

# Habitation

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



3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités  
pour le logement d'utilité publique

Rénovation «active»: des opportunités à ne pas manquer!

Assainir et rénover ou démolir et reconstruire?

90<sup>e</sup> année | n° 2 | juin 2018





# CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

Steiner est l'un des leaders des entrepreneurs généraux et totaux en Suisse. Nous saisissons chaque occasion pour connecter les compétences, réduire les interfaces et encourager la collaboration.

Nous vérifions en continu le potentiel d'optimisations tant au niveau de la qualité et des coûts qu'en matière de délais impartis. Ainsi, nous nous assurons que chaque projet crée une plus-value pérenne. Pour tous les partenaires.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Ce numéro d'*Habitation* tente de répondre à deux questions importantes: pourquoi faut-il plus que jamais construire des logements d'utilité publique à loyers abordables et pourquoi faut-il rénover les immeubles en misant sur le photovoltaïque intégré aux bâtiments? La première mérite toute notre attention à l'heure où de plus en plus de ménages consacrent une part démesurée de leurs revenus pour payer des loyers surfaits. La deuxième mérite toute notre curiosité à l'heure où les besoins de rénovation du parc immobilier suisse sont tellement démesurés, et le rythme de rénovation tellement lent, que sans un changement de paradigme dans les stratégies de rénovation, il serait impossible d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération dans sa Stratégie énergétique 2050.

La question des loyers abordables d'abord. L'ARMOUP a choisi d'y répondre en invitant au débat lors de sa 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique, qui aura lieu le 13 septembre à Yverdon-les-Bains. Programme, avant-goût et contextualisation de la thématique de l'événement dans les pages qui suivent.

La question de la rénovation active ensuite. La photo de couverture peut paraître banale et pourtant, derrière cette proposition de façade rénovée se cache de la très haute technologie photovoltaïque intégrée au bâtiment. Sa singularité réside notamment dans son invisibilité, ou plutôt dans son indifférenciation esthétique d'avec des matériaux de constructions traditionnels – et donc par son potentiel accru d'intégration architecturale neutre. C'est là un des aspects d'un nouveau paradigme de rénovation dite active, encore peu connu, mais appelé à se développer et vraisemblablement à se généraliser très rapidement (p. 29). Car les technologies et les produits sont là, dûment certifiés, et une vaste étude pilotée par l'EPFL a permis d'élaborer des scénarios de rénovation très détaillés qui prouvent qu'une stratégie de rénovation active est technologiquement souhaitable et économiquement rentable... et que se contenter d'une mise aux normes énergétiques serait une erreur (p. 24).

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

Patrick Cléménçon



*La rénovation active expliquée par l'ingénieur et architecte Sergi Aguacil dans une vidéo à voir sur [habitation.ch/actualites](http://habitation.ch/actualites). © PC 2018*

## Impressum

La revue **Habitation** (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse • **Editeur:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, [socomhas@habitation.ch](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), [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch) • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie Saint-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Tirage augmenté: 8000 exemplaires

**Couverture:** proposition de rénovation active avec du photovoltaïque intégré en toiture et façade sur un bâtiment d'habitation archétypique construit en 1909 à Neuchâtel © EPFL

### Publicité:

Jean-Louis Emmenegger  
téléphone 078 784 34 56, [jl.emmenegger@gmail.com](mailto:jl.emmenegger@gmail.com)

### Abonnements:

[abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch) ou téléphone 021 648 39 00



# 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**

08



## Interview de Pascal Magnin et Bernard Virchaux

La détente observée ces derniers mois sur le marché du logement en Suisse romande serait une raison suffisante pour ralentir la construction de logements. Faux affirme l'ARMOUP, qui a justement choisi ce thème pour sa 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique.

12



## Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique proposent plus que du logement

Cela fait maintenant une dizaine d'années qu'Ernst Hauri dirige l'Office fédéral du logement. Dix années au cours desquelles le marché du logement a bien changé. Il donnera une conférence lors de la 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique.

16



## «Une hausse du taux hypothécaire pourrait avoir de fâcheuses conséquences»

Le taux de vacance des logements dans le marché cantonal, régional ou national suscite régulièrement des débats au sein des milieux immobiliers et politiques. Dans cette interview, le pof. Philippe Thalmann nous donne son appréciation sur l'évolution du marché immobilier et celle de ces deux taux.

24



## Rénovation «active»: des opportunités à ne pas manquer!

Pour atteindre les buts de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération, il faut un changement de paradigme dans les stratégies de rénovation des bâtiments: on parle désormais de rénovation active, avec du BIPV (Building Integrated PV), dont les panneaux sont intégrés au bâtiment et se substituent à un matériau de construction traditionnel.

