

habitation

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

MARS 2025

_ ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

_ «NOUS DEVONS REMPLIR AU MIEUX LE MANDAT DE PROMOTION DE LA CONFÉDÉRATION»

_ DU DÉMONTAGE À LA VENTE PUBLIQUE, LE SACRÉ-CŒUR FAIT ÉCOLE

N° 1

Miele

**Un amour qui dure
toute la vie.**

Miele un jour, Miele toujours.



miele.ch/kitchen

Chères lectrices, chers lecteurs,

bonne nouvelle: la Centrale d'émission CCL, qui octroie des prêts nettement plus avantageux que des hypothèques fixes comparables et de même durée que les banques, n'a jamais été autant sollicitée par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, preuve que ces derniers sont très actifs et construisent à tour de bras. Mauvaise nouvelle: la CCL croule carrément sous les demandes d'emprunts, au point de devoir activer les directives de priorisation définies dans ses critères d'octroi. Activer les directives de priorisation, ça veut dire tout simplement que la CCL ne pourra pas servir tout le monde en 2025. Il ne reste plus que 715 millions de francs suisses à disposition dans le crédit-cadre jusqu'à fin 2027. Le comité de la CCL a donc décidé d'attribuer 300 millions de francs au maximum en 2025. En priorité aux petites et moyennes coopératives d'habitation et d'habitants (lire p. 12).

Bonne nouvelle: le canton de Vaud veut accélérer sa transition énergétique. Un projet de loi sur l'énergie (LVLEne) a été adopté en septembre 2024 et est actuellement en mains du Grand Conseil vaudois. Elle pourrait entrer en vigueur début 2026 et pourrait contribuer à concrétiser les objectifs ambitieux du canton, notamment en réduisant de 60% les émissions de gaz à effet

de serre d'ici 2030. Sobriété et économie circulaire sont au menu, et 800 millions de francs de subventions seront mis à disposition jusqu'en 2032 pour booster le tout (lire p. 6). Mauvaise nouvelle: pas pour le moment.

Bonne nouvelle: nous avons pu suivre un projet exemplaire de mise en œuvre du réemploi dans le cadre de la rénovation complète et massive d'un bâtiment scolaire centenaire à Estavayer-le-Lac (lire p. 15). Un vrai reportage, avec plein de photos et même des vidéos à voir en ligne sur habitation.ch. Non: pas de mauvaise nouvelle dans ce coin-là, si ce n'est que le secteur du réemploi n'en est encore qu'à ses premiers balbutiements et qu'il mériterait un soutien bien plus massif de la part des collectivités publiques. Et pour terminer, encore une bonne nouvelle: la recherche dans le domaine des matériaux constructibles décarbonés avance. L'entreprise suisse Oxara révolutionne le secteur de la construction en développant des alternatives sans ciment, ouvrant la voie à une construction circulaire et à faible impact carbone. On vous laisse découvrir vous-mêmes s'il y a une mauvaise nouvelle dans l'article (lire p. 19)... ou pas.

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

Patrick Cléménçon



IMPRESSUM

La revue *Habitation* (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, rue Germaine-Ernst 12, 1018 Lausanne, socomhas@habitation.ch. Rédacteur en chef: Patrick Cléménçon. Rédaction: route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, redaction@habitation.ch. Ont participé à ce numéro: Philippe Favarger, Salomé Houllier Binder, Anne DuPasquier, Pascal Steiner, Isabelle del Rizzo, Joëlle Loretan et Patrick Cléménçon. Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00. Graphisme, préresse et impression: media f imprimerie SA, Bulle. Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre. Tirage: 7000 exemplaires, dont 4493 exemplaires vendus certifiés REMP. Couverture: Le groupe En Cojonnex de la SCHL © Rémy Gindroz

RÉGIE PUBLICITAIRE

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

Rénovation

Immeuble de la Route
de Berne 7 à Lausanne



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

Promouvoir le bien-habiter

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



100^e
SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch



ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Un projet de loi sur l'énergie (LVLEne) a été adopté en septembre 2024 et est actuellement en mains du Grand Conseil vaudois. Elle contribue à concrétiser les objectifs ambitieux que le Conseil d'Etat s'est fixés dans le cadre du Plan climat et du Programme de législature.

06



«NOUS DEVONS REMPLIR AU MIEUX LE MANDAT DE PROMOTION DE LA CONFÉDÉRATION»

La demande de financements de la Centrale d'émission CCL n'a jamais été aussi élevée. C'est réjouissant, mais du coup, les fonds se font rares. Quelles conséquences pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique? La direction de la CCL s'explique.

12



DU DÉMONTAGE À LA VENTE PUBLIQUE, LE SACRÉ-CŒUR FAIT ÉCOLE

L'école du Sacré-Cœur d'Estavayer-le-Lac a ouvert ses portes pour une vente publique issue du démontage de ce bâtiment centenaire. Une initiative exemplaire en matière de réemploi et une nouvelle approche de la construction et de la déconstruction.

15



BÂTIR AUTREMENT POUR UN AVENIR DURABLE

L'entreprise suisse Oxara révolutionne le secteur de la construction en développant des alternatives sans ciment. Grâce à une approche collaborative et interdisciplinaire, elle ouvre la voie à une construction circulaire et à faible impact carbone.

19

- 10 VIVE LES QUARTIERS!
- 14 CHRONIQUE POLITIQUE D'ESTELLE ZERMATTEN
- 23 VERS UN HABITAT BAS CARBONE ET CONFORTABLE
- 24 DROIT DU BAIL: LA SAGA CONTINUE / PREMIÈRE PARTIE
- 26 QUESTION JURIDIQUE
- 28 AGENDA ARMOUP



Isabelle del Rizzo
Secrétaire générale de l'ARMOUP

Lancement du Forum de discussion de l'ARMOUP: un espace de partage et de collaboration

Dans un monde où la communication numérique prend une place de plus en plus importante, notre association est heureuse d'annoncer la création d'un forum de discussion en ligne pour renforcer la solidarité et l'échange d'idées entre nos membres.

Un espace de rencontre virtuel

Sécurisé et convivial, on peut y poser des questions, y répondre et discuter de sujets d'intérêt commun. Grâce à cet outil, il devient plus facile de se connecter avec les quelque 300 membres de l'ARMOUP, même à distance, quel que soit l'endroit où l'on se trouve. Plus qu'un simple lieu d'échanges, le forum se veut un point de ralliement pour tous ceux qui cherchent à mieux comprendre, collaborer et s'entraider. Les avantages d'un tel forum sont multiples: accès à l'information en temps réel, espace de collaboration, environnement sécurisé, création d'un réseau solidaire et d'entraide.

Comment utiliser le forum?

La prise en main du forum est simple et accessible à tous, même aux membres qui n'ont pas l'habitude de ce genre d'outil. Il suffit de se connecter via notre site internet et d'entrer le login membre. Le forum est organisé en plusieurs sections distinctes, permettant à chacun·e de trouver rapidement les sujets qui l'intéressent: droit, financement, énergie, construction, gestion etc.

Un avenir prometteur grâce à vous

Le forum de discussion de l'association représente une nouvelle étape dans notre développement et dans la manière dont nous interagissons ensemble. Nous encourageons chaque membre à participer activement en posant des questions, en répondant aux messages et en proposant des idées.

Rejoignez dès maintenant ce lieu de partage et faites-en un véritable moteur de collaboration et d'innovation au sein de l'ARMOUP!



> <https://forum.armoup.ch>

Bienvenue aux communes de Paudex, Cossonay et Crissier

Qu'elles disposent ou non de terrains à bâtir, les communes sont, on le sait, des partenaires privilégiés des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour influencer activement l'offre de logements à loyer abordable. C'est par conséquent avec plaisir que nous accueillons en qualité de membres associés de l'ARMOUP, ces trois communes. Nous les remercions pour leur confiance et leur souhaitons la bienvenue.

JRCLUP

La 7^e édition du rendez-vous désormais annuel et incontournable de l'ARMOUP se déroulera cette année le 7 mai à Aquatis. Au programme: «Les coopératives et autres MOUP au cœur du développement urbain». Des experts de haut vol ainsi que les principaux acteurs du logement seront présents pour informer et échanger avec les participants: communes, responsables cantonaux et fédéraux du logement d'utilité publique, politiques, coopératives, fondations et autres MOUP. En «guest star», Thierry Paquot, «philosophe de l'urbain», ancien enseignant en école d'architecture et d'urbanisme et auteur d'une soixantaine d'ouvrages, nous parlera de la place des coopératives dans la fabrique de «la ville accueillante». Urbanisation, géohistoire des relations territoire et coopérative, expériences contemporaines et mutations écologiques des coopératives seront également développés. Un programme passionnant auquel nous vous espérons nombreux à assister!

Appel à projets-modèles 2025-2030 jusqu'au 20 juin 2025

Le programme «Projets-modèles pour un développement territorial durable» encourage les acteurs locaux, régionaux et cantonaux à expérimenter des approches innovantes. Pour la période 2025-2030, l'OFL dirige le volet thématique «L'avenir de l'habitat: utiliser et transformer le bâti existant de manière durable». Les acteurs intéressés ont jusqu'au 20 juin 2025 pour déposer un projet. Le volet thématique «L'avenir de l'habitat: utiliser et transformer le bâti existant de manière durable» est dirigé par l'OFL, avec l'appui de divers autres offices fédéraux.

L'axe thématique s'adresse aux communes, villes, agglomérations, régions, cantons, quartiers, acteurs privés (à but lucratif ou d'utilité publique) et représentants de la société civile. L'objectif est de favoriser un habitat durable sur le plan environnemental, social et économique dans les sites déjà construits. Les projets-modèles devront ainsi proposer des stratégies, planifications ou activités innovantes et intersectorielles pour utiliser les surfaces bâties de manière plus efficiente ou transformer les sites, quartiers ou constructions existants pour les rendre plus durables. Les projets-modèles soutenus seront choisis sur la base d'un appel à projets. Les institutions et acteurs intéressés sont invités à déposer un projet jusqu'au 20 juin 2025.



Financement CCL

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a informé cette semaine tous ses membres que le volume actuel des demandes en suspens dépassait le montant disponible pour 2025. Cela signifie que la CCL doit se montrer très économe avec les moyens encore à disposition pour 2025 à 2027, afin de répondre au mieux au mandat d'encouragement de la Confédération. Le comité de la CCL a donc décidé de donner la priorité aux nouveaux financements. Pour les emprunts arrivant à échéance, deux tiers au maximum pourront être prolongés dans le cadre d'une conversion (sauf exceptions pour des montants inférieurs à 1 million). Pour les maîtres d'ouvrage concernés, cela signifie qu'un tiers devra être remboursé, ce qui représente un véritable défi. L'ARMOUP ainsi que le secrétariat de la CCL se tiennent à la disposition des MOUP concernés afin de les conseiller.

Aides fédérales LOG: révision de l'ordonnance sur les limites de coûts

L'Office fédéral du logement (OFL) a décidé de réviser l'ordonnance sur les limites de coûts de revient. En effet, cette révision était rendue nécessaire à la suite des fortes augmentations de prix dans le secteur de la construction ces derniers mois. Pour rappel, l'octroi de l'aide fédérale au titre de l'en-

couragement à la création de logements à loyer abordable (LOG) est fonction du respect de ces limites, dépendant elles-mêmes de la commune sur laquelle le projet de construction est prévu.

