefficaces » et à un « résumé de ce que l'on pourrait faire »². Aucune avancée significative, donc, et même, dès l'année prochaine et alors que de nombreuses personnes peinent à trouver un appartement à loyer abordable, des moyens en diminution pour le soutien au logement d'utilité publique. C'est une vision déconnectée des besoins de la grande majorité de la population que nous constatons ici et, malheureusement, « bien que le marché libre ne soit pas en mesure d'offrir de solution (...), le secteur immobilier axé sur le rendement s'est manifestement imposé à la table ronde »³ malgré le risque « que la pénurie de logements freine la croissance »⁴.

« L'offre de logements étant organisée selon les principes de l'économie de marché, l'action de l'Etat dans ce domaine est volontairement limitée »⁵, précisait le conseiller fédéral Guy Parmelin dans le plan d'action établi après la table ronde du 13 février 2024. Et tant pis pour l'article 108 de la Constitution fédérale⁶, la maigre consolation étant d'avoir trouvé là... le plus petit dénominateur commun !

¹ E. Herzog, « L'union fait la force », Rapport annuel de coopératives d'habitation Suisse 2023, p. 3

² Communiqué de presse de WBG du 13 avril 2024

³ Communiqué de presse de WBG du 13 avril 2024

⁴ <https://www.faoed.ch/actualite/1063/l-etat-ouvre-un-dialogue-durable-avec-les-acteurs-du-logement/>

⁵ <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/86058.pdf>

⁶ Encouragement de la construction de logements et de l'accès à la propriété al. 1 La Confédération encourage la construction de logements (...) et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Economie circulaire et solidarité avec le projet Des fenêtres pour l'Ukraine

Appliquer les principes de l'économie circulaire pour aider à reconstruire ce que la guerre détruit : alors qu'en Suisse des milliers de fenêtres encore utilisables sont jetées quotidiennement, en Ukraine, ce sont des millions qui éclatent sous l'effet des ondes de choc. Le projet Des fenêtres pour l'Ukraine consiste donc à récupérer ces éléments de construction voués à la démolition chez nous pour remplacer une partie de celles détruites en Ukraine. Non seulement cela répond là-bas à un besoin urgent de matériaux, mais en plus cela permet d'éviter l'énergie grise qui devrait être nécessaire pour en fabriquer de nouvelles, de limiter le gaspillage de ressources et d'éviter des tonnes de déchets. Ce projet contribue ainsi à aider les personnes touchées tout en promouvant l'économie circulaire, une belle manière de combiner les deux. N'hésitez pas à vous joindre au projet si vous remplacez des fenêtres dans votre parc immobilier. Plutôt que de les jeter, proposez-les à l'association RE-WIN : <https://re-win.ch>. ADP

Journées suisses du logement à Fribourg

Du 6 au 24 novembre, la ville de Fribourg accueille l'édition 2024 des Journées suisses du logement, qu'elle coorganise avec l'Office fédéral du logement (OFL). La journée de séminaire de l'OFL, prévue le 7 novembre, en est la manifestation phare et s'articule autour du thème Concevoir l'habitat pour toutes les générations.

Au-delà de la journée de séminaire bilingue, un riche programme s'étalant sur plusieurs jours a été concocté par Delphine Ding, coordinatrice des Journées suisses du logement et chargée de la politique de l'habitat et du logement de la ville de Fribourg, avec des conférences, des discussions et une exposition pour parler politique du logement. Delphine Ding explique que « suite au diagnostic effectué sur son parc du logement, la ville souhaite profiter de cette semaine thématique pour cibler les problématiques qui le caractérisent et parler des potentiels leviers pour en combler les lacunes. Il s'agit d'ouvrir les horizons vers le champ des possibles et de créer une interface de sensibilisation, de mise en relation et de discussion entre experts, population, dirigeants et acteurs de l'immobilier, en partenariat avec différentes institutions de la place, dont notamment l'HEIA-fr, l'Institut transform ou encore l'association Entre-deux. » PC

Journées suisses du logement Fribourg



Concevoir
l'habitat pour
toutes les
générations

Pour en
savoir plus :



6 – 24 novembre 2024

journeesdulogement.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG



Ville de Fribourg

PROJETER EN SYMBIOSE

Depuis une vingtaine d'années, la commune de Presinge prévoit un agrandissement de son village. Entièrement dédié à des coopératives, ce projet met en avant un processus participatif et collaboratif, pour une construction et un mode de vie respectueux de l'environnement et de l'humain.

TEXTE : SALOMÉ HOULLIER BINDER / PHOTOS : @APAAAR

Une grande table sous les arbres du parc Baud-Bovy à Genève, en face du bureau des architectes, sous la douceur estivale suisse. Voilà ce qui caractérise la rencontre avec une partie des architectes et maîtres d'ouvrage du projet d'agrandissement de Presinge. Ce dernier est à l'image de cette rencontre : sensible, bienveillant et plein de vie. Il retranscrit surtout dans ses réflexions et ses propositions la belle relation fluide et harmonieuse entre architectes, maîtres d'ouvrage et commune. Et pourtant, la tâche n'est pas simple. Le nouveau quartier de Presinge est un projet de longue haleine, avec de grands enjeux et de grandes ambitions. Constituant un ensemble urbain de dix bâtiments, il accueillera environ 500 nouveaux habitants dans des logements en HM (habitation mixte) et en ZD-LOC (loyer libre en zone de développement), doublant presque la population actuelle du village.

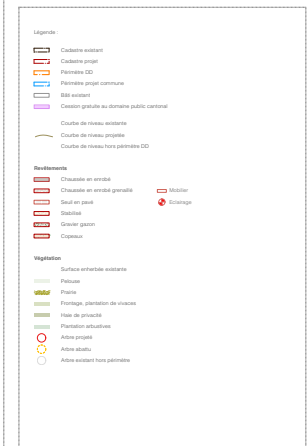
Le projet connaît sa genèse au début des années 2000, avec pour origine première la crainte pour la commune de Presinge de devenir un village-dortoir. En effet, la commune du canton de Genève est excentrée et connaît un important vieillissement de sa population. Les logements manquent, les jeunes partent,

la vie villageoise s'érode. La commune fait alors appel au bureau Baillif-Loponte & associés SA pour développer un nouveau plan directeur communal (PDComm) approuvé en 2007, qui admet la possibilité d'un grand ensemble afin de recréer une cohérence villageoise.

En 2015, Presinge lance un appel d'offres pour attribuer des terrains en DDP et fait le choix de s'orienter exclusivement vers des coopératives. Cette décision émane principalement de la volonté de redynamiser le village, les coopératives étant connues pour porter une réflexion poussée sur les communs, la vie de quartier et des processus participatifs. La Codha et la Société coopérative d'habitation Equilibre sont lauréates, à une condition : intégrer des habitants locaux du village, soit au sein de leur équipe à hauteur d'un tiers, soit sous la forme d'une nouvelle coopérative. C'est ainsi que naît la SCH Quercus, primo-coopérative native de Presinge, précieuse dans la relation à l'existant, que ce soit envers le lieu où les gens qui l'habitent.

Développé par les architectes de l'atelier apaar, épaulés dans un second temps par le bureau atba architecture + énergie, le projet explore de nombreuses thématiques à grande et à petite échelle pour un résultat durable, aussi bien d'un point





de vue constructif qu'écologique et social. Maîtres d'ouvrage et mandataires ont déposé la demande d'autorisation de construire qui devrait être délivrée en 2024.

L'intelligence collective à l'honneur

Tout au long du processus de développement, les coopératives ont eu l'occasion de s'impliquer de manière considérable et parfois inédite. Elles contribuent notamment à la composition du jury du concours d'architecture sous la forme d'un mandat d'étude parallèle (MEP) SIA 143 en invitant le philosophe de l'urbain Thierry Paquot, l'architecte Nicolas Soulier, auteur de l'ouvrage « Reconquérir les rues », et l'architecte et urbaniste genevoise Anita Frey. Elles sont aussi incluses pour co-élaborer le programme avec l'AMO de la commune, Baillif-Loponte & Associés SA, une première pour les trois coopératives. Enfin, pour des raisons juridiques, un plan localisé de quartier (PLQ) a tout de même dû être réalisé après le concours d'architecture, en collaboration avec la commune de Presinge et l'atelier apaar, bureau lauréat du MEP, offrant une nouvelle fois aux maîtres d'ouvrage une occasion de définir en amont les contours du projet.

Les trois coopératives avancent donc ensemble, main dans la main. Elles évoquent elles-mêmes l'idée d'une symbiose, une association durable et profitable à chacune d'elles. Elles s'appuient, se complètent et s'entraident, aussi bien dans les démarches administratives et financières que dans le déve-

loppement du projet. Avec les architectes, elles font appel à leurs connaissances et expériences respectives pour transformer les contraintes en avantages. Par exemple, lorsque se pose en 2019 la question de l'allotissement¹, il est vite décidé de mélanger les trois coopératives au sein du quartier afin de favoriser la mixité et les échanges. Mais cette option implique en revanche une plus grande complexité au niveau du foncier, notamment pour les espaces communs (buanderies, salles communes, chambres d'amis, locaux commerciaux, espaces extérieurs). Ceux-ci seront donc mutualisés et complémentaires entre les trois coopératives, à l'instar des trois salles communes de différentes tailles dédiées à des usages différenciés. Et afin d'assurer l'impartialité du processus, l'allotissement a été tiré au sort sur une division de trois lots équitables en termes de surface brute de plancher (SBP), nombre de bâtiments, mais aussi localisation, orientation etc.

Ce type de démarche est significatif du travail effectué en collaboration entre les maîtres d'ouvrage pour réaliser un projet commun et unitaire, ce qui n'empêche toutefois pas chaque coopérative de développer ensuite son projet individuel, en direct avec les mêmes architectes. En toute modestie, tous reconnaissent la nécessité des autres. Cette nouvelle extension du village de Presinge est donc un projet collaboratif, entre les trois coopératives, mais aussi avec les architectes et la commune, réceptive à ce type de processus. Portés par une gouvernance partagée, tous avancent, se soutiennent et se maintiennent

DÉVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE

PRÉSENTATION VISION TERRITORIALE TRANSFRONTALIÈRE

DES MORPHOLOGIES BÂTIES RURALES - HABITER LA CAMPAGNE



La participation au cœur du dispositif





chantier avec des séances participatives communes et des chantiers participatifs, déjà prévus par exemple avec Terrabloc pour des cloisons en brique de terre crue.

Ces séances participatives et leur volonté d'inclure la population actuelle et future du village, au-delà de leur rôle dans l'élaboration du projet, ont aussi un rôle social pour les individus. En les impliquant et en les sensibilisant au projet et à ses différentes thématiques, elles maintiennent une dynamique active au cours de ce très long processus.

Tisser des liens

La demande première du programme du MEP était la création d'un tissage intelligent et cohérent entre l'existant et le nouveau, reliés par une nouvelle place publique. L'atelier apaar y répond en proposant la création d'une nouvelle rue qui prolonge les voies existantes. Le projet développe aussi trois placettes, chacune avec une ambiance spécifique en lien avec les trois salles communes et leur positionnement dans le village. L'atelier apaar a d'ailleurs été mandaté par la commune pour requalifier les espaces publics existants en vue de la réalisation de cette nouvelle extension villageoise. Ce double mandat offre donc aux architectes une vue d'ensemble leur permettant de proposer des coutures pertinentes entre l'ancien et le nouveau.

Le projet commun définit des lignes guides afin de produire un ensemble unitaire, que ce soit pour le système constructif, la production d'énergie, le traitement des eaux, la matérialité ou encore les espaces communs. Les rez-de-chaussée abriteront principalement des activités, avec 500 m² de locaux commerciaux à type lucratif et à lucrativité limitée, des ateliers thématiques (salle de yoga, de bricolage, de céramique, de réparation de vélos, etc.), trois salles communes, huit chambres d'amis et dix buanderies. Cette animation des rez participera grandement à la vie de quartier et à l'équilibre des interactions. Tout comme le reste du projet, le système constructif est le résultat d'une réflexion poussée qui associe durabilité, économie et intelligence constructive. Les architectes privilégient l'usage du bon matériau au bon endroit, si possible d'origine la plus locale possible. La structure est constituée de porteurs en bois avec isolation en paille et noyaux en béton, nécessaires

pour la statique, l'acoustique et la protection incendie. Le choix du bois massif pour des raisons écologiques (éviter les différentes couches et notamment la colle) a imposé des trames très petites (4 m) qui régissent l'ensemble du plan. Les typologies de logements varient selon les types de bâtiments, avec quelques invariables comme des plans linéaires et rayonnants, une cuisine hall centrale et des prolongements extérieurs.

Le projet développe un système d'assainissement des eaux usées centralisé. Déconnecté de la politique cantonale, le système traite et valorise toutes les eaux (grises, jaunes et brunes) in situ, par exemple pour l'irrigation ou pour produire de l'engrais à base d'urine.

Au sein de ce grand projet, chaque coopérative est ensuite libre de développer des identités différenciées par bâtiment, à l'instar des façades. Actuellement encore en cours de conception, celles-ci varieront entre chaque bâtiment, selon leur contexte, constituant ainsi dix variations autour d'un même thème. Le projet offre ainsi une unité sans uniformité.

Un processus itératif

L'agrandissement du village de Presinge est un projet rempli de subtilités, de détails, de réflexions qui passent de la plus petite à la plus grande échelle. Tout est passé à la loupe, du grain de sable jusqu'au bâtiment. Ce saut d'échelle et ce niveau de détail est important pour les coopératives qui, souvent plus que d'autres maîtres d'ouvrage, placent le vivant (humain et non humain) au centre de leurs réflexions et du projet.

Cela nécessite un travail très fin de la part des architectes qui ont dû composer avec les diverses envies et demandes, mais aussi de la part des trois coopératives qui ont su établir leurs priorités, et de la commune qui soutient le projet. Impliquer autant d'interlocuteurs peut être source de tensions et de complexités. Cela nécessite de nombreuses itérations. Ensemble, ce groupe n'a pas poursuivi un « concept » de manière rigide, comme on l'apprend traditionnellement dans les écoles d'architecture. Au contraire, ils ont plutôt suivi une intuition empirique qui, au fur et à mesure, s'est précisée. Petit à petit, chacun fait sa part et les solutions se dessinent et se règlent par étape afin d'aboutir à leur forme finale, sans perdre la qualité du projet et de ses ambitions.

Le processus itératif s'est montré judicieux et approprié afin d'inclure l'ensemble des interlocuteurs et des réflexions. Cette pratique consistant à se laisser guider par le projet est pourtant assez singulière et peu présente dans une profession qui favorise encore trop souvent la réalisation conforme d'une idée maîtresse qui ne se laisse pas remettre en question. De ce processus, tous admettent avoir beaucoup appris. Les architectes ont, par exemple, fait évoluer leur manière de fonctionner et d'appréhender les projets vers une structure plus participative et collaborative. Le résultat du projet n'est pas encore connu, mais la pratique d'une architecture de processus plutôt que d'objectif promet une adéquation de chaque élément dans le grand ensemble du projet. ■

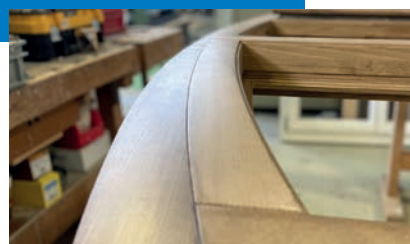
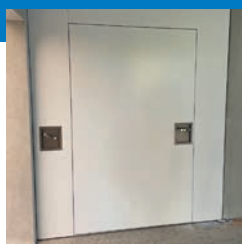
¹ Terme pour définir la répartition des bâtiments entre plusieurs maîtres d'ouvrage.



Depuis plus de 75 ans,

NORBA EST LA RÉFÉRENCE DE LA MENUISERIE SUR-MESURE,

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



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

GRUPE ATRYA

NORBA GE SA

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

NORBA SA

Route de Granges 1K
1607 Palézieux

NORBA Valais SA

Route de Clos-Donroux 1
1870 Monthey

NORBA FR

Ch. Du Brésil 10
1630 Bulle

LA CODHA FÊTE SES 30 ANS !

Depuis les années 1990, la Codha a fait du chemin. Elle a défriché des territoires vierges de l'habitat associatif et taillé son propre sentier, tant semé d'embûches que de victoires. Voici l'histoire d'une petite coopérative devenue grande...

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Comment le modèle de gouvernance de la Codha a-t-il évolué au fil de son développement ? Quelle est l'influence de la taille de la coopérative sur son degré de participation ? Après trente ans d'histoire, l'expérience de la coopérative a beaucoup à nous apprendre. Nous avons rencontré Guillaume Käser, et Eric Rossiaud, tous deux membres de la Direction et à la maîtrise de l'ouvrage, ainsi que Mauro Bellucci, membre de la Direction et responsable de la gestion d'immeubles.

Comment est née la Codha ?

« La coopérative est créée en 1994 à Genève suite à la rencontre de plusieurs squats et coopératives d'habitation en gestation.

Rapidement, la conclusion de ces discussions est unanime : l'idée de l'habitat associatif – synonyme de coopérative participative à l'époque – n'a aucune perspective de développement. » explique Eric Rossiaud. Sans se décourager, une équipe de militants crée le Graal : « le Groupement pour la promotion de l'action associative en matière de logement » qui organise un cycle de conférences autour de l'habitat associatif et invite des acteurs de toute l'Europe. Dans la foulée, le Graal donne naissance à une coopérative d'habitation, dont les statuts sont inspirés de ceux de la coopérative zurichoise Wogeno. Ainsi est née la Codha.

De l'intention à la réalité

La jeune coopérative est vite confrontée à la réalité de l'immobilier genevois : le



Promenade à vélo au cœur du quartier des Verger à Meyrin, Genève.
Photo : François de Limoges

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES :

1995 : 12 logements, 1 immeuble et 1 association d'habitant-e-s
100 membres

2022 : 761 logements, 20 immeubles, 6090 membres, dont 1090 inscrits dans un projet en cours et 3815 sur liste d'attente

2024 : 834 logements, 21 immeubles, 7000 membres, dont 1200 inscrits dans un projet et 4400 sur liste d'attente

temps de construction est trop long par rapport aux projets de vie des coopératrices et coopérateurs. Dès lors, elle souhaite raccourcir le délai entre le moment où la personne s'inscrit et le moment où elle peut emménager.

Désormais, la Codha se définit comme une faïtière pour des « associations d'habitant-e-s », dont le fer de lance est le « bail associatif ». Composé de professionnels, le comité travaille directement pour les membres afin de construire et de rénover plusieurs immeubles.

« Au départ, le comité et les personnes qui travaillaient étaient les mêmes, on a eu pendant longtemps un comité de militants », confie Eric Rossiaud, « réunissant

heureusement de nombreuses compétences : économiste, architecte, juriste, travailleurs sociaux... Un constat : le cadre juridique n'était pas propice au développement de l'habitat coopératif et participatif ». A force de ténacité, la Codha a fini par faire entrer le bail associatif dans la loi générale sur le logement (LGL). « Par la suite, nous nous sommes également battus pour l'existence du logement en catégorie habitation mixte (HM), afin que le logement coopératif puisse accueillir tout type de population ». En pratique, l'idée du bail associatif était de louer un immeuble à une association d'habitant-e-s qui s'occupe de la gestion technique et administrative, en totale autonomie. Cette recette, qui a fonctionné pendant un temps, a aussi montré ses limites.

De l'expansion aux limites de l'autogestion

Afin de centraliser la répartition des terrains en droit de superficie (DDP) fournis par l'Etat, huit coopératives s'organisent et donnent naissance en 1999 au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). La Codha obtient alors plusieurs terrains : les Ouches (27 logements), les Voirets-Mill'o (10 logements) et le Pommier (36 logements).

Pendant dix ans, la coopérative se développe, toujours avec une équipe de militant-e-s, où personne n'est payé.

Cependant, vers 2010, le système de bail associatif se grippe : les membres prennent d'assaut le bureau, l'autogestion totale épuise ! En effet, il n'est pas facile de demander à son voisin de payer un loyer en retard, de procéder à l'état des lieux d'une voisine, ou même de signer un devis à cinq chiffres pour la réparation d'une chaudière... Les habitant-e-s se sentent submergés et déclarent ne pas avoir ni la distance, ni les compétences nécessaires.

Vers un bail associatif « à la carte »

« On a reprécisé le contrat de gestion associative, et on a commencé à faire une gestion à la carte, explique Mauro Bellucci, on a donc proposé aux associations de percevoir les loyers à leur place. »

Les associations d'habitant-e-s gardent néanmoins une certaine autonomie. En effet, le rôle du concierge est séparé en deux fonctions : le nettoyage et la conciergerie sociale. « Nous avons créé un poste de coordinateur-trice d'immeuble dont le rôle consiste à rapporter les problèmes techniques ou humains avant qu'ils prennent trop d'ampleur », explique Mauro



Ecoquartier du Stand Nyon. Photo : Johannes Marburg



Les membres de la Codha devant leur potager à Pra-Roman, Vaud. Photo : François de Limoges

Bellucci, « en termes de gouvernance, c'est un vrai relais. Ils peuvent répondre à toutes les questions d'ordre associatif, mais aussi technique ».

Refonte de la charte participative

A la même période, la coopérative reçoit des terrains avec un nombre important de logements à construire (DDP dans l'écoquartier de la Jonction) qui la font passer dans la cour des grands. Le comité comprend vite qu'il faut s'organiser autre-

ment : désormais, la Codha fait la régie, la banque, et rembourse l'hypothèque. Le comité de militants se transforme en équipe de direction qui engage progressivement une équipe de collaborateurs-trices. Des cahiers des charges par tâche sont rédigés pour chaque activité : gestion pour les nouveaux projets, gestion locative du parc existant, la mission est de taille. Le comité de la Codha est désormais composé de 15 personnes, 10 co-opérateurs-trices, logés et non logés, ainsi

que des 5 personnes de l'équipe de direction. Ces dernières ne participant pas aux discussions sur le budget et au vote de celui-ci.

Avec ce changement d'échelle dans les projets, la pratique de la participation est questionnée. Alors même que le modèle participatif initial de Wogeno a été abandonné depuis longtemps par les zurichois, la Codha procède à la refonte de sa charte participative. En effet, si la coopérative rencontrait toujours autant d'adhésion,

Préserve l'environnement et vos vêtements préférés

Rafrâchissez vos vêtements à la vapeur plutôt que de les laver.
Et ce, en 25 minutes seulement et avec 96 % d'eau en moins².
Avec la technologie ProSteam, réduisez également les plis³
et épargnez-vous du repassage.



For better living. Designed in Sweden.

¹ Consommation d'énergie conformément au seuil de consommation établi au sein de l'UE.

² Sur la base d'un test interne réalisé avec une charge de 1kg afin de comparer le programme vapeur et le programme délicat.

³ Sur la base d'un test interne visant à mesurer le nombre de plis sur les tissus en coton avant et après le programme vapeur.

LA CODHA FÊTE SES 30 ANS !

Un week-end festif et riche en activités !
Au programme : animations pour tous, films captivants, conférences inspirantes et activités ludiques pour petits et grands... Rendez-vous les samedi 28 et dimanche 29 septembre 2024 au Pavillon Sicli, à Genève.

certaines membres ressentait un manque de clarté entre ce qui était de l'ordre du rêve et celui de la réalité : « On m'a fait rêver sur tel ou tel aménagement possible, et à la fin, on me dit que techniquement c'est impossible, ce n'est pas de la participation » s'insurgeaient certains membres. « En effet, ce processus existant générerait autant d'enthousiasme que de déception », confie Guillaume Käser, « on est en train de faire de l'immobilier, et dans ce domaine, il y a des contraintes légales, techniques et budgétaires, et tout cela prend beaucoup de temps ». Rédigée en 2013, la nouvelle charte¹ vise à séparer clairement les responsabilités. Dans la phase projet, les futurs habitants sont invités à s'exprimer par thématiques précises, cependant certains choix stratégiques sont laissés à l'architecte ou au comité. « Par exemple, les habitant-e-s ne sont pas consulté-e-s concernant les normes environnementales », précise Eric Rossiaud.

L'équipe de direction supervise les 3 entités principales de la coopérative :

- 1 le pilotage de projet/maîtrise d'ouvrage, dont trois assistant-e-s à la maîtrise d'ouvrage (AMO) sont dédié-e-s aux divers processus de participation.
- 2 l'administration générale, la gestion des membres et la comptabilité.
- 3 la gestion d'immeuble : l'équipe de gestion technique et locative est complétée

par deux personnes qui s'occupent spécifiquement de la coordination associative.