- 04 Brèves
- 06 Programme de la 3<sup>e</sup> Journée des collectivités pour le logement d'utilité publique
- 21 Interview de Loïc Ecoffey de la Banque Alternative Suisse (BAS)
- 29 Des façades actives avec photovoltaïque intégré à Zurich
- 32 Faut-il assainir et rénover? Ou plutôt démolir et reconstruire?
- 35 Une surélévation modèle à Meyrin
- 39 La mixité dans la cour des grandes
- 42 Programme d'activités ARMOUP
- 43 Economie de partage et marché du logement





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

**Pour s'abonner**  
[habitation.ch/abonnement](http://habitation.ch/abonnement)

Les coopératives d'habitation qui souhaitent abonner tous leurs locataires ont droit à un rabais.  
Tél +41 21 648 39 00 ou email: [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch).



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

Pour une culture du développement urbain  
Droit de superficie: élément clé pour les coop  
Dossier «Fribourg se loge»  
68 pages | n°2 | mai 2017





## Genève

### Artamis Les Rois

A Genève, la coopérative a inauguré fin avril des potagers urbains sur les toits de son bâtiment, qui compte un total de 96 logements dans l'écoquartier de la Jonction. A plus de vingt mètres du sol, les habitants sont conseillés depuis le mois de mars par un spécialiste des potagers urbains et communautaires. Des soirées d'initiation ont même été organisées. Les jolies jardinières colorées, qui bénéficient de très bonnes conditions d'ensoleillement sont cultivées selon un dispositif communautaire, afin d'éviter que des surfaces soient négligées. Sur chacun des quatre toits, seize bacs d'une surface d'environ 1 m<sup>2</sup> chacun ont été disposés. Les toits sont également considérés comme des espaces de détente, de rencontre et de jeux. Cette structure n'était pas prévue dans le projet initial de la coopérative. Son développement par la Société privée de Gérance (SPG), qui a construit le bâtiment, a nécessité la conception d'un accès aux toits et une réflexion sur le supplément de charge. Des matériaux allégés (dallage, substrats des bacs) ont été privilégiés. Le potager a bénéficié d'une subvention du programme cantonal Nature en Ville. Le Grand Conseil genevois a par ailleurs adopté l'année dernière une motion visant à encourager de telles initiatives. Le conseiller d'Etat Luc Barthassat était présent lors de l'inauguration.



SPG/DR

### FGLS

A Genève, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social construit dans le secteur du Petit Saconnex, pour des mises en location l'année prochaine. Elle réalise un premier bâtiment à haute performance énergétique (HPE), pour 48 appartements HM rue Jean-Louis Prévost 16. La fondation participe au projet voisin, labellisé Minergie, rue Jean-Louis Prévost 14, en consortium avec un promoteur privé, où lui sera attribué une des

quatre allées d'un bâtiment en R+8, pour 16 appartements HBM. Ces deux constructions sont situées sur un terrain en pente et arborisé, dans un quartier en développement, à proximité de la rue de Meyrin où les villas cèdent de l'espace au profit de l'habitat collectif. Les mises en location sont prévues pour 2019. La FVGLS a un autre projet de 35 logements en préparation dans le même secteur, rue de la Forêt.

### Fonds FIDU

Les premiers résultats du Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), qui doit faciliter la création de logements et d'infrastructures, ont été présentés ce printemps à Genève. En 2017, 13,1 millions ont été versés aux communes, pour soutenir la construction de 1873 logements, et 7,9 millions pour la construction de classes d'école et d'espaces publics. Chaque commune participe au fonds, en fonction de sa taille. Participation cantonale de 2 millions comprise, la dotation annuelle totale est de 25 millions. Les montants sont versés à celles qui favorisent la construction – un forfait de 7000 francs par logement, hors zones villas, a été fixé. Selon le programme, le FIDU prévoit de financer 150 millions d'investissements d'ici 2029, pour une trentaine de projets d'infrastructures liés au développement urbain, comme par exemple à Veyrier, où plusieurs membres de l'ARMOUP sont engagés dans le projet des Grands-Esserts (voir image 3D). Lors de la présentation des résultats, le conseiller d'Etat Antonio Hodggers a évoqué le cas de Confignon, concerné par le grand projet des Cherpines. Sans aides, l'effort attendu par cette petite commune aurait représenté plusieurs dizaines de fois sa capacité annuelle de financement! Le Fonds consacre ainsi la solidarité intercommunale face à la nécessité de construire, celles dont le territoire ne se prête pas à d'importants projets participent par ce biais à l'effort des autres. Pour les MOUP, la perspective de collaborer avec des communes mieux armées pour entreprendre les travaux d'aménagement nécessaires à la construction est aussi une excellente nouvelle!