Le Parlement confirme les coupes budgétaires pour l'habitat d'utilité publique

Même si le plan d'action fédéral contre la pénurie de logements prévoit un renforcement des aides au logement existantes, le Parlement a quant à lui décidé de réduire le budget de la construction de logements d'utilité publique. A l'avenir, notre fédération et notre association se verront attribuer jusqu'à 20% de financement en moins pour promouvoir l'habitat d'utilité publique, ce qui semble totalement incompréhensible et un pas dans la mauvaise direction.

Lire «habiter l'entre-deux» et rêver de bons voisinages



L'acte d'habiter se manifeste par des interactions quotidiennes entre l'individu et son environnement, nécessitant un équilibre entre des éléments opposés: intérieur et extérieur, bâti et nature, public et privé, visible et intime, individuel et collectif. L'espace intermédiaire, ou l'entre-deux, est essentiel à ces compromis. Une étude sur divers ensembles de logements montre son rôle dans l'affirmation d'une archi-

tecture relationnelle, dépassant la simple fonction spatiale pour devenir un espace signifiant. L'entre-deux sert de fil rouge au processus de production de l'habitat, traduisant un système de valeurs partagé. Face aux défis contemporains, il demeure un gage de qualité, contribuant à une vision renouvelée de l'habitat et à une société différente.

> «habiter l'entre-deux», Nairi Arzoumanian et Daphné Bengoa, 2024, Editions Parenthèses, 156 pages, ISBN 978-2-86364-447-8

ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Un projet de loi sur l'énergie (LVLEne) a été adopté en septembre 2024 et est actuellement en mains du Grand Conseil vaudois. Elle pourrait entrer en vigueur début 2026. Elle contribue à concrétiser les objectifs ambitieux que le Conseil d'Etat s'est fixés dans le cadre du Plan climat et du Programme de législature.

ANNE DUPASQUIER

Monsieur le conseiller d'Etat Vassilis Venizelos, vous avez la charge du Département de la jeunesse, de l'environnement et de la sécurité du canton de Vaud, et à ce titre vous êtes l'instigateur du projet de loi sur l'énergie (LVLEne). Ce projet vise notamment à réduire de 60% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Quels sont les points particulièrement originaux?

Ce projet de loi sur l'énergie (LVLEne) vise à sécuriser l'approvisionnement énergétique du canton, qui importe actuellement plus de 80% de son énergie. Nous voulons réduire cette dépendance, et diminuer nos émissions de gaz à effet de serre (GES). Ce projet de loi, qui a fait l'objet d'une large consultation publique, concentre les efforts sur les leviers les plus efficaces pour réduire les émissions de GES dans le secteur du bâtiment. Il comporte plusieurs points innovants:

- Une des priorités est mise sur les bâtiments énergivores, plus précisément les «passoires énergétiques» du parc bâti, avec des échéances pour leur assainissement.
- La fin des chauffages fossiles est agendée. Ces derniers génèrent à eux seuls 38% des émissions de gaz à effet de serre du canton. Leur élimination sera progressive dès l'entrée en vigueur de la loi et sur une période de vingt-cinq ans après leur installation.
- Le développement de l'énergie solaire est fortement encouragé.
- Il est aussi question de réduire l'énergie grise des nouveaux bâtiments, en prenant en considération l'impact environnemental des matériaux de construction sur l'ensemble de leur cycle de vie.
- La sobriété énergétique fait l'objet d'un article spécifique. C'est la première fois que ce principe figure dans une loi sur l'énergie au niveau suisse. Il s'agit d'appliquer des mesures concrètes pour limiter le gaspillage, en réduisant par exemple l'éclairage commercial et public.
- Enfin, nous allons mettre l'accent sur les mesures d'accompagnement. Pour dynamiser la transition énergétique, 800 millions de francs de subventions seront mis à disposition jusqu'en 2032. Il est aussi prévu de davantage cibler les conseils pour les propriétaires (amélioration de l'information, guide pour les PPE, pour les rénovations de bâtiments patrimoniaux, etc). D'autres mesures visent une simplification des procédures et à parer à la pénurie de main d'œuvre.



Précisons encore que si ce projet de loi est un instrument essentiel pour atteindre les objectifs climatiques du canton, il n'est pas le seul. D'autres leviers seront aussi activés, notamment en matière de mobilité et d'agriculture.

Parmi les mesures préconisées, plusieurs concernent les bâtiments. En quoi ce secteur est-il important?

Le secteur du bâtiment est au cœur de la transition énergétique! Il représente en effet 38% de la consommation totale d'électricité et 48% de la consommation totale des combustibles du canton. Notre projet de loi sur l'énergie se concentre sur les bâtiments les plus énergivores, soit ceux classés en étiquettes F et G de l'évaluation CECB¹. Ces «passoires énergétiques» représentent 55% de la consommation énergétique des bâtiments, alors qu'ils ne forment que 35% du parc immobilier vaudois. L'obligation de les assainir est soumise à des échéances fixées en différenciant les types de propriétés: 2035 pour les bâtiments F et G de plus de 750 m² et 2040 pour les moins de 750 m². L'objectif est ambitieux mais ces délais sont réalistes: on observe déjà une augmentation du taux de rénovation, il s'agit d'augmenter la cadence. L'assainissement est aussi bénéfique pour les locataires, leur qualité de vie (moins de chaleur en été, moins de froid en hiver) et leur porte-monnaie, conduisant à une baisse des charges. Une couverture optimale des toitures par des panneaux solaires sera obligatoire pour les nouvelles constructions et sur tous les toits d'ici fin 2039, ceci afin de maximiser l'autoconsommation. Le Conseil d'Etat est convaincu que le solaire représente le plus grand potentiel réalisable à très court terme pour renforcer la sécurité de l'approvisionnement.

Vous prônez la réduction de l'énergie grise des matériaux de construction. Quelles sont les mesures?

L'énergie grise² des matériaux de construction est en effet prise en considération dans la LVLEne. Conformément aux nouvelles dispositions de la loi fédérale sur l'énergie (LEne)³, les cantons doivent édicter des dispositions sur les valeurs limites d'énergie grise pour les nouvelles constructions et les rénovations notables. Elaborées par la Conférence intercantonale des directeurs de l'énergie, ces dispositions seront transcrites dans les normes intercantionales⁴, afin d'être similaires pour l'ensemble de la Suisse. Une fois adoptées, le Conseil d'Etat les inscrira dans le règlement d'application de la loi vaudoise. Une option probable de mise en œuvre est la fixation de valeurs limites de CO₂ émises par m² et par typologie de bâtiment.

Par ailleurs, le projet de révision de la loi vaudoise sur la gestion des déchets, dont l'avant-projet sera présenté cette année, aura pour but de renforcer la préservation des ressources, de limiter et de valoriser les déchets par des mesures significatives: partenariats publics-privés, projets pilotes pour tester le réemploi, diagnostics matières avant démolition, programme de sensibilisation pour changer les habitudes et soutenir la formation des professionnels. Il y a aussi lieu d'agir sur les décharges. Beaucoup trop de matériaux d'excavation sont produits et il s'agira à l'avenir d'encourager des innovations, comme la fabrication de briques à base de matériaux d'excavation.

Le Conseil d'Etat a par ailleurs indiqué faire de l'économie circulaire⁵ un pilier du développement du canton, en l'ancrant dans la Constitution vaudoise par le biais d'un contre-projet à l'initiative populaire «Sauvons le Mormont»⁶. L'Etat et les communes se verront ainsi confier la tâche de promouvoir cette démarche dans leurs politiques publiques, en favorisant l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, en

particulier dans la construction, en limitant la production de déchets, et en encourageant la réutilisation, la réparation, la rénovation et le recyclage des matériaux. En parallèle, dans le cadre du Plan climat vaudois, le Conseil d'Etat dispose depuis mai 2024 d'un crédit d'investissement de 1,1 million de francs pour financer trois mesures en vue de favoriser le réemploi des matériaux et l'utilisation de matériaux durables dans la construction, telles que:

- Concevoir des projets de constructions publiques exemplaires. Pour des projets de l'Etat, il s'agira d'effectuer des expertises techniques pour favoriser la construction réversible et la déconstruction sélective en intégrant la réutilisation, une meilleure qualification des composants, le recours à des filières de réemploi.
- Exploiter les marges de manœuvres offertes par le droit sur les marchés publics pour le réemploi et de l'usage de matériaux durables dans le cadre des appels d'offres.
- Accompagner les acteurs vaudois de la construction au changement avec la publication d'un guide de bonnes pratiques.

Il est aussi question de sobriété énergétique. Pourriez-vous nous en dire plus?

On constate que les objectifs climatiques, conjugués aux conditions d'approvisionnement, ne pourront être atteints que par une forte diminution de la consommation, par une utilisation plus efficiente de l'énergie et par la réduction des besoins. L'Office fédéral de l'énergie (OFEN) estime qu'un tiers de l'énergie pourrait être économisé par des mesures d'efficacité énergétique (optimisation de procédés industriels, etc.) et de sobriété énergétique (extinction des éclairages commerciaux, audit pour les moyens et grands consommateurs) sans pour autant impacter la qualité de vie ou la compétitivité économique. La LVLEne introduit différentes mesures pour lutter contre le gaspillage énergétique:

- Interdiction de l'éclairage commercial et publicitaire durant la nuit.
- Promotion, au sein des secteurs publics et privés, de bonnes pratiques de sobriété.
- Des marches à suivre spécifiques pour les professionnels de l'immobilier.
- Des animations dans les établissements scolaires et de formation professionnelle.
- Des recommandations sur les seuils de température ou l'usage d'appareils énergivores.
- Sensibilisation et accompagnement des propriétaires et locataires. Par exemple, le programme «éco-logement» déjà en vigueur dans le canton a permis en trois ans de visiter 20 000 logements et de proposer des mesures d'économie d'énergie et d'eau. La baisse de consommation consécutive à ces visites représente l'équivalent de près de 600 ménages pour l'électricité, et 1500 pour la chaleur. Tout cela en changeant certes quelques ampoules et appareils, mais surtout en adoptant de nouvelles pratiques.

LES SIX MESURES PHARES POUR ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- Assainissement des bâtiments énergivores: augmentation du taux de rénovation des bâtiments, en priorité les «passoires énergétiques» (catégories F et G), soit près de 28 000 bâtiments vaudois.
- Fin des chauffages fossiles, objectif zéro carbone: remplacement des chauffages en fin de vie dans un délai de vingt ans après leur installation, actuellement responsables de 38% des émissions de gaz à effet de serre dans le canton.
- Sobriété énergétique, antigaspillage: lutte contre le gaspillage d'énergie, limitation de l'éclairage commercial et public, réduction de l'énergie grise des nouveaux bâtiments et programmes d'accompagnement.
- Développement du solaire: couverture optimale des toitures par des installations photovoltaïques sur les nouvelles constructions, en cas de rénovation, et sur tous les bâtiments d'ici 2040.
- Priorité aux énergies renouvelables locales: valoriser le potentiel énergétique vaudois, notamment photovoltaïque et géothermique, en priorisant l'usage des énergies renouvelables disponibles localement.
- Accompagnement renforcé: augmentation des subventions publiques, facilitations administratives, offensive de formation, conseils et régimes de dérogations.

Les coopératives d'habitation sont encore un marché de niche dans le canton de Vaud (environ 5% des logements) mais quel potentiel y voyez-vous?

Les coopératives montrent souvent l'exemple en matière de transition énergétique car elles font preuve d'une vision à long terme, portées par un intérêt collectif prépondérant, sans compter qu'elles ne sont pas soumises à une pression de recherche de profit. Nombre d'entre elles ont développé des projets innovants, que ce soit pour de nouvelles constructions bas-carbone ou pour des rénovations énergétiques exemplaires. Au vu de leurs objectifs, les coopératives peuvent représenter un potentiel intéressant et un rôle multiplicateur de bonnes pratiques. On peut citer la rénovation exemplaire de la coopérative Quartier de la Paix à Nyon devenue autonome en énergie, sans augmentation des loyers⁷.

Sur quels soutiens les coopératives d'habitation du canton pourront-elles compter pour la rénovation ou de nouvelles constructions zéro carbone?

Les coopératives bénéficient des mêmes soutiens à la rénovation énergétique que tous les propriétaires. Par le Programme Bâtiments et le nouveau Programme d'Impulsion, il est ainsi possible d'obtenir des subventions pour l'amélioration de

l'isolation et le remplacement de chaudière à énergie fossile par une source d'énergie renouvelable. Il existe également des subventions pour le photovoltaïque (Pronovo) et pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Pour faciliter toutes ces démarches, le projet de loi sur l'énergie prévoit par ailleurs de renforcer l'accompagnement des propriétaires. En ce qui concerne spécifiquement les coopératives, leur approche collective leur permet également de jouer le rôle de laboratoires pour tester des démarches innovantes, pour le réemploi par ex. Enfin, elles peuvent bénéficier jusque fin 2025 de prêt sans intérêt de la part de la Confédération. ■

¹ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

² Consommation d'énergie pour extraire, produire, transporter, installer et évacuer les matériaux

³ Article 45 al. 3 let. e

⁴ MoPEC (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons)

⁵ Voir l'article Tout ce que vous devez savoir sur l'économie circulaire. «Habitation», mars 2024

⁶ <https://sauvonslemormont.ch/>

⁷ Voir l'article La Paix, un quartier pionnier de la rénovation énergétique, «Habitation», juin 2024. https://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2024/06/sommaire2_2024_02.pdf

 **LOGEMENT IDÉAL**
société coopérative

**Pour que
les jeunes,
les familles
et les aînés
puissent vivre dans
un logement idéal.**

Société coopérative spécialisée dans l'immobilier à loyer abordable.

[logement-ideal.ch](https://www.logement-ideal.ch)



Vous vendez un immeuble ?

Vous souhaitez valoriser un terrain en y créant un DDP ?

Pensez à la SCHaM !



Avenue du Châtelard 12
1815 Clarens
scham@vtxnet.ch
079 516 84 55

Pour promouvoir le modèle coopératif que nous défendons, nous sommes à la recherche de terrains à construire ou d'immeubles existants situés principalement dans le district de la Riviera vaudoise. N'hésitez pas à nous contacter !



La SCHaM en chiffres

Créée en **1932**, notre coopérative gère **9** immeubles avec **226** appartements et **270** places de parc sur la commune de Montreux. Nous hébergeons **2** garderies et **1** pharmacie. Environ **20** jardins et **1** terrain de pétanque ont été créés pour favoriser les moments conviviaux.

Promouvoir le modèle coopératif

Retirer un immeuble du marché spéculatif en le confiant à une coopérative ou construire un immeuble en partenariat avec une coopérative c'est promouvoir des valeurs telles que solidarité, entraide, gestion démocratique, but non lucratif, enracinement local et vivre ensemble. Nos loyers se situent environ 20% sous les prix du marché.



Une structure à taille humaine

- Notre gérante est la principale personne de contact des locataires.
- Nous ne faisons pas appel à des sociétés de nettoyage mais privilégions la présence d'un concierge par immeuble pour rassurer et anticiper les problèmes
- Nous avons tissé au fil des années des relations de confiance avec des entreprises locales aussi bien pour les rénovations que pour l'entretien courant.

VIVE LES QUARTIERS!

Le quartier est un lieu d'identification quotidienne, un lieu pour socialiser, un lieu de repos et un lieu de négociation. Le Réseau Quartiers Vivants a comme objectif de rendre accessibles des connaissances et expériences relatives au quartier, pensé à partir de l'habitant-e et de de l'usager-ère.

FLORA SENFTEN,

RESPONSABLE RÉSEAU QUARTIERS VIVANTS

Le Réseau Quartiers Vivants est dirigé par l'Union des villes suisses en mandat par l'Office fédéral du développement territorial ARE, l'Office fédéral du logement OFL et depuis 2025 avec l'Office fédéral de l'environnement OVEF. Depuis 2017, le Réseau Quartiers Vivants (RQV) organise des manifestations autour des thématiques du développement de quartier et du travail de quartier. Le RQV organise des colloques, des manifestations thématiques d'une demi-journée et des visites de quartiers, appelés RQV sur place.

«Le développement de quartiers résidentiels denses exige de porter une grande attention à l'aménagement des espaces extérieurs.»

Qu'est-ce qu'un quartier vivant? Qu'est-ce qui rend un quartier vivant? Je suis responsable du Réseau Quartiers Vivants depuis presque deux ans, mais je n'ai pas la prétention de détenir la réponse à ces questions et ne prétendrais pas non plus qu'il existe une réponse univoque en la matière. Ce que j'observe cependant, c'est l'engagement de nombreuses personnes pour les quartiers, professionnellement et à titre bénévole. Ces personnes travaillent dans cet objectif avec persévérance et créativité, de manière stratégique et en adaptant continuellement leurs pratiques, apprenant de leurs succès et échecs. Toutes ces personnes peuvent apporter des éléments de réponses qui constituent autant de manières de rendre un quartier vivant. Ceci signifie deux



Impression d'un colloque du Réseau Quartiers Vivants. /DR

choses: (premièrement) une échelle, le quartier, à travers laquelle nous proposons (deuxièmement) des formats qui servent à mettre en avant et échanger les pratiques et connaissances accumulées par les personnes engagées.

Mettre en réseau des personnes et des connaissances

Le Réseau Quartiers Vivants a donc comme premier objectif de servir son public. Le public cible des manifestations sont des personnes qui font du travail de quartier au sens large: des travailleuses sociales, des travailleuses de jeunesse, des personnes travaillant dans l'animation socioculturelle ou à l'administration communale et des personnes qui s'engagent dans des associations de quartier. Ayant constaté que les personnes travaillant dans le quartier ne disposent souvent que de peu de temps et de ressources tout en ayant des cahiers des charges bien remplis, il s'agit pour nous

de faire circuler des informations stimulantes, d'inspirer et de permettre des échanges entre les participant-e-s.

De plus, les acteurs-trices qui font du travail de quartier, mis à part les grandes villes, travaillent souvent seul-e-s et n'ont que rarement la possibilité de pouvoir échanger avec des homologues. Les échanges lors des manifestations leur permettent ainsi de tisser des liens qui vont au-delà des manifestations et peuvent par la suite servir de source d'inspiration. Le réseautage et l'échange sont à cet égard la tâche principale du Réseau Quartiers Vivants.

La présentation des études et rapports sur des thématiques d'actualité sont accompagnées par des exemples de bonnes pratiques. Il ne s'agit pas d'uniquement introduire ces thématiques, mais aussi de les mettre en lien avec la pratique quotidienne des participant-e-s et de les discuter. Pour cela, lors de chaque manifestation, un moment d'échange et de

discussion est prévu. Nous espérons ainsi faire dialoguer les connaissances et expériences afin d'inspirer et d'enrichir mutuellement les participant·e·s et les présentateurs·trices.

Décliner des thématiques du vivre ensemble à l'échelle du quartier

Pourquoi s'intéresser aux quartiers? Parce que la cohésion sociale se forme à l'échelle du quartier. Le vivre-ensemble est y pratiqué au quotidien. Sans un minima de cohésion sociale à ce niveau, comment les réseaux situés à des échelles plus hautes pourraient-ils tenir ensemble? C'est cette thématique qui constitue la base des actions du Réseau Quartiers Vivants.

A partir de ce socle, des thématiques variées ont ainsi été abordées lors des colloques des dernières années, comme l'aménagement participatif avec des jeunes, l'«ageing in place» (dans son quartier), le numérique comme outil de mise en réseau et le développement durable dans les quartiers. Avec le format RQV sur place, des manifestations se sont tenues dans plusieurs villes, comme Winterthur, Yverdon-les-Bains, Suhr, Lausanne, Bienne et Aarau.

J'ai le plaisir de vous annoncer que ces deux formats éprouvés vont également avoir lieu dans le prochain cycle du RQV 2025-2027. En ce qui concerne les axes thématiques pour les prochaines années, nous avons prévu: Vert et bleu au quartier, espaces libres, jeu, mouvement et sport au quartier, participation et négociation au quartier, ainsi que quotidien et habitat au quartier. De plus, les dates pour les premières manifestations de 2025 ont déjà été fixées: le 13 mai le colloque de printemps aura lieu sur la thématique du bénévolat à l'échelle du quartier et le 26 juin le RQV sur place aura lieu à Fribourg. Afin de rester informé, nous vous



Un quartier bien vivant. Photo: Rolf Siegenthaler

proposons de consulter le site web du RQV <https://lebendige-quartiere.ch/?lang=fr> ou de vous faire rajouter à une liste de diffusion pour les événements

ou à la newsletter en envoyant un mail à netzwerk@lebendige-quartiere.ch. Je me réjouis de vous accueillir ou d'échanger avec vous dans le futur. ■

LE RÉSEAU QUARTIERS VIVANTS

Le Réseau Quartiers vivants (RQV) est soutenu par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et l'Office fédéral du logement (OFL). Au cours de la prochaine période 2025-2027, l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) s'y ajoutera en tant que partenaire. En soutenant le RQV, l'OFL contribue au développement d'environnements résidentiels de qualité. Cette mission repose notamment sur l'article 41 de la loi sur le logement (LOG), dont le RQV est l'un des instruments de mise en œuvre.

La responsabilité du développement des quartiers repose en premier lieu sur les villes et les communes. Mais leurs possibilités de mise en réseau et d'échange d'expériences sont limitées. C'est là que la Confédération, joue un rôle important: avec le Réseau Quartiers Vivants, elle favorise l'échange de connaissances et de bonnes approches. Le succès des politiques fédérales (aménagement du territoire, énergie, politique du logement, culture du bâti, environnement et biodiversité) dépend en grande partie de la mise en œuvre de leurs mesures au niveau local.

Face à la pénurie de logements et à la nécessité croissante d'un développement urbain vers l'intérieur de qualité et d'une rénovation énergétique du parc immobilier, l'attention se porte de plus en plus sur la conception d'environnements résidentiels socialement et écologiquement viables. Il ne suffit plus depuis longtemps de se consacrer uniquement à la création de nouveaux logements. Les quartiers existants doivent également bénéficier d'aménagements pour augmenter la qualité de vie de leurs habitants.

Le développement de quartiers résidentiels denses exige de porter une grande attention à l'aménagement des espaces extérieurs. Outre la création de logements, il faut également réaliser des espaces libres attrayants qui favorisent la cohésion sociale. En effet, dans une société de plus en plus diversifiée, il est essentiel de permettre à tous les groupes de population de participer activement à la vie sociale. Seule une revalorisation soignée de l'environnement résidentiel permet aux quartiers de rester vivants et d'offrir les bases d'une bonne cohabitation.

Marie Glaser, cheffe de secteur Questions fondamentales logement et Immobilier, Office fédéral du logement OFL

«NOUS DEVONS REMPLIR AU MIEUX LE MANDAT DE PROMOTION DE LA CONFÉDÉRATION»

La demande de financements de la Centrale d'émission CCL n'a jamais été aussi élevée. C'est réjouissant, mais du coup, les fonds se font rares. Quelle conséquence pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique? La direction de la CCL s'explique.

PROPOS RECUEILLIS PAR REBECCA OMOREGIE POUR LA REVUE WOHNEN /
ADAPTATION PAR PATRICK CLÉMENTON

Vous avez informé l'automne dernier que la demande pour les financements CCL était très élevée. Quelle est la situation actuelle?

Ernst Hauri: Depuis, la situation s'est encore aggravée. Nous avons déjà des demandes en suspens avec un volume de financement supérieur à ce que nous pouvons accorder pour toute l'année 2025.

Comment expliquez-vous cette explosion de la demande?

Patrizia Obrist: Il y a probablement plusieurs raisons. Nous entendons entre autres de la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique que la politique de crédit des banques est devenue plus restrictive. Probablement à cause des changements intervenus dans le paysage bancaire suisse et de la réglementation bancaire. Et compte tenu de la situation géopolitique incertaine, de nombreux maîtres d'ouvrage préfèrent une couverture à long terme. De plus, nous proposons des taux d'intérêt très attractifs, qui sont à nouveau nettement inférieurs au taux de référence. Cette année, deux emprunts arriveront à échéance. Presque tous les maîtres d'ouvrage qui y participent souhaitent prolonger leurs financements dans les mêmes proportions qu'auparavant.

La CCL a-t-elle suffisamment de moyens pour répondre à cette forte demande?

Hauri: Non, si nous voulons disposer de suffisamment de fonds pour le reste de la durée du crédit-cadre actuel, nous devons être très économes. Cela signifie que nous ne pourrions probablement pas couvrir toutes les demandes de financement cette année.

Combien d'argent reste-t-il à disposition?

Obrist: Le crédit-cadre actuel court depuis mi-2021 jusqu'à fin 2027 au plus tard et met à disposition un maximum de 1,7 milliard de francs pour des cautionnements. Or nous avons utilisé près d'un milliard de cette somme. Cela signifie que nous disposons maintenant encore de 715 millions pour la durée restante.

Qu'est-ce que cela signifie pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui ont déposé une demande ou qui prévoient d'en déposer une?

Hauri: Le comité de la CCL a décidé d'attribuer 300 millions de francs au maximum en 2025. Nous avons donc chargé le secrétariat et la commission d'examen de donner la priorité aux demandes des nouveaux financements qui leur parviennent.

Comment décidez-vous quelles demandes peuvent être accordées?

Obrist: Nous devons pouvoir nous baser sur des facteurs aussi objectifs que possible. C'est pourquoi des directives de priorisation sont définies dans nos critères d'octroi. Elles existent depuis longtemps. Mais jusqu'à présent, elles n'ont pas été appliquées, car les moyens disponibles étaient suffisants.

Qu'est-ce que cela signifie concrètement? Qui reçoit, qui ne reçoit pas?

Hauri: La priorisation s'oriente sur le mandat d'encouragement de la Confédération, que nous devons remplir au mieux. Cela signifie par exemple que la priorité est donnée aux petites et moyennes coopératives. Ce sont les plus dépendantes des financements CCL, car elles sont dans une position plus difficile lors des négociations avec les banques que les grandes coopératives. En outre, c'est justement dans la pénurie actuelle de logements qu'il est important de faciliter la construction d'un maximum de nouveaux logements d'utilité publique. C'est la raison pour laquelle nous voulons soutenir avant tout les nouvelles constructions, les rénovations et les assainissements énergétiques – avec à la clé un effet d'encouragement plus important que les simples refinancements.

Qu'en est-il des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dont le financement s'achève en 2025?

Hauri: Nous devons veiller à ce que, outre les financements de suivi, nous disposions de suffisamment de moyens pour de nouveaux financements. Il ne sera pas possible de prolonger à 100% tous les financements arrivant à échéance. Le conseil d'administration a donc décidé que pour les deux emprunts arrivant à échéance en 2025, deux tiers au maximum pourront être prolongés.

Qu'est-ce que cela signifie pour les coopératives concernées?

Obrist: Nous les avons déjà informées et allons discuter avec elles des options possibles: soit elles peuvent rembourser le



Le groupe En Cojonnet de la SCHL, situé au nord de Lausanne, a bénéficié d'emprunts de la CCL. Photo: Rémy Gindroz

tiers restant, soit elles peuvent racheter cette partie avec un autre établissement financier. Pour les petits montants, c'est difficile. Des exceptions sont donc possibles pour les financements jusqu'à un million de francs.

N'est-il pas injuste que ce soient précisément les clients de longue date qui ne soient pas pris en compte?

Obrist: La situation actuelle est insatisfaisante pour tout le monde, y compris pour nous. Ce n'est pas que nous ne proposons plus de financements de suivi aux clients actuels. Mais ils ne peuvent hélas pas les prolonger à 100%. N'oublions pas que la CCL n'est conçue que comme un complément aux financements bancaires. Dans nos critères d'octroi, il est stipulé que la part des financements CCL dans les capitaux étrangers à long terme ne doit pas dépasser 40%. Chez certains maîtres d'ouvrage d'utilité publique, cette part est désormais nettement plus élevée et devrait être réduite progressivement.

Hauri: Il ne serait pas non plus juste, et cela ne correspondrait pas à notre mandat de promotion, de favoriser ceux qui béné-

ficient déjà des financements et de laisser les nouvelles et jeunes coopératives sans rien. Un quota de conversion existe pour que la CCL ne devienne pas une société fermée.

De nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont probablement compté sur le fait qu'ils obtiendraient un financement. Ne vont-ils pas maintenant avoir du mal à trouver une autre solution de financement, voire devoir se financer beaucoup plus cher?

Obrist: Nous sommes conscients que cette situation représente un défi pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Mais de concert avec les deux associations faitières, nous ferons tout notre possible pour les soutenir et les conseiller du mieux que nous pouvons.

Vaut-il mieux ne plus déposer de demandes?

Hauri: Bien au contraire! Nous sommes ravis de voir que nos aides financières suscitent encore et toujours un grand intérêt. Cela nous aide à estimer le volume nécessaire pour un nouveau crédit-cadre.

Obrist: Nous invitons les coopératives qui ne savent pas trop si elles peuvent déposer une demande à contacter notre secrétariat. Nous essaierons de leur livrer une estimation la plus claire possible.

Ne vaudrait-il pas mieux solliciter un nouveau crédit-cadre? Ce serait justifié au vu de la forte demande et de la pénurie actuelle de logements, non?

Hauri: C'est malheureusement très difficile. Le processus politique pour obtenir un nouveau crédit-cadre prend beaucoup de temps. L'Office fédéral du logement s'y attelle dès cette année, pour un nouveau crédit-cadre qui pourrait être disponible à partir de la mi-2027.

Y aura-t-il un nouveau crédit-cadre? Et si oui, sera-t-il plus élevé?

Hauri: C'est entre les mains du Conseil fédéral et du Parlement. Nous espérons que la Confédération reconnaîtra le besoin en raison de la forte demande et de la situation sur le marché du logement. Mais lors de l'octroi du dernier crédit-cadre, il a été décidé que le volume de cautionnement ne devait pas augmenter plus vite que le nombre de ménages. L'avenir nous dira si le Conseil fédéral et le Parlement s'en tiendront à cette décision ou pas. Nous espérons en tous cas que les deux organisations faitières s'engageront de toutes leurs forces pour obtenir un nouveau crédit-cadre suffisamment doté.

Comment évaluez-vous l'évolution future? Compte tenu de la baisse des taux d'intérêt, la demande de financements CCL va-t-elle à nouveau diminuer?

Obrist: Nous ne savons pas à l'heure actuelle si la forte demande se maintiendra à long terme. Actuellement, aucune détente n'est en vue. Malheureusement, toute baisse des taux d'intérêt ne se traduit pas immédiatement par des hypothèques plus avantageuses sur le marché bancaire. ■

À LA TÊTE DE LA CCL



Patrizia Obrist est directrice de la CCL depuis 2023. Avant de prendre la direction de la CCL en 2018, elle a été employée de banque et économiste d'entreprise.

Ernst Hauri, docteur en philosophie, a repris la présidence de la CCL en 2020, après avoir dirigé l'OFL de 2009 à 2019. La CCL est un instrument pour le financement avantageux de projets de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle émet des prêts qui sont garantis par des cautionnements de la Confédération. Depuis sa création, la CCL a réalisé 98 émissions pour un volume total de 8,29 milliards de francs. Le crédit-cadre CCL actuel de la Confédération court encore jusqu'à fin 2027 et s'élève à 1,7 million de francs.

QUAND LE VILLAGE DEVIENT UNE VILLE

ESTELLE ZERMATTEN, CONSEILLÈRE COMMUNALE DE BULLE, RESPONSABLE DU DICASTÈRE URBANISME, INFRASTRUCTURES ET BÂTIMENTS COMMUNAUX

La ville de Bulle comptait 10 286 habitants en 1983 et 26 912 en 2023. Aujourd'hui, elle s'approche des 30 000 habitants, avec des perspectives d'augmentation à 38 000 en 2040 selon une récente étude. Ce qui signifie que Bulle est la ville avec l'augmentation démographique la plus importante en Suisse ces dix dernières années. Autre chiffre qui en dit long sur l'attractivité de la ville, le taux de vacance des logements en décembre 2024 qui s'élevait à 0,34 alors qu'en décembre 2021 ce taux s'élevait encore à 6,53%!

La gestion et l'accompagnement de la densification, conformément aux principes de la révision de la LAT, sont donc au cœur des préoccupations quotidiennes de l'Exécutif communal. Une autre difficulté émane des différentes compétences entre la ville, responsable de l'aménagement local, du canton et la Confédération, ainsi que du respect des multiples législations en strates (règlement communal d'urbanisme, plans directeurs régionaux et cantonaux, la LAT et OAT etc.).

Différents processus d'aménagement sont donc mis en place par la ville de Bulle, sur des bases volontaires ou contraignantes, selon les périmètres et les enjeux en présence. Ces processus sont de préférence mis en œuvre en collaboration avec les propriétaires des terrains concernés. Plusieurs ateliers sont organisés entre la ville et les propriétaires en présence d'experts externes, tels que des architectes, des urbanistes, des paysagistes ou encore des experts en mobilité.

Ces séances de travail et d'échanges ont pour but d'accompagner la qualité et la diversité du développement, d'orienter les typologies de logement afin de pouvoir répondre aux différents besoins de la population, de garantir des espaces pour les équipements d'utilité publique comme des locaux communs ou des maisons de quartier, de favoriser le développement de surfaces commerciales et artisanales de proximité pour les rez-de-chaussée, de gérer le stationnement ou encore de garantir des aménagements extérieurs collectifs de qualité. Le règlement communal d'urbanisme de la ville mentionne d'ailleurs l'obligation de créer des jardins potagers de 5 m² par logement pour tous les bâtiments d'habitation collective qui ne sont pas situés en zone de l'ancienne ville ou en zone de centre

Dans le canton de Fribourg, il n'existe pas de zone «protégée» par l'Etat comme cela existe dans d'autres cantons afin d'exercer un contrôle sur la construction de logements dans



certain quartiers, au niveau du prix des terrains, de la taille des pièces des logements ou encore du coût de réalisation des immeubles.

La méthode bulloise permet de réunir les différents propriétaires d'un périmètre, de créer des échanges, de trouver des synergies et de répondre aux attentes de la commune. Ces différents processus non contraignants sont cofinancés entre la ville et les propriétaires, toujours dans le but d'accompagner au mieux le développement de notre territoire. Les parcelles privées communales, à l'instar des zones à bâtir non construites aujourd'hui, sont de plus en plus rares. La politique de la ville n'est pas de faire du rendement, de la thésaurisation.

La ville souhaite désormais développer ces différents terrains communaux à travers des droits de superficie (DDP) pour permettre à des activités publiques de pouvoir se développer dans le cadre d'un projet de densification. Car, face à cette augmentation démographique et au développement fulgurant de notre territoire, la ville doit pouvoir garantir des infrastructures d'utilité publique pour l'ensemble des quartiers. Ceci afin de garantir à la population une qualité de vie adéquate et agréable, tout en respectant les principes de densification dans les centres souhaités par la population lors de la dernière votation de la LAT. ■

DU DÉMONTAGE À LA VENTE PUBLIQUE, LE SACRÉ-CŒUR FAIT ÉCOLE

Le 9 novembre 2024, l'école du Sacré-Cœur d'Estavayer-le-Lac a ouvert ses portes pour une journée exceptionnelle: une vente publique issue du démontage de ce bâtiment centenaire. Une initiative qui a mis également à l'honneur le réemploi, ouvrant les esprits, tout comme la voie à une nouvelle approche de la construction... et de la déconstruction.

TEXTE: JOËLLE LORETAN /

PHOTOS: PATRICK CLÉMENÇON

L'histoire date un peu, mais elle mérite d'être racontée, pour sa sensibilité, sa durabilité et son ingéniosité. Et parce que c'est la première fois dans la région qu'une école publique est démontée, pièce par pièce, avant que les éléments ne trouvent preneurs lors d'une grande vente publique. Cette dernière aura attiré plus de 300 personnes le 9 novembre dernier à Estavayer-le-Lac, et généré un peu plus de 10 000 francs de bénéfices, destinés à restaurer l'horloge historique de la chapelle de l'école. Avec ses 7500 m² de surface utile et des centaines d'éléments, notamment patrimoniaux, démontés et répertoriés – 2000 m² de faux plafonds, 200 portes et radiateurs, des centaines de câbles et tubes, etc. – on touche à une prouesse de confiance et de collaboration entre les différents acteurs du projet, soit la commune d'Estavayer-le-Lac, le bureau d'architecture biennois studio WOW¹, et La Ressourcerie Fribourg².

A relever que ce processus minutieux de déconstruction du Sacré-Cœur a succédé à la construction d'un nouveau bâtiment scolaire adjacent, qui accueille depuis la rentrée d'août 2021 quelque 250 élèves; le Sacré-Cœur, datant de 1905, sera quant à lui assaini. En plus de mettre l'accent sur le réemploi des matériaux d'origine, les protagonistes ont «placé au centre des réflexions l'humain et non la technique» précise Florence Mani du studio WOW. «Je travaille sur ce projet depuis huit ans, explique l'architecte, et c'est un laboratoire à tous les étages, une aventure de cœur et un apprentissage à chaque étape». Voyons ça de plus près...

Rentrée des classes

A peine parqué et sorti de la voiture, on se dirige vers l'entrée principale de l'école du Sacré-Cœur. Le froid picote le visage et le pas s'accélère sous ce ciel grisouille. Sur le chemin, on croise des gens quittant le lieu, les bras chargés de babioles: une lampe vintage ici, une chaise ancienne là. Tous affichent un même sourire discret, celui de ceux qui viennent de faire une belle affaire, ou de retrouver un bout de mémoire. Peut-être un peu des deux. Quoi qu'il en soit, cette bonne énergie est contagieuse et on se prend à sourire aussi, tout en marchant pour rejoindre l'intérieur du bâtiment où se déroule la vente publique. A l'entrée, deux bénévoles de La Ressourcerie nous accueillent derrière un bureau dressé dans le hall pour l'occasion. Il est surmonté d'un bouquet de fleurs plutôt original: des fils électriques torsadés et multicolores font office de pétales et de pistils. «C'est une œuvre éphémère créée par d'anciens élèves» précise une des bénévoles en voyant notre mine surprise face à ce câblage artistique. On monte les quelques marches pour découvrir l'ampleur des objets encore à vendre, malgré le matériel déjà récupéré par les architectes impliqués dans le projet, et par la commune.

Tout bien rangé

On fait un pas de côté pour laisser passer ces deux costauds qui portent à bout de bras une armoire fraîchement acquise. Ils traversent à petits pas le long couloir qui distribue dans les salles de classe, aménagées en espaces de vente pour l'occasion. Et même si nous n'étions pas élèves dans cet établissement, quelques souvenirs remontent lorsqu'on marche sur ce sol en lino (pas à vendre!), quand on passe devant ce pupitre vintage (à vendre!), quand on voit ces mots à la craie

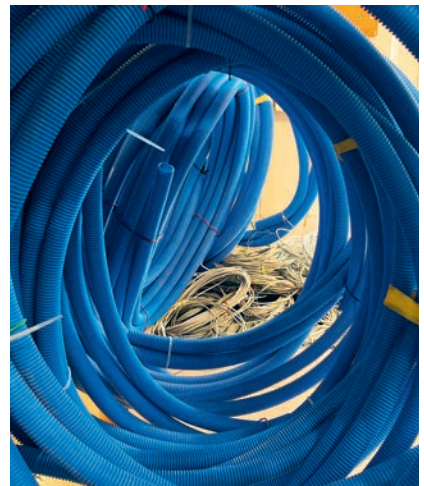
gribouillés sur le tableau noir (à vendre!), ou quand on revoit ce vestiaire «repose-chaussures, banc et crochets pour vestes» tout en un (vendu!). Une école, bien qu'unique, fait écho à des souvenirs universels. Chaque objet semble murmurer des histoires d'antan et chaque espace laisse deviner des anecdotes de vie. Dans cette sorte de brocante XXL, tout est bien organisé, avec des prix imbattables. Les salles portent un nom et sont dédiées à un corps de métier spécifique, ou un type d'objet: câbles et luminaires dans une pièce, portes et menuiseries dans une autre. Lampes, sanitaires, gaines techniques, tout a soigneusement été démonté avant d'être trié, puis exposé. Et pour ce qui restera invendu, rien ne se perd. Les matériaux seront stockés dans les locaux de La Ressourcerie Fribourg, avant de trouver une deuxième (troisième, quatrième ...) vie.

Un cas d'école

Cette expérience de démontage, vente publique et réemploi est une première expérience pour les protagonistes, et c'est une réussite. «Je suis super contente», confie Marlis Schwarzentrub, conseillère communale en charge des bâtiments et des infrastructures. Elle a la mine radieuse et un brin d'émotion dans la voix quand elle parle. «Les gens qui sont venus étaient hétéroclites: il y avait des artisans locaux, des architectes venus parfois d'autres cantons ou encore des anciens élèves et des enseignants qui sont venus chercher parfois juste un élément en souvenir. Ça fait vraiment chaud au cœur, c'est même émouvant.» Pour l'élue, la question du réemploi fait sens, et ce succès est une motivation pour aller plus loin. «Dans mon service, nous avons décidé de faire du réemploi une priorité lors de futurs travaux. Par exemple, après un dégât des eaux



@ Joëlle Loretan





SUR HABITATION.CH ÇA BOUGE!

Retrouvez les capsules vidéo de Florence Mani (architecte au studio WOW), Camille Habets et Dario Python (La Ressourcerie Fribourg), Marlis Schwarzentrub (conseillère communale en charge des bâtiments et des infrastructures à Estavayer) et du public qui reviennent sur cette aventure unique.



dans nos locaux, nous avons d'abord vérifié auprès de La Ressourcerie si nous pouvions récupérer des choses. C'est un vrai changement de mentalité. Mais si ce n'est pas une commune qui joue le jeu, alors qui va le faire?»

La récupération, puis le réemploi

La question du réemploi s'est imposée progressivement. Au départ, le studio WOW dresse l'inventaire des éléments patrimoniaux à conserver – peintures, vitrines, menuiseries –, une étape obligatoire pour ce bâtiment classé. «Parallèlement, nous nous sommes demandé ce qui pourrait encore être récupéré. Nous avons commencé par répertorier des éléments tels que les armoires, les appareils sanitaires, mais très vite, nous nous sommes rendu compte que la tâche était complexe et gigantesque et que nous aurions besoin d'un soutien professionnel pour aller plus loin», explique Florence Mani. La Ressourcerie Fribourg est donc

mandatée pour un inventaire détaillé. Rapidement, l'ampleur des matériaux récupérables saute aux yeux. «Ces stocks qui s'accumulaient, il fallait absolument en faire quelque chose», poursuit-elle. Les plaques de faux plafonds deviennent alors des revêtements de cloisons, les tasseaux, lambourdes et isolation des faux plafonds se transforment en structure de cloisons de séparation, alors que les tuiles du toit, inutilisables dans leur usage d'origine car trop vieilles et poreuses, sont broyées et intégrées au béton qui compose les piliers des pergolas des cours intérieures. Des workshops et des ateliers spécialement destinés aux enfants sont également organisés pour accompagner le projet, et un partenariat avec l'entreprise Terrabloc a permis aux petits de fabriquer eux-mêmes des briques de terre crue à partir de la terre excavée sur le site. Différentes approches de réemploi ont ainsi été explorées: réutilisation d'éléments tels quels, détournement de leur fonction,

voire transformation complète. Et tout cela, sans alourdir le budget final «de ce que l'on sait aujourd'hui en tout cas», tempère Florence Mani, qui précise que cela n'a été possible que par le réemploi d'une partie significative des matériaux directement dans le projet de rénovation.

La beauté des différences

«Le réemploi change mon travail, confie l'architecte Florence Mani. Dans ma formation, on m'a appris qu'il fallait faire un beau projet, avec une esthétique décidée par l'architecte, et ensuite tout organiser autour de cette idée pour atteindre le résultat voulu. Là, c'est l'inverse: l'esthétique devient la résultante de ce qu'on se challenge à récupérer. Et ça me motive énormément! C'est l'hétérogénéité des matériaux et des esthétiques qui racontent l'histoire d'un lieu, et non l'inverse.» Ce projet touche résolument au (sacré) cœur. Il fédère des générations, des métiers et des sensibilités autour d'un objectif commun: faire du neuf avec du vieux, aller vers plus de durabilité et explorer de nouveaux possibles. C'est avancer vers l'avenir en dialoguant avec le passé. ■

¹ Studio WOW: <https://studiowow.ch>

² La Ressourcerie Fribourg: <https://www.la-ressourcerie.ch>

Préavis d'assemblée générale

Mercredi 4 juin 2025, 17h15

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

Hotel Schweizerhof

Place de la Gare 7, 8001 Zurich

Administration:

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

BÂTIR AUTREMENT POUR UN AVENIR DURABLE

L'entreprise suisse Oxara révolutionne le secteur de la construction en développant des alternatives sans ciment. Grâce à une approche collaborative et interdisciplinaire, elle ouvre la voie à une construction circulaire et à faible impact carbone.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Tout commence à l'ETH Zurich, où Gnanli Landrou et Thibault Demoulin, alors doctorants en science des matériaux, se rencontrent autour d'une vision commune: transformer l'industrie de la construction pour la rendre plus durable. Un énorme défi lorsqu'on sait qu'elle est l'un des secteurs les plus polluants au monde. Avec près de 50% des ressources extraites destinées au bâtiment à l'échelle mondiale¹, avec entre 40 et 60 millions de tonnes de terre excavées chaque année en Suisse², et avec une industrie du ciment responsable de 8% des émissions mondiales de CO₂³, le besoin de repenser les matériaux et systèmes de construction n'a jamais été aussi pressant. En 2019, les deux chercheurs fondent Oxara, une entreprise qui ambitionne de décarboner l'industrie de la construction tout en valorisant les ressources locales.

Des produits qui changent les règles

Pour Gnanli Landrou et Thibault Demoulin, la solution passe par une approche circulaire capable de transformer les déchets et les ressources locales en matériaux de construction durables. Leur principal champ d'action concerne le béton, un matériau écologiquement problématique en raison de la présence de

ciment. «On ne nie pas le besoin de ciment pour certaines utilisations, mais nous devons repenser notre conception du béton» raconte Thibault Demoulin.

Ainsi, Oxara développe des alternatives au ciment en valorisant les déchets de chantier et les terres d'excavation. Sa gamme de produits inclut des solutions adaptées à différents besoins techniques. Son premier produit, Oxacrete Care, utilise de l'argile issue de matériaux excavés pour réaliser un adjuvant minéral sans ciment. Idéal pour des murs intérieurs non porteurs, des dalles mixtes bois/terre ou encore du mobilier, Oxacrete Care allie durabilité et facilité d'application. Dans la même lignée, Oxacrete Nossim améliore la formulation pour offrir une meilleure résistance mécanique et une durabilité accrue. Oxabrick Loko est quant à lui un autre type d'adjuvant composé de matériaux d'excavation pour réaliser des blocs de terre comprimée. Réalisés par l'entreprise romande Terrabloc, ces blocs présentent une excellente capacité hygroscopique, régulant naturellement l'humidité ambiante et offrant une isolation acoustique intéressante. Utilisables pour des cloisons, des doublages intérieurs ou des murs porteurs, ces blocs sont également recyclables en fin de vie. Enfin, Oxacrete Oulesse, le nouveau produit de l'entreprise, est un liant fabriqué à partir

de déchets de démolition, tels que du béton ou des briques broyées. Sa formulation avancée offre une résistance élevée à l'eau et à la compression, rendant ce matériau adapté aux applications extérieures et aux structures porteuses. Il répond également aux normes les plus strictes en termes de durabilité, tout en réduisant significativement l'impact environnemental lié aux déchets de construction. Ce produit sera commercialisé courant 2025.

Avec ses produits, Oxara offre une réponse concrète aux enjeux climatiques. L'entreprise estime que ses matériaux permettraient une réduction d'environ 30% des émissions liées à la construction, tout en favorisant une gestion optimisée des déchets de chantier. Outre les avantages environnementaux, les produits d'Oxara présentent des propriétés techniques intéressantes. Par exemple, la terre coulée offre une excellente inertie thermique, ce qui contribue à réduire les besoins en chauffage et en climatisation. Cette approche intègre donc une dimension de confort et d'efficacité énergétique. Toutefois des défis techniques persistent. L'augmentation de la résistance mécanique des produits, leur durabilité face à l'eau ou encore la prévention de la corrosion des armatures font partie des priorités. Les premiers résultats, comme





ÉQUIPE DU PROJET MANAL

Conception: 2022-2024

Construction: 2024

Initiative & technologie des matériaux:
Oxara

Société de construction: HSLU Haute
Ecole de Lucerne T&A + Oxara

Concept & architecture: Sara Sherif,
Stefan Wülser +, ATELIERWATT GMBH,
Nina Hug Architecte

Structure porteuse: WaltGalmarini,
Uwe Teutsch (HSLU)

ceux du pavillon MANAL, témoignent néanmoins du potentiel transformateur de ces solutions.

MANAL: un laboratoire vivant

Symbole de l'approche circulaire d'Oxara, le pavillon MANAL est un laboratoire vivant implanté à la Lucerne University of Applied Sciences and Arts. Cet espace temporaire a été conçu pour sensibiliser les architectes, les décideurs politiques et les industriels aux possibilités offertes par des matériaux sans ciment.

«Oxara développe des alternatives au ciment en valorisant les déchets de chantier et les terres d'excavation.»

Le pavillon présente pour la première fois une large sélection de produits d'Oxara afin d'explorer leur potentiel d'utilisation. Ainsi, les murs intérieurs non structurels sont réalisés avec Oxacrete Nossim; les blocs Oxabrick Loko ont été utilisés sur la partie supérieure des murs. Enfin, les éléments de structure et les sols ont été réalisés avec le liant Oxacrete Oulesse. Des tirants métalliques et des dalles de



L'équipe OXARA.

béton réemployés complètent la structure. Cette combinaison réfléchie de matériaux aboutit à une construction hybride qui concilie fonctionnalité, esthétique et efficacité des ressources.

Chaque élément du projet illustre la faisabilité d'une construction circulaire: des matériaux locaux, des procédés énergétiquement sobres et une minimisation des déchets. Une approche qui peut inspirer de nouvelles pratiques dans l'industrie de la construction. Ainsi, bien que le pavillon ait été conçu comme un espace temporaire, ses enseignements sont destinés à perdurer.

MANAL, qui signifie en arabe «objectif atteint par la persévérance», résume bien l'état d'esprit d'Oxara. Pour Gnanli Landrou, ce projet constitue une étape cruciale dans la démonstration des capacités techniques et esthétiques de leurs produits. «MANAL est à la fois un aboutissement et un début: il ouvre la voie à des projets encore plus ambitieux», confie-t-il.

Les défis d'une adoption à grande échelle

L'adoption des matériaux alternatifs d'Oxara se heurte à une double contrainte: le poids des normes et le conservatisme du secteur. Le cadre réglementaire suisse, conçu pour garantir la sécurité et la dura-

bilité, s'avère souvent rigide face aux innovations. En effet, tout produit «hors norme» se heurte aux réglementations et certifications, indispensables pour convaincre les professionnels du secteur, mais longues et coûteuses à obtenir. Un processus qui ralentit passablement l'entrée sur le marché, voire même freine toute tentative de réflexion. Le type de recherche mené par Oxara participe donc à questionner le système: faut-il réinventer les processus normatifs pour mieux intégrer les matériaux durables?

Le coût initial des matériaux alternatifs, souvent supérieur à celui du ciment traditionnel, freine également leur adoption, même si leurs bénéfices environnementaux et thermiques compensent ces surcoûts sur le long terme. L'industrialisation des processus sera déterminante pour garantir des coûts compétitifs face à une industrie cimentière solidement établie. Afin d'assurer l'établissement de ses produits sur le marché, Oxara s'appuie non seulement sur son équipe pluridisciplinaire (une quinzaine de collaborateurs, allant des architectes et ingénieurs aux chimistes), mais aussi sur tout un écosystème de partenaires académiques et industriels qui participent activement au développement et à la mise en œuvre des

produits. A chaque étape, les retours d'expérience des partenaires alimentent l'amélioration des produits. Comme le souligne Thibault Demoulin, «chaque collaboration nous rapproche de solutions concrètes, adaptées aux besoins réels du secteur». Cette approche collaborative se trouve au cœur de l'entreprise, puisque Oxara signifie «rassemblement» et «communauté» en lamb-kabyè, une langue nationale du Togo.

Ainsi, pour répondre aux attentes du marché et surmonter les barrières actuelles, Oxara s'appuie sur des partenariats stratégiques, notamment avec Holcim et KIBAG, pour industrialiser ses processus. Cette évolution est essentielle pour réduire les coûts et rendre les matériaux plus accessibles.

Des opportunités pour l'avenir de la construction

A ce jour, les matériaux développés par Oxara trouvent surtout leur place dans des projets de petite envergure ou des applications ciblées, comme des pavillons, du mobilier ou des cloisons intérieures. Ces réalisations constituent des laboratoires vivants pour tester et améliorer les formulations tout en démontrant leur potentiel. Mais pour transformer dura-

blement le secteur, ces solutions doivent s'inscrire dans une chaîne de valeur circulaire et s'adresser à des projets plus ambitieux, comme des logements collectifs ou des infrastructures publiques. Cette évolution nécessite de repenser non seulement les matériaux, mais aussi les processus de conception et de construction. Par exemple, la réutilisation de matériaux issus de démolition, intégrée dans les produits Oxara, pourrait encourager une logistique plus performante pour le tri et le transport des déchets de

chantier. A l'échelle internationale, des initiatives similaires, comme celles de Carbicrete ou Clayworks, montrent qu'il est possible de combiner innovation et durabilité. Ces exemples renforcent l'idée que le matériau n'est qu'un maillon d'une transformation plus globale vers une construction à faible impact.

Pour Oxara, le défi est double: prouver la viabilité technique et économique de ses solutions tout en inspirant une transition plus large. Malgré les obstacles, les résultats obtenus jusqu'ici montrent qu'un

modèle de construction plus respectueux des ressources de la planète est non seulement envisageable, mais déjà en marche. ■

¹ United Nations Environment Programme (2019). Global Resources Outlook.

² Office Fédéral de l'Environnement (OFEV) [<https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/dechets/guide-des-dechets-a-z/materiaux-d-excavation.html>].

³ Hart Joanne pour Ecocem (2022). «Ciment. Plus d'ambitions pour moins d'émissions». [https://www.ecocemglobal.com/wp-content/uploads/2023/03/FR-06445-Ecocem-%E2%80%93-State-of-the-Cement-Nation-Report-V8_FR.pdf].

**SIMPLE
TOUJOURS. SÛR.**

Laine de pierre
suisse avec protection
incendie naturelle.

**FLUM
ROC**

www.flumroc.ch/1000

DACHCOM

SWISS

VERS UN HABITAT BAS CARBONE ET CONFORTABLE

Le projet SWICE explore les manières d'allier sobriété énergétique et bien-être dans l'habitat du futur. Porté par une approche pluridisciplinaire et ancré dans des expérimentations concrètes, il vise à transformer nos modes de vie et de construire pour répondre aux enjeux climatiques.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Face à l'urgence de la transition énergétique, réduire l'empreinte carbone des bâtiments est un impératif. Le projet SWICE (Sustainable Well-being for the Individual and the Collectivity in the Energy transition), lancé en 2022 dans le cadre du programme SWEET de l'OFEN, cherche à développer des solutions conciliant zéro carbone et confort des usagers. «Nous travaillons sur l'acceptabilité des changements nécessaires pour des modes de vie plus durables et sobres, et sur leur intégration dans des environnements bâtis et ouverts», explique Marilyne Andersen, professeure à l'EPFL et coordinatrice du projet. L'objectif est clair: produire des outils réalistes pour transformer les pratiques de construction et d'exploitation des bâtiments tout en améliorant le confort d'habitation. Des propositions d'interventions et des outils d'aide à la décision seront proposés au terme du projet d'ici 2029. Pour ce faire, SWICE mobilise dix institutions académiques suisses ainsi qu'une trentaine de partenaires publics et privés, à l'instar des CFF ou de Swisscom.

Le projet SWICE aborde plusieurs défis indissociables de la transition énergétique, parmi lesquels le confort thermique, la lumière naturelle et la qualité de l'air intérieur.

Lumière naturelle: confort et sobriété

La lumière naturelle occupe une place primordiale dans le confort d'un espace, influençant l'humeur, la productivité et la santé des occupants. Cependant, «les impératifs énergétiques, tels que la densification urbaine et l'isolation renforcée, limitent parfois son accès» précise Marilyne Andersen spécialiste dans le domaine. SWICE explore des solutions permettant

d'optimiser cet apport lumineux sans compromettre la performance énergétique des bâtiments.

Air intérieur: santé et efficacité énergétique

La qualité de l'air intérieur est une autre priorité. «Une mauvaise qualité de l'air peut entraîner des maladies respiratoires ou cardiovasculaires», avertit l'expert Dusan Licina. Le projet se concentre sur l'optimisation des solutions de détection qui incluent l'environnement intérieur, la physiologie et la perception humaines, ainsi que les systèmes de ventilation intelligents, combinant efficacité énergétique et santé des occupants.

Confort thermique: personnalisation et adaptabilité

Le confort thermique est indissociable du bien-être. Dolaana Khovalyg, experte en perception thermique, insiste sur la nécessité d'adapter les températures intérieures à chaque individu, tout en respectant les impératifs énergétiques. Dans cette optique, SWICE explore des pistes innovantes, comme la prédiction personnalisée du confort pour maintenir localement une température agréable uniquement lorsque les occupants sont présents, sans avoir à chauffer ou climatiser l'ensemble du bâtiment. Cette approche répond à la tendance actuelle des bâtiments intelligents et personnalisés, où l'adaptabilité est clé.

Une vision concrète et collective pour un futur durable

Le projet SWICE place l'humain au cœur de la transition énergétique en établissant des «living labs». Les chercheurs peuvent ainsi s'appuyer sur des environnements réels pour la prise de mesure mais aussi pour l'implémentation de solutions, mesu-

LE PROJET EN BREF

Durée: 8 ans (2022-2029)
 Coordinatrice: Marilyne Andersen (EPFL)
 Project manager: Luisa Pastore (EPFL)
 Institutions membres: EPFL, ETHZ, EMPA, les universités cantonales de Genève, Lausanne et Fribourg, et quatre hautes écoles spécialisées HES – SUPSI, ZHAW, HSLU, HEIA
sweet-swice.ch

rant leur impact en temps réel. «L'objectif est de comprendre les comportements des individus face à ces nouvelles propositions de confort ou de comportement», explique Marilyne Andersen. Cette méthodologie favorise également l'acceptation sociale des solutions proposées, condition essentielle à leur mise en œuvre à grande échelle. Car SWICE ne se contente pas de tester des technologies: le projet a aussi pour ambition de sensibiliser la société à l'importance d'un mode de vie plus durable.

Avec SWICE, la transition énergétique s'accompagne donc d'une réflexion profonde sur les comportements humains. Cette démarche collective et interdisciplinaire ouvre la voie à un modèle de construction et d'exploitation durable, alliant performance énergétique et bien-être. Deux ans après son lancement, le projet SWICE promet l'élaboration de solutions novatrices pour un avenir plus sobre et confortable, à l'instar de systèmes personnalisés de chauffage et ventilation. ■

DROIT DU BAIL: LA SAGA CONTINUE / PREMIÈRE PARTIE

Notre droit du bail a un peu plus de cinquante ans. Un âge mûr, mais des dispositions dont finalement personne ne semble satisfait. L'ouvrage est donc une nouvelle fois remis sur le métier. Que va-t-il sortir des chapeaux?

PHILIPPE FAVARGER, D'EN ÉCONOMIE

L'actuel système suisse de protection des locataires a vu le jour en 1972. Intégrées dans la législation ordinaire en 1990 (Code des obligations, articles 253 à 274), les dispositions du droit du bail ont été modifiées à de nombreuses reprises, mais aucun changement fondamental n'y a été apporté, malgré diverses tentatives. Les positions politiques sont figées. Mais suite à une récente étude du CIFI¹, la Confédération a annoncé qu'elle allait faire des propositions pour modifier les règles en matière de loyers abusifs, et l'ASLOCA réfléchit de son côté à lancer une nouvelle initiative populaire².

La protection contre les loyers abusifs

Dans le droit du bail, les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs (articles 269 à 270 CO) sont celles qui font le plus couler d'encre.

Le système de protection est une véritable usine à gaz (avec une jurisprudence pléthorique). Il faudrait un livre pour en expliquer tous les détails³, mais on peut tenter d'en résumer l'essentiel.

La règle générale figurant dans la loi est que «les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré» (article 269 CO). La loi précise simplement (article 269a CO) que les loyers ne sont en règle générale pas abusifs si, notamment, ils «se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier», ils «sont justifiés par des hausses de coût ou par des prestations supplémentaires du bailleur», ils «se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais», ou ils «ne compensent que le

renchérissement pour le capital exposé aux risques» (à savoir les fonds propres du bailleur).

Le principe général est le loyer couvrant les coûts. Le bailleur doit pouvoir payer ses charges (financières, d'exploitation et d'entretien) et obtenir un rendement «raisonnable» sur ses fonds propres. Ce principe souffre toutefois d'une exception notable, les loyers usuels.

Les règles de mise en œuvre des dispositions du CO figurent dans l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) et dans la jurisprudence.

Précisons encore que le droit du bail n'est pas un système de contrôle des loyers (dans le sens où toute fixation ou modification de loyer devrait être validée par l'autorité), mais un système permettant au locataire de recourir contre une fixation ou une modification de loyer qui lui semblerait abusive.

Les principales règles

Accrochez-vous! Ce n'est pas simple.

Il faut d'abord distinguer la méthode dite absolue et la méthode dite relative. La première permet de déterminer le loyer non abusif, la seconde de juger si une hausse ou une non-baisse de loyer aboutit à un loyer abusif (étant précisé que le locataire peut demander au juge d'appliquer la méthode absolue s'il reçoit une augmentation de loyer basée sur la méthode relative).

Il y a en fait deux méthodes absolues. L'une a pour critère le rendement du bailleur (loyer couvrant les coûts), l'autre les loyers usuels du quartier ou de la localité. Le critère du rendement s'applique plutôt aux immeubles récents (en principe de moins de trente ans), le critère du loyer usuel plutôt aux immeubles anciens (pour

un calcul de rendement) et surtout pour la détermination du loyer initial (au début du bail).

De plus, il y a deux notions de rendement, le rendement brut (en principe pour les immeubles de moins de dix ans) et le rendement net. Le rendement brut est le rapport entre l'état locatif et les «frais d'investissement» du bailleur. Ces frais d'investissement sont basés soit sur le prix de revient (terrain + construction), soit sur le prix d'achat, auquel s'ajoute l'indexation des fonds propres à l'indice des prix à la consommation (la compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques). Le rendement net est le rapport entre le bénéfice du bailleur (ce qui lui reste après paiement des charges financières et d'exploitation) et le montant de ses fonds propres (indexés). Le rendement net admis est de deux points de pour-cent supérieur au taux hypothécaire de référence si celui-ci est inférieur à 2%.

La méthode relative

La méthode relative s'applique aux modifications de loyer en cours de bail. Le loyer est en principe ajusté en fonction de l'évolution des taux hypothécaires, de l'indice des prix à la consommation (encore la compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques) et des charges d'exploitation/entretien.

Lorsque le taux de référence hypothécaire est inférieur à 5%, une variation de 0,25 point de pour-cent (s'il passe par exemple de 1,5% à 1,75%) peut donner lieu à une variation de loyer de 3%.

Quant à l'indice des prix à la consommation, il peut être répercuté sur le loyer à hauteur d'au maximum 40% de la variation de l'indice.

Ces règles sont basées sur un modèle théorique de loyer qui suppose que:

- 70% du loyer servent à couvrir le coût du capital (intérêts hypothécaires et rendement des fonds propres), 30% servant à couvrir les charges d'exploitation et d'entretien;
- 60% du coût du capital servent à payer les intérêts hypothécaires, 40% servant à rémunérer les fonds propres.

Le bailleur peut aussi augmenter le loyer s'il offre des «prestations supplémentaires». C'est important car il ne s'agit pas seulement de travaux visant par exemple à installer un ascenseur. Lors d'une rénovation importante, entre 50% et 70% du coût des travaux sont considérés comme des prestations supplémentaires, même s'il s'agit principalement de remettre en état les éléments dégradés. La hausse de loyer autorisée dépend principalement du taux de référence hypothécaire et de la durée d'amortissement des différents éléments. Vous n'avez pas tout compris? C'est normal, moi non plus.

Les faiblesses du système

L'espace manque pour énumérer l'ensemble des faiblesses du droit du bail (cela fera l'objet d'une prochaine chronique). On s'intéressera ici à la méthode relative, dont traite l'étude du CIFI. Cette étude montre que la part des charges d'exploitation et d'entretien dans le loyer est plus proche de 20% que des 30% considérés dans le modèle théorique, et qu'elle varie selon le type de propriétaire et l'âge de l'immeuble. Elle montre également que la part des intérêts hypothécaires dans le coût du capital est très nettement inférieure à 60% chez les investisseurs institutionnels, dont la part de marché a substantiellement augmenté ces dernières années, mais qu'elle peut

être supérieure pour les coopératives. Le CIFI en conclut que le modèle qui fonde la méthode relative ne correspond pas à la réalité actuelle.

En effet, si la part des intérêts hypothécaires est inférieure à l'hypothèse du modèle, la hausse de loyer autorisée suite à une augmentation du taux hypothécaire est trop importante. Mais, à l'inverse, la hausse de loyer autorisée pour maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques est trop faible car le bailleur a plus de fonds propres que le modèle ne le suppose.

Quelle solution?

On peut conserver le modèle en modifiant simplement les hypothèses. Mais cela ne permet pas de tenir compte de la diversité des situations.

On peut aussi proposer un modèle différencié selon le type de propriétaire et l'âge de l'immeuble. Mais on ajouterait ainsi quelques tuyaux dans l'usine à gaz.

On peut encore abolir la méthode relative et la remplacer par une simple indexation

des loyers, comme cela avait été proposé lors d'une précédente tentative de révision du droit du bail. Nous y reviendrons dans le prochain épisode.

Si le Conseil fédéral n'a pas encore émis sa proposition lorsque vous lirez ces lignes, les paris sont ouverts! A suivre...

Pour les curieux:

Ce QR-Code vous permettra de télécharger un résumé en français de l'étude OFL montrant la nécessité d'adapter le modèle de loyer. ■



¹ Überprüfung des Mietzinsmodells des Bundesamtes für Wohnungswesen, novembre 2024. QR-Code en fin d'article pour télécharger le résumé en français.

² «Le Temps» du 18 janvier 2025.

³ Dans leur ouvrage de référence («Le Droit du Bail», dernière édition 2019), David Lachat et Consorts y consacrent 250 pages!

DÉLIMITATION DU BIEN LOUÉ DANS LE CADRE DU CONTRAT DE BAIL

Le contrat de location mentionne habituellement un appartement, une cave ou une place de parking. Qu'en est-il de la cage d'escalier et du parking visiteurs? Les locataires ont-ils le droit d'accrocher des messages politiques à leur balcon ou de demander l'ajout de places de stationnement pour cycles?

PASCAL STEINER, AVOCAT, SLEX.

En droit suisse, le locataire jouit d'un droit d'usage exclusif sur les locaux qui lui sont attribués par le contrat de bail. Ce droit implique qu'il peut occuper les lieux sans interférence du bailleur, pour autant qu'il respecte l'affectation convenue et les dispositions légales, notamment celles de l'article 257f CO, qui impose au locataire d'user de la chose louée avec soin et conformément à l'usage prévu¹. Le contrat de bail comprend généralement un appartement, une cave et, dans certains cas, une place de stationnement. Toutefois, l'usage de certains espaces non mentionnés expressément dans le bail, tels que la cage d'escalier, les couloirs, le jardin commun ou encore le parking visiteurs, est souvent source de litiges entre locataires et bailleurs². Ainsi, ce droit ne s'étend pas automatiquement aux parties communes de l'immeuble, lesquelles restent sous l'administration du bailleur et doivent être utilisées conformément aux règlements en vigueur³. Les parties communes sont par définition, des espaces accessibles à l'ensemble des locataires et ne sont pas privatisables, sauf disposition contraire du bail ou autorisation spécifique du bailleur, par le biais d'un règlement par exemple.

Les objets entreposés

En ce qui concerne l'entreposage d'objets dans les espaces communs, si le contrat de bail ne prévoit rien, les conditions générales ou règles et usages locatifs applicables peuvent imposer des restrictions afin de garantir la sécurité et la salubrité des lieux. L'entreposage d'objets dans la cage d'escalier, tels que des poussettes, des bicyclettes ou des meubles, peut être interdit par le bailleur. Ces inter-

dictions, lorsqu'elles sont motivées par des raisons objectives, sont considérées comme légitimes et opposables aux locataires.

De même, toute modification des parties communes par le locataire, qu'il s'agisse de l'installation de caméras de surveillance, d'étagères dans un couloir ou d'un abri à vélo dans le jardin collectif, suppose une autorisation préalable et expresse du bailleur. A défaut, le bailleur serait en droit d'exiger la remise en état des lieux aux frais du locataire, ce dernier ne pouvant invoquer ni un usage toléré, ni un intérêt personnel prévalant sur les règles fixées par la communauté des locataires⁴. Ainsi, un rangement inapproprié de ces équipements peut même constituer un motif de résiliation du contrat de bail. Il est donc nécessaire d'obtenir l'autorisation du bailleur pour y déposer des chaussures ou d'autres objets. Cependant, une telle autorisation sera généralement refusée pour des objets volumineux comme un meuble à chaussures, car la réglementation en matière de protection incendie exige que les issues de secours restent constamment dégagées et ne servent à aucun autre usage.

En outre, l'usage des parties communes doit être compatible avec les droits des autres locataires et respecter les règlements d'immeuble établis par le bailleur. Ces règlements précisent souvent les restrictions applicables, par exemple l'interdiction de fumer dans les couloirs, les horaires d'utilisation des jardins communs ou encore la durée maximale autorisée pour le stationnement dans les parkings visiteurs.

Place de parc visiteur

L'une des problématiques fréquemment rencontrées concerne l'occupation abusive des places de parking visiteurs par

des locataires. En principe, et comme leur nom l'indique, ces places sont destinées aux visiteurs temporaires et ne peuvent être utilisées de manière régulière par les locataires de l'immeuble, sauf autorisation spécifique du bailleur. Lorsqu'un locataire occupe indûment une place visiteur, le bailleur peut prendre des mesures pour faire respecter le règlement, allant de la mise en demeure jusqu'à la résiliation du bail en cas de comportement abusif persistant.

L'utilisation des jardins communs est également une source fréquente de litiges. Si ces espaces sont mis à disposition des locataires, leur usage doit néanmoins respecter certaines règles de bon voisinage. Les activités bruyantes, comme les fêtes nocturnes ou l'installation de structures permanentes sans autorisation, peuvent être interdites afin de préserver la tranquillité des lieux. Le bailleur peut ainsi restreindre l'accès à certaines heures ou limiter les activités autorisées dans ces espaces afin d'éviter des conflits entre locataires.

Liberté d'expression contre droit de propriété

Un autre sujet sensible concerne l'utilisation des façades, des balcons et des fenêtres notamment pour y afficher des drapeaux, des messages personnels ou politiques, notamment durant de grands événements sportifs comme la Coupe d'Europe ou la Coupe du monde de football. Bien que la liberté d'expression soit un droit fondamental garanti à l'article 16 de la Constitution fédérale⁵, elle n'est toutefois pas absolue dans le cadre d'un contrat de bail. La question n'a toutefois pas encore été tranchée par le Tribunal fédéral et il en découle qu'un équilibre doit être trouvé entre la liberté d'expression et le droit de propriété. En principe,

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.

dans sa relation avec le bailleur, le locataire ne loue ni la façade, ni la vue extérieure du balcon et le locataire dispose d'autres moyens pour exprimer son opinion. Ainsi, il apparaît possible pour le bailleur d'interdire l'installation de banderoles, d'affiches ou de drapeaux afin de préserver l'apparence générale de l'immeuble. En outre, les statuts de certaines coopératives d'habitation précisent leur neutralité politique et confessionnelle, et interdisent ainsi les signes politiques ou religieux. D'autres considérations, telles que la sécurité routière et la protection des monuments historiques, peuvent également jouer un rôle.

Il serait néanmoins raisonnable pour le bailleur de tolérer temporairement un drapeau pendant une compétition comme l'Euro ou la Coupe du monde⁶.

La situation est toutefois différente lorsqu'il s'agit de l'intérieur du balcon. Tant que cet espace n'est pas visible de l'extérieur, ou lorsqu'il s'agit de l'intérieur d'une fenêtre, aucune restriction ne s'applique généralement, ces parties étant incluses dans le bien loué. La jurisprudence dominante estime ainsi qu'aucune autorisation du bailleur n'est requise dans de tels cas.

Le locataire ne bénéficie toutefois pas d'une liberté absolue à l'intérieur de son appartement. Si le bailleur a prévu dans ses conditions générales une interdiction des animaux, celle-ci s'applique également aux chiens des visiteurs.

La jurisprudence considère que cette question relève des conditions générales du contrat et non du droit de propriété. Dès lors, si ces clauses sont formulées de manière claire et restent conformes aux usages, elles s'imposent aux locataires. Ainsi, en cas d'interdiction des chiens, même la présence sporadique d'un animal peut constituer un motif de résiliation du bail.

Dommmages aux parties communes

Le locataire est tenu pour responsable des dommages qu'il cause aux parties communes, qu'ils résultent d'un acte volontaire ou d'une négligence. Si des dégradations surviennent, le bailleur est en droit d'exiger du locataire responsable la prise en charge des frais de réparation. Cette responsabilité ne se limite pas aux dommages qu'il cause personnellement, mais s'étend également à ceux imputables aux personnes dont il doit répondre, telles que les membres de sa famille, ses invités ou ses sous-locataires. C'est pourquoi, avant la conclusion d'un contrat de bail, les bailleurs exigent généralement que les locataires souscrivent une assurance responsabilité civile.

En définitive, le droit d'usage du locataire sur les parties communes est limité et doit s'exercer dans le respect des droits des autres occupants et des règles imposées par le bailleur. Si certaines tolérances peuvent être accordées, notamment pour le stationnement temporaire ou l'utilisation des jardins collectifs, elles ne peuvent en aucun cas se transformer en droits exclusifs. Les locataires doivent ainsi veiller à respecter les règlements d'immeuble et s'abstenir de toute modification ou appropriation des espaces communs sans autorisation préalable. Une bonne gestion des parties communes repose sur le dialogue et le respect des règles

établies, garantissant ainsi une cohabitation harmonieuse entre tous les résidents de l'immeuble. ■

¹ Code des obligations, RO 27 32.

² MIA VORBURGER, Was genau gehört zum Mietobjekt? in «WOHNEN», et références citées.

³ FRANÇOIS LACHAT, «Le bail à loyer, 2^e éd., Helbing Lichtenhahn, Bâle, 2016.

⁴ Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), RS 221.213.11.

⁵ Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RO 1999 2556.

⁶ VORBURGER, op. cit. et références citées.

Formation ARMOUP

- 5 mars 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 3 :
Achat, construction, rénovation et entretien d'un immeuble – Assurances
Mesures énergétiques
- 2 avril 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 4 :
Vie de la coopérative – Sécurité, participation et gestion des conflits
- 14 mai 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 5 :
LOG et droit du bail – Décomptes de chauffage et frais accessoires
Examens : informations et précisions
- 11 juin 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 6 :
Droit de superficie – Sociétaire-locataire
Appartements adaptés/protégés et référente sociale
- 1er octobre 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 7 :
Conduite financière d'une coopérative d'habitation I
- 5 novembre 2025 Lausanne – Salle Maison de la Communication & Formation – Avenue de Florimont 1
Module 3 :
Conduite financière d'une coopérative d'habitation II

Evénements ARMOUP

- 7 mai 2025 Aquatis à Lausanne
Journée Romande des Collectivités pour le Logement d'Utilité Publique (JRCLUP)
- 26 et 27 mai 2025 Visites
Visite de l'usine V-ZUG
Visites de coopératives en Suisse allemande
- 18 juin 2025 Genève
Assemblée générale de l'ARMOUP

INSCRIPTIONS DIRECTEMENT EN LIGNE

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

OU PAR TÉL. 021 648 39 00



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

MERCI A NOS PARTENAIRES 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**
groupe 

 **MATHEZ**
MAÇONNERIE • BÉTON ARMÉ

 **MAULINI**
MAÎTRE
CONSTRUCTEUR



**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