

# habitation

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

JUIN 2025



- \_ BUDGET CARBONE? BILAN CARBONE? ÉCOBILAN?
- \_ HUEBERGASS, UNE EXPÉRIENCE QUI SORT DE L'ORDINAIRE
- \_ L'ARMOUP ET LES COMMUNES

**Miele**

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

**Miele un jour, Miele toujours.**



[miele.ch/kitchen](https://miele.ch/kitchen)

Chères lectrices, chers lecteurs,

après plusieurs années de vaches grasses, où la revue «Habitation» s'est inscrite à contre-courant de la déprime généralisée qui touche de plein fouet le monde de la presse écrite, la revue «Habitation» connaît à son tour depuis peu des soucis de trésorerie.

Les revenus publicitaires ont chuté massivement en 2024 et la subvention octroyée par l'Office fédéral du logement a baissé suite au programme d'austérité imposé par la Confédération. Moins de pubs, moins de subventions... moins de pages dans la revue depuis mars 2025.

L'heure semble être aux vaches maigres. La revue «Wohnen», qui fait le même travail que nous en Suisse alémanique avait été touchée bien avant par la crise des médias. Contrainte de faire des économies, elle a réduit en 2025 le nombre de ses parutions imprimées de 9 à 6 numéros par an – tout en profitant de la crise pour s'offrir un nouveau design. La rédaction de «Wohnen» bouche les trous astucieusement avec des Newsletters entre les parutions. On voit mal la revue «Habitation» passer de 4 parutions annuelles à 2 ou 3...

Nous devons donc nous réinventer. L'automne dernier déjà, l'équipe de la rédaction a proposé toute une série de mesures au comité de la SOCOMHAS (éditeur de la revue) pour repenser le modèle d'affaires de la revue et étoffer sa ligne éditoriale, en tenant compte à la fois des évolutions récentes dans le monde de l'édition spécialisée et des difficultés de trésorerie qui nous

affectent momentanément. Les discussions sont en cours. Pour réussir notre transition, nous en appelons aussi à votre soutien et à votre solidarité (pages 4-5).

Diffusée dans toutes les communes de Suisse romande, ainsi qu'aux parlementaires romands de tous bords, la revue «Habitation» joue un rôle essentiel dans la promotion du logement d'utilité publique en Suisse romande, notamment en faisant connaître les bonnes pratiques des coopératives d'habitation et d'habitants, et leur influence régulatrice et innovante sur un marché immobilier en souffrance (pages 21-22).

La revue «Habitation» joue un rôle essentiel dans le partage des connaissances en matière de politique du logement, de techniques constructives et des enjeux de la transition énergétique (pages 6-13).

Enfin, la revue «Habitation» est au centre d'une constellation de plateformes numériques<sup>1</sup>. Elles jouent un rôle essentiel pour faire connaître et partager les services de l'ARMOUP.

«In «Habitation» we trust!»

**Patrick Cléménçon**

<sup>1</sup> Le site de la revue: [habitation.ch](http://habitation.ch); le site de l'ARMOUP: [armoup.ch](http://armoup.ch); le guide pour fonder et gérer une coopérative d'habitation et d'habitants: <https://chk.me/f3G0kqp>; les archives historiques de la revue «Habitation»: <https://chk.me/UdlnLc>; et le site des revues de presse: <https://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/fr/>



## 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](mailto:socomhas@habitation.ch) **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, téléphone: 079 617 74 92, [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch) **Ont participé à ce numéro:** Salomé Houllier Binder, Anne DuPasquier, Joëlle Loretan, Pascal Steiner, Isabelle del Rizzo, Philippe Favarger et Patrick Cléménçon **Abonnements:** [abonnement@habitation.ch](mailto: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 4541 exemplaires vendus certifiés REMP **Couverture:** L'allée intérieure de la coopérative Huebergass à Berne.

## RÉGIE PUBLICITAIRE

**Hans Ruedi Gerber**, tél. 079 210 61 53, [publicite@habitation.ch](mailto:publicite@habitation.ch) **Données média:** [habitation.ch/publicite](http://habitation.ch/publicite) **Site internet:** [www.habitation.ch](http://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<sup>e</sup> anniversaire  
de la SCHL!



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

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



### «LA SUISSE A ÉTÉ PIONNIÈRE SUR LE BUDGET CARBONE»

Le budget carbone fixe une limite chiffrée à nos émissions. La Suisse, pionnière sur ce sujet, peine pourtant à agir. Pour Thomas Jusselme, comprendre ce que l'on émet est une étape clé pour poser un cadre clair et transformer durablement la construction.

**06**



### HUEBERGASS, UNE EXPÉRIENCE QUI SORT DE L'ORDINAIRE

Le quartier Huebergass, à Berne, a fait l'objet d'un processus insolite: une coopérative de développement privée a mené le projet de construction, avant de le remettre aux mains d'une coopérative d'habitation.

**14**



### 7<sup>e</sup> JOURNÉE ROMANDE DES COLLECTIVITÉS POUR LE LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

Pénurie de logements abordables et développement urbain sont liés. L'accès à un habitat digne est problématique à cause de la spéculation financière. Les coopératives d'habitation sont une solution.

**21**



### ARMOUP: LES COMMUNES S'ENGAGENT

L'ARMOUP fédère les communes engagées pour un logement accessible et de qualité. Zoom sur les visions, les attentes et les expériences de cinq communes qui ont décidé d'adhérer à l'ARMOUP.

**24**

- 04** BRÈVES
- 05** APPEL À LA SOLIDARITÉ: ABONNEZ-VOUS!
- 12** SIA 390/1: CONSTRUIRE À L'ÉCHELLE DU CLIMAT
- 18** CHRONIQUE ÉCONOMIQUE
- 27** LES 50 ANS DE L'OFL
- 30** QUESTION JURIDIQUE
- 31** SPONSORS DE L'ARMOUP



Isabelle del Rizzo  
Secrétaire générale de l'ARMOUP

### Soutenir la revue, c'est nous aider à rendre visibles les promoteurs immobiliers à but non lucratif

Comme l'ensemble de la presse écrite, notre revue traverse une période difficile. Baisse des abonnements, hausse des coûts de production, fragilité du modèle économique: la survie d'une revue comme la nôtre n'est plus une évidence. Pourtant, depuis 1928, la revue «Habitation» porte un regard exigeant, curieux et indépendant sur les sujets qui vous concernent directement: coopératives, fondations et SA d'utilité publique qui créent sur le marché locatif des logements à loyer abordable.

Aujourd'hui, plus que jamais, la pérennité de la revue dépend de la mobilisation de toutes celles et ceux qui y tiennent.

**Soutenir la revue, c'est aussi défendre des contenus de qualité:** des articles rédigés par des experts du milieu immobilier: architectes, économistes, ingénieurs, juristes, OFL, et qui mettent en lumière celles et ceux qui font avancer le logement d'utilité publique, vos projets, vos entreprises.

Chaque acteur de notre réseau, chaque entreprise citée dans nos colonnes, chaque membre de notre association ARMOUP, chaque lecteur fidèle peut contribuer à préserver cet espace d'information et de partage.

Comment? En choisissant de publier une annonce, une publicité, ou en relayant vos actualités dans nos pages. Vous pouvez aussi nous soutenir en effectuant un don ou en prenant des parts sociales, et ainsi devenir acteur de notre aventure.

Notre revue n'existe que parce qu'elle est utile et qu'elle vous ressemble. Ensemble, faisons en sorte qu'elle continue d'exister.

**Contactez-nous pour en savoir plus et rejoindre celles et ceux qui s'engagent à nos côtés.**

## CC.UC

La Coopérative Construction Urgence Climat (CC.UC) est une toute jeune coopérative, créée dans le but de quitter les énergies fossiles et accélérer le processus d'assainissement énergétique. Fondée en 2024 par des mandataires et entrepreneurs qui ambitionnent, ensemble et solidairement, d'optimiser le processus d'assainissement du parc immobilier, la coopérative est une structure souple et agile qui s'adapte au lieu d'intervention en intégrant des entreprises locales et reconnues. La coopérative propose aux propriétaires, gérances et particuliers un service d'études et de réalisation clé en main, dans le domaine de l'assainissement énergétique de l'enveloppe des bâtiments et de la suppression de la production de chaleur par les énergies fossiles, dans le cadre de principes directeurs de la stratégie énergétique 2050 du Conseil fédéral, pour une neutralité carbone.

### Un processus en 2 étapes

Tout commence avec un diagnostic complet d'un ou plusieurs bâtiments, intégrant un rapport CECB+, un préchiffrage des travaux sur la base d'estimations établies par les entreprises, un plan d'actions à court, moyen et long termes, et un plan de financement. Ce n'est qu'après cette première phase d'étude que démarre la seconde étape, avec la réalisation des travaux selon le plan d'actions défini d'entente avec le propriétaire. En collaborant dès les premières phases d'étude, les partenaires proposent une approche transdisciplinaire novatrice, horizontale et solidaire, orientée résultats. Et en étant le seul et unique interlocuteur avec le maître d'ouvrage, la CC.UC garantit un processus optimisé qui permet de garantir les prix et les délais, d'éviter la sous-traitance, de suivre les comptes à livre ouvert, de planifier les investissements, de participer aux optimisations et au final de valoriser le bien, en tout bien tout honneur.

### L'équipe des fondateurs de la CC.UC

Maurizio Alibrando, enveloppe (façade – toiture – étanchéité), Phida  
Grégory Perret, enveloppe (façade – toiture – étanchéité), Phida  
Agim Amataj, charpentier, échafaudages, ES Echafaudages  
Bruno Martins, ingénieur civil  
Benjamin Stierlin, architecte paysagiste, In Situ  
David Vessaz, architecte EPFL SIA, Lx1 architecture  
Yvan Ziegler, ingénieur physique bâtiment – expert CECB  
Mauro Zuttion, maçonnerie et génie civil, CEO Groupe Zuttion

### Partenaires conseils

M<sup>e</sup> Stefan Graf, avocat-conseil, Etude J.-D. Théraulaz & S. Graf  
Didier Vaucher, expert assurances, ProConseils Solutions  
David Faugère, fiduciaire, financement, Fiduciaire FiscaPlus

### Contact:

David Vessaz, arch. epfl SIA, reg A, président du CA CC.UC –  
021 683 08 58

## Soutenez la pérennité de notre revue «Habitat» en abonnant vos locataires

Chers Membres,

Comme vous le savez, la revue «**Habitat**» de l'**ARMOUP** joue depuis de nombreuses années un rôle essentiel dans l'information, la sensibilisation et la mise en réseau des acteurs du logement et de l'habitat. Elle permet à tous ses lecteurs, qu'ils soient professionnels du secteur, décideurs ou citoyens, de mieux comprendre les enjeux et les évolutions du logement d'utilité publique. A ce titre, elle joue un rôle crucial dans la **promotion des maîtres d'ouvrage d'utilité publique**.

Aujourd'hui, pour que cette publication continue de faire entendre sa voix et de contribuer au développement d'un habitat durable et accessible, nous avons besoin de votre soutien.

Nous faisons appel à vous en tant que **maître d'ouvrage d'utilité publique**. En abonnant vos locataires à notre revue, vous leur permettez non seulement d'accéder à une source d'informations en lien avec leur habitat, mais vous assurez également la **pérennité d'«Habitat» et son indépendance éditoriale**.

La revue «**Habitat**» couvre aujourd'hui des sujets variés :

- Les **évolutions législatives et réglementaires** liées au logement
- Des **chroniques économiques et politiques**
- Des **conseils pratiques** sur l'entretien, la rénovation ou l'aménagement des espaces
- Des **initiatives innovantes** en matière d'habitat social et durable
- Des **témoignages** de professionnels et de représentants des collectivités publiques sur des projets réussis d'habitat d'utilité publique
- Une **meilleure sensibilisation** aux enjeux sociaux et environnementaux du logement.

Vous pouvez décider d'abonner vos locataires ou encore les inciter à s'abonner. Pour souscrire les abonnements, il vous suffit de cliquer sur le lien <https://www.habitation.ch/abonnement/> et de remplir le formulaire en ligne ou de nous contacter directement pour toute information complémentaire à [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch) ou au 021 648 39 00.

Nous vous remercions chaleureusement pour l'attention que vous porterez à cette initiative et pour votre engagement à faire vivre cette revue.

### Pour l'ARMOUP

**Fabienne Abetel**  
*Présidente*



**Isabelle del Rizzo**  
*Secrétaire générale*



### Pour HABITATION

**Gabriel Winkler**      **Patrick Cléménçon**  
*Président Socomhas*      *Rédacteur en chef*



## «LA SUISSE A ÉTÉ PIONNIÈRE SUR LE BUDGET CARBONE»

Le budget carbone fixe une limite chiffrée à nos émissions. La Suisse, pionnière sur ce sujet, peine pourtant à agir. Pour Thomas Jusselme, comprendre ce que l'on émet est une étape clé pour poser un cadre clair et transformer durablement la construction.

JOËLLE LORETAN

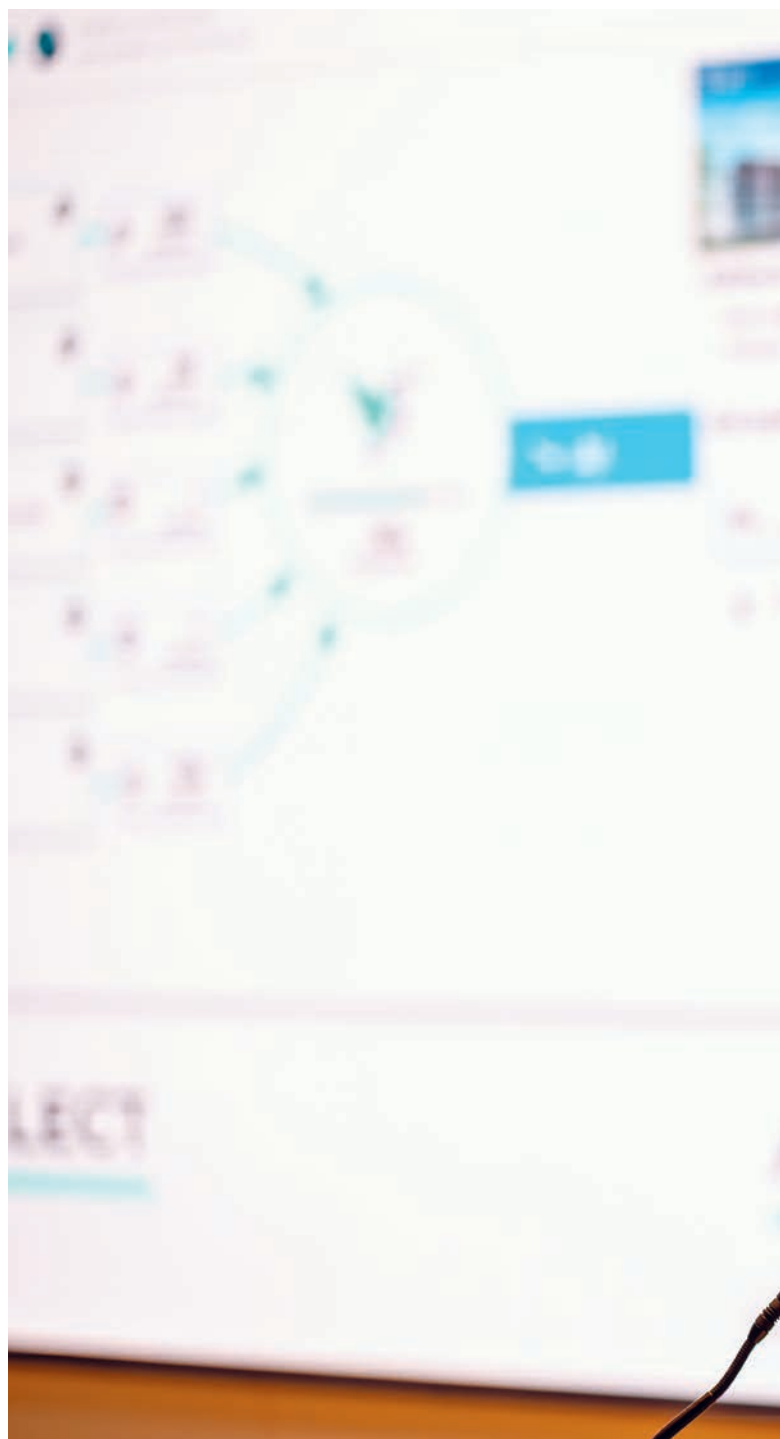
Le secteur de la construction est l'un des plus gros émetteurs de CO<sub>2</sub> et pourtant, encore aucune contrainte légale dans notre pays ne pousse les acteurs à faire évoluer leurs pratiques. Le «budget carbone» existe, ailleurs pour le moment. Nous avons échangé avec Thomas Jusselme, professeur en efficacité énergétique du bâtiment au sein de l'Institut ENERGY à la Haute Ecole d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR), pour mieux comprendre comment cette comptabilité carbone pouvait soutenir des pratiques constructives plus durables.

### **Pourriez-vous rappeler brièvement ce qu'est un «budget carbone», et pourquoi il est important, notamment dans le secteur de la construction en Suisse?**

Pendant longtemps, les questions environnementales sont restées secondaires, sans aspects dimensionnants au niveau architectural ou technique. On faisait au mieux avec ceux qui étaient motivés, mais quand les questions plus dures comme les coûts, les contraintes de temps ou les aspects opérationnels arrivaient, ça se compliquait. Mais l'urgence climatique exige une approche rigoureuse et quantifiable. C'est là qu'intervient le budget carbone, puisqu'il définit la quantité maximale de CO<sub>2</sub> que l'humanité peut encore émettre pour respecter ses engagements climatiques. Son importance est cruciale car le changement climatique est une affaire de quantités, une sorte de comptabilité carbone en tonnes de CO<sub>2</sub>. Le budget transforme donc l'objectif général en une limite chiffrée. Or, sans mesurer et limiter ces quantités, on ne peut pas maîtriser le réchauffement. On peut d'ailleurs estimer ce budget car le lien entre les émissions cumulées de CO<sub>2</sub> et la hausse des températures est quasi linéaire: plus on émet, plus ça chauffe! Donc à l'inverse, en fonction de l'objectif de réchauffement que l'on se fixe, on peut déterminer la quantité d'émissions qu'il nous est encore possible d'effectuer. Ce budget global est donc limité et diminue chaque année avec nos émissions continues.

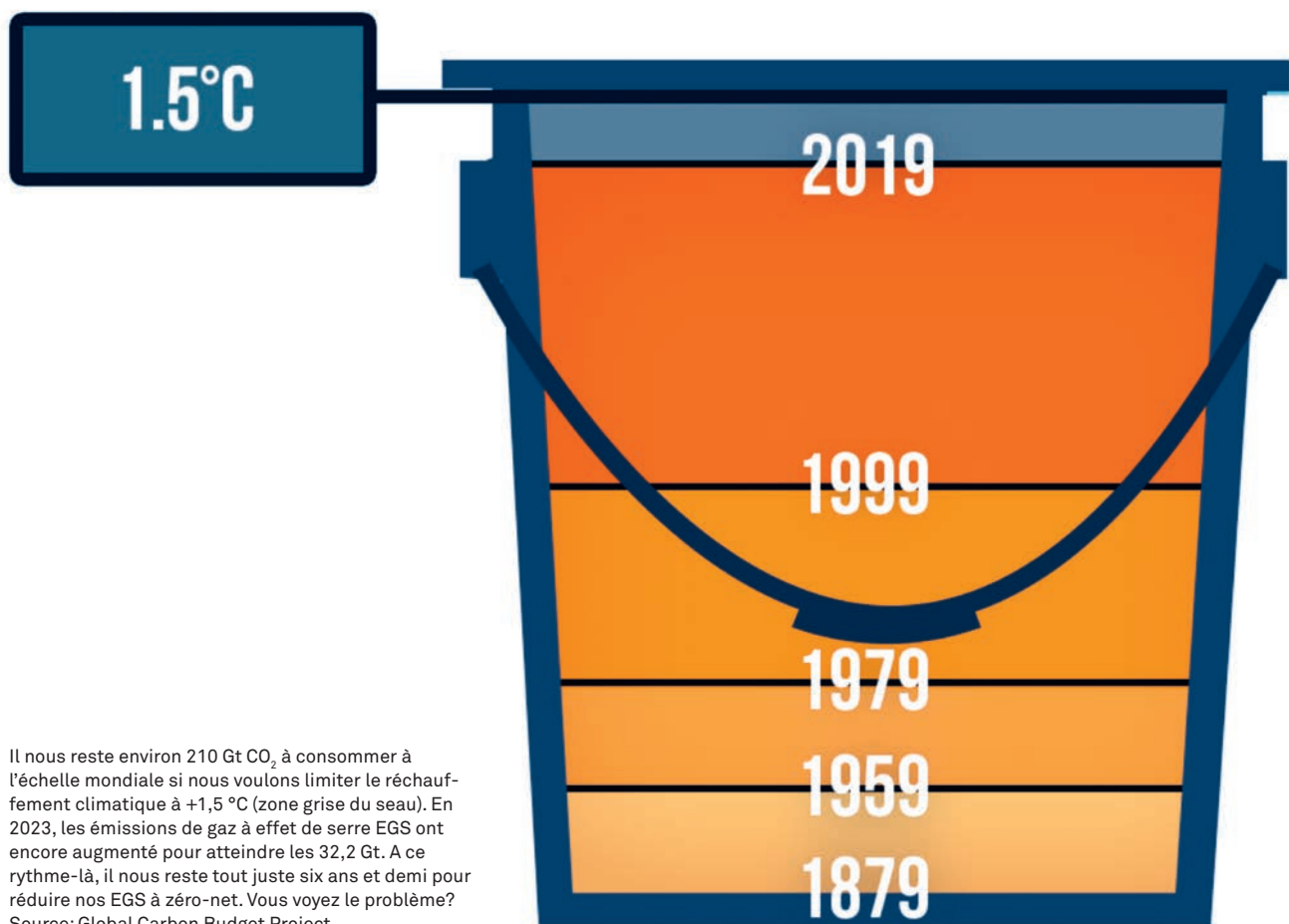
### **Comment s'opère ensuite la répartition de ce budget carbone global en budgets nationaux? Existe-t-il une méthode pour attribuer une part à la Suisse, et plus précisément au secteur de la construction?**

Une science s'est développée pour tenter de normaliser l'établissement de budgets nationaux puis sectoriels, comme la construction. Mais les chemins pour y parvenir sont complexes:





Thomas Jusselme /DR



ils touchent aux aspects scientifiques, éthiques, sociaux, politiques, économiques. Il n'existe donc pas de méthode unique pour définir la «juste part» de la Suisse par exemple. C'est d'ailleurs l'objet des négociations lors des COP, qui ressemblent parfois à des discussions de marchands de tapis entre les Etats concernés. La question des émissions historiques est aussi cruciale. Si l'on comptait tout ce que la Suisse a déjà émis, son budget actuel serait en théorie négatif et nous devrions déjà capter et stocker du CO<sub>2</sub>. Cela est irréaliste! Pourtant, éthiquement, nous devrions assumer ce passé par rapport à d'autres pays. En tant que pays riche ayant les moyens d'agir, quelle signal envoyons-nous et quelle responsabilité assumons-nous?

#### Quelle est la base de répartition de ce budget carbone entre pays?

Le budget pourrait être inversement proportionnel au PIB par exemple, car un PIB élevé implique un devoir d'exemplarité. Mais l'approche généralement retenue est celle «par personne»: on divise le budget global par le nombre d'habitants mondial, considérant ainsi un droit d'émettre égal pour chaque personne sur cette Terre. En tant que pays développé, cette simplification nous arrange bien. Concrètement pour la Suisse et ses 9 millions d'habitants, on prend le budget global, on le divise par la population mondiale, puis on multiplie le résultat par 9 millions, et ça donne le budget pour la Suisse. Mais cette méthode de calcul est évidemment sujette à discussion, on pourrait en débattre des mois.

### BILAN CARBONE OU ÉCOBILAN?

Le bilan carbone et l'écobilan sont deux outils d'évaluation environnementale, mais ils diffèrent dans leur portée et leur objectif. Le bilan carbone se concentre spécifiquement sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'une organisation, d'un produit ou d'une activité. Il quantifie les émissions de CO<sub>2</sub> et d'autres GES (comme le méthane et le protoxyde d'azote) en tenant compte de toutes les étapes du cycle de vie, de l'extraction des matières premières à la fin de vie du produit. L'objectif principal est de mesurer l'empreinte carbone et d'identifier des opportunités de réduction des émissions.

L'écobilan, ou analyse du cycle de vie (ACV), est une approche plus globale qui évalue l'impact environnemental d'un produit ou d'un service sur l'ensemble de son cycle de vie. Cela inclut non seulement les émissions de GES, mais aussi d'autres impacts environnementaux tels que la consommation d'eau, l'utilisation des ressources, la pollution de l'air et de l'eau, et les effets sur la biodiversité. L'écobilan vise à fournir une vue d'ensemble des impacts environnementaux afin d'aider à prendre des décisions plus durables. Bref, le bilan carbone est une évaluation spécifique des émissions de GES, tandis que l'écobilan offre une perspective plus large sur l'impact environnemental global d'un produit ou d'une activité. **PC**

### Les estimations du budget carbone restant pour la Suisse peuvent fortement varier entre les chiffres officiels et ceux des associations ou des scientifiques<sup>1</sup>. Comment expliquer ces écarts, et n'entame-t-il pas la confiance envers les résultats?

Ces écarts s'expliquent d'abord par les méthodes de calcul et les périmètres considérés. La différence majeure vient souvent du choix: compte-t-on uniquement les émissions sur le territoire suisse, ou inclut-on l'empreinte carbone de notre consommation, dont environ deux tiers est générée à l'étranger? Ensuite, il faut reconnaître que le sujet et son langage ne sont pas faciles à appréhender. Un budget en francs est familier, mais les ordres de grandeur des émissions de CO<sub>2</sub> sont abstraits pour beaucoup; on change d'échelle et de référentiel. Cela demande pédagogie, formation et un langage clair et explicite. Aussi, cela n'est pas propre au carbone: tous les jours on entend des politiciens s'écharper sur des chiffres contradictoires et dans de nombreux domaines. L'incompréhension devient alors un argument facile pour dire que tout ça c'est n'importe quoi, que ce n'est pas solide. Or, c'est juste que c'est complexe, et pointer du doigt les chiffres divergents est couurant si l'on refuse de s'y intéresser sérieusement.

### Quels conseils donneriez-vous au grand public pour mieux s'y retrouver?

La première chose est de se familiariser avec ces chiffres. Un bon point de départ est de calculer son empreinte carbone individuelle, par exemple via un outil en ligne gratuit (voir encadré). Cela prend quelques minutes et donne une idée concrète de son impact personnel en kilos ou tonnes de CO<sub>2</sub>. Ensuite, il faut chercher à comprendre l'empreinte de la Suisse: d'où viennent les émissions, quels acteurs et secteurs sont concernés? Qu'est-ce que cela représente au regard de notre budget? Il est essentiel d'avoir en tête les ordres de grandeur et de se documenter. Car si l'on part de zéro, sans connaître les unités de base (gramme, kilo, tonne de CO<sub>2</sub>), ni les fondamentaux de la comptabilité carbone, alors on pourra vous dire tout ce qu'on veut, vous présenter les chiffres qu'on souhaite, vous n'y comprendrez rien.

### Quelles sont les principales tendances réglementaires qui poussent vers une construction moins émettrice de CO<sub>2</sub>?

En 2022, la France a été le premier pays au monde à imposer un budget carbone pour les bâtiments neufs, ce qui a changé complètement les perspectives. Les promoteurs immobiliers et les maîtres d'ouvrage sont devenus plus attentifs aux stratégies pour respecter ce budget, à un coût le plus maîtrisé possible. Mais si la France est pionnière, elle s'inscrit dans la perspective de l'Union européenne, qui vise à fixer un budget carbone pour tous ses pays avec la «directive sur la performance énergétique des bâtiments (DEPB)»<sup>2</sup> à partir de 2028 au plus tard. D'autres pays suivent déjà, comme le Danemark ou les Pays-Bas. Cependant, même si c'est en place, ça reste encore fragile. Avec le conflit en Ukraine et le programme de réarmement, l'argent se dirige plutôt vers des canons que vers le carbone.

### Vous parlez de l'Union européenne... et la Suisse?

Ce qui est dramatique, c'est que la Suisse a lancé, à la fin des années 1990, la société à 2000 watts, un concept proche d'un budget carbone national, mais c'est resté dans les cartons. Il y a une dizaine d'années, la SIA avait également rédigé un cahier technique avec la SIA 2040 qui incluait l'objectif chiffré de 9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an pour les matériaux de la construction, mais qui n'a jamais été rendu obligatoire. La Suisse a donc été pionnière sur ces notions, mais n'en a rien fait, et se retrouve aujourd'hui en retard sur l'Europe.

Mais ça bouge très vite: la révision de la loi MOPEC sur l'énergie introduit cette notion, le canton de Genève a voté une loi ins-

**SAMEDI 14 JUIN 2025**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE &  
JOURNÉE DU BIEN-VIVRE  
ENSEMBLE**

**Partenaires des MOUP & acteurs engagés,  
venez nombreux et en famille !**

**DE 10H30 À 13H00**

**Assemblée Générale  
suivie d'une verrée  
réservée aux Sociétaires**

*ECG Henry-Dunant*

**DÈS 12H00**

**Repas &  
animations**

*Vieusseux-Parc  
& Franchises*

**DÈS 17H00**

**Soirée musicale  
& dansante**

*Vieusseux-Parc*

Suivez cet événement inédit en direct via  
notre télévision éphémère sur notre site [www.schg.ch](http://www.schg.ch)

### CALCULATEURS D'EMPREINTE CARBONE:

WWF: <https://chk.me/uvH23Rz>  
 MYCLIMATE: <https://chk.me/XH3K8YM>  
 Calculateur de CO<sub>2</sub> des bâtiments: <https://chk.me/MTW98jk>  
 ou <https://chk.me/r3XmNbx>

taurant un budget carbone, Minergie impose depuis septembre 2023 un calcul simplifié carbone pour ses certifications, et on sent un intérêt grandissant de la part des cantons et des villes. Toutefois, la réalité demeure: nous sommes en 2025 et qu'il n'y a toujours aucune contrainte légale forte sur les émissions de CO<sub>2</sub> de la construction en Suisse, un secteur pourtant émetteur majeur. Pour respecter nos engagements climatiques, il faut le réguler, notamment via un budget carbone par mètre carré.

### Faut-il donc privilégier le «bâton» c'est-à-dire la contrainte réglementaire, plutôt que la «carotte» des incitations volontaires?

Jusqu'à aujourd'hui en tout cas, on n'a pas démontré que sans bâton ça fonctionnait... Et on peut même voir le budget carbone comme une carotte, si on veut être positif. Il offre un monde meilleur, privilégie les circuits courts et l'économie locale... Mais sans l'imposer par la réglementation, ça ne fonctionnera pas. Le secteur de la construction est complexe: il fait peu de marge, il est très normé (acoustique, thermique, feu, etc.), un projet met des années à sortir et chaque bâtiment est un prototype, avec de nouvelles personnes, un nouveau contexte. Ce secteur, poids lourd de l'économie, reste aussi traditionnel et conservateur, avec des enjeux de formation. Dans cette réalité, c'est compliqué d'introduire des éléments disruptifs. Je ne crois d'ailleurs pas à la technologie qui va nous sauver. Si on regarde les vingt dernières années, il n'y a eu aucune innovation disruptive dans le marché de la construction: que vous passiez devant un chantier des années 2000 ou d'aujourd'hui, presque rien n'a changé. Tout ce qu'on fait aujourd'hui, on le faisait déjà il y a vingt ans. Alors quand vous savez que dans vingt-cinq ans on devra être zéro-net...

### Alors qu'est-ce qui permettra d'atteindre les objectifs climatiques?

La première chose est de fixer des objectifs collectifs, sinon rien ne bougera. Nous avons un précédent clair avec la réglementation thermique en Suisse. Depuis quarante ans, elle a prouvé son efficacité en réduisant la consommation d'énergie des bâtiments. Si on l'a fait pour l'énergie, pourquoi pas pour le CO<sub>2</sub>. Pour moi, il n'y a pas de débat: il faut un budget carbone réglementaire. C'est seulement une fois ce cadre posé que la discussion deviendra sérieuse. Au-delà de cette nécessaire réglementation, il faut questionner nos besoins en logement. Si on prend le poids de tous les bâtiments qui ont déjà été construits et toujours debout en Suisse, on a déjà mis en œuvre environ 400 tonnes de matériaux par personne – l'équivalent

de 10 semi-remorques! Est-il vraiment nécessaire de continuer de produire autant de matériaux neufs, de construire sans cesse de nouveaux bâtiments, des résidences secondaires, d'avoir toujours plus de mètres carrés habitables par personne? Ce sont des questions importantes à se poser collectivement.

### Au-delà de la réglementation et de la sobriété que vous évoquez, quelles autres solutions concrètes préconisez-vous pour décarboner la construction?

Ne pas construire si ce n'est pas nécessaire, densifier, réemployer!<sup>3</sup> Ensuite, il faut revoir nos pratiques et arrêter de creuser des trous, éviter les sous-sols coûteux en ressources (excavation, blindages, béton, etc.), surtout s'ils sont destinés à des parkings voués à être sous-utilisés, en raison de l'évolution de la mobilité. Faisons-les en aérien parce que demain, on pourra recycler ces structures en locaux d'activités, en bureaux, etc. Il faut aussi concevoir des bâtiments plus compacts, utiliser moins de matériaux, et opter pour des matériaux durables, biosourcés, ou crus. Il y a tout un panel de solutions, mais il ne faut pas attendre la dernière technologie ou le matériau du futur. Il faut faire avec ce qu'on a à disposition pour limiter les pollutions. Nos aspirations, nos réflexes et nos constructions mentales rendent la transition difficile. Pourtant, les faits sont là: le secteur de la construction est responsable de la plus grosse partie du problème climatique. Et aujourd'hui, il faut bien constater qu'elle est en roue libre sur ces questions.

### Le mot de la fin est pour vous...

Je pense qu'aujourd'hui, la prise de conscience collective est là, même s'il reste encore du chemin jusqu'aux actes. On s'aperçoit aussi que les solutions existent et qu'il est possible de construire autrement. Les architectes, les promoteurs et les maîtres d'ouvrage sont des acteurs clés, qui peuvent faire évoluer leurs pratiques et avoir un impact majeur sur la réduction des émissions. Ils peuvent, s'ils le veulent, ne plus faire partie du problème, mais de la solution. ■

<sup>1</sup> Selon une estimation du Conseil fédéral, notre pays aurait un budget carbone résiduel de 660 millions de tonnes d'équivalent de CO<sub>2</sub> pour la période de 2020 à 2050. Ainsi, selon notre gouvernement, nous en faisons assez pour diminuer notre empreinte carbone. Des scientifiques et des associations environnementales estiment au contraire que notre budget carbone sera bientôt épuisé. (octobre 2024, source RTS)

<sup>2</sup> Lien vers la directive: <https://chk.me/BAwQy40>

<sup>3</sup> Voir ou revoir à ce sujet le passionnant webinaire organisé par la revue «Habitation» en janvier 2025: <https://chk.me/KopeKfK>

# SIA 390/1: CONSTRUIRE À L'ÉCHELLE DU CLIMAT

Entrée en vigueur en février 2025, la norme SIA 390/1 marque une étape décisive dans la stratégie climatique suisse. Plus qu'un outil technique, elle engage une évolution culturelle de fond dans les pratiques de la construction.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Intitulée «La voie du climat – Bilan des gaz à effet de serre sur le cycle de vie des bâtiments», la SIA 390/1 succède au cahier technique SIA 2040 «La voie SIA vers l'efficacité énergétique», publié pour la première fois en 2011. Elle inaugure une nouvelle série de normes axées sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), incarnant le changement de paradigme à l'œuvre dans le secteur. En centrant les objectifs exclusivement sur ces émissions, elle promeut une approche globale du bâtiment, de la conception à l'exploitation.

## Un nouveau référentiel carbone

Alors que la SIA 2040 combinait énergie primaire non renouvelable et émissions de GES, la SIA 390/1 fait un choix clair: le carbone devient l'indicateur principal. L'énergie primaire reste une référence, mais les objectifs chiffrés concernent uniquement les émissions climatiques. Les émissions négatives, quant à elles, sont reconnues comme utiles mais ne peuvent servir à atteindre les valeurs cibles. L'objectif est d'abord de réduire, avant de compenser. La norme définit des valeurs cibles pour chaque type d'usage, en considérant l'ensemble du cycle de vie: construction, exploitation et mobilité induite. Ces trois domaines constituent le périmètre du calcul, correspondant aux scopes 1 à 3.

Trois grandeurs sont introduites: une valeur indicative par domaine, une valeur cible (cumulée sur les trois domaines) et une performance requise supplémentaire pour la construction et l'exploitation. Cette dernière constitue un garde-fou afin d'éviter que des emplacements particulièrement favorables pour la mobilité autorisent des bâtiments avec des GES pour la construction et/ou l'exploitation plus élevées.

Le bâtiment zéro-net ne signifie donc pas l'absence totale d'émissions, mais leur réduction maximale, avec des compensations strictement limitées à ce qui ne peut être évité. Deux niveaux de rigueur sont proposés: une version «B», de base, et une version «A», plus ambitieuse. «Il est toutefois reconnu que même les valeurs ambitieuses ne permettent pas d'atteindre les objectifs de neutralité carbone, précise Francine Wegmueller, Dr ès Sc. UNIL SIA, chez Weinmann-Energies, membre de la commission SIA 390/1 et vice-présidente de la SIA Vaud. Cette nouvelle norme marque une première étape, mais si on veut y arriver, il faut clairement prévoir une accélération.» Cette dernière devra concerner tous les acteurs, et notamment l'industrie des matériaux, encore loin des objectifs climatiques. «On sait qu'on va devoir durcir ces exigences lors d'une future révision. Mais pour l'instant, on fixe ce cadre-là, réaliste et mobilisateur.»

## Vers un nouveau paradigme

Au-delà de ses exigences techniques, la norme induit un changement de culture. Elle demande aux concepteurs une vision systémique du bâtiment, sur tout son cycle de vie. Finies les approches fragmentées, focalisées sur tel ou tel matériau ou sur les consommations d'énergie en exploitation. Il s'agit désormais d'anticiper les impacts à long terme, sur soixante ans, y compris ceux liés aux remplacements d'installations techniques, aux infrastructures de mobilité ou aux fondations – désormais incluses dans le calcul. Le réemploi d'éléments de construction est pris en compte, tout comme les effets contradictoires de certaines technologies, à l'instar des panneaux photovoltaïques, qui augmentent l'énergie grise mais réduisent les émissions d'exploitation.

La norme invite également à reconsidérer les priorités: elle valorise la transformation du bâti existant, souvent plus favorable au bilan carbone qu'une construction neuve. Transformation et construction neuve sont évaluées selon les mêmes critères, une manière claire d'orienter les pratiques sans les contraindre.

## Un outil à activer

La norme SIA 390/1 ne s'impose pas d'elle-même: pour être appliquée à un projet, elle doit être intégrée contractuellement entre le mandant et le mandataire. Elle agit ainsi comme un cadre volontaire, complémentaire aux exigences légales cantonales. Cette souplesse reflète une réalité: les objectifs de la norme devraient systématiquement être appliqués, cependant, à ce stade, tous les projets ne sont pas encore en mesure d'atteindre les objectifs fixés. C'est aussi une manière de stimuler les démarches proactives plutôt que d'imposer des obligations généralisées, au risque de les voir mal appliquées.

Mais l'enjeu est bien là: activer la norme, s'en saisir, la faire vivre dans les projets. Pour cela, la SIA met à disposition de nouveaux outils: des bases de données actualisées, des fichiers Excel (actuellement en version bêta), des aides au calcul librement accessibles. Les écobilans sont au cœur de cette démarche.

Avec la SIA 390/1, ce n'est pas seulement un seuil à respecter, c'est une nouvelle manière de définir la qualité d'un bâtiment: une qualité climatique, mesurable, traçable, et partagée. ■



LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE «Les Ailes»  
CÉLÈBRE SES 70 ANS D'ENGAGEMENT  
en faveur du logement d'utilité publique

Notre image *évolue*,  
nos engagements perdurent !

1955

Depuis **1955**, nous façonnons un habitat accessible et durable, ancré dans des valeurs de solidarité et d'innovation.



2025

**2025** l'année des coopératives proclamée par l'ONU, Les Ailes réaffirme son engagement en faveur du logement d'utilité publique.



CONTACT

Adresse

Avenue Louis-Casaï 81  
CH-1216 Cointrin

Tél. 022 710 01 40

[sch.lesailes@lesailes.ch](mailto:sch.lesailes@lesailes.ch)

SUIVEZ  
notre évolution >



► [www.lesailes.ch](http://www.lesailes.ch)

## HUEBERGASS, UNE EXPÉRIENCE QUI SORT DE L'ORDINAIRE

Le quartier Huebergass, à Berne, a fait l'objet d'un processus insolite: une coopérative de développement privée a mené le projet de construction, avant de le remettre aux mains d'une coopérative d'habitation.

ANNE DUPASQUIER

La ville de Berne lance en 2016 un concours pour créer des logements à but non lucratif avec loyers modérés. Le terrain concerné se situe à l'emplacement d'anciens jardins familiaux, dans le secteur Holligen, proche de l'Hôpital de l'île, abritant déjà plusieurs coopératives d'habitation<sup>1</sup>. En 2017, le projet Huebergass élaboré par le bureau d'architectes GWJ Architektur, associé avec les architectes-paysagistes ORT AG für Landschaftsarchitektur, de même qu'avec Soziale Plastik, sous la houlette de la coopérative de développement Wir sind Stadtgarten (WSS)<sup>2</sup>, est désigné lauréat. Eva Herren, partenaire de GWJ, explique d'emblée: «Le Huebergass reflète notre façon de travailler: des équipes interdisciplinaires et des méthodes de travail transdisciplinaires. Tout est interdépendant si nous voulons créer des espaces porteurs d'avenir.»

Dès 2019, le quartier prend forme sur un espace de 10 000 m<sup>2</sup> et comprend 103 logements d'une à 5,5 pièces, dont la moitié de 3,5 et 4,5 pièces, convenant principalement pour des familles. On y trouve également trois ateliers-appartements, quatre cluster<sup>3</sup>, trois chambres d'hôtes, de même que des pièces communes telles que café, petit magasin, bibliothèque,

une salle de quartier. En 2021, les immeubles sont remis aux 300 résidents qui ont pris possession des lieux, réunis au sein de la coopérative d'habitation Huebergass.

### Sobriété, densité et interaction sociale

Les bâtiments s'articulent de part et d'autre d'une ruelle centrale piétonnière qui fait office de cœur du quartier, là où les chemins entre espaces privés, semi-publics et publics se croisent et où les gens se rencontrent. Le concept de construction est basé sur la sobriété et la densité. A cet effet, le volume des sous-sols a été minimisé. Le choix des matériaux et la répétitivité des éléments structurels, tels que les fenêtres, les portes et les balcons, contribuent à la simplicité du système. Eva Herren précise: «En disposant les cages d'escalier à l'extérieur, nous avons pu réduire la surface de référence énergétique et, ainsi, la quantité de matériaux. Pour les murs des bâtiments, nous avons utilisé des briques (Einsteinmauerwerk) qui contiennent déjà un matériau d'isolation thermique et acoustique d'origine minérale.» De telles parois assurent un climat intérieur agréable.

La surface habitable par personne est réduite à 25 m<sup>2</sup>, au lieu des 45 m<sup>2</sup> en moyenne suisse. Cette utilisation économe de l'espace permet, entre autres, de proposer des appartements à un loyer abordable. Beatrice Stämpfli, responsable WSS pour la Suisse romande, le confirme: «Nous avons même pu aller au-delà des attentes en proposant un loyer de Fr. 179.-/m<sup>2</sup>/an, bien en dessous de la limite fixée à Fr. 187.-/m<sup>2</sup>/an, ce qui est exceptionnel pour un projet neuf.»

Dans les logements, les pièces sont de taille égale, permettant une flexibilité d'utilisation selon les besoins et les modes de vie. Des chambres d'amis et de détente, ainsi qu'un espace de coworking sont également à la disposition des résidents. Les buanderies sont à dessein localisées au rez-de-chaussée, facilitant les interactions sociales. Une salle de réunion est aussi mise à disposition des habitants des quartiers environnants. Des événements culturels, musique, théâtre etc., y sont organisés. Le café qui la jouxte est exploité par une coopérative spécifique. Une crèche s'est installée au rez de l'un des bâtiments.

Les bâtiments sont raccordés au chauffage à distance. Les appartements sont traversants, ce qui améliore l'éclairage et le confort, tout en induisant une économie d'énergie. Les toitures plates sont végétalisées et comptent ainsi comme surface verte de rétention. «Nous avons récemment décidé d'y installer des panneaux photovoltaïques et les travaux



Plan de situation © GWJ Architektur AG, Bern

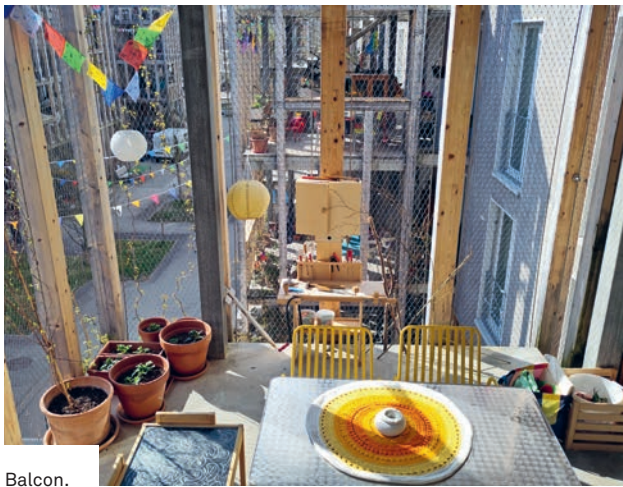


Les membres de l'ARMOUP en visite. ©PC

viennent de démarrer.» indique Ulrich Ganitta, résident et membre du comité d'Huebergass. Le loyer comprend l'utilisation des espaces communs et un service de mobilité assuré par «bernmobil». Une offre spéciale d'autopartage et un fonds de mobilité favorisent une mobilité douce dans ce quartier piétonnier.

**Reconnaissance internationale pour la durabilité**

Le quartier Huebergass a reçu le célèbre prix UIA<sup>4</sup> 2030 dans la catégorie «Logement adéquat, sûr et abordable». Cette distinction est décernée par l'Union internationale des architectes en coopération avec ONU-Habitat lors du Forum urbain mondial qui a eu lieu au Caire, en novembre 2024. Le projet a été reconnu comme contribuant activement à la mise en œuvre de l'Agenda 2030 des Nations Unies pour le développement durable<sup>5</sup>, notamment à l'objectif ODD11 – Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables. «C'est une reconnaissance que le projet respecte le développement durable, comme le confirme B. Stämpfli: des points de vue économique (coûts et loyers très faibles, financement sain), social (fort sentiment d'appartenance, espaces d'appropriation, communauté active), et environnemental (volumes compacts, faible surface énergétique, mobilité douce, gestion innovante de l'eau de pluie, etc.)».



Balcon.



Vue plongeante sur l'allée intérieure du site.

**Un environnement d'exception**

Le quartier comprend des surfaces vertes au nord sur lesquelles les habitants ont installé des petits jardins et une place de jeu. Idéalement bordé par le parc Holligen, il dispose au sud d'un environnement verdoyant. La ville de Berne a développé les deux projets dans le cadre du même concours. Le parc, accessible au public, fait ainsi partie intégrante du quartier. C'est un espace ouvert avec une grande pièce d'eau, offrant de multiples possibilités et répondant aux différents besoins des utilisateurs, jeunes et plus âgés, ou personnes avec handicap. Des friches favorisent la biodiversité, et les surfaces imperméabilisées sont réduites au maximum. Les arbres et l'allée de platanes entourant les anciens jardins ont été



L'étang du parc à l'extérieur du site.

conservés. L'aménagement est le fruit des initiatives des habitants au cours d'un processus participatif. L'endroit est devenu un parc «pédagogique» qui se développe de manière dynamique grâce à un engagement communautaire.

### Une question de gouvernance

Le développement du quartier a été assuré par la coopérative WBG Wir sind Stadtgarten, rebaptisée récemment WSS – La coopérative de développement. Bien qu'initiée par un groupe privé, cette coopérative poursuit un objectif d'utilité publique: offrir des logements abordables pour toutes les générations et répondre à la pénurie de logements. Il s'agit d'un montage inhabituel dans le monde des coopératives. En effet, pour la réalisation du projet, ce sont des «experts» qui ont pris les décisions concernant la construction et les investissements, tandis que les habitants ont défini les aménagements extérieurs. Rolf Geiger, président de la coopérative WSS, souligne «C'est un processus nouveau qu'une entreprise crée une coopérative privée dans le but de répondre à des critères tels que haute densité, réduction des voitures, loyer bas. Mais ce modèle «top down» s'est montré efficace et rapide.» En quatre ans, un quartier entier est en effet sorti de terre. «Pour d'autres coopératives dans le coin, en mode «bottom up», il a fallu dix ans» rajoute Geiger. Mais la rapidité a eu ses revers lors de la prise en main par les résidents, dont la gouvernance a constitué un point critique. «Avec ce premier cas, on a dû apprendre, poursuit Rolf Geiger. Pour les futurs projets, nous avons modifié ces aspects et une personne externe est intégrée au sein de WSS pour se faire l'avocat des futurs habitants.»

La gestion du quartier est assurée par la coopérative Huebergass, dont le comité, composé de six membres, comprend des résidents et une personne externe. «Nous fonctionnons avec différentes commissions pour l'exploitation, la construction, les finances, l'attribution des logements et la communication, explique Ulrich Ganitta. Une société de gestion immobilière est mandatée pour gérer ce qui concerne les locations (contrats, factures des services publics), ainsi que les travaux de conciergerie. En raison de conflits d'intérêts, nous envisageons de transférer le processus d'attribution des appartements à cette société. Il existe également de nombreux groupes de travail, notamment pour le jardinage, la mobilité, le magasin, l'atelier et la bibliothèque. Et cela marche bien!» L'aménagement des parties communes est du ressort des habitants, qui ont aussi participé aux aménagements extérieurs.

### Un concept inspirant dans un processus d'amélioration continue

Quatre ans après l'installation des résidents, il saute aux yeux des visiteurs que le quartier est bien vivant. «D'un point de vue architectural, l'agencement des volumes standardisés et les balcons orientés vers l'intérieur ont permis de créer une qualité sociale et spatiale.» est convaincue Beatrice Stämpfli. «Depuis, nous avons tiré des enseignements cette expérience et les appliquons déjà à d'autres réalisations, comme Toffematt (BE) ou Rüüssegg (LU), en particulier en ce qui concerne la phase de transmission aux habitants. Il s'agit d'un processus d'amélioration continue.»

Pour l'heure, nul doute que, à l'approche de l'été, la population du quartier, et les nombreux enfants en particulier, vont pouvoir profiter pleinement de la ruelle pour des échanges et des moments festifs. ■

Pour les curieux: [www.huebergass.ch](http://www.huebergass.ch)

<sup>1</sup> Dont Warmbächli (voir «Habitation» Juin 2022)

<sup>2</sup> [www.wir-sind-stadtgarten.ch/](http://www.wir-sind-stadtgarten.ch/)

<sup>3</sup> type d'habitat collectif qui combine des espaces privés et des espaces partagés au sein d'un même logement

<sup>4</sup> International Union of Architects (UIA)

<sup>5</sup> [www.agenda-2030.eda.admin.ch/fr/](http://www.agenda-2030.eda.admin.ch/fr/)

# NOUS CONSTRUISONS VOTRE AVENIR

→ DIRECTION DES TRAVAUX

→ ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE



# DROIT DU BAIL: LA SAGA CONTINUE – DEUXIÈME PARTIE

Si la lecture de la première partie de cette chronique vous a donné mal à la tête, ne désespérez pas, cette deuxième partie est plus digeste. Et si vous n'avez pas lu la première partie, pas grave, vous comprendrez ce qui suit.

PHILIPPE FAVARGER, D' EN ÉCONOMIE

On a vu que notre droit du bail est une usine à gaz. Il est compliqué, il utilise des critères contradictoires, et il est parfois contraire à la logique économique. Relevons ses principaux défauts, en distinguant la méthode absolue, qui permet de juger de l'éventuel caractère abusif d'un loyer, de la méthode relative, qui permet de juger si une hausse (ou une non-baisse) de loyer est abusive.

## La méthode absolue

Le principal critère retenu par le législateur est le rendement obtenu par le bailleur. Le loyer est abusif si le rendement est «excessif» (article 269 CO).

Mais le législateur a introduit d'importantes exceptions à ce critère. La première est que le loyer n'est pas abusif s'il se situe «dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier» (article 269a CO).

Le critère du rendement résulte d'une logique de coût. Le bailleur doit pouvoir payer ses charges et obtenir un rendement raisonnable sur ses fonds propres.

Le critère des loyers usuels résulte d'une logique de marché. Le loyer n'est pas abusif s'il correspond aux loyers pratiqués pour des logements comparables.

Ces deux logiques sont parfaitement inverses. Dans la logique du coût, le taux de rendement admis détermine le loyer. Dans la logique du marché, le loyer détermine le taux de rendement obtenu. De plus, les deux critères peuvent aboutir à des résultats très différents.

Comment le juge décide-t-il s'il doit appliquer le critère des loyers usuels? Simplement en fonction de l'âge du bâtiment dans lequel vous habitez. Pourquoi? Parce que si votre immeuble a quelques dizaines d'années, le juge ne dispose généralement

pas des données nécessaires pour apprécier si le rendement est excessif ou pas. Est-ce défendable en termes d'égalité de traitement de choisir entre deux méthodes antinomiques simplement en fonction de l'âge du bâtiment dans lequel vous habitez?

## Le rendement

Le calcul du rendement souffre de divers défauts. Relevons-en deux.

Le taux de rendement admis est basé sur le taux hypothécaire de référence. S'y ajoute l'indexation des fonds propres à l'inflation. Or, le taux hypothécaire comprend déjà une prime pour protéger le créancier contre l'inflation. Le bailleur a donc droit à un rendement qui tient compte deux fois de l'inflation!

Un autre défaut (résultant de la jurisprudence) est que le bailleur a droit à un taux de rendement de 2 points de pourcent supérieur au taux hypothécaire de référence si celui-ci est inférieur à 2%, mais de seulement de 0,5 point de pourcent sinon. Par exemple, lorsque le taux hypothécaire de référence est de 1,75%, le bailleur a droit à un rendement de 3,75%, mais si le taux de référence est de 2%, le bailleur n'a droit qu'à un rendement de 2,5%. Allez comprendre!

On peut imaginer une méthode économiquement cohérente pour la fixation du rendement admis. Mais elle ne pourra pas s'appliquer aux immeubles anciens, par manque de données.

## Les loyers usuels

Dans les immeubles anciens, les loyers de logements comparables peuvent être très différents, en fonction notamment de la durée d'occupation du locataire en place. On doit donc considérer des loyers moyens. Mais il n'y a pas de bonne statistique permettant de déterminer un

loyer moyen en fonction des caractéristiques du logement (emplacement, dimension, équipement, état et année de construction, selon l'article 11 de l'ordonnance sur le bail à loyer). Le juge doit alors se baser sur au moins cinq cas de logements comparables, dont les loyers doivent de plus ne pas être eux-mêmes abusifs. Difficile de trouver ces perles rares, surtout pour le locataire.

## La méthode relative

La méthode relative souffre également de divers défauts, en particulier quant aux charges non financières du bailleur. Les charges d'exploitation peuvent varier passablement d'une année à l'autre, surtout les frais d'entretien. Quant aux travaux de rénovation considérés dans l'ordonnance sur le bail à loyer comme des travaux «à plus-value» donnant droit à une augmentation de loyer, ils n'apportent en réalité que peu de plus-value pour le locataire en termes de valeur d'usage (par exemple, que vous importe que les canalisations de votre immeuble aient cinquante ans ou qu'elles soient neuves?). Le fond du problème est que le principe du coût ne peut pas se traiter en termes annuels, mais sur le long terme, en tenant compte également des charges futures. Il ne peut donc pas servir de référence pour des ajustements ponctuels de loyer. Il n'y a donc pas de méthodes satisfaisantes pour lutter contre les loyers abusifs. Mais il y a d'autres façons de traiter le problème.

## La pénurie

La loi protège le locataire contre des prestations abusives du bailleur en cas de pénurie de logement. Il faut donc lutter contre la pénurie, en construisant des logements lorsque la demande augmente. Mais la variation de la demande, résultant

essentiellement des mouvements migratoires, est très imprévisible. Et la construction est toujours en retard d'un cran lorsque la demande augmente. Pour pouvoir réagir promptement, il faudrait à tout moment être prêt à construire deux ou trois fois plus de logements. Plus qu'une gageure!

Une autre solution serait que chacun se serre un peu lorsque la demande augmente. Si quelqu'un a une bonne idée pour mettre en œuvre cette solution, elle est la bienvenue.

### Le lucre

Reste l'option d'imaginer un monde où les bailleurs ne profiteraient pas de la pénurie pour augmenter les loyers. Il faudrait pour cela «éliminer» les bailleurs qui ont un but lucratif. Mais même cela ne réglerait pas tout.

En cas de pénurie, l'augmentation des loyers oblige les gens qui déménagent à se serrer. Si les bailleurs n'augmentent pas les loyers, ces ménages n'auront pas à se serrer, mais certains ne trouveront pas de logement.

### Retour au droit du bail

On peut mettre un peu d'huile dans les rouages de la construction, on peut encourager les maîtres d'ouvrage sans but lucratif, mais le problème ne sera pas complètement résolu pour autant.

Il y a donc de la place pour un système de protection des locataires. Mais celui-ci devrait être simple et cohérent (le moins possible de règles, et des règles non contradictoires).

### La fixation du loyer initial

Les économistes considèrent que les acteurs doivent être bien informés pour que les mécanismes du marché fonctionnent correctement. Il faut donc que

le candidat à la location d'un logement soit informé du loyer payé par le locataire sortant et des loyers payés pour des logements comparables.

Cela n'empêchera pas certains candidats d'accepter un loyer élevé, simplement parce qu'ils n'ont pas le choix, mais cela empêchera au moins que certains acceptent un loyer élevé par simple ignorance.

Et les dépenses consacrées au traitement judiciaire des contestations pourront être judicieusement affectées à l'établissement d'une bonne statistique sur les loyers.

### La modification du loyer en cours de bail

La méthode la plus simple est d'indexer les loyers à l'inflation (plus précisément à l'indice des prix hors loyers, pour éviter les cercles vicieux). Cela protège le bailleur contre l'inflation. Et c'est supportable pour la plupart des locataires, dont les

revenus augmentent en général avec l'inflation (du moins à long terme).

L'indexation devrait toutefois être soumise à une condition, à savoir que le logement soit correctement entretenu de sorte que la valeur d'usage ne diminue pas significativement.

### Et vous?

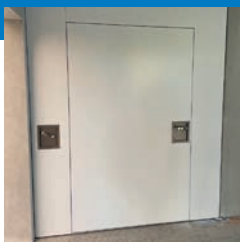
Vous vous sentez peut-être impuissant, mais vous ne l'êtes pas totalement. Prenez des parts sociales d'une coopérative! Même si vous n'avez pas besoin d'un logement maintenant. Cela permettra à ces maîtres d'ouvrage sans but lucratif d'avoir des fonds propres pour construire de nouveaux logements, et vous aurez plus de chances d'obtenir un logement quand vous en aurez besoin (parce que vous serez déjà membre et parce qu'il y aura plus de logements disponibles). ■



*Depuis plus de 75 ans,*

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

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



**NORBA**  
M E N U I S E R I E GRUPE ATRVA  
[www.norba.ch](http://www.norba.ch) 

#### **NORBA GE SA**

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

#### **NORBA SA**

Route de Granges 1K  
1607 Palézieux

#### **NORBA Valais SA**

Route de Clos-Donroux 1  
1870 Monthey

#### **NORBA FR**

Ch. Du Brésil 10  
1630 Bulle

## LA 7<sup>e</sup> JRCLUP PLONGE AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Pénurie de logements à loyer abordable et développement urbain sont deux thématiques étroitement liées. Devenu trop souvent un objet de spéculation financière, l'accès à un habitat digne de ce nom devient problématique. Les coopératives d'habitation font partie de la solution.

PATRICK CLÉMENÇON

Une centaine de personnes se sont rendues à l'Aquatis Hôtel à Lausanne le 7 mai dernier sur invitation de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) pour découvrir comment les coopératives d'habitation et d'habitants contribuaient de manière créative au développement urbain des villes en proie à une pénurie du logement de plus en plus aiguë. Un thème qui a attiré beaucoup de coopératives, mais seulement une dizaine de représentants des collectivités publiques. Agendas surchargés ou désintéressés? Peu importe, car l'ARMOUP a organisé une captation de la journée, qui pourra donc être intégralement vue ou revue sur le tout frais canal YouTube de l'association (lien en encadré).

Dans son allocution de bienvenue, **Fabienne Abetel**, présidente de l'ARMOUP, a souligné les nombreuses vertus des coopératives d'habitation, qui produisent et louent des logements de qualité à prix coûtant, hors spéculation immobilière, et elle a réaffirmé leur volonté d'être des partenaires actifs dans le développement urbain, en étroite collaboration avec les communes. «Ce que nous demandons, ce ne sont pas des privilèges, mais des conditions cadres favorables pour continuer à faire ce que nous savons faire: loger la population dans des logements abordables, de qualité, durables et porteurs de lien social.»

A la fois conseiller national PS et président de la Coopérative sociale d'habitants Le Bled<sup>1</sup>, le fringant **Samuel Bendahan** a déroulé un plaidoyer en faveur des MOUP en soulignant la créativité dont ils font preuve dans leur activités de bâtisseurs. Une créativité qui leur permet au final de vivre mieux pour moins cher. A l'image du

Bled, il a mis en perspective l'effet démultiplicateur du logement d'utilité publique et des bienfaits qui en découlent pour un développement urbain à travers toute une série de leviers innovants propres au Bled, tous orientés sur la notion de bien commun, tant à l'échelle d'un bâtiment que d'un quartier: financements internes originaux, bénévolat et participation, flexibilité et liberté. Des leviers qui augmentent la qualité et la sociabilité de l'habitat.

**Isabelle del Rizzo**, secrétaire générale de l'ARMOUP, qui fait le lien entre les confédératifs, passe ensuite la parole à **Guillaume Dekkil**, responsable du Bureau de développement et projet Métamorphose<sup>2</sup>, et à **Joël Rochat**, RMO de la Codha<sup>3</sup>. Tous deux se passent le relais dans une présentation commune de l'écoquartier des Plaines-du-Loup en plein développement à Lausanne.

Guillaume Dekkil rappelle les grands principes de la première phase du développement de l'écoquartier avant de préciser les quelques innovations apportées pour la deuxième phase de développement,

qui en est actuellement à l'examen des projets soumis par les potentiels bâtisseurs. Différence notable entre les deux phases: c'est la ville de Lausanne qui a défini le concept des espaces publics et qui va définir l'allotissement des lots à bâtir, que vont se partager les promoteurs, toujours dans les mêmes proportions: 1/3 de subventionnés, 1/3 de coopératives et 1/3 en marché libre.

Joël Rochat a quant à lui souligné l'importance de la grande diversité des acteurs qui ont contribué à la réussite de la première phase de développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Outre la Codha et une dizaine d'autres coopératives d'habitation et d'habitants<sup>4</sup>, des associations à but non lucratif telles que PECHE et Ecoquartier<sup>5</sup> ont permis de générer plein de partenariats entre toutes les parties prenantes, en organisant notamment une foultitude de démarches participatives. Un processus essentiel qui a sans doute favorisé l'émergence de bon nombre d'innovations à l'échelle du quartier en devenir, que ce soit en termes d'inclusion, d'activités communes, de



Thierry Paquot face au public. ©PC

### POUR LES CURIEUSES ET LES CURIEUX:

Galerie de photos sur LinkedIn ARMOUP:  
Captation de la JRCLUP  
sur chaîne Youtube ARMOUP:

Et vous pouvez demander  
les présentations des conférenciers à:  
info@armoup.ch



LinkedIn ARMOUP



Chaîne YouTube ARMOUP

typologies d'habitat, de matériaux de construction écologiques ou encore de la création d'espaces communs. Des valeurs qui sont au cœur de la Codha depuis déjà trente ans, et qui ont pu essayer aux Plaines-du-Loup.

Avec **Monika Litscher**, directrice de l'Union des villes suisses<sup>6</sup> (UVS), on quitte les Plaines-du-Loup pour élargir le champ du développement urbain à l'échelle du pays, notamment sous l'angle du développement vers l'intérieur (LAT oblige) dans un contexte de pénurie de logement à loyer abordable. Si l'explosion des loyers est principalement due à une spéculation immobilière de plus en plus débridée, d'autres facteurs compliquent la tâche des bâtisseurs et des urbanistes, parmi lesquels le changement climatique, le vieillissement de la population et la perte de cohésion sociale minée par les inégalités croissantes entre les pauvres (de plus en plus pauvres) et les riches (de plus en plus riches). Pour tenter d'y remédier, elle préconise de «réparer» les villes en les centrant plus sur l'être humain pour une meilleure qualité relationnelle et en freinant l'évolution insoutenable socialement et économiquement du marché immobilier gangrené par une financiarisation galopante. Et pour ce faire, elle invite les collectivités publiques à collaborer plus intensément avec les coopératives d'habitation, pour lesquelles le logement est un bien public... et pas un objet de spéculation.

Après la pause, une surprise attendait les invités: l'ARMOUP a en effet invité un philosophe et essayiste français, professeur retraité de l'Institut d'urbanisme de Paris, **Thierry Paquot**<sup>7</sup>, pour parler d'habitat et d'urbanisme. Quelle bonne idée! Présent sur grand écran en visioconférence, tignasse blanche en désordre et sourire aux lèvres, le philosophe a enchanté

toute l'assistance, tant par sa bonhomie que par ses propos passionnants, qui ont entraîné le public dans le monde merveilleux de l'histoire de la pensée et du pouvoir des mots. Prendre de la hauteur et gagner en profondeur, en s'arrêtant sur la polysémie trop souvent bradée des mots et des concepts, à une époque dominée par le prêt-à-penser des réseaux sociaux, où tout va très vite, trop vite: oublié instantané d'une logorrhée robotisée, désormais renforcée par une IA qui hallucine plus souvent qu'à son tour.

En revenant un peu aux fondamentaux de l'habitat et de l'urbanisme dans un voyage à travers l'histoire de la pensée et des nombreux philosophes qui l'ont marquée, Thierry Paquot nous a rappelé que l'habitat était avant tout un territoire de coopération, un lieu propice à la production/reproduction des espèces, tant végétales qu'animales et humaines. Un habitat hélas dévoyé par la fabrication productiviste de l'urbain, qui nuit à l'être humain, pour qui habiter, c'est être présent au monde et à autrui (M. Heidegger), et qui a donc besoin d'un habitat qui ne peut se contenter d'être fonctionnel. Un habitat qui doit aussi être existentiel, complice de ce avec quoi l'habitant «fait monde». Habiter, c'est questionner notre environnement, réel et imaginaire, perçu comme un bien commun... comme le perçoivent les MOUP. Ou comme le disait Ivan Illitch dans son livre «L'art d'habiter»: «Habiter, c'est pas un truc pour les architectes.»

Avec **Marie Glaser**, cheffe de secteur Questions fondamentales Logement et Immobilier – Office fédéral du logement, on revient sur la question de la densification urbaine. Elle propose de parler de densités plutôt que de densification et souligne le rôle important des coopératives d'habitation qui contribuent à la richesse du tissu urbain par la créativité de leurs

projets. Une créativité qui s'exprime à travers leurs typologies d'habitat innovantes, la diversité des activités et des usages de leurs immeubles, de leurs communs, de leurs mixités sociales et générationnelles, et de la diversité des partenaires de projets impliqués. Et elle invite les MOUP à mieux faire connaître leurs bonnes pratiques pour le bien de l'ensemble de la population.

Avant qu'Isabelle del Rizzo ne conclue la JRCLUP, c'est **Francesco Perrella**, responsable de la politique du logement – Département du territoire – Genève, qui présente la politique du logement du canton de Genève. Politique qui cherche à aller au-delà du logement pour aller vers une politique de l'habitat, au sens donné par Thierry Paquot. En plus des multiples aides déjà mises à disposition par les collectivités publiques genevoises pour soutenir la production de logements d'utilité publique, Francesco Perrella en appelle à mieux planifier les projets de développement urbain en intégrant un maximum de partenaires très en amont des projets. Et comme l'a souligné Marie Glaser, il invite les MOUP à mieux communiquer leurs bonnes pratiques, parce qu'ils jouent un rôle salvateur pour une densification urbaine vertueuse. ■

<sup>1</sup> <https://lebled.ch/>

<sup>2</sup> <https://chk.me/hBZcGam>

<sup>3</sup> <https://www.codha.ch>

<sup>4</sup> Télécharger la brochure «Retour sur la 1<sup>re</sup> étape du projet lausannois des Plaines-du-Loup»: <https://chk.me/NIDlqsO>

<sup>5</sup> <https://ecoquartier.ch/>

<sup>6</sup> <https://uniondesvilles.ch>

<sup>7</sup> [https://fr.wikipedia.org/wiki/Thierry\\_Paquot](https://fr.wikipedia.org/wiki/Thierry_Paquot)



**SIMPLE**  
TOUJOURS. SÛR.

Laine de pierre  
suisse avec protection  
incendie naturelle.

[www.flumroc.ch/1000](http://www.flumroc.ch/1000)

**FLUM  
ROC**

DACHCOM

MADE  
IN  
SWISS



**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](http://logement-ideal.ch)



Maximilien Stauber,  
municipal

## CHÂTEAU-D'ŒX

### **Monsieur Stauber, pourquoi avez-vous adhéré à l'ARMOUP et quelles sont vos attentes?**

La commune de Château-d'Œx est confrontée à des tensions croissantes sur le marché du logement. Située entre deux pôles attractifs, Bulle et Gstaad, elle subit une pression immobilière importante, renforcée par l'essor du télétravail et l'attrait pour les régions de montagne depuis la pandémie. De nombreux logements deviennent inaccessibles aux habitants permanents. Dans ce contexte, l'adhésion à l'ARMOUP représente une opportunité de structurer une politique locale du logement, en bénéficiant de l'expérience d'autres communes et d'un accompagnement professionnel. C'est aussi un moyen de renforcer des démarches déjà initiées.

### **Quels défis rencontrez-vous en matière de logement et d'aménagement sur votre territoire?**

L'un des principaux obstacles réside dans la mise en œuvre de la LAT, qui impose une forte réduction des zones à bâtir. La marge de manœuvre pour de nouveaux développements est donc très réduite, surtout dans un territoire aussi sensible sur le plan paysager. En parallèle, la pression du marché est renforcée par la rareté du foncier et la présence de résidences secondaires ou de logements de rendement. Le logement à loyer modéré peine à émerger, faute de conditions économiques et foncières favorables.

### **Quelles actions mettez-vous en place pour améliorer l'habitat dans votre commune?**

La commune participe déjà à une coopérative d'habitation et soutient la création de logements abordables sur les rares parcelles encore en mains publiques. Un projet de 15 à 20 logements est en cours de développement sur un terrain communal, avec l'objectif de répondre aux besoins locaux. L'attention se porte également sur la qualité des constructions et sur leur intégration dans le tissu existant, dans une logique de durabilité à long terme.



Farhad Kehtari,  
conseiller municipal,  
chargé des finances

## PAUDEX

### **Monsieur Kehtari, pourquoi avez-vous adhéré à l'ARMOUP et quelles sont vos attentes?**

Située aux portes de Lausanne, Paudex est une commune très convoitée, où le marché immobilier est tendu. L'adhésion à l'ARMOUP s'inscrit dans une volonté de mieux encadrer le développement du logement d'utilité publique, en particulier dans le cadre d'un projet stratégique sur une parcelle mixte, propriété conjointe de la commune et d'un partenaire privé. A travers cette démarche, Paudex souhaite profiter des outils et des conseils de l'association pour affiner ses projets et définir des modèles de collaboration adaptés.

### **Quels défis rencontrez-vous en matière de logement et d'aménagement sur votre territoire?**

La petite taille du territoire limite considérablement les possibilités d'action. Le foncier communal est rare, et la pression immobilière s'intensifie. Il est devenu difficile d'offrir des logements accessibles aux familles et aux jeunes, en particulier en location. En parallèle, la commune doit composer avec les exigences de densification dictées par le canton, tout en garantissant une qualité de vie et un cadre bâti harmonieux.

### **Quelles actions mettez-vous en place pour améliorer l'habitat dans votre commune?**

La commune a récemment finalisé un nouveau plan d'affectation (PACOM), qui permet une densification ciblée, notamment dans un secteur appelé à accueillir un quartier mixte d'environ 100 logements. Celui-ci pourrait combiner des logements coopératifs, des logements en PPE, des surfaces d'activités ainsi qu'un centre d'accueil temporaire (CAT). En parallèle, la commune veille à renforcer son rôle de facilitatrice entre acteurs publics et privés.



Valérie Induni,  
syndique

## COSSONNAY

### Madame Induni, pourquoi avez-vous adhéré à l'ARMOUP et quelles sont vos attentes?

Cossonay connaît une croissance rapide: plus de 800 habitants supplémentaires en trois ans. Cette évolution s'est faite principalement à travers des promotions privées, qui ont fait émerger une offre abondante en PPE, souvent peu abordable pour les habitants de la région. Face à ce déséquilibre, la commune a souhaité se doter d'une véritable politique du logement. Elle a lancé l'étude «Objectif Logement», en collaboration avec le canton, et a adhéré à l'ARMOUP en 2023 pour bénéficier d'un accompagnement stratégique, notamment en vue de projets d'utilité publique et coopératifs.

### Quels défis rencontrez-vous en matière de logement et d'aménagement sur votre territoire?

Le parc immobilier local comprend de nombreux bâtiments des années 1950-60, souvent mal isolés et chauffés au gaz. La transition énergétique représente donc un défi de taille. Par ailleurs, la commune manque de petits logements, en particulier de 2 pièces abordables, alors que la demande est forte. La vieille-ville, classée à l'ISOS, impose des contraintes supplémentaires en matière de rénovation et de développement.

### Quelles actions mettez-vous en place pour améliorer l'habitat dans votre commune?

La commune entend collaborer davantage avec les propriétaires institutionnels présents sur son territoire pour mieux orienter le renouvellement du parc existant. Une charte est en discussion. Cossonay souhaite aussi réviser ses critères d'attribution pour les logements communaux et envisage des solutions de relogement adaptées pour les personnes âgées. L'objectif: faire émerger un modèle plus équilibré, plus social et plus durable.

Le spécialiste  
pour la protection  
et la cosmétique  
du béton

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

SRF, Zurich  
Architecture: Penzel Valier

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

  
**DESAX**  
Belles surfaces en béton

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

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

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



Laurent Bovay,  
syndic

## CRISSIER

### Monsieur Bovay, pourquoi avez-vous adhéré à l'ARMOUP et quelles sont vos attentes?

Dans le cadre du développement de notre commune, nous menons des projets de construction de bâtiments administratifs et scolaires et, depuis peu, des bâtiments dédiés au logement. Nos attentes sont de plusieurs niveaux, à savoir, le conseil et le coaching, les informations en matière de coopérative ainsi que le réseautage.

### Quels défis rencontrez-vous en matière de logement et d'aménagement sur votre territoire?

Nous devons beaucoup composer afin d'intégrer toutes les demandes. Nous essayons de garantir un certain équilibre tant par quartier que sur l'ensemble du territoire. Les défis résident dans la mise à disposition des infrastructures en tout genre de façon coordonnée et au moment opportun. L'aspect d'investissements reste une inquiétude tant les besoins sont grands pour les transports, le scolaire et l'adaptation de nos administrations.

### Quelles actions mettez-vous en place pour améliorer l'habitat dans votre commune?

La commune fixe des règles claires dès le début des discussions avec les propriétaires. Ces règles traitent notamment des aspects qualitatifs et quantitatifs des projets. Si la législation nous fixe des minimas, la commune fixe aussi des maximas afin de réussir l'intégration au sens large du terme. Elle met son accent sur l'accompagnement des projets car, ne maîtrisant pas le foncier, elle n'a que peu d'influence sur le rythme dicté tant par les objectifs du canton que les volontés des propriétaires.



Jean-Marc Udriot,  
syndic

## LEYSIN

### Monsieur Udriot, pourquoi avez-vous adhéré à l'ARMOUP et quelles sont vos attentes?

En tant que commune de montagne, nous devons sans cesse élargir notre réseau de partenaires dont l'expertise renforce nos compétences. Par notre adhésion à l'ARMOUP, nous visons une coopération logistique, juridique et financière, précieuse pour la construction ou la rénovation de logements à loyers abordables, dans le respect des ressources disponibles. Il devient péremptoire de tisser des liens efficaces au sein de l'ARMOUP afin de promouvoir des initiatives locales et développer ensemble des solutions innovantes répondant aux besoins des habitants de Leysin.

### Quels défis rencontrez-vous en matière de logement et d'aménagement sur votre territoire?

Le logement va constituer à moyen terme un facteur d'attractivité pour notre commune. Et faute de logements en adéquation avec les attentes de la population il deviendra difficile d'attirer de nouveaux résidents à Leysin. Nous voulons donc proposer des projets qui soient durables, intégrés dans un paysage de montagne tout en garantissant une qualité de vie pour les habitants et surtout à un prix abordable. Le défi majeur sera de combiner le développement de l'économie locale avec les enjeux climatiques et la préservation du territoire.

### Quelles actions mettez-vous en place pour améliorer l'habitat dans votre commune?

La commune de Leysin a, entre autres, mis sur pied un règlement qui a pour but l'octroi d'une aide financière aux ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais dont le loyer représente une charge financière trop importante par rapport à leurs revenus. Pour atteindre ce but, un mécanisme de collaboration entre la commune de Leysin et les propriétaires fonciers est introduit.

# L'OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT: PROTAGONISTE DEPUIS CINQUANTE ANS

L'Office fédéral du logement a été créé il y a cinquante ans, le 1<sup>er</sup> janvier 1975. Il est le centre de compétences de la Confédération en politique du logement. Il prend des mesures d'encouragement à la construction de logements et assume des tâches relevant du droit du bail.

AUTEUR: EVA VAN BEEK, RESPONSABLE  
DE L'INFORMATION ET PORTE-PAROLE À L'OFL

La loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1975, énonçait sobrement que «la Confédération crée un Office fédéral du logement». Ainsi fut créé l'OFL, marquant l'ouverture d'un nouveau chapitre de la politique suisse du logement. Loi d'application du nouvel article 34<sup>sexies</sup> de la Constitution, la LCAP tenait lieu de contre-projet direct à l'initiative dite Denner qui proposait un fonds en vue d'encourager la construction de logements et l'accession à la propriété, tout en garantissant des loyers équitables. Ce fonds devait être alimenté par une taxe sur les étrangers et une taxe à l'exportation. Le peuple et les cantons tranchèrent en faveur du contre-projet et le nouvel office fut chargé de l'exécution de la LCAP. Celle-ci avait notamment pour mission d'encourager la construction de logements, d'abaisser les coûts du logement et les loyers, et de faciliter l'accession à la propriété.

Les cinquante années d'existence de l'OFL peuvent se décomposer en deux phases. La première a été vouée à la mise en œuvre de la LCAP et de ses trois instruments principaux: les cautionnements, les abaissements de base remboursables et portant intérêt, et les contributions à fonds perdu. Ce système a été mis à mal par la crise immobilière et la récession des années 1990. L'entrée en vigueur, au début des années 2000, de la loi sur le logement (LOG) en remplacement de l'encouragement au titre de la LCAP a signé le début de la deuxième phase. Trois piliers d'aide au logement sont prévus dans la LOG: l'encouragement des logements locatifs à loyer modéré, l'encouragement de logements en propriété à prix modéré et le

soutien à la construction de logements d'utilité publique. Seul le dernier pilier fait l'objet de mesures concrètes d'encouragement de la Confédération, les fonds destinés aux deux premiers ayant été suspendus dès l'entrée en vigueur de la loi.

## Réforme structurelle de l'OFL et redéfinition de ses tâches.

En 2018, une réforme structurelle a permis d'améliorer l'efficacité de l'OFL. L'office a notamment renoncé à des tâches dans le domaine de l'encouragement à la propriété du logement et réduit ses charges propres. Il s'acquitte aujourd'hui de trois tâches principales: l'aide au logement, la réglementation du droit du bail et l'analyse des évolutions liées au logement. La politique d'encouragement actuelle est axée sur la construction de logements d'utilité publique. Deux instruments principaux œuvrent à cet effet: premièrement, un fonds de roulement permettant d'octroyer aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts pour la construction ou la rénovation de logements à loyer modéré. Aujourd'hui doté de près de 625 millions de francs, il devrait être relevé à environ 750 millions d'ici 2029. Deuxièmement, le cautionnement d'emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), laquelle fournit des financements à long terme à des conditions avantageuses. Fin 2024, les montants cautionnés totalisaient quelque 4,1 milliards de francs.

## Le droit du bail et ses défis

En Suisse, le droit du bail joue un rôle central dans le domaine du logement. Il protège les locataires des abus, comme le prévoit l'article 109 de la Constitution, et veille à ce que les loyers restent raisonnables.

Les premières activités de la Confédération dans le domaine du logement remontent à plus d'un siècle. Elles ont pris place avant tout pendant des situations de crise comme après les deux guerres mondiales. A l'époque, dans le droit du bail, on légiférait souvent par le droit de nécessité. La pratique s'est maintenue jusqu'à la pénurie de logements des années 1970 et l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL). Cet arrêté a été prorogé trois fois, avant l'entrée en vigueur des dispositions actuelles du CO, en 1990. Le droit du bail fait continuellement l'objet de débats et d'interventions parlementaires. Le dernier exemple en date est tout récent, avec le rejet, le 24 novembre 2024, des projets concernant la sous-location et le congé en cas de besoin propre du bailleur. Les défis actuels en matière de droit du bail se cristallisent avant tout sur l'écart entre les loyers existants et les loyers proposés sur le marché, et les débats autour de la fixation des loyers. Ajoutons, enfin,

## CÉLÉBRATION DES CINQUANTE ANS DE L'OFL

Journée portes ouvertes: le 4 juillet 2025, les personnes intéressées pourront découvrir les coulisses de l'office. Journées suisses du logement: la journée de séminaire du 7 novembre 2025 à Berne sera consacrée à la situation actuelle en matière de logement et aux défis de demain.

Manifestation à Interlaken: le 10 novembre 2025, une deuxième journée de séminaire (dans le cadre des Journées suisses du logement) sera consacrée spécifiquement à la situation du logement dans les régions de montagne.

Pour les curieux: [www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)

### 3 QUESTIONS À MARTIN TSCHIRREN, DIRECTEUR DE L'OFL



**L'OFL traite la thématique du logement. Pourtant, il n'a que des compétences limitées et pourrait donc être supprimé. Quelle est selon vous sa principale fonction actuelle?**

Les trois tâches principales de l'OFL resteront importantes à l'avenir: mettre en œuvre l'aide au logement de la Confédération, accompagner le développement du droit du bail et élaborer des bases et des analyses en matière de politique du logement. Ce troisième domaine devrait gagner en importance. Il s'agit notamment de la question de l'approvisionnement de logements, c'est-à-dire développer suffisamment de logements pour une société en pleine croissance, mais aussi et surtout pour celles et ceux qui disposent de moyens financiers limités. Et il s'agit aussi de relever les grands défis de notre époque, comme l'évolution démographique, le changement climatique et la cohésion sociale.

**La pénurie de logements sévit dans de nombreuses régions de Suisse et la fin de la spirale des prix des loyers et de la propriété n'est pas en vue. Le plan d'action de la table ronde ne devrait pas changer grand chose à cette situation. Que faudrait-il pour que la situation évolue?**

Nous ne devons pas dénigrer le plan d'action. Il est l'art du possible et si une grande partie des mesures qui y sont décrites sont mises en œuvre, nous aurons déjà fait un grand pas en avant. Il est vrai que cela prend du temps. Nous verrons si les mesures sont suffisantes. Si ce n'est pas le cas, de nouvelles mesures seront également discutées. Il est toutefois difficile de trouver le bon équilibre entre les incitations et les interventions.

**La Confédération soutient la construction de logements d'utilité publique en premier lieu par des prêts à taux préférentiel et indirectement par la garantie des emprunts CCL. Pouvez-vous imaginer à l'avenir de toutes autres formes de soutien? Lesquelles?**

Ces deux instruments sont efficaces et ont fait leurs preuves. Ils soutiennent la construction de logements tout en contribuant à des loyers modérés. D'autres formes de soutien seraient tout à fait envisageables. Je miserais plutôt sur le développement des instruments existants, par exemple en renforçant le soutien du fonds de roulement au développement vers l'intérieur.

que l'OFL est responsable de la publication trimestrielle du taux hypothécaire de référence.

**Recherche: que sera l'habitat de demain?**

L'OFL soutient des études et des programmes de recherche afin d'accroître la transparence du marché et de fournir des bases pour améliorer l'offre de logements et l'environnement résidentiel. Le changement climatique et l'évolution démographique imposent de nouvelles analyses, données et solutions. L'OFL travaille étroitement avec d'autres institutions et autorités en vue d'une utilisation durable et équitable de l'espace habitable. Il a publié plusieurs études concernant la construction de logements d'utilité publique ces dernières années, dont le rapport «Des logements attrayants dans les régions de montagne: guide à l'usage des communes» ou l'étude «Autoconstruction et habitat en communauté», parue début 2025. La «Statistique du logement d'utilité publique» de 2024 offre par ailleurs un panorama clair, fondé sur des données et informations compilées par l'Office fédéral de la statistique et l'OFL.

**Un plan d'action contre la pénurie de logements**

La pénurie de logements est devenue patente ces dernières années, en particulier dans les agglomérations urbaines et les communes touristiques. Pour y remédier, le conseiller fédéral Guy Parmelin a réuni les représentations des cantons, des villes, des communes ainsi que des secteurs de la construction et de l'immobilier. Ces acteurs et actrices ont convenu d'un plan d'action de 35 recommandations. Le plan d'action doit étoffer l'offre et créer des logements de qualité, à prix abordables et adaptés aux besoins. Il prévoit aussi des mesures concernant la construction de

logements d'utilité publique, avec le maintien et l'amélioration des instruments d'encouragement existants, à savoir les prêts du fonds de roulement et les cautionnements de financements à long terme. L'accélération des procédures et des incitations à construire des logements abordables à travers la densification du bâti figurent également parmi les mesures susceptibles de bénéficier aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

La mise en œuvre des mesures du plan d'action et le relèvement de 150 millions de francs du fonds de roulement entre 2030 et 2034 sont les premiers jalons de la démarche de résolution des défis actuels, qui s'articule autour de trois priorités:

**1. Encouragement à la construction de logements durables et respectueux du climat:** vu le changement climatique

et la nécessité de préserver les ressources, l'OFL continuera de soutenir des projets de construction innovants et durables. Cela passe par exemple par l'utilisation de matériaux résistants au climat ou à des plans visant l'efficacité énergétique de l'habitat.

**2. Evolution démographique et logement des aînés:** le changement démographique appelle une adaptation ciblée du marché du logement, avec une offre suffisante de logements sans obstacles et adaptés aux personnes âgées. L'OFL renforcera son soutien aux projets de recherche tenant compte des besoins des aînés.

**3. Logements abordables et adaptés aux besoins:** les réflexions conceptuelles menées en parallèle des ins-

truments d'encouragement traditionnels gagneront en importance. Des modèles novateurs, tels que des concepts d'habitat innovants et des formes de coopération accrue entre acteurs privés et publics, en font notamment partie.

La politique du logement joue un rôle déterminant dans le développement économique et social d'un pays. Les événements des derniers mois et années montrent que le logement restera au centre des préoccupations à l'avenir. La résolution de bon nombre de défis passe par la coopération avec les cantons, les villes et les communes, sans oublier les secteurs de la construction et de l'immobilier, la société civile et les coopératives d'habitation. ■

Comptez aussi sur la qualité dans la buanderie.

simple & robuste



**WYSS MIRELLA**  
fabrication suisse depuis 1909

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

«Le financement avantageux de la CCL nous a permis d'assurer un financement pérenne de l'agrandissement de notre foyer.»

Christian Repond, Président du Conseil de Fondation, Foyer Gruérien pour personnes âgées, Bulle

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

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

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

# LES LOYERS COOPÉRATIFS À L'ÉPREUVE DU DROIT DU BAIL

Les coopératives d'habitation fixent leurs loyers selon une logique de couverture des charges réelles, sans but lucratif. Ce modèle, distinct des mécanismes du marché locatif classique, soulève la question de sa compatibilité avec le cadre légal du bail: une coopérative peut-elle instaurer un loyer équitable tout en assurant sa sécurité juridique?

PASCAL STEINER, AVOCAT, SLEX.

## Un loyer ancré dans les coûts réels

Le principe du loyer fondé sur les coûts repose sur l'article 269 du Code des obligations<sup>1</sup>, selon lequel un loyer est abusif «lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée» ou qu'il «repose sur un prix manifestement exagéré». Dans la pratique coopérative, le loyer est calculé sur la base des charges réelles: frais d'entretien, amortissements, intérêts hypothécaires, administration, primes d'assurance, impôts fonciers, voire contributions au fonds de rénovation. Cette approche exclut toute marge spéculative.

La doctrine reconnaît que ce mode de fixation est conforme au droit du bail, pour autant qu'il s'appuie sur une comptabilité transparente et structurée. Selon certains auteurs<sup>2</sup>, le loyer à prix de revient est «en principe admissible», à condition que les coûts soient documentés et raisonnables. La jurisprudence du Tribunal fédéral l'a d'ailleurs confirmé à plusieurs reprises, précisant que l'objectif de couverture des coûts, y compris la constitution de réserves, est légitime<sup>3</sup>.

Ce modèle permet aux coopératives de garantir des loyers stables, souvent inférieurs à ceux du marché libre. Il favorise aussi une planification à long terme, intégrant la rénovation énergétique ou les mises aux normes. Loin de fragiliser les locataires, il sécurise leur situation tout en assurant la durabilité du parc immobilier. Il faut rappeler que la rentabilité des coopératives n'est pas nulle: elle est simplement encadrée par les besoins réels de fonctionnement, ce qui protège à la fois les membres et la structure collective.

## Encadrer sans étouffer

Les coopératives sont souvent gérées par des bénévoles ou de petites structures professionnelles. Leurs moyens humains et techniques sont modestes. Le droit ne leur impose pas une transparence absolue, ni une obligation de remettre l'intégralité des comptes à chaque membre. Lorsqu'une hausse de loyer intervient, l'article 269d CO exige une motivation suffisante, mais ne commande pas la production d'une comptabilité détaillée.

Selon la doctrine, une justification sommaire, fondée sur des postes globaux tels que l'entretien, les charges financières ou les réserves, est suffisante<sup>4</sup>. Cette position est également soutenue par la jurisprudence<sup>5</sup>, qui reconnaît que le bailleur n'a pas à se soumettre à une demande excessive de preuves. Le droit à l'information prévu à l'article 269 CO ne signifie donc

pas «droit d'audit». Il ne faut pas confondre transparence raisonnable et intrusion. Quand bien même les coopérateurs ont un droit d'accès aux informations, la remise en cause systématique des calculs par certains membres peut potentiellement nuire à la dynamique coopérative. En effet, les organes de gestion doivent pouvoir fonctionner avec efficacité et confiance, dans le respect du mandat qui leur est confié collectivement.

Il appartient ainsi à chaque membre de faire preuve d'une certaine «loyauté coopérative». En effet, la contestation parfois systématique des hausses pourtant légitimes, le refus des principes de solidarité ou encore l'exigence de justificatifs excessifs pourraient, à terme, fragiliser l'équilibre et la durabilité du système. Il ne faut pas perdre de vue qu'une gouvernance participative ne signifie pas gestion individualisée.

## Exceptions

L'article 269a CO complète le cadre posé par l'article 269 CO en énumérant plusieurs situations dans lesquelles un loyer ne peut être qualifié d'abusif. Ainsi, le loyer est en principe admissible lorsqu'il est justifié par une hausse des coûts de financement (art. 269a let. a CO), par des améliorations apportées à la chose louée (let. b), ou encore lorsqu'il est comparable aux loyers pratiqués pour des logements similaires dans le quartier (let. c). Il peut également être considéré comme non abusif s'il repose sur une méthode de calcul fondée sur les coûts réels de la chose louée (let. d), s'il intervient à la suite d'une transformation importante de l'objet (let. e) ou dans le cadre d'un bail à durée déterminée assorti d'un loyer initial réduit (let. f).

La doctrine souligne l'importance de ces exceptions, notamment dans le contexte du logement d'utilité publique, comme les coopératives d'habitation<sup>6</sup>. Ces dernières reposent souvent sur une logique de but non lucratif, et doivent pouvoir adapter les loyers aux réalités économiques sans tomber sous le coup de la présomption d'abus.

Dans le cadre coopératif, les deux premières exceptions sont régulièrement mobilisées, notamment en cas de travaux de rénovation énergétique ou d'ajustement aux taux hypothécaires. Le troisième motif – fondement sur les coûts – est central: il consacre explicitement la licéité des loyers déterminés selon les charges effectives et les principes comptables, pour autant que les calculs soient cohérents, transparents et objectifs. Ces exceptions offrent ainsi une marge de manœuvre appréciable aux coopératives pour ajuster leurs loyers, tout en



**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 e**



  
**MAULINI**  
MAÎTRE  
CONSTRUCTEUR

**Vous avez une question à poser ou souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique»?**  
**Alors n'hésitez pas à nous écrire à [questionjuridique@habitation.ch](mailto:questionjuridique@habitation.ch).**

respectant les exigences posées par le droit du bail. Des décisions cantonales, notamment à Genève, abondent dans le même sens, validant les hausses motivées par des investissements nécessaires ou l'évolution des coûts financiers, pour autant que les locataires soient informés de manière claire et préalable.

### Réserves

La constitution de réserves d'entretien ou d'un fonds de solidarité au sein d'une coopérative est juridiquement admissible lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre propre au fonctionnement coopératif, par exemple lorsqu'elle est prévue par les statuts. Le Tribunal fédéral a confirmé la validité de telles contributions à un fonds interne de solidarité dès lors qu'elles sont issues d'un accord entre les parties<sup>7</sup>, reconnaissant ainsi la compatibilité de ces mécanismes avec le droit du bail, pour autant qu'ils répondent à la logique et aux principes de la gestion collective.

La doctrine confirme que ces contributions sont compatibles avec le droit du bail, dès lors qu'elles sont raisonnables, transparentes et en lien avec l'intérêt collectif<sup>8</sup>. Il s'agit souvent de préparer des travaux d'entretien majeurs, de soutenir temporairement un membre en difficulté ou de financer des améliorations collectives, comme des installations écologiques ou des espaces communs. L'affectation à des buts collectifs liés à l'immeuble est ici déterminante.

La logique de mutualisation permet d'anticiper des charges futures tout en évitant des hausses brutales et infondées. C'est un outil de prévoyance collective essentiel au bon fonctionnement de toute coopérative durable. Il évite aussi le piège de la sous-capitalisation, bien connu dans le secteur immobilier.

Le droit suisse du bail admet la légitimité du loyer fondé sur les coûts, en particulier au regard de l'article 269 CO, pour autant que sa fixation repose sur une base claire, structurée et objectivable. Ce modèle permet de concilier rigueur économique, accessibilité au logement et planification à long

terme. Lorsqu'il est bien appliqué, le fonctionnement coopératif assure un équilibre entre viabilité financière, stabilité locative et responsabilité collective.

Il convient de rappeler que les coopératives ne sont pas des bailleurs comme les autres: elles remplissent une mission d'intérêt public, fondée sur la solidarité et la durabilité. Cette spécificité justifie une certaine souplesse dans la gestion, tout en exigeant des mécanismes de gouvernance clairs et respectés. Remettre en cause de manière systématique les loyers ou les principes mutualisés affaiblirait un modèle déjà contraint, mais essentiel dans un paysage locatif tendu.

Loin d'être une position idéologique, le loyer à prix coûtant constitue une réponse concrète aux enjeux actuels du logement. Il mérite d'être compris, soutenu et appliqué avec sérieux, pour sa capacité à allier sécurité juridique, durabilité et accès équitable à un habitat de qualité. ■

<sup>1</sup> Code des obligations, RO 27 321.

<sup>2</sup> Higi/Leemann, «Mietrecht», 6<sup>e</sup> éd. 2020, n. 11 ad art. 269 CO.

<sup>3</sup> ATF 132 III 24, consid. 3.2; TF 4C.143/2006 du 13 juillet 2006, consid. 3.1.

<sup>4</sup> LCHAT, «Le bail à loyer», 5<sup>e</sup> éd. 2022, pp. 323 ss.

<sup>5</sup> JT 2004 II 100; ACJC/1110/2019.

<sup>6</sup> TERCIER/PICHONNAZ, «Les contrats spéciaux», 5<sup>e</sup> éd., 2021; BÜHLER/CONNOD, «Droit du bail à loyer», 4<sup>e</sup> éd., 2021, § 6.14 ss.

<sup>7</sup> TF 4C.143/2006 consid. 3.1.

<sup>8</sup> Lachat, op. cit., pp. 338 ss.

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

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



Bank  
Banque  
Banca

**CLER**



# Le SaphirMatt et sa surface résistante aux rayures

Sans traces de doigts, facile à nettoyer et jusqu'à quatre fois plus résistant aux rayures\*. Le plan de cuisson à induction SaphirMatt se distingue par son élégance et sa praticité.

**For better living. Designed in Sweden.**

\*Sur la base d'un test réalisé en interne visant à comparer les performances de SaphirMatt par rapport à notre plan de cuisson standard, sans traitement ou revêtement spécial.