Simultanément, la participation s'organise par les coopératrices en divers groupes de travail à l'interne de chaque association d'habitants : GT potager, GT espace communs, GT mobilité, GT cuisines, GT gouvernance, GT fête...

Participatif en ligne : la PNP

Pour faciliter la participation à l'échelle d'une grande coopérative, la Codha crée en 2018, un outil de la participation en ligne. La plateforme numérique de la participation (PNP) est développée sur mesure pour les associations d'habitant-e-s. Ce logiciel est une boîte à idées interactive, on y trouve des agendas partagés, on peut y lancer des événements et s'y inscrire, réserver des espaces communs, partager des objets... La PNP est également utilisée dans la phase projet. De plus, cet outil facilite la gestion des incidents et problèmes techniques pour la gestion des immeubles.

Commissions et initiatives

Le comité a eu la volonté d'ouvrir la réflexion à ses 7000 membres, même à ceux qui n'ont pas de logement, dès lors, plusieurs commissions ont été créées :

- La commission de la transition écologique discute les avantages/inconvénients de choix énergétiques constructifs et donne des recommandations à la maîtrise d'ouvrage.
- La commission projets associatifs a pour but de favoriser la convivialité : pièces de théâtre, expositions, projections de films, maraîchage.
- La commission participation afin de lancer des réflexions sur la participation, parce qu'elle continue de s'interroger sur la gouvernance.

– Chaque année, la réunion des maisons permet à chaque association d'échanger, de faire un bilan sur l'année.

Bilan après 30 années

« On a souvent travaillé d'abord, et élaboré la théorie après », explique Guillaume Käser, « on a vu les problèmes émerger, ensuite on les a intégrés dans la nouvelle charte, en élaborant les moyens de résoudre le problème. Adhérer à cette charte est la condition pour s'inscrire à la Codha. Maintenant le dialogue est apaisé, parce que le discours est plus clair ». Partie d'une vision militante qui soutient l'autogestion maximale, la Codha a dû faire évoluer son modèle de gouvernance pour s'adapter aux besoins actuels des habitant-e-s. D'ailleurs, l'essor de la coopérative continue avec ouverture d'une antenne sur le canton de Vaud en 2019. Parions que la Codha saura s'adapter aux futurs changements climatiques, sociétaux, avec résilience et dans un esprit démocratique. ■

¹ Pour les curieux : <https://www.codha.ch/fr/presentation-valeurs-et-principes>

LYSBÜCHEL SUD À BÂLE, TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION POUR AGRANDIR LA VILLE

Innovation, diversité, flexibilité sont les maîtres mots du nouveau quartier Lysbüchel Sud à Bâle. Grâce à plusieurs petites coopératives, sous la houlette de la Fondation Habitat, la ville se réinvente.

TEXTE : ANNE DUPASQUIER / PHOTOS : STIFTUNG HABITAT

A Bâle, un nouveau quartier a pris forme à l'emplacement d'une zone artisanale désaffectée, au nord de la ville, proche de la gare St. Johann et de la frontière française : Lysbüchel Sud. En 2017, la Coop déménage en effet son ancienne centrale de distribution et vend son terrain de 12 400 m² à la fondation bâloise Habitat (voir encadré). Cette dernière lance sans plus tarder un concours d'idées pour définir un plan d'aménagement. Le bureau Metron, retenu pour en dessiner les grandes lignes, détermine quinze parcelles. La Fondation Habitat en garde trois, et douze sont cédées en droit de superficie à des co-

opératives existantes ou en cours de formation. Quelques années plus tard, onze petits immeubles sont juxtaposés autour d'une cour verdoyante. A l'est, une nouvelle rue est créée bordant la parcelle déjà construite de l'ancien dépôt de vin de la Coop. Trois autres délimitent un espace vert. Au total l'ensemble compte environ 500 habitants. En bordure nord du quartier, la ville de Bâle prévoit de poursuivre le développement de la zone Volta avec l'aménagement d'un grand parc, ainsi que la construction de 600 logements et la création d'emplois, qui devraient voir le jour en 2026.



Vue aérienne du site



Cour intérieure du bloc de onze immeubles

La durabilité comme principe de base

Plutôt que de favoriser de grandes coopératives, la volonté d'Habitat est de permettre à plusieurs petits groupes de construire leur logement à des prix raisonnables. En plus du plan d'aménagement, la Fondation Habitat a précisé le cadre général par des valeurs à respecter en matière de mixité sociale, économique, intergénérationnelle, et un cahier des charges de durabilité, dont l'acceptation est une condition préalable à la signature du contrat du droit de superficie. Les critères concernent entre autres la prévention de la spéculation (la fondation dispose d'un droit de préemption en cas de projet de revente), des tarifs de location à bas prix et une consommation d'espace parcimonieuse, qui ne doit pas dépasser 45 m² de surface de référence énergétique par personne¹. Les constructions doivent être respectueuses de l'environnement et de la santé, et être économes en énergie en répondant au standard Minergie ou processus équivalent en respectant les 12 critères d'exclusion ECO². D'autres facteurs qualitatifs sont déterminants pour le choix des attributions de terrains : diversité (intergénération, accessibilité), flexibilité d'utilisation (adaptabilité aux besoins, variété de types de logements), prise en compte du cycle de vie des matériaux depuis la conception jusqu'au démontage, ainsi que de l'énergie grise (économie de ressources), sobriété (confort et consommation

suffisants), et innovation. La fondation le résume : « Grâce à des mesures d'organisation, de construction et d'ingénierie, nous créons des lieux et des habitations qui permettent un mode de vie durable et économe en énergie. Nous entendons par là une gestion des ressources qui ne se fasse pas au détriment d'autrui, des générations futures ou de la nature. »³

La flexibilité, un atout de choix

Abakus, de la coopérative Miethäuser Syndikat, explore des manières d'habiter différentes⁴. Le principe qui sous-tend le projet est la flexibilité. Les logements doivent pouvoir s'adapter aux besoins changeants de la vie, en ayant la possibilité de croître et de rétrécir facilement. Abakus propose donc deux formes d'habitation qui se complètent : la structure de base de l'étroit bâtiment se compose d'appartements de 3,5 pièces identiques, sur cinq étages. Sur le même palier, se trouve en plus une unité d'habitation avec entrée indépendante, deux chambres et une salle de bain commune. Si une famille s'agrandit et a besoin de plus d'espace, une chambre peut aisément être ajoutée à l'appartement. Pour cela, des panneaux isolés acoustiquement sont insérés dans les ouvertures de porte, qu'il suffit de dévisser et de revisser dans la porte suivante. Une famille de quatre personnes peut ainsi louer tout l'étage et disposer alors d'un appartement de 5,5 pièces

Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

LA FONDATION HABITAT

La fondation a été créée en 1996 par Beatrice Oeri, descendante de la famille propriétaire de la société Roche (industrie pharmaceutique), dans le but de conserver et de créer des logements abordables. Elle s'engage à Bâle comme promoteur d'habitations à but non lucratif dans un environnement de convivialité et de diversité avec des lieux de rencontre et de travail. Elle encourage aussi l'expérimentation et l'innovation dans le respect de la durabilité. A fin 2023, la fondation gérait 728 unités d'habitation et 152 locaux commerciaux à Bâle. Elle est engagée dans des grands projets urbains, nouvelles constructions ou transformations de bâtiments existants, notamment dans les quartiers d'Erlenmatt Ost et de Lysbüchel Süd qu'elle a elle-même développés. Propriétaire de ce dernier site, elle y gère 3 des 15 bâtiments, et notamment la Maison des musiciens et le Weinlager.



avec deux salles de bains. Au rez-de-chaussée un salon et une grande cuisine communautaires sont à disposition des habitant·e·s. Les étages sont reliés par un escalier en acier, ouvert côté cour, qui débouche sur les balcons et se termine au sommet en terrasse. La cage d'escalier sert d'espace de rencontre et, non chauffée, elle contribue à limiter la surface de référence énergétique par personne, une des exigences d'Habitat. Cette surface est ainsi optimisée, se chiffrant à moins de 30 m² par personne (donc bien moins que les 45 m² prescrits par la Fondation Habitat). Au niveau social, avec la flexibilité de ses modules, la coopérative offre des solutions pour des résidents ne disposant pas de ressources financières suffisantes ou qui ne peuvent s'engager à long terme, tels que des étudiants et des réfugiés. Du point de vue constructif, on soulignera la qualité architecturale combinée à l'exigence de durabilité. Ici, on a misé sur la simplicité, sur des matériaux écologiques et un recours minimal au béton. La structure porteuse verticale est constituée d'éléments préfabriqués en bois. Les murs intérieurs sont en épicea. Par contre pour les plafonds, pour des raisons de coûts, le choix s'est porté sur des plaques de béton creuses préfabriquées de 16 centimètres d'épaisseur.

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

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


DESAX
Belles surfaces en béton

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

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

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



Aussi en location
saisonale avec
propre logo

Des fenêtres, façades et stores à nettoyer ?

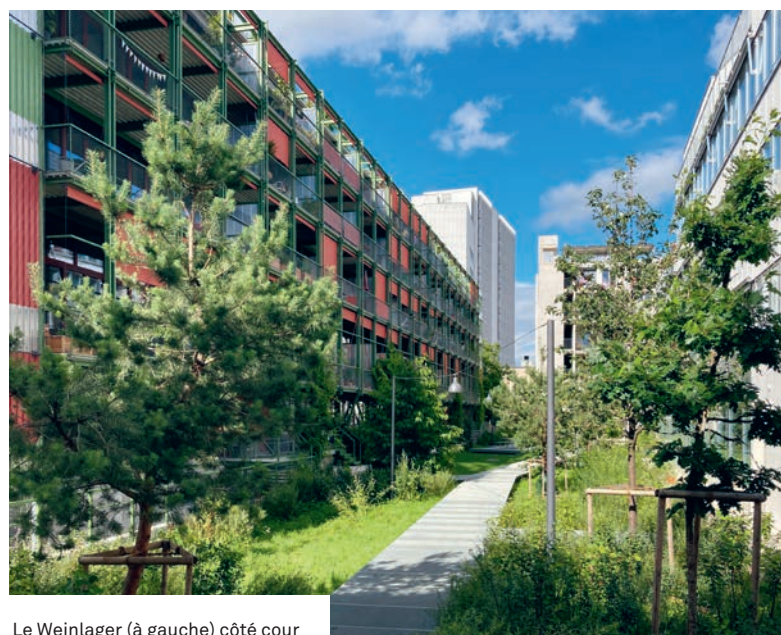
Sécurité et propreté garanties avec Maltech.

Grâce à notre parc d'élévateurs à nacelle polyvalents, vous maîtriserez les défis des opérations de nettoyage en hauteur. Avec nos 40 sites de location et 8 centres de maintenance et de formation répartis dans toute la Suisse. Informations sur maltech.ch/nettoyage



maltech

Louer • Acheter • Service • Formation



Le Weinlager (à gauche) côté cour

L'alimentation durable encouragée

La coopérative point commun⁵ se distingue par l'emploi de matériaux écologiques innovants. Notamment, la façade de Dirty Harry est en briques d'argile, aptes à réguler la température intérieure. Un autre élément original, qui constitue la pièce maîtresse de la maison, est une grande cuisine collective professionnelle de 42 m² en attique pouvant accueillir 20 personnes. L'objectif de l'association⁶ qui la gère est de rassembler des personnes passionnées d'alimentation et de gastronomie durable. Le toit terrasse et l'espace vert de la cour intérieure fonctionnent comme jardin urbain avec des plantes comestibles qui peuvent être utilisée directement dans la cuisine.

Choyer les musiciens

Fort de l'expérience d'une première maison pour musiciens, la Fondation Habitat en a créé une deuxième à Lysbüchel Süd. Cette dernière comprend vingt appartements d'une à quatre pièces, ainsi que 17 salles de musique insonorisées dont l'acoustique peut être adaptée aux différentes exigences sonores. Les musiciens, souvent en situation économique précaire, peuvent bénéficier de loyers modiques et de contributions financières. Cet encouragement à la créativité de la part de la Fondation Habitat est exemplaire.



Habiter dans un ancien entrepôt de vin

Le phare du quartier est indéniablement constitué par l'ancien entrepôt de vin de la Coop reconverti en logements, le Weinlager. Il abrite 64 appartements de 1,5 à 7,5 pièces accessibles aux personnes à mobilité réduite, une salle commune et une chambre d'hôte, des salles de musique en sous-sol, une grande terrasse en toiture et un café-bar. La structure portante du bâtiment a été conservée et il est estimé qu'en comparaison avec une nouvelle construction, plus de 40% d'énergie grise a été épargnée. Le bâtiment certifié Minergie P-ECO est autonome en énergie à environ 65%. L'eau de pluie est récupérée dans un bassin de rétention qui alimente les machines à laver situées au rez-de-chaussée. « L'architecture doit aussi favoriser les rapports sociaux entre les habitants ⁷ » affirme Marco Rickenbacher, architecte chez Esch Sintzel Architekten, responsable de la transformation, ce qui est encouragé par la création de rues intérieures. Pour sa convaincante adéquation aux critères du Système Davos de qualité pour la culture du bâti⁸, le Weinlager s'est vu attribuer le Prix SIA 2024. Qualifié de « magnifique exemple de reconversion réussie d'un bâtiment industriel en immeuble d'habitation, qui répond ainsi à plusieurs égards aux exigences d'une architecture contemporaine »⁹. En plus du prix du Jury SIA, le projet a aussi obtenu le prix du public¹⁰.

Diversité et liberté d'action pour plus d'innovation

En se baladant dans ce nouveau morceau de ville, on remarque la grande attention apportée à l'espace public : beaucoup de végétation, des possibilités de jardinage, des places de jeu et de rencontre, le tout sans clôture, une décision avisée de la Fondation Habitat. En matière de mobilité, la priorité est donnée aux piétons et vélos, chaque immeuble étant responsable de procurer suffisamment de places de stationnement pour deux-roues. Seul le Weinlager propose une soixantaine de places de parc pour voitures en sous-sol. D'ailleurs, selon Raphael Schicker, responsable du projet de la Fondation Habitat, « toutes les places ne sont pas occupées par des habitants du quartier et si c'était à refaire, on n'en ferait pas autant ».

On est également frappé par une diversité architecturale surprenante, rendue possible par la liberté offerte par la Fondation Habitat. Nombre d'expérimentations et de solutions innovantes dans la forme et l'organisation des logements, abritant des situations familiales, classes sociales, revenus et âges très variés, ont ainsi été rendues possibles. Chaque bâtiment a sa

propre identité. L'engagement des habitants eux-mêmes est à souligner. « Le fait que des groupes locaux plus petits contribuent au développement urbain est une perspective d'avenir. Cela permet l'émergence de solutions non conventionnelles » explique Schicker. A Lysbüchel Süd, un défi a été lancé qui semble réussi, jusque dans le dernier immeuble encore en construction, aux mains de la Fondation Habitat, qui mise sur une économie circulaire avec le réemploi de matériaux, éléments de façades et fenêtres entre autres. ■

¹ La surface de référence énergétique (SRE), selon la définition de la norme SIA 416/1:2007, est la somme de toutes les surfaces de plancher des étages et des sous-sols qui sont inclus dans l'enveloppe thermique et dont l'utilisation nécessite un chauffage ou une climatisation.

² https://www.minergie.ch/media/180208_vorgabenkatalog_neubauten_v2018.1_fr.pdf

³ Stiftung Habitat, 2018, Lysbüchel Süd. Ausschreibung von 11 Bau-rechtspartellen.

⁴ <https://stereo-architektur.ch>

⁵ <https://pointcommunbasel.ch>; <https://www.atelierneume.ch/dirtyharry>

⁶ <https://cwtch.ch/>

⁷ Citation reprise de l'article « Wohnen in der ehemaligen Lagerhalle », Wohnen 5/2023.

⁸ www.bak.admin.ch/bak/fr/home.html

⁹ Emanuel Christ, président du jury du prix SIA, <https://prixsia.ch/>

¹⁰ Le Système Davos de qualité pour la culture du bâti sur lequel se base le prix SIA évalue les qualités culturelles et constructives des projets sur la base de huit critères : gouvernance, fonctionnalité, environnement, économie, diversité, contexte, esprit du lieu, beauté.

«CE PLAN D'ACTION REPRÉSENTE L'ART DU POSSIBLE»

Le 12 mai 2023, Guy Parmelin organisait une première table ronde avec les autorités, les secteurs de la construction, de l'immobilier et la société civile pour répondre à la crise du logement. Le 13 février 2024, une seconde table ronde a abouti à un plan d'action, mais les mesures font débat.





PROPOS RECUEILLIS PAR JOËLLE LORETAN

Augmenter l'offre de logements et en créer davantage de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins, voilà ce que vise ce plan d'action. Mais certains acteurs, dont le monde des LUP et des MOUP, déplorent des recommandations jugées insuffisantes et non contraignantes, une composition biaisée des parties prenantes avec un important nombre d'acteurs immobiliers et aucune mesure concrète pour davantage de logements à loyer modéré. Rencontre avec Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), pour évoquer cette situation clivante.

Tout d'abord, quel est votre avis général sur le plan d'action issu de ces tables rondes ?

Je pense qu'il représente l'art du possible, soit la recherche de solutions entre un grand nombre d'acteurs publics et privés aux intérêts différents. Quelque 25 organisations étaient représentées. La Confédération, les cantons, les villes, les communes, mais aussi le secteur de l'immobilier et de la construction, dont font partie les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – tous ont leurs tâches et compétences dans ce contexte. Evidemment aussi l'ASLOCA et des acteurs comme Caritas, Patrimoine Suisse ou Pro Senectute étaient présents. Le plan n'est peut-être pas spectaculaire, mais je suis convaincu que si nous appliquons la majorité des recommandations, ce sera un pas dans la bonne direction. De plus, je constate qu'il est devenu une référence pour de nombreux acteurs et qu'il contribue fortement à la sensibilisation. Il faut maintenant travailler avec les acteurs qui veulent contribuer à résoudre ce problème et qui sont en mesure de le faire.

Lorsque vous dites « des acteurs en mesure de résoudre le problème », à qui pensez-vous ?

Les cantons et les communes disposent de compétences importantes dans la mise en œuvre de l'aménagement du territoire. Mais pour que des logements soient construits, il reste essentiel de collaborer étroitement avec les milieux de la construction. Et il faut rappeler que ce plan n'est pas seulement destiné aux LUP, mais à l'approvisionnement en logements de manière générale. J'invite toutefois les MOUP à bien lire le plan d'action, qui stipule clairement qu'il faut construire suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins de la population, avec en arrière-plan la question de l'évolution démographique et de la part croissante de seniors. Dans cette situation, il est certain que les LUP jouent un rôle important.

ISABELLE DEL RIZZO,
SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE L'ARMOUP



L'ARMOUP est extrêmement déçue du plan d'action fédéral contre la pénurie de logements. C'est un plan qui manque d'ambition et de courage. Aucune mesure concrète pour augmenter le nombre de logements à prix ou loyers modérés n'en est ressortie. A défaut, il se limite à de simples recommandations, à des tests ainsi qu'à des analyses supplémentaires. Les mesures qui n'ont pas reçu l'approbation de tous, et en particulier disons-le clairement du secteur de l'immobilier de rendement, ou celles qui ont un coût, ont tout simplement été balayées. Ce résultat n'est pas surprenant : ces mesures et leur mise en œuvre posaient un certain nombre d'exigences aux secteurs de la construction et de l'immobilier, beaucoup trop puissants autour de la table.

Augmenter l'offre de logements à loyers abordables ne sera pas suffisant pour lutter contre le manque de logements actuel et futur, mais c'est une nécessité pour que les citoyens, et en particulier ceux des classes moyennes et les plus fragiles, puissent disposer d'un logement de qualité, à un loyer correct, sans devoir déménager en périphérie. Pour cela, il faut renforcer l'aide indirecte au logement, qui ne coûte pas un centime à la société rappelons-le, en augmentant le Fonds de roulement et en votant un nouveau crédit-cadre suffisant en 2027.

La Confédération a annoncé réduire de 20% et dès l'année prochaine ses contributions aux organisations faitières de l'habitat d'utilité publique, soit Coopératives d'habitation Suisse et Logement Suisse. Ces dernières jugent cette décision paradoxale et incompréhensible, puisque ces coupes risquent de diminuer les prestations qu'elles pourront fournir. Ainsi, cette réduction semble incompatible avec le renforcement prévu de la construction de logements d'utilité publique ?

Cette réduction des contrats de prestations date en fin de compte de 2018. Elle est le résultat d'une décision du Conseil fédéral, qui visait à réduire les frais de fonctionnement de l'Office fédéral du logement (OFL) jusqu'à 25% d'ici à 2025. Nous avons alors pris des mesures à l'interne, avec des réductions inconfortables, mais qui nous ont poussé à questionner la pertinence de certaines structures ou fonctionnements. Certes, la situation sur le marché du logement a changé depuis 2018, tout comme le budget de la Confédération, ce qui signifie que nous sommes obligés de réduire les contrats de prestation. Toutefois, nous voulons assurer la mission principale de ces organisations, soit la gestion du fonds de roulement. Pour cela, nous voulons adapter l'indemnisation dans ce domaine, afin qu'elle continue de couvrir les frais de gestion du fonds. En fait, jusqu'à présent, les contrats de prestations n'ont pas été affectés par ces efforts d'économie. Mais aujourd'hui, ceci n'est plus possible, nous ne pouvons plus les épargner.

Que répondre aux craintes de ces actrices et acteurs des LUP qui soutiennent des solutions pertinentes en matière de logement, mais à qui on réduit les aides financières ?

Je comprends cette remarque, mais je tiens à rappeler que les deux principaux instruments de soutien aux LUP sont toujours en place. Et l'une des mesures du plan d'action prévoit justement de revoir les conditions pour les prêts du fonds de roulement. Par ailleurs, au début de cette année, nous avons déjà augmenté la somme maximale des prêts du fonds de roulement de Fr. 50 000.- à Fr. 60 000.- par logement, soit une augmentation de 20%. En outre, je crois que les LUP profiteront aussi d'autres mesures, comme les procédures de planification et d'octroi de permis de construire plus courtes, ou l'incitation faite aux cantons et aux communes de prévoir un certain quota de logements à loyer modéré pour les nouvelles constructions.

Vous évoquez l'incitation faite aux cantons et aux communes à prévoir un quota de LUP, et c'est justement une des critiques entendues : les cantons et les communes sont simplement « invités » à en fournir, mais rien ne les y oblige vraiment.

Il y a beaucoup de mesures formulées sous forme de recommandations, c'est vrai. Mais cela reflète les différentes compétences. La Confédération ne peut pas simplement dire aux communes et aux cantons ce qu'ils doivent faire. Il était clair dès le début que nous laisserions les compétences telles qu'elles sont, sinon il aurait fallu mener de longues discussions sur leur répartition. Alors nous n'aurions pas mis neuf mois à trouver des solutions, mais en tout cas dix ans. Cela dit, il y a encore de la marge de manœuvre avec les outils que nous

avons à disposition. Nous devrions essayer de faire quelque chose dans ce cadre de libertés, avant de vouloir tout chambouler.

Dans l'encadré de cet article, vous pouvez lire la déception de l'ARMOUP, par la voix de sa secrétaire générale Isabelle Del Rizzo. Que vous inspirent ses propos ?

Pour lui répondre, je dirais que ce plan d'action contient une série de mesures qui profitent aux LUP. Il faut les utiliser. Et Rome ne s'est pas construite en un jour, mais si on avance d'un pas chaque jour, on arrive au but. La table ronde a réuni les acteurs susceptibles de contribuer à la résolution du problème, et c'est maintenant à eux de s'engager pour lutter contre cette pénurie de logements. Des mesures plus ambitieuses ont certainement été discutées, mais la situation actuelle des finances fédérales ne permet pas de faire de grands bonds en avant pour le moment.

A titre plus personnel, comment avez-vous reçu les critiques qui ont entouré ce plan d'action ?

Au début, j'étais un peu désolé pour l'énorme travail que mes collègues avaient fourni pour ce plan d'action. J'étais moi aussi un peu déçu et je me demandais ce que nous aurions pu faire de mieux. Mais en même temps, je suis conscient qu'en politique, il faut vivre avec ce genre de réactions. Je me dis également que c'est mieux d'avoir pris ces mesures plutôt que de n'avoir rien fait du tout. Dans le domaine du logement, ce n'est pas évident de trouver des solutions qui conviennent à tout le monde. Il faut beaucoup échanger et créer de la confiance. Je crois qu'il est important de rester positif et constructif pour trouver des solutions. ■

Comptez aussi
sur la qualité dans
la buanderie.

simple &
robuste



WYSS MIRELLA
fabrication suisse depuis 1909

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

Hypothekar-
bürgschaftsgenossenschaft
cch
hbg
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire

www.hbg-chh.ch

Administration:
c/o Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich
Téléphone 044 292 63 21

**Financement avantageux grâce
à un cautionnement de la chh!**

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la chh pour les financements bancaires

- Endettement jusqu'à concurrence de 90% des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.



**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-realisations

coopérative d'utilité publique
cité derrière

RÉVEILLER NOTRE DÉSIR DE VILLE

NATACHA LITZISTORF
CONSEILLÈRE MUNICIPALE, DIRECTRICE DU LOGEMENT, DE L'ENVIRONNEMENT
ET DE L'ARCHITECTURE DE LA VILLE DE LAUSANNE

Au niveau planétaire, les villes sont au cœur d'enjeux majeurs dont les deux principaux sont d'accueillir la majorité de la population mondiale et de relever les défis environnementaux. Sous nos latitudes, cette donne se combine avec deux réalités : une espérance de vie accrue et des territoires finis. Les villes suisses n'échappent pas à ces constats : elles doivent imaginer et réaliser rapidement une urbanité qui en tienne compte. Et d'emblée, il faut rappeler une évidence : densifier la ville est la seule posture tenable ; cela évite l'étalement urbain et le mitage des territoires et des paysages. Nous devons ainsi construire la ville dans la ville ; ce qui ne doit pas nous empêcher de réfléchir, sans tabou, le point d'inflexion de son développement. Ces villes devraient ainsi être conçues de façon à (r)éveiller notre désir de ville et surtout de manière à entretenir la flamme de l'amour des villes. Et une ville désirable est une ville durable.

Pour ce faire, trois conditions cadres essentielles : (ré)allouer des deniers publics pour relever ces défis ; avoir des procédures et des cadres normatifs agiles pour faire avancer rapidement les politiques publiques et les projets, et enfin, obtenir de la Confédération de la reconnaissance de leur rôle clé et du soutien.

« Avoir les moyens de ses ambitions » comme le dit l'adage est aussi valable pour les collectivités publiques. En tant que politique, proposer une vision d'avenir pour sa ville, c'est bien ; avoir les ressources humaines et financières pour l'incarner dans des politiques publiques, c'est toujours mieux. Mais aujourd'hui, il faut changer de paradigme : affecter de l'argent public pour créer une ville durable, c'est investir de façon efficiente pour le futur, et ce n'est pas dépenser futilement. Et il faut surtout se dire que l'inaction et l'attentisme coûteront inévitablement plus cher à notre société et créeront des dégâts irréversibles. Mais il ne s'agit pas forcément d'augmenter les budgets et les investissements, mais plutôt de proposer une réallocation des ressources aux priorités.

Face à l'urgence d'agir pour une ville plus durable, il conviendrait également de revisiter nos procédures et nos processus de décision notamment en lien avec l'acte de construire ou rénover. Un travail ingrat et peu valorisé politiquement, mais essentiel pour faciliter et accélérer la conception et la mise

en œuvre de politiques publiques ou de projets. S'attaquer à cette tâche ardue permettrait également de couper l'herbe sous les pieds de celles et ceux qui pensent que pour aller plus vite, il serait préférable de baisser les exigences environnementales, de baisser la garde sur leurs suivis ou même de diminuer la portée des instruments de démocratie semi-directe.

Enfin, les villes suisses devraient être au cœur de l'attention de la Confédération. Mais tout d'abord il convient de lever toute ambiguïté sur la réflexion à mener : il faut sortir de l'ornière du débat du « plus » ou « moins » d'Etat pour aller vers un « mieux » d'Etat. Un « Etat partenaire » à la Bauwens, un « Etat détenteur de la norme, mais surtout du sens » à la Pierre Calame. Un Etat qui est en capacité de réorganiser ses structures organisationnelles de façon à répondre à la complexité des défis. Un Etat où « le changement n'y fait pas figure de drame ou d'incongruité, mais devient un événement probable et influençable » comme le dit si bien Pierre Colletterie. Pour notre système politique suisse, l'idée à reprendre est celle de subsidiarité active de Pierre Calame. Elle aurait l'avantage de nous sortir de la logique de répartition des compétences entre les différents niveaux institutionnels, en nous faisant passer de l'obligation de moyens à l'obligation de résultats, en co-opérant. Il est ainsi grand temps pour la Confédération de reconnaître et renforcer le rôle des villes : la plus grande partie de la population y vit ; ce sont elles qui, en bout de chaîne institutionnelle, mettent en œuvre la majorité des orientations prises au niveau national ; ce sont elles encore qui sont le réceptacle de tous les questionnements de la population et qui doivent y répondre. Une légitimité forte pour être mieux intégrées au parlement fédéral et aux discussions des grandes options prises pour notre pays. L'idée n'est ni de révolutionner notre système politique, ni de supplanter les cantons. Mais cela serait un juste retour des choses au regard des services rendus par les villes à notre magnifique pays et à son petit miracle de démocratie et de paix qu'il a su préserver. ■



VOULEZ-VOUS COUCHER DANS MON BUREAU CE SOIR ?

Par définition, les modes passent et trépassent. Mais certaines ont la capacité de ressusciter, plus ou moins régulièrement, au gré des circonstances. C'est le cas de la transformation de bureaux en logements. En cette année consacrée à l'économie circulaire, cette idée mérite une petite analyse économique.

PHILIPPE FAVARGER, DR EN ÉCONOMIE

Lorsque la pénurie de logements est aiguë et que les perspectives sont plutôt sombres¹, les imaginations s'emballent². Il faut accélérer les procédures d'autorisation de construire, assouplir les règles en matière d'aménagement du territoire, supprimer le droit du bail, surélever les immeubles existants, etc., et il faut transformer des bureaux en logements. Cela fait quarante ans que je vois cette idée refaire surface, sans succès autre que marginal. Pas étonnant lorsqu'on connaît les obstacles à surmonter pour procéder à de tels changements d'affectation. Mais ces derniers temps, il semble que l'histoire s'accélère. Les projets de transformation de bureaux en logements paraissent se multiplier³. Un changement de paradigme ? Ou des exceptions qui confirment la règle ?

Quel potentiel ?

Pour pouvoir transformer des bureaux en logements, déjà faut-il qu'il y ait des bureaux vacants. Selon Jones Lang LaSalle, il y a près d'un million de m² de bureaux vacants dans les cinq plus grandes villes de Suisse, et la tendance a été plutôt à la hausse au cours des quinze dernières années. Le phénomène a commencé suite à la crise des subprimes. Plus récemment, c'est le covid et ses conséquences – certaines a priori conjoncturelles, à savoir les difficultés économiques de beaucoup d'entreprises, d'autres peut-être plus structurelles, comme le télétravail – qui l'ont accentué. De plus et tendanciellement, les délocalisations de certains services à l'étranger contribuent vraisemblablement à l'augmentation des surfaces vacantes. Un million de m², c'est l'équivalent d'environ 10 000 logements. Cela peut paraître beaucoup, mais il n'y aura vraisemblablement qu'une petite partie de ces surfaces qui changeront d'affectation, surtout parce que cela n'est souvent pas rentable. De plus, cela ne se fera pas du jour au lendemain. Sachant qu'on construit entre 45 000 et 50 000 logements en Suisse chaque année, les changements d'affectation ne pourront couvrir qu'une toute petite partie des besoins. Et si le besoin en bureaux ne diminue pas à l'avenir, la source sera vite tarie.

L'obstacle économique

Transformer un bureau en logement coûte cher. Il faut en général modifier les typologies, créer des cuisines et des salles de bains, etc. Pour payer les travaux, le loyer du logement doit être substantiellement plus élevé que le loyer du bureau. En général, ce n'est pas le cas (et heureusement pour les

ménages, est-on tenté de dire). Surtout dans les grandes villes⁴, justement là où la pénurie de logements est la plus sévère !

Du côté de l'offre, les investisseurs demandent des loyers plus élevés pour des bureaux parce que le risque est plus grand. Du côté de la demande, les entreprises peuvent payer des loyers plus élevés parce que leur contrainte budgétaire est généralement moins forte que celle des ménages (la part de son chiffre d'affaires qu'une entreprise doit consacrer à la location de ses bureaux est en moyenne bien moindre que la part de ses revenus qu'un ménage doit consacrer à la location de son logement).

« Game over » ? Pas tout à fait. Dans certaines circonstances, le jeu peut en valoir la chandelle. Notamment dans des localisations qui intéressent peu les entreprises.

Les exceptions

Une part substantielle des bureaux vacants se situent dans des bâtiments neufs. Les transformer en logements serait un peu du gâchis. Et il est plus que probable que les loyers des logements ainsi créés seront insuffisants pour payer la transformation.

En revanche, si des travaux de rénovation importants sont nécessaires en raison de la vétusté du bâtiment, pour une mise aux normes énergétiques et pour mettre les bureaux au goût du jour, il n'est peut-être pas beaucoup plus cher de les transformer en logements. Pour ceux-ci, l'espoir renaît.

C'est évidemment plus facile s'il s'agit d'anciens logements qui avaient été antérieurement transformés en bureaux. C'est la cas par exemple d'un immeuble historique de la ceinture fazyste à Genève⁵. Mais les appartements ainsi ressuscités auront certainement des loyers particulièrement élevés. D'ailleurs, la propriétaire semble hésiter puisque les travaux n'ont pas démarré deux ans après la délivrance de l'autorisation de construire.

La même propriétaire envisage de transformer en logements deux autres immeubles protégés qui nécessitent une rénovation lourde, avec des contraintes patrimoniales qui limitent probablement les possibilités d'amélioration du standard en affectation bureaux. Mais là aussi, il s'agira d'appartements haut de gamme.

Et l'avenir ?

Les besoins en surfaces de bureaux vont-ils diminuer dans le futur ? Trois phénomènes pourraient y concourir : le télétravail, le coworking et l'intelligence artificielle.

Covid oblige, on parle beaucoup de télétravail depuis 2020. Mais le télétravail n'est pas né avec le covid. Avant la pandémie, un quart de la population active occupée en Suisse travaillait déjà à plein-temps ou en partie à domicile. La proportion a bondi à 40% en 2021, mais la tendance s'est inversée suite à la diminution de la virulence du virus. De nombreuses entreprises se sont rendu compte des limites du modèle. Qu'en sera-t-il à l'avenir ? Difficile à dire. Et si la tendance repart à la hausse, cela libérera-t-il beaucoup d'espaces de bureaux ? Pas sûr.

La grande majorité des personnes concernées ne travaillent qu'en partie à domicile. Il leur faut donc deux places de travail, une au bureau et une autre à la maison. Et pour que le besoin de l'entreprise en surface de bureau diminue, il faut que les employés concernés partagent leur place de travail. Pas très simple à organiser. De plus, l'entreprise va devoir déménager dans des locaux plus petits. Pas évident non plus. Sans parler des autres inconvénients du télétravail (perte de maîtrise dans la gouvernance ou distension des liens entre collaborateurs, notamment).

Pire, il y a certainement beaucoup de cas où la surface totale nécessaire (place de travail au bureau et place de travail à la maison) va plutôt augmenter. Transformer des bureaux en logements pour avoir plus de logements ne fait pas tellement sens si les télétravailleurs ont besoin de logements plus grands pour pouvoir y travailler.

Un autre modèle à la mode qui pourrait réduire les besoins en surfaces de bureaux est le coworking. Il s'agit là aussi de partager des places de travail. A priori, cela concerne essentiellement les indépendants qui travaillent à temps partiel ou qui exercent leur activité en partie en télétravail. Dans ce dernier cas, il y a également le risque que le besoin en surfaces augmente au lieu de diminuer. J'ai donc le sentiment que le potentiel est passablement limité. D'ailleurs, la plus grosse société de coworking au monde est en situation de faillite depuis quelques mois.

Troisième phénomène à la mode, l'intelligence artificielle. Comme pour beaucoup d'innovations technologiques, certains craignent qu'elle ne réduise le nombre d'emplois, d'autres pas. Moins d'emplois signifie a priori moins d'espace nécessaire, mais on peut difficilement le souhaiter au regard des conséquences potentielles sur le chômage.

Et les besoins en logements ?

Il faudrait que le nombre de personnes ayant besoin de travailler diminue en parallèle à la réduction du nombre d'emplois. Difficile si la population résidente continue d'augmenter. Mais il faudra bien un jour que la population cesse de croître. Et si elle décroît, les besoins en logements pourront diminuer et il n'y aura donc plus besoin de transformer des bureaux en logements. Fin de l'histoire !

Dans l'immédiat, l'impact de la transformation de bureaux en logements sera certainement marginal. Vous ne coucherez certainement pas dans mon bureau ce soir ou demain, mais tout nouveau logement est quand même bon à prendre. ■

¹ Certains prophètes pensent qu'il va manquer des dizaines de milliers de logements en Suisse ces prochaines années.

² Voir par exemple le catalogue de mesures du plan d'action sur la pénurie de logements de la Confédération.

³ Voir par exemple news immobilier.ch du 22 avril 2024 et « Neue Zürcher Zeitung » du 18 juin 2024.

⁴ Rappelons-nous que, durant les Trente glorieuses, des milliers de logements ont été transformés en bureaux dans les centres des grandes villes justement parce que c'était plus rentable.

⁵ Bâtiment protégé, construit il y a 200 ans à la rue de la Corratierie (news immobilier.ch du 22 avril 2024).

ENTRE ROMANTISME ET RÉALITÉ

En tant que formes d'habitat communautaire, les projets d'habitat intergénérationnel sont arrivés au cœur de la société. Les personnes qui habitent de cette manière espèrent une cohabitation sociale, une aide entre voisins et la possibilité de vieillir chez soi de manière autonome. Le Forum du logement de l'EPFZ a analysé si ces attentes résistent à la réalité.

LEONIE POCK, ETH WOHNFORUM – ETH CASE

Au cours des dernières décennies, et plus encore depuis 2015, une remarquable diversité de projets de logements intergénérationnels a vu le jour en Suisse. Ils se distinguent par leur type de maître d'ouvrage, leur orientation, leur forme d'organisation, la taille du projet et leur conception architecturale. Les coopératives sont les principaux maîtres d'ouvrage. Mais au-delà des objectifs de ces projets, qu'est-ce qui est réellement vécu et expérimenté par les habitants ? Comment les visions initiales d'un habitat intergénérationnel ont-elles évolué au fil du temps ?

Quelles sont les approches et les stratégies qui font leurs preuves dans la pratique ? Et où se situent les défis et les opportunités ? Le projet de recherche appliquée « L'habitat intergénérationnel dans une perspective à long terme » a interrogé des habitants, des organismes responsables, des architectes, des coordinateurs sociaux et d'autres personnes impliquées dans des projets d'habitat intergénérationnel existant depuis plusieurs années. Les résultats sont consignés dans une documentation sur 19 projets d'habitat intergénérationnel, un rapport d'étude de cas approfondi sur six projets et un rapport final. Le projet

a été soutenu par l'Office fédéral du logement OFL, la Fondation Age, la Fondation Beisheim, la Fondation Walder et Max Pfister Baubüro AG.

Des relations moins contraignantes

Les projets de logements intergénérationnels offrent de nombreux avantages, allant du partage des ressources au soutien social vécu. Les attentes sont donc très élevées. Il n'est cependant pas rare que ces attentes ne tiennent pas compte du fait que de nombreuses personnes préfèrent garder une certaine distance avec leurs voisins. Elles souhaitent ainsi non seulement préserver leur indépen-



Des attentes réalistes en matière de cohabitation sont importantes pour la réussite des projets de logements intergénérationnels. Sur la photo, un groupe d'habitants du Hunziker Areal à Zurich lors d'un quiz commun de dégustation de vin.

BANQUE
MIGROS

«Notre immobilier réussira-t-il la transition énergétique?»

Nous vous aidons à prendre des décisions d'investissement porteuses d'avenir et à développer votre portefeuille immobilier conformément au marché. Nos spécialistes vous indiquent les opportunités et les risques ainsi que le potentiel d'optimisation.

En savoir plus
banquemigros.ch/portefeuilleimmobilier



Marc Kleiner
Chef de vente régional ouest
Flumrocker depuis 2002



Andrea Gadiant
Secrétariat CC et direction
Flumrockeuse depuis 2008



LA FORCE DE L'EAU AU SERVICE DE L'ISOLATION.
SIMPLEMENT AUTHENTIQUE.



flumroc.ch/forcehydraulique



Seule une interaction de mesures sociales, économiques et politiques peut permettre de créer un environnement de vie intergénérationnel.

dance et leur sphère privée, mais aussi éviter les tensions et les conflits. Les espoirs d'une cohabitation familiale sont donc souvent déçus. En effet, les relations dans les projets de logements intergénérationnels sont différentes de celles de la famille. Elles sont moins contraignantes et résultent d'une sympathie mutuelle, d'intérêts partagés et d'expériences de vie similaires.

De même, des liens plus étroits ne signifient pas nécessairement qu'ils sont entretenus de manière intensive en dehors du projet. C'est précisément lorsque les personnes ont déjà un réseau social bien établi qu'il peut être difficile de développer de nouvelles relations profondes au sein d'un projet de logement. Il n'est donc pas réaliste de s'attendre à ce que tous les habitants forment une unité et entretiennent des relations amicales. En particulier dans les modèles « logement contre aide », qui s'adressent aux étudiants

et aux personnes âgées, les rythmes journaliers différents et le travail quotidien souvent intensif des étudiants font que les contacts sont moins nombreux que prévu et espéré. A cela s'ajoute le fait que les étudiants déménagent plus souvent, ce qui constitue un obstacle à la création de liens de confiance et de solidarité.

Qualité particulière du voisinage

Comme le montre l'enquête menée auprès de plus de 70 personnes issues de six projets dans le cadre de l'étude de l'EPFZ et du projet de film, on constate dans chacun d'eux une qualité de voisinage particulière, qui se distingue des formes d'habitat conventionnelles. « Cela m'a montré qu'il est possible d'habiter beaucoup plus près les uns les autres, dans le sens d'une véritable connexion. On connaît vraiment ses voisins et on peut s'entraider », résume un jeune habitant de 21 ans du lotissement intergénérationnel autogéré Giesserei de la coopérative d'habitation autogérée (Gesewo) à Winterthur. Cette connexion constitue les fondements d'un voisinage fort. Pour cela, il est nécessaire de disposer d'espaces et d'infrastructures communs dans

lesquels peuvent se dérouler des activités communes telles que le « Zopf-Jassen », le verre de bière brassée par les habitants eux-même, le « petit déjeuner d'été en terrasse » ou le désherbage du jardin commun. Alors que les projets autogérés et plutôt petits le font de manière autonome, les grands projets de plus de 40 logements collaborent plus souvent avec des animateurs de quartier. Ce qui crée du lien, ce ne sont pas seulement les activités communes, mais aussi les rencontres informelles et spontanées, qui sont favorisées par ces projets, y compris sur le plan architectural.

Points de friction classiques

Malgré ses atouts, la cohabitation intergénérationnelle n'est pas toujours simple. Les différentes phases de la vie entraînent des besoins et des perspectives différents : les jeunes enfants en phase d'opposition, le besoin de retrait et d'autodétermination à la puberté et les besoins de repos des personnes âgées peuvent constituer des points de friction intergénérationnels classiques. Mais la plupart du temps, ce sont les différences de conception de l'utilisation et de la gestion des espaces

À PROPOS DU PROJET DE RECHERCHE

Cet article se base sur les résultats du projet de recherche appliquée « Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung » (2020-24) de l'ETH Wohnforum – ETH CASE en coopération avec la Haute école spécialisée bernoise et age-re-search.net. Vous trouverez une brève documentation, deux rapports, le film documentaire réalisé en tant que projet complémentaire à la recherche et d'autres informations sur le projet en scannant le QR-Code:



communs qui provoquent des divergences d'opinions. Le jardin commun en est un exemple typique. Une habitante de plus de 70 ans, du projet Solinsieme à Saint-Gall, décrit avec autodérision : « Tout le monde s'y connaît un peu en jardinage, et on peut donc toujours y mettre son grain de sel : Tu t'en occupes déjà ? Pourquoi enlèves-tu la mousse maintenant ? C'est bon pour le CO₂ ! Vous n'avez pas besoin de l'enlever maintenant ? » Ces petites frictions sont cependant souvent le signe d'une grande convivialité, et les jardins communautaires font justement partie des espaces communs les plus appréciés dans de nombreux projets.

Liens plutôt faibles

L'idée que l'on se fait des relations intergénérationnelles dans les projets de logements intergénérationnels est souvent empreinte de romantisme et de stéréotypes liés à l'âge : les parents actifs espèrent trouver des solutions de garde simples pour leurs enfants, tandis qu'en contrepartie, ils souhaitent aider les seniors dans leurs tâches quotidiennes. De telles formes de soutien intergénérationnel sont rares dans la pratique. Les expériences montrent toutefois que les contacts entre les habitants sont en grande partie plutôt lâches et de courte durée. Grâce à la promotion consciente d'une mixité des habitants et d'activités communes, ces contacts sont toutefois plus fréquents que dans les voisinages conventionnels. Ils jouent un rôle important pour le bien-être.

Pour les résidents âgés, voir des enfants jouer et courir dans toute leur vivacité peut par exemple représenter une plus-value. Les familles dont les proches habitent loin apprécient que leurs enfants rencontrent des personnes âgées dans le cadre de leur vie quotidienne et qu'ils



Les espaces et activités communautaires sont importants pour renforcer les liens entre les résidents. A la Kanzlei-Seen à Winterthur, la communauté de l'immeuble mange régulièrement ensemble.

puissent interagir avec elles. Les résultats de la recherche montrent que la majorité des contacts étroits ou des amitiés se déroulent entre personnes de la même génération, même dans les projets de logements intergénérationnels étudiés.

Vieillir dans un projet d'habitat intergénérationnel

Les habitants âgés s'engagent fortement dans les activités communautaires et jouent donc souvent un rôle central dans les projets d'habitat intergénérationnel. Mais la vieillesse n'est pas la même pour tous, et les habitants qui se trouvent dans des situations et des phases de vie plus fragiles bénéficient souvent d'un soutien pratique et émotionnel. Malgré ce soutien mutuel, l'aide de voisinage atteint ses limites dans tous les projets lorsqu'il s'agit d'une prise en charge plus intensive et à plus long terme, ce que les personnes concernées ne souhaitent souvent pas non plus. Un soutien professionnel est alors nécessaire pour assurer une prise en charge adéquate. Ainsi, même dans les projets d'habitat intergénérationnel, un déménagement dans un logement pour personnes âgées ou dans un centre de soins n'est pas exclu. « Vieillir chez soi » n'est donc pas seulement une tâche pour la communauté de l'immeuble, mais

aussi et surtout un enjeu sociopolitique. Seule une interaction de mesures sociales, économiques et politiques peut permettre d'aménager avec succès un environnement de vie intergénérationnel et favorable aux personnes âgées.

Des attentes réalistes sont importantes

Pour que les projets de logements intergénérationnels réussissent, il est important d'agir avec des attentes réalistes et de reconnaître les limites de la vie en communauté. Le soutien mutuel, la participation sociale et une cohabitation plus étroite sont exigeants et demandent de l'engagement et la volonté de gérer les conflits. Tout le monde ne veut pas vivre ainsi. Les projets de logement intergénérationnel constituent cependant une alternative importante aux offres de logement traditionnelles. Ils montrent comment le logement peut être organisé en fonction des besoins et incitent à réfléchir à l'organisation future de notre vie commune. ■

Et si vous décidiez aujourd'hui de l'avenir énergétique de votre maison ?

SIG et ses partenaires vous accompagnent
pour améliorer l'efficacité énergétique
de votre maison et maîtriser vos dépenses.



www.sig-ge.ch/villa
0844 800 808



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

 **LOGEMENT IDÉAL**
société coopérative

Société coopérative
spécialisée
dans l'immobilier
à loyer abordable

logement-ideal.ch



L'HABITAT PARTICIPATIF À L'ASSAUT DU MONDE

Dans un monde où l'hégémonie financière ultralibérale et le climat semblent au bord de l'effondrement, il est bon de se rappeler que l'humanité a d'autres valeurs à partager pour organiser son habitat, au sens large. Solidarité et bien commun pourraient être les mots clés d'un vaste mouvement international de production participative de l'habitat.

PATRICK CLÉMENÇON

urbaMonde est une petite organisation extrêmement agile et créative, aux ramifications planétaires, qui gagne à être connue. Fondée par des architectes en 2005 à Genève sous la bannière des Urbanistes Sans Frontières International pour répondre à des urgences humanitaires liées à la reconstruction post-catastrophes d'habitats en Afrique et en Amérique latine, l'association s'est métamorphosée au fil des ans en un vaste réseau de soutien et de promotion de l'habitat social et solidaire à l'échelle internationale. Répondre aux urgences, c'est bien ; tenter de les prévenir, c'est mieux.

Aux alentours de 2008, l'association est rebaptisée urbaMonde et depuis 2015, elle a un pied en France. Les deux entités collaborent étroitement pour faire grandir ce qu'urbaMonde appelait en 2015, la Plateforme Globale pour la Production Sociale de l'Habitat¹ et dont l'objectif est de promouvoir l'habitat participatif au niveau local et international.

L'action d'urbaMonde est fondée sur les principes du droit au logement pour toutes et tous et au droit à la ville, eux-mêmes ancrés dans des valeurs de solidarité, de partage, de participation, d'autogestion et de développement urbain durable. Des valeurs chères aux coopératives d'habitation et d'habitants suisses, avec lesquelles urbaMonde collabore de temps à autre.

Concrètement, ça veut dire qu'urbaMonde s'engage auprès de tous les acteurs de la construction d'une région pour réunir (futurs) habitant·e·s, architectes, avocats, banquiers, urbanistes et collectivités publiques autour de projets d'habitats et de transformation de l'espace urbain conçu comme un bien commun – et non plus comme un simple objet de spéculation immobilière. Encore une valeur chère aux coopératives d'habitation et d'habitants suisses.

Solidarité internationale

À l'international, urbaMonde accompagne les communautés locales de différents pays du monde, de manière à renforcer leur pouvoir d'agir, en partageant son savoir-faire, dans une dynamique de coconstruction.

« Au cours de mes échanges, que ce soit sur le terrain ou dans des forums ou des congrès, j'ai pu constater que le modèle suisse des coopératives d'habitation suscitait beaucoup d'intérêt et bénéficiait d'une excellente reconnaissance internationale, que ce soit en termes de politique publique, de soutiens et de structuration au niveau fédéral et cantonal »,

souligne Léa Oswald, administratrice et chargée de projets urbaMonde-Suisse et coordinatrice du Réseau CoHabitat. « Cette reconnaissance internationale est porteuse de légitimité pour la Suisse, tout comme d'ailleurs, dans l'autre sens, la reconnaissance par la Suisse des projets réalisés dans le Sud global. » Les deux côtés sortent grandis des échanges. Le processus contribue à une meilleure compréhension mutuelle et alimente la croissance d'un mouvement global de production sociale de l'habitat.

urbaMonde apporte également un précieux soutien financier aux projets qu'elle accompagne, en distribuant des fonds récoltés en Suisse auprès de diverses institutions. À commencer par la Fédération genevoise de coopération, qui livre à elle seule environ 70% des fonds à disposition d'urbaMonde. Suivent la Fédération Vaudoise de Coopération, la Fondation Laudes, la Fondation Charles Léopold Mayer, et d'autres dons



De gauche à droite : Nadia Gianoli, la nouvelle responsable de communication, Nina Quintas et Léa Oswald. Photo : Patrick Cléménçon

CONFÉRENCE PUBLIQUE « LA PRODUCTION SOCIALE DE L'HABITAT À TRAVERS LE MONDE »

1^{er} octobre 2024, Uni Mail, Genève, 18 h 30, entrée libre.

Cette conférence, soutenue par la ville et le canton de Genève, s'inscrit dans le cadre d'un grand meeting international réservé aux membres des différentes fédérations invitées et qui aura lieu via une série d'ateliers et de colloques du 30 septembre au 4 octobre.

Le point d'orgue de ce meeting, c'est la conférence publique du 1^{er} octobre, où seront présentés 4 projets d'habitat participatif lauréats du Prix mondial de l'Habitat au Sénégal, en Indonésie, en Espagne et en Suisse, avec La Ciguë.

Une table ronde modérée par la prof. UNIGE Armelle Choplin viendra couronner la soirée par une discussion entre les intervenants principaux et un représentant de la Banque Alternative Suisse, ainsi qu'un représentant du GCHG. Thème de la table ronde : comment développer les coopératives d'habitation dans le monde ? Quels appuis publics et financiers existent ou restent à inventer ?

A l'issue de la table ronde, une verrée permettra à tout le monde d'échanger et de réseauter à cœur-que-veux-tu.

Programme et inscriptions:



privés. Les revenus des cotisations sont extrêmement modestes et ne représentent aujourd'hui qu'à peine 0,2% du budget frisant le million de francs suisses annuel. En pleine phase de consolidation, l'association compte bien augmenter le nombre de ses membres dans un proche avenir.

Projets en cours aujourd'hui

L'activité principale d'urbaMonde se dirige aujourd'hui vers les pays du Sud global. Pas moins de huit projets de coopération au développement sont actuellement en cours. Pour chacun d'entre eux, urbaMonde soutient directement les partenaires locaux impliqués. « En Uruguay et au Nicaragua, il s'agit d'un type de projets de coopératives d'habitation né en Uruguay, qui s'est répandu en Amérique latine, mais qui a aussi inspiré des modèles de coopératives d'habitation en

Europe ; au Brésil, il s'agit d'un projet suivant le modèle des Community Land Trusts », détaille Nina Quintas, chargée de projets urbaMonde et coordinatrice du Réseau CoHabitat. « En Afrique, nous soutenons un projet au Sénégal, et en Asie nous soutenons quatre projets : en Indonésie, au Bangladesh, aux Philippines et en Thaïlande, à Bangkok, où nous avons soutenu le congrès régional annuel de l'Asian Coalition for Housing Rights (ACHR). »

Vaste programme... auquel s'ajoutent encore toute une série de projets en cours en Europe, dont notamment l'appui au réseau MOBA SCE dans la mise en place d'un mécanisme financier éthique pour soutenir la réalisation de projets de coopératives d'habitation dans six pays d'Europe de l'Est et du Sud-Est².

« Les 8 projets soutenus actuellement par urbaMonde dans le Sud global bénéficient directement à près de 30 000 personnes vivant dans des communautés urbaines pauvres, avec des retombées indirectes pour 5 millions de personnes ! »

Tous ces projets s'inscrivent dans une économie circulaire, sociale et solidaire, en phase avec les principes du développement durable, permettant de réaliser des projets bottom-up, partant des besoins de la population, et de tisser des liens hors de la bulle des logiques du marché et de la finance mondialisée, notamment en tentant de mettre en place des outils de financement éthique. La coopérative d'habitation y est souvent comprise comme le noyau de création et de développement d'une communauté, qui s'unit pour construire son habitat dans un contexte plus large : gestion du bâti, gestion des déchets, sécurité alimentaire et agriculture locale, alphabétisation et création d'emplois, accès à l'eau potable et aux services publics, formation politique et de plaidoyer auprès des autorités publiques.

L'impact de ces projets est impressionnant : près de 30 000 personnes vivant dans des communautés urbaines pauvres, dont environ 70% de femmes, en bénéficient directement. Indirectement ce sont plus de 5 millions de personnes vivant dans des quartiers informels en zone urbaine qui bénéficient des retombées de ces projets.



Photo de groupe avec tous les participants, y compris des représentants du gouvernement thaïlandais, suite au grand congrès organisé par ACHR au Centre de conférences des Nations Unies à Bangkok. Photo : ACHR

Bangkok

Du 27 juin au 4 juillet 2024, Léa Oswald et Nina Quintas se sont rendues au congrès régional annuel de l'Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), à Bangkok³. L'occasion de rencontrer et d'échanger avec la foultitude d'ONG impliquées dans la coalition, mais également avec les autorités publiques et les communautés concernées par les projets mis en place. « Il faut savoir que la Thaïlande est un pays exemplaire en matière de soutien aux projets de production sociale d'habitat, notamment à travers un Département d'Etat dédié au développement communautaire, qui soutient activement les processus d'amélioration des quartiers en partenariat avec les communautés locales », souligne Léa Oswald. Faire connaître et se faire connaître sont les mots d'ordre d'événements de ce type, dont émerge la merveilleuse sensation de faire partie d'un grand tout au service du bien commun, et qui a réuni plus de

200 participants provenant de plus de 15 pays asiatiques, parmi lesquels on trouve également des acteurs comme UN-Habitat et même le célèbre moine bouddhiste Phra Phrom Phacharayanamuni.

urbaMonde aurait pu s'en tenir à son travail de coopération internationale, mais non. Depuis 2014, l'association coordonne un réseau à l'échelle mondiale, qu'elle a contribué à fonder : la Plateforme de la Production Sociale de l'Habitat, devenue le Réseau CoHabitat, qui fête cette année ses dix ans d'activités foisonnantes par une grande manifestation à Genève (voir encadré).

Le réseau CoHabitat

C'est un réseau international de fédérations d'habitant-e-s, d'organisations de la société civile et autres acteurs de l'habitat participatif, que coordonne urbaMonde, et dont le but

DES LIENS EN VEUX-TU EN VOILÀ :

Le site web : www.urbamonde.org

Faire un don :



Devenir membre :



consiste à contribuer au développement de solutions gérées par les communautés pour faire face aux manifestations globales et locales de la crise du logement. CoHabitat compte une bonne trentaine de membres à ce jour, parmi lesquels on trouve des acteurs très importants, dont notamment Habitat International Coalition (HIC), l'un des plus anciens réseaux de mouvements d'habitants et d'ONG avec une forte présence en Amérique latine ; Cooperative Housing International (CHI), qui réunit l'ensemble des Coopératives d'Habitation au Nord comme au Sud et où on trouve de nombreuses coopératives européennes ; l'Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), qui regroupe des communautés d'habitants de quartiers précaires dans plus de 160 villes d'Asie ; le Slum Dwellers International (SDI), qui regroupe des fédérations nationales de communautés d'habitants précaires dans 35 pays, avec une forte présence en Afrique et en Inde ; le Community Land Trust Network (CLT) qui facilite la dissémination de ce modèle principalement aux Etats-Unis, en Angleterre et au Canada ; et pour terminer, on citera encore World Habitat, dont l'une des activités phares est l'attribution des Prix Mondiaux de l'Habitat.

Les Prix Mondiaux de l'Habitat

Ces prix, qui soulignent les facettes innovantes des projets dans le domaine de l'habitat dans le monde entier, que ce soit en termes de subtilités d'organisation, d'innovation architecturale, d'ingéniosité financière ou encore de créativité en termes de partenariats privé-public, permettent de donner une visibilité mondiale aux projets et offrent une véritable reconnaissance publique à leurs auteurs – très gratifiant, dans un monde dominé par la privatisation forcée des services publics et la désastreuse financiarisation tous azimuts de notre environnement. On notera en passant que parmi les quatre lauréats de 2023 et 2024, figure la coopérative genevoise

de logement pour personnes en formation La Ciguë, dont il sera question lors de la conférence publique « La production sociale de l'habitat à travers le monde » le 1^{er} octobre 2024 à Uni Mail Genève (voir encadré). Cette conférence s'inscrit elle-même dans un événement plus large réservé aux différentes organisations membres de CoHabitat.

Et urbaMonde en Suisse ?

Dès 2013, urbaMonde a développé un certain nombre d'ateliers participatifs à Genève pour les coopératives de la région qui avaient déjà une composante participative dans leur forme de gestion. urbaMonde a aussi réalisé une étude pour le Groupement des coopératives d'habitation genevoises GCHG portant sur les coopératives d'habitation comme acteurs du territoire, une étude qui a influencé la nouvelle politique du logement de l'Etat de Genève. « Nous nous attelons également à sensibiliser les coopératives genevoises et zurichoises aux questions de solidarité internationale. Le Fonds de Solidarité de la coopérative d'habitation ABZ à Zurich, et les coopératives genevoises Equilibre, La Codha et La Ciguë nous ont notamment soutenus. Mais le chemin est long pour rallier les coopératives d'habitation suisses à la cause de la solidarité internationale. C'est dans ce sens que nous organisons des événements de sensibilisation et des espaces d'échanges d'expériences, tout en renforçant nos liens entre la Suisse romande et alémanique », glisse dans un sourire Léa Oswald. ■

¹ Dans l'ouvrage publié par l'association en 2015 « Production sociale de l'habitat », page 9.

² Voir : <https://moba.coop/>

³ Voir : <https://www.urbamonde.org/news/>

LES TRAVAUX DE LA CHOSE LOUÉE ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE

Tandis que certains locataires se limitent à rafraîchir la décoration intérieure, comme repeindre les murs, d'autres envisagent des transformations plus significatives. Ont-ils vraiment le droit de réaliser ces travaux sans l'accord du propriétaire ? Et que faire si des modifications sont apportées sans autorisation préalable du bailleur ?

PASCAL STEINER, AVOCAT, SLEX

En Suisse, le droit du bail régit de manière stricte les relations entre le bailleur et le locataire, en particulier en matière de travaux sur le bien loué. Qu'il s'agisse de repeindre les murs ou de procéder à des modifications plus substantielles, il est crucial que chaque partie comprenne ses droits et obligations. Selon le Code des obligations (CO), le locataire doit entretenir le bien loué avec soin et, à la fin du bail, le restituer dans l'état dans lequel il l'a reçu, sous réserve de l'usure normale de la chose louée (art. 256 CO). En vertu du contrat de bail, le locataire se voit confier l'usage de la chose louée mais pas plus. Le locataire n'acquiert ainsi pas le droit de modifier ou de rénover les locaux¹.

Rénovations et modifications

Les articles 260 et 260a CO traitent respectivement des rénovations et des modifications de la chose louée, selon qu'elles sont décidées par le bailleur ou par le locataire. Ces travaux sortent du cadre de l'entretien « stricto sensu » de l'objet loué tel que prévu à l'article 256 CO, lequel vise à maintenir le bien dans l'état où il se trouvait au moment de la conclusion du bail.

La rénovation vise à remettre à neuf le logement ou certaines parties de celui-ci. Par rapport au simple entretien, elle se traduit par une amélioration des qualités du bien. Par exemple, il y a rénovation en cas de réfection de la façade ou du toit d'un bâtiment, du remplacement des conduites d'eau ou d'un boiler usé par un nouveau plus puissant, de la remise à neuf d'une salle de bains ou d'une cuisine, etc.². Ces travaux impliquent généralement un investissement significatif et peuvent accroître la valeur du bien.

La modification, quant à elle, recouvre un changement physique apporté à l'état de la chose louée. Il peut s'agir, par exemple, de la suppression d'une cloison intérieure pour agrandir une pièce, ou de l'aménagement d'un grenier en surface habitable. Une modification peut améliorer les qualités de la chose, les maintenir inchangées ou, dans certains cas, les diminuer.

Accord du bailleur

En règle générale, le locataire est autorisé à effectuer de petites modifications, telles que la pose de tableaux, l'installation d'étagères ou la peinture des murs, tant que ces changements restent aisément réversibles. En revanche, pour des travaux plus importants, comme la démolition d'une cloison, l'ajout

d'équipements ou la modification de la structure du bien, une autorisation préalable du propriétaire est nécessaire. Le locataire ne peut donc pas transformer le logement selon ses préférences ou ses besoins sans obtenir au préalable l'accord écrit du bailleur, conformément à l'article 260a, alinéa 1^{er} CO³. Le bailleur peut donner son accord écrit de manière générale, couvrant n'importe quelle rénovation ou transformation, ou plus spécifiquement pour des travaux bien définis⁴. Toutefois, le propriétaire n'est pas tenu d'accepter toutes les propositions du locataire ; il peut réduire ou modifier la liste des travaux proposés⁵. Le bailleur a également la possibilité de subordonner son consentement à certaines conditions, telles que la prise de mesures de protection pour prévenir des nuisances au voisinage, le recours à des entreprises déterminées pour la réalisation des travaux, ou la consignation des fonds destinés à couvrir le coût de l'ouvrage, etc.⁶. Dans certains cas, il pourrait même exiger le paiement d'une somme d'argent en contrepartie de son consentement⁷.

Le locataire prudent a donc tout intérêt à demander l'accord du bailleur avant d'entreprendre les travaux. Cet accord devra idéalement mentionner : la liste précise des travaux autorisés (projet, devis, plans, etc.), les modalités de leur exécution, l'engagement du locataire à remettre la chose en l'état initial si nécessaire, et les modalités de l'indemnisation éventuelle du locataire à la fin du bail. Ces précautions permettent de clarifier les responsabilités de chaque partie et d'éviter les litiges.

Selon le texte de l'article 260a al. 1 CO, le consentement doit intervenir normalement avant la rénovation ou la modification. Il peut néanmoins aussi être donné au cours des travaux ou même après, en ayant alors les mêmes effets⁸.

Travaux non autorisés

Le locataire qui entreprend des travaux de rénovation ou de modification sans l'accord écrit du bailleur s'expose à plusieurs risques. En cours de bail, le bailleur pourrait engager une procédure judiciaire, sous forme de mesures provisionnelles, pour faire cesser les travaux. En outre, si les rénovations ne sont pas exécutées conformément aux règles de l'art ou si elles endommagent gravement la chose louée, le bailleur peut exiger la remise en état des locaux ou des dommages-intérêts (art. 257f, al. 1 et 97ss CO). Dans les cas extrêmes, le bailleur pourrait même décider de résilier le bail de manière anticipée, si les conditions prévues à l'article 257f al. 3 et 4 CO sont remplies.

Lorsqu'un bailleur apprend ou constate que le locataire enfreint son devoir de diligence, il doit rapidement lui adresser un avertissement par écrit dans un laps de temps raisonnable, après en avoir eu connaissance. Il doit mentionner les reproches faits au locataire et indiquer les mesures à prendre pour rétablir la situation. Le contenu de l'avertissement et le délai accordé pour corriger les manquements varient en fonction de la gravité de la situation. Par exemple, le bailleur peut exiger que la réparation des locaux endommagés soit effectuée dans un délai réaliste⁹.

Remise en état

A la fin du bail, si le locataire a rénové ou modifié les locaux sans l'accord du bailleur, il peut être tenu de remettre les locaux dans leur état initial (art. 260a al. 2 CO a contrario).

Si le locataire a été autorisé à effectuer des travaux, les parties peuvent convenir, par écrit, que le locataire devra remettre les locaux en l'état initial à la fin du bail. Un tel engagement doit être rédigé sans ambiguïté et signé par le locataire. Une simple lettre du bailleur autorisant les travaux tout en mentionnant que le locataire remettra les locaux en état ne suffit pas à établir une obligation ferme.

Le bailleur qui souhaite que les locaux soient remis dans leur état initial doit exprimer cette demande lors de l'état des lieux de sortie ou immédiatement après, si les rénovations n'ont pas été autorisées.

En fin de bail, le locataire peut enlever les installations mobiles lui appartenant, telles que les appareils de cuisine, les moquettes, les meubles ou les rideaux, à condition qu'elles puissent être facilement séparées des locaux. Cependant, le locataire doit assumer les réparations rendues nécessaires par l'enlèvement de ces installations, dans la mesure où les dégâts excèdent l'usure normale. Par exemple, si une moquette collée sur un parquet laisse des traces de colle, le locataire pourrait être tenu de les enlever, sauf si le parquet est dans un état tel que le bailleur doit de toute façon le faire poncer. Les parties peuvent également convenir que le locataire laissera en place certaines installations mobiles lui appartenant, s'ils le jugent préférable¹⁰.

Indemnité

En application de l'article 260a, al. 3 CO, le locataire peut prétendre, à la fin du bail, à une indemnité si trois conditions cumulatives sont remplies : le locataire a procédé à des travaux de rénovation ou de modification du bien loué ; le bailleur a

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.

consenti par écrit à ces travaux ; et ces travaux apportent une plus-value considérable au bien.

Le locataire qui réalise des travaux sans le consentement écrit du bailleur perd tout droit de réclamer une indemnité pour une éventuelle plus-value, même s'il ne lui a pas été demandé de remettre les locaux dans leur état initial¹¹.

Au vu de ce qui a été exposé ci-dessus et afin d'éviter les conflits et les malentendus, une bonne communication entre le bailleur et le locataire est essentielle. Un accord clair avec le bailleur, consigné par écrit, n'est pas seulement une formalité : c'est la garantie d'éviter des litiges potentiellement coûteux et de préserver une relation de confiance. En procédant de la sorte tant le locataire que le propriétaire peuvent s'assurer que les travaux seront menés à bien, dans le respect des droits de chacun. ■

¹ LACHAT, « Le Bail à loyer », Lausanne 2008, p. 826 et références citées.

² Ibid., p. 190.

³ Ibid.

⁴ LACHAT, « Le Bail à loyer », Lausanne 2008, p. 827 et références citées.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid., p. 539.

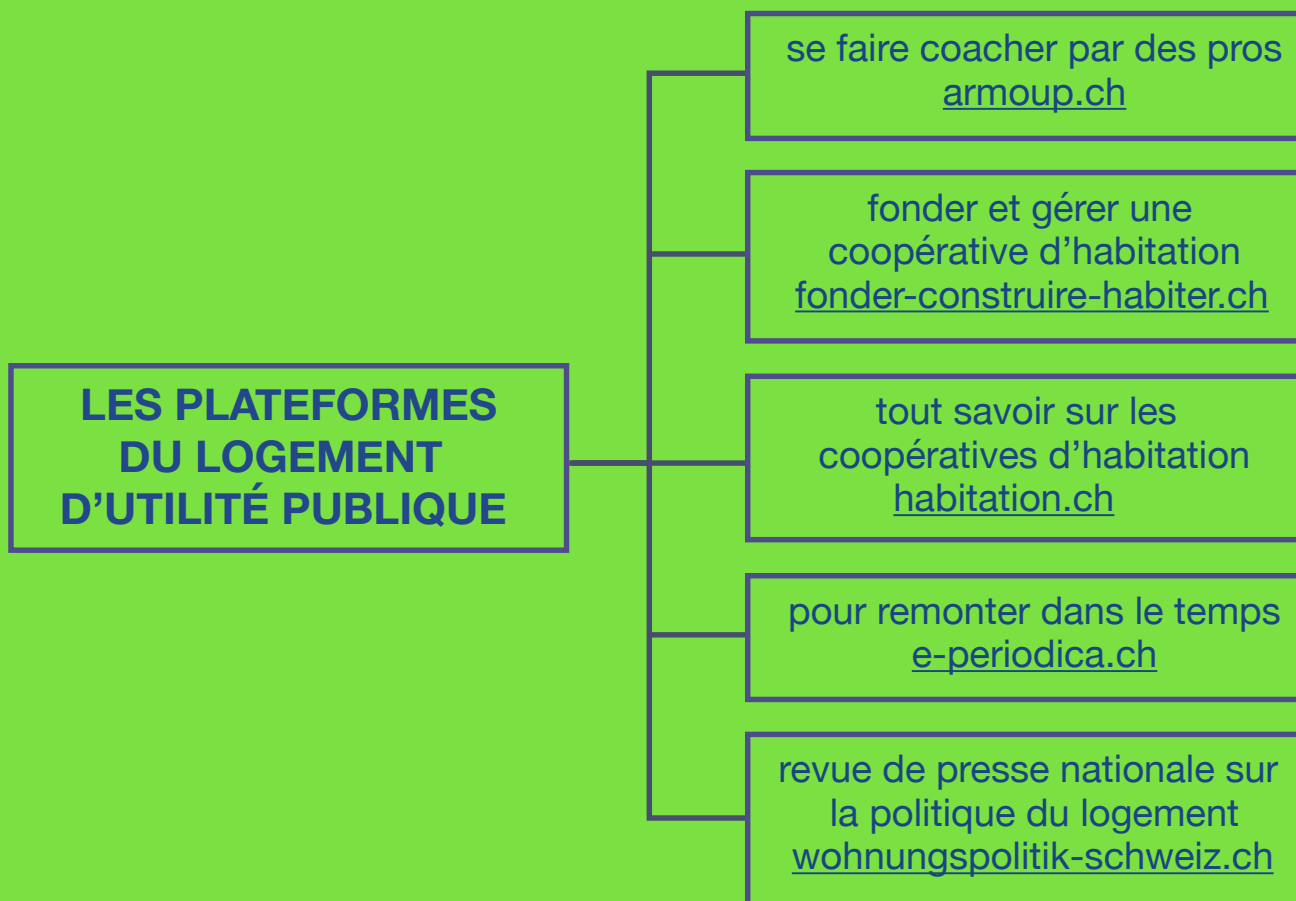
⁷ BARBEY, « Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire », in 10^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998.

⁸ Ibid.

⁹ LACHAT, p. 829.

¹⁰ Ibid., p. 835.

¹¹ SVIT-Kommentar ad art. 260-160a CO N° 75.



**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