### Erratum

Dans *Habitation 1-2018*, nous avons par mégarde placé Saint-Imier sous la bannière du Jura, alors qu'étant dans le Jura bernois, il eut fallu faire figurer la commune sous la bannière de l'ours de Berne... pardon!



☎ 0848 62 58 32

**maltech.ch**  
location · technique · formation



**JOURNÉE  
D'ÉTUDE**



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

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

**13 SEPTEMBRE 2018, 9 H 15  
CHÂTEAU D'YVERDON-LES-BAINS  
AULA MAGNA**

*Avec le soutien de :*



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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



**BANQUE  
ALTERNATIVE  
SUISSE**

Partenaire principal de L'ARMOUP





## Thème :

# Pourquoi construire des logements d'utilité publique et comment les financer ?

## NOS INTERVENANTS



### Implication de la collectivité publique en faveur de la construction de logements en coopérative

Nadège SIMON  
Cheffe du Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne



### Les communes et les logements d'utilité publique (LUP)

Florian FAILLOUBAZ  
Chef de la Division logement du canton de Vaud



### La politique du logement de la Confédération face à un marché équilibré

Ernst HAURI  
Directeur de l'Office fédéral du logement (OFL)



### Regard d'un Conseiller d'Etat sur les logements d'utilité publique (LUP)

Antonio HODGERS  
Conseiller d'Etat du canton de Genève



### La centrale d'émission pour la construction de logement (CCL) : son rôle et son fonctionnement

Peter GURTNER  
Président de la CCL



### Les instruments du financement résiduel des projets de construction d'utilité publique

Kathrin SCHRIBER  
Responsable des Fonds à WBG / Coopératives d'habitation Suisse



### Pourquoi financer des logements d'utilité publique ?

Loïc ECOFFEY  
Responsable financement immobilier romandie  
Banque Alternative Suisse

## Infos pratiques

Inscription jusqu'au 31 août 2018 sur [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)  
Organisation : ARMOUP, route des Plaines-du-Loup 32, CP 227, 1000 Lausanne 22  
Tél. 021 648 39 00, mail : [event@armoup.ch](mailto:event@armoup.ch)  
Frais de participation : CHF 200.- (y compris café, pauses, lunch et documentation)

## «Nous devons absolument continuer à construire des logements d'utilité publique!»

**Si l'on en croit certains, la détente observée ces derniers mois sur le marché du logement en Suisse romande serait une raison suffisante pour ralentir la construction de logements. Cette affirmation péremptoire ne résiste pas à l'analyse de l'ARMOUP, qui a justement choisi ce thème pour sa 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique, le 13 septembre 2018.**

*Interview de Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP, et de Bernard Virchaux, président de l'ARMOUP.*

### Pourquoi avoir choisi ce thème cette année?

**Pascal Magnin (PM):** L'an passé, nous avons traité du sujet – d'ailleurs toujours actuel – du droit de superficie. Cette année, la thématique de notre 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique (JRCLUP) s'est vraiment imposée à nous. J'y vois deux raisons principales. D'une part, il y a une nécessité de mettre sur le marché des logements d'utilité publique (LUP), dont des logements à loyers modérés. Et d'autre part, la difficulté actuelle pour mettre des LUP sur le marché, c'est de trouver le financement adéquat et à de bonnes conditions.

### Quels sont les acteurs du marché des LUP?

**PM:** Les potentialités de construire des LUP en Suisse romande dépendent des acteurs qui sont, d'une part, les collectivités publiques (donc les communes et les cantons qui sont propriétaires de terrains), d'autre part les instituts financiers (qui vont financer les nouvelles constructions), et enfin, les cantons et communes qui ont une loi qui favorise la construction de ce type de logements LUP (en particulier les cantons de Neuchâtel, Genève et Vaud, et quelques communes qui ont prévu des aides spécifiques en la matière).

**Avant d'approfondir l'aspect du financement, revenons au marché du logement. Partagez-vous l'idée qu'il s'est fortement détendu, au point qu'il faudrait dès maintenant moins construire?**

**PM:** Absolument pas! Soyons clairs: on constate effectivement une détente du marché dans les appartements de luxe, les appartements de catégorie supérieure et les appartements en PPE. Toutes les grandes régies et sociétés de promotion immobilière actives dans l'Arc lémanique le confirment: pour ces logements-là, il y a détente. Autrement dit, il y a une offre qui est supérieure à la demande. Certains de ces appartements de luxe restent d'ailleurs non vendus pendant des mois. Par contre, dans la catégorie des logements LUP, il y a 100% de pénurie selon nous!

### Expliquez-nous!

**PM:** Dans la catégorie des LUP, nous mettons tous les logements des coopératives d'habitation (où les loyers sont fixés à prix coûtant), ainsi que les logements à «loyers abordables» et les logements «subventionnés» dans des



Pascal Magnin © JLE

immeubles qui bénéficient d'une aide des pouvoirs publics. Pour ce type de logements, nous affirmons qu'il y a actuellement une pénurie: il n'y a pas assez de logements, l'offre est nettement inférieure à la demande! Pour ce type de logements, il y a parfois de longues files d'attente. Or c'est précisément ce type de logements que nous devons mettre sur le marché: ceux en faveur des ménages (couples, personnes seules, retraités, seniors, personnes âgées, jeunes, familles, etc.) qui ont un revenu que je qualifierais de moyen ou de faible. Ce sont eux qui ne trouvent pas à se loger dans des logements à des loyers qui correspondent à leur budget. Je crois qu'il faut le dire clairement une fois pour toutes: s'il y a détente sur le marché des grands logements de haut de gamme (donc chers) et des appartements en PPE, il y a une forte pénurie pour les logements avec des loyers que la classe moyenne peut se payer! Et il faut que ce message passe haut et fort





# Le financement immobilier par la banque qui vous propose les fondations les plus solides.

En matière de coopératives d'habitation, notre maîtrise n'a d'égal que notre expertise bancaire. Qu'il s'agisse du financement d'une construction ou d'une hypothèque, grâce aux spécialistes de la Banque Migros, le financement de votre projet d'habitation est entre les meilleures mains. Pour en savoir plus, consultez [banquemigros.ch/cooperatives-habitation](http://banquemigros.ch/cooperatives-habitation).

**BANQUEMIGROS**

Elle fait toute la différence.

au-dessus des déclarations optimistes que ne cessent de lancer les milieux immobiliers privés et qui tentent ainsi d'occulter et de cacher la réalité. Bien évidemment, notre message s'adresse également aux milieux politiques (cantons et communes).

**Le point sensible semble donc être celui de la possibilité que les gens ont de pouvoir se payer un logement?**

**PM:** Exactement! Il est de notoriété publique, et ce fait est reconnu par tous les observateurs et économistes, le poids financier que représente le logement dans le budget de certains ménages représente plus de 30%, ce qui est vraiment élevé, mais en général il ne faudrait pas que le logement dépasse 25% du budget familial. En fait, si on ajoute au prix du logement à payer chaque mois, les primes d'assurance-maladie (en forte hausse chaque année), les impôts, les autres assurances, l'alimentation, les vêtements, etc., on arrive à un pourcentage de 70 à 80% du revenu utilisé pour des «dépenses obligatoires». Beaucoup de personnes se trouvent dans des situations que je qualifierais de «limite», et pour lesquelles tout peut basculer rapidement (endettement, poursuites, voire même l'aide sociale au bout du chemin). Plusieurs économistes ont d'ailleurs relevé le fait que la classe dite «moyenne» en Suisse diminue en nombre, alors que les deux autres groupes, les «aisés» et les «démunis», voient leurs effectifs grossir d'année en année. A l'ARMOUP, notre responsabilité sociale est de tout entreprendre pour freiner ce phénomène d'exclusion des personnes à revenus moyens ou faibles de notre société.

**Selon vous, à quoi ce phénomène est-il dû?**

**PM:** A mon avis, il pourrait s'expliquer par une modification de la loi. En effet, l'ancienne loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) octroyait une aide individuelle, donc une «aide à la personne» (qui en faisait la demande et répondait aux critères). La nouvelle loi fédérale sur le logement (LOG), qui est appliquée aujourd'hui, propose une «aide à la pierre», sous la forme de prêts à des intérêts favorables pour des projets de construction, il n'y a donc maintenant plus aucune «aide à la personne» comme elle existait dans la LCAP.

**Quelles conséquences ce changement de loi a-t-il eu?**

**PM:** Si l'on reprend l'ancienne LCAP, pour obtenir une aide individuelle, le ménage devait avoir moins de Fr. 50 000.- de revenu annuel déclaré (selon la déclaration fiscale). Aujourd'hui, si on applique ce même critère de revenu déclaré, on verrait que près de 50% de la population en Suisse romande serait concernés, et donc auraient droit à une aide individuelle selon l'ancienne LCAP. Je le répète: le marché du logement ne se détend pas du tout pour la majorité des habitants de Romandie. En conséquence, notre priorité reste toujours la même: nous devons absolument continuer de construire des logements avec des loyers que les gens peuvent payer!

**Le financement, tout est là! Mais pour pouvoir construire, il faut avoir les moyens financiers nécessaires!**

**Bernard Virchaux (BV):** L'argent est le nerf de la guerre, dans notre secteur d'activités comme dans tous les autres. Cela dit, avant de préciser certains aspects du financement, j'aimerais relever un phénomène nouveau, et qui est réjouissant pour toutes les coopératives d'habitation: jusqu'ici, des banques comme la Banque Migros ou des compagnies d'assurances comme Retraites Populaires ne voulaient pas financer les projets de coopératives d'habitation. Aujourd'hui, elles s'intéressent de près à nos demandes de financement, elles souhaitent entrer dans le monde des LUP. Nous les accueillons bien sûr avec grand plaisir, aux côtés des banques qui nous connaissent déjà bien et avec lesquelles nous travaillons depuis des décennies (Banque Alternative Suisse (BAS), Banque Cler – ancienne Banque Coop –, et les banques cantonales de VD, VS, GE, NE et JU).

**De manière simple, comment s'articule le financement d'un projet d'immeuble avec des LUP?**

**BV:** En fait, c'est répondre à la question du financement, qui sera traitée lors de notre 3<sup>e</sup> JRCLUP. Pour résumer, je dirais que, comme pour l'achat d'une villa ou d'un appartement en PPE, il faut combiner deux sources principales de fonds. Il y a d'une part «les fonds propres» (constitués par les parts sociales des coopérateurs; les réserves de la coopérative si elle est importante; et des montants qui sont considérés comme fonds propres pouvant provenir du conds de roulement de l'Office fédéral du logement, du fonds de solidarité de l'ARMOUP, du fonds de solidarité de WBG – notre organisation faîtière suisse – et avec un éventuel cautionnement de la CCH). Et d'autre part, il y a le financement sous la forme d'un «prêt» qui est octroyé par une institution financière (banques, assurances, caisses de pensions, instituts financiers privés, voire des personnes privées, etc.) sous la forme d'un «crédit de construction» d'abord, et qui est à la fin transformé en «crédit hypothécaire» (jusqu'à 40% au maximum du montant total). Pour mieux comprendre cette thématique, je ne peux ici qu'encourager tous les responsables de coopératives d'habitation et toutes les personnes intéressées à participer à notre journée du 13 septembre!

**Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger**



**Miele**



Dans la vie, certaines choses sont faites pour durer.

Les meilleurs amis pour toujours ! Accordez votre confiance aux appareils Miele, à leur excellente qualité et longue durée de vie. Ainsi, vous ménagez à la fois les ressources, l'environnement et votre porte-monnaie. Longue vie à l'amitié !

**Miele. Immer Besser.**



## Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique proposent plus que du logement

**Cela fait maintenant une dizaine d'années qu'Ernst Hauri dirige l'Office fédéral du logement. Dix années au cours desquelles le marché du logement a bien changé. Il donnera une conférence lors de la 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique.**

**Ces dix dernières années, le marché du logement a connu bien des fluctuations et l'on construit aujourd'hui plus de logements que jamais, sans pour autant que la pénurie de logements à loyers abordables ne se soit résorbée dans les grands centres urbains. Quels ont été les principaux changements au niveau du marché immobilier ces dix dernières années?**

Ernst Hauri: En 2009, nous avions un taux de vacance très bas, à 0,9%, une population en forte augmentation, entre 80 000 et 100 000 personnes par an, après l'entrée en vigueur des accords de libre-échange entre la Suisse et l'UE, et en même temps, on ne construisait qu'environ 40 000 logements par année. Du coup, la pénurie de logements s'est fait sentir et les prix des loyers ont pris l'ascenseur. C'est également à cette époque que l'initiative populaire contre l'immigration de masse (acceptée en votation en février 2014) pesait de tout son poids sur le discours politique et notamment sur les projets de recherche et le rôle de l'OFL. Les taux d'intérêts hypothécaires étaient déjà à la baisse: le taux de référence était encore à 3% en 2009, alors qu'il a chuté à 1,5% aujourd'hui.



Ernst Hauri ©PC2018

Une baisse qui a naturellement fortement stimulé les investissements dans la construction, d'abord dans le secteur de la propriété, avec une explosion de logements en PPE, puis dans les logements locatifs, après saturation du marché des PPE. Cette surchauffe de construction de logements a perduré jusqu'à aujourd'hui et dans certaines régions, notamment dans les périphéries urbaines, on a trop construit... alors qu'il manque des logements en ville.

Le problème, c'est qu'avec ce foisonnement constructif, les prix du terrain ont explosé sur le marché libre et sont désormais hors de portée des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), qui doivent se rabattre sur d'autres moyens pour accéder à du terrain constructible, comme par exemple le droit de superficie. La section zurichoise de coopératives d'habitation Suisse a d'ailleurs réagi à ce problème en créant un petit département de son secrétariat, entièrement voué à la recherche de terrains constructibles ou d'immeubles à acheter pour ses membres – avec un certain succès<sup>1</sup>!

**Quel bilan tirez-vous de vos dix années à la tête de l'OFL?**

Avant l'initiative contre l'immigration de masse, l'OFL subissait une certaine pression politique pour réagir à l'afflux des migrants, dont on soupçonnait qu'ils étaient un facteur important de pénurie de logements. Un dialogue a donc été instauré en 2013 entre la Confédération, les cantons et les villes pour voir de quoi il retournait. Rétrospectivement, je dirais que c'était une très bonne chose, parce que c'était un lieu privilégié de discussion pour élaborer des mesures d'accompagnement et faire des recommandations pour remédier aux fluctuations du marché du logement, dont certaines ont été reprises par le Conseil fédéral, mais rejetées par le Parlement. Nous avons également remporté quelques succès politiques, notamment en 2015 avec le renouvellement du crédit de cautionnement pour la Centrale d'émission, qui est un instrument important pour le financement des immeubles de MOUP. Toutefois, avec la réduction du nombre d'affaires liées au programme de la LCAP, l'OFL a connu une baisse de son volume de travail et le phénomène va se poursuivre jusqu'à ce que les dernières aides de la LCAP prennent fin, au plus tard en 2025. Petit à petit, le personnel de l'office s'est réduit en conséquence et des réflexions ont été menées quant à une restructuration de l'OFL.

**Quels sont donc maintenant les principaux défis de l'OFL pour ces cinq prochaines années?**

Le principal défi concerne l'augmentation de 250 millions sur dix ans du fonds de roulement, proposée par le Conseil fédéral dans son message du 21 mars 2018 et que



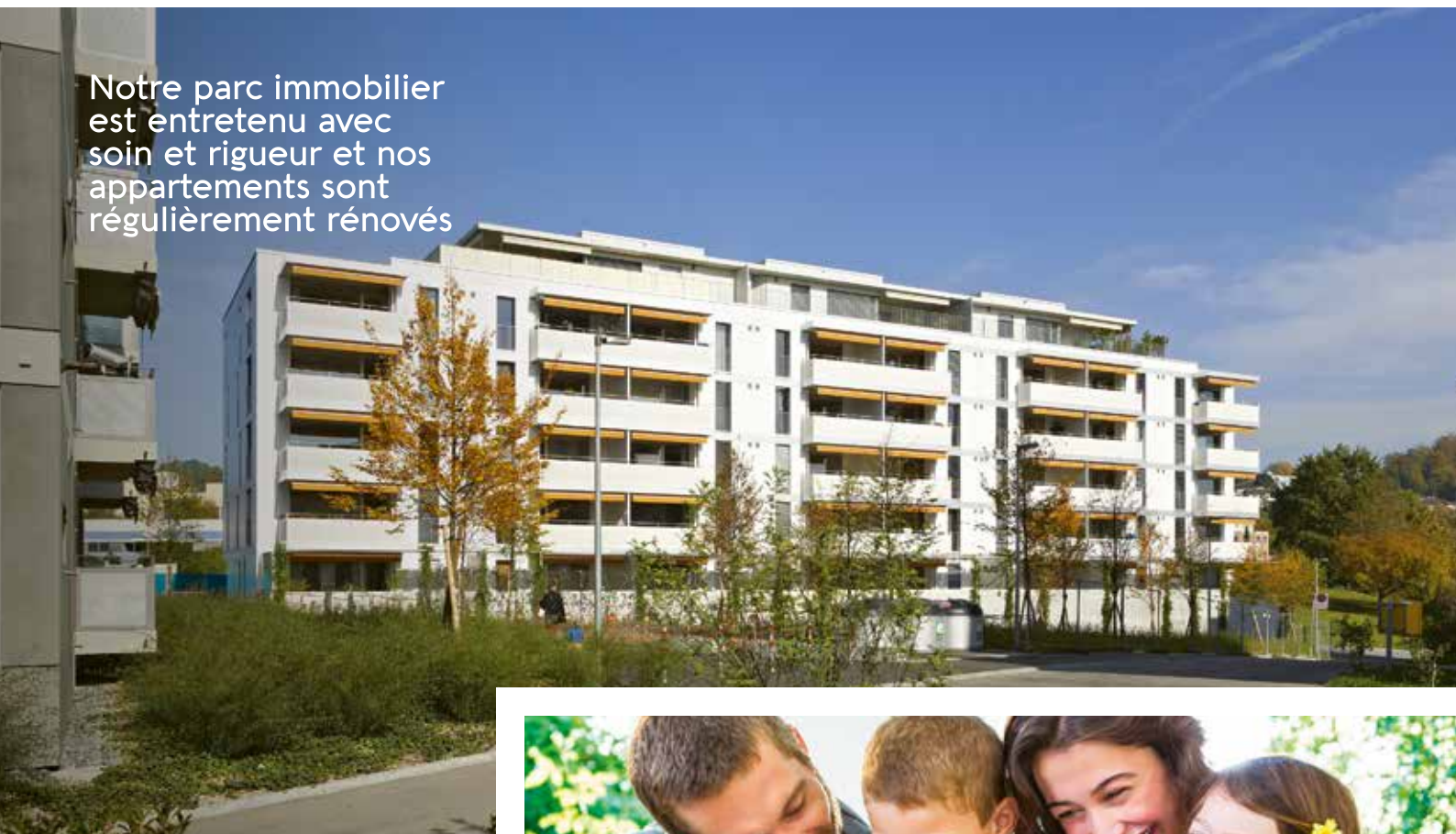


SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE  
D'HABITATION LAUSANNE

## Constructeur de logements à loyers abordables

Coopérative reconnue d'utilité publique,  
sans but lucratif, nous sommes indépendants  
financièrement et politiquement

Notre parc immobilier  
est entretenu avec  
soin et rigueur et nos  
appartements sont  
régulièrement rénovés



### Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles du Mont-sur-Lausanne, Chemin de Maillefer 127 à 135, selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges):

**2 pièces (58 m<sup>2</sup>): CHF 1'030.-**

**3 pièces (81 m<sup>2</sup>): CHF 1'570.-**

**4 pièces (110 m<sup>2</sup>): CHF 1'978.-**

**5 pièces (115 m<sup>2</sup>): CHF 2'273.-**

### Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

### Les valeurs fondatrices de notre coopérative: le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.



Nouvelle réalisation (oct 2017)

Cité Vieusseux 23-25-27

63 logements

820 m<sup>2</sup> d'activités

schg



Bientôt centenaire, notre dynamique coopérative met son énergie et son expérience dans la construction de nouveaux bâtiments de qualité, l'entretien régulier et une gestion sociale de ses immeubles (plus de 2'000 logements avec les chantiers en cours). L'un des objectifs principaux est le maintien de loyers abordables, concrétisé par une moyenne annuelle de CHF/pièce 2'905.- dans son parc immobilier, au 31 mai 2017.



*JEAN-MARC SIEGRIST,  
Président de la SCHG*

*JEAN-PIERRE CHAPPUIS,  
Directeur de la promotion immobilière*



nous allons accompagner au niveau parlementaire et tenter de défendre avec succès. Jusqu'à aujourd'hui, ce fonds a permis d'encourager en moyenne le financement de 1700 logements par année. Avec 25 millions par an, on pourrait conserver ce niveau d'aide ces prochaines années et, par conséquent, maintenir la part de marché des logements d'utilité publique au niveau actuel oscillant entre 4-5%. Cela me semble difficile de vouloir l'augmenter, mais on devrait au moins pouvoir le maintenir. Il faudra également se battre pour obtenir un nouveau crédit de cautionnement pour la CCL pour l'après 2021, car l'ensemble des crédits-cadres de cautionnement de la Confédération sont sous la loupe depuis quelques temps, et le renouvellement de celui de la CCL n'est pas garanti à coup sûr. Et puis, nous allons également suivre de près ce qu'il adviendra du vote sur l'initiative populaire fédérale «Davantage de logements abordables»: nous devons défendre le contre-projet pour le fonds de roulement tout en nous battant contre l'initiative de l'ASLOCA. Et nous aurons sans doute aussi du travail pour traiter les questions soulevées par plusieurs initiatives parlementaires récentes, qui seront débattues prochainement et qui visent toutes à libéraliser le droit du bail. Et le dernier point important, c'est l'avenir de l'OFL... et anticiper également mon prochain départ en tant que directeur de l'office.

#### **Et quels seront les principaux défis pour les MOUP?**

En général, c'était plutôt une bonne période pour les MOUP, beaucoup de nouvelles coopératives d'habitation et d'habitants ont été fondées, dont certaines ont réalisé des projets exemplaires, comme Kalkbreite et Mehr als wohnen à Zurich, mais aussi maintenant en Suisse romande, principalement à Lausanne et à Genève. Durant la même période, les cantons sont devenus plus actifs. Le canton de Bâle-Ville s'est par exemple doté d'une nouvelle loi sur le logement, le canton de Vaud s'est notamment distingué avec l'élaboration de la LPPPL et le droit de préemption introduit en rapport avec la nouvelle LAT; le canton de Neuchâtel est également très actif. Je pense que les cantons romands sont en fait actuellement plus actifs que les cantons alémaniques.

Nous espérons que nous pourrions continuer à encourager à long terme les MOUP via le fonds de roulement et la CCL, mais le financement n'est pas le seul gros problème des coopératives. Le plus dur, c'est l'accès à du terrain constructible et la question des fonds propres: la concurrence est trop forte sur le marché pour les MOUP, les terrains sont tellement chers qu'il n'est plus possible de construire du logement à loyer abordable, et les MOUP dépendent donc directement des communes ou des privés qui pourraient leur donner accès à du terrain, à bon prix ou via un droit de superficie.

#### **Pourquoi construire encore des logements d'utilité publique alors qu'il y a de plus en plus de logements vacants sur le marché?**

D'abord parce qu'il y a un grand besoin de logements à prix abordable. Comme le montrent nos analyses, le marché reste tendu dans le segment inférieur des prix, notam-

ment dans les régions urbaines où réside la majeure partie de la population. Ensuite, parce que certains MOUP proposent de nouvelles manières d'habiter<sup>2</sup>, pour les seniors ou des jeunes qui veulent vivre dans un habitat moins conventionnel, et sont donc des moteurs de changements sociaux. Et de manière générale, les habitants des coopératives ont une plus grande sécurité de bail et ils peuvent participer à la gestion de leur habitat.

On pourrait aussi se demander pourquoi la Confédération devrait-elle encore encourager le logement d'utilité publique alors que le marché semble se détendre? Tout simplement parce que l'aide au logement n'est pas une aide conjoncturelle, mais bien une aide structurelle, pensée sur le long terme et le moins dépendante possible des hauts et des bas du marché. Il ne s'agit pas de stimuler le marché, mais d'encourager le segment d'utilité publique en lui offrant une certaine stabilité. Un renforcement d'ailleurs très modeste (en moyenne 1700 logements sur 50000 construits par année) qui n'a guère d'influence sur le marché du logement. Les aides fédérales au logement viennent donc avant tout au secours des jeunes coopératives qui ne disposent pas des fonds propres nécessaires pour obtenir des crédits bancaires pour construire; c'est donc une façon de soutenir le développement de nouvelles coopératives et de renforcer et renouveler les acteurs du logement d'utilité publique.

#### **Et qu'allez-vous raconter à la 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique?**

Je réserve la surprise au public qui sera présent le 13 septembre à Yverdon-les-Bains!

**Propos recueillis par Patrick Cléménçon**

<sup>1</sup> Voir *Habitation* 1-2017, page 31, sur [habitation.ch](http://habitation.ch) > archives

<sup>2</sup> Voir les projets: <https://www.mehralswohnen.ch>  
<https://www.kalkbreite.net/zollhaus/prozess> ou encore  
<https://www.cooperative-equilibre.ch>

## «Une hausse du taux hypothécaire pourrait avoir de fâcheuses conséquences»

**Le taux de vacance des logements dans le marché cantonal, régional ou national suscite régulièrement des débats au sein des milieux immobiliers et politiques. Dans cette interview, le prof. Philippe Thalmann nous donne son appréciation sur l'évolution du marché immobilier et celle de ces deux taux.**

### Dans un marché immobilier en expansion, quel rôle jouent les logements d'utilité publique (LUP)?

Les LUP sont mis sur le marché par les coopératives d'habitation et fondations d'utilité publique. Ce qui les distingue des autres logements, c'est que leurs loyers sont calculés selon les coûts effectifs de leur mise à disposition. Ils ne sont donc pas touchés par la pénurie, alors que les autres propriétaires en profitent pour relever (ou ne pas abaisser) leurs loyers. On parle de pénurie de logements lorsque les gens qui cherchent un logement ont tant de peine à en trouver que les propriétaires peuvent en profiter. Les villes connaissent souvent la pénurie, parfois même avec un taux de logements vacants relativement élevé, car il faut encore savoir quels types de logements sont disponibles. Ces dernières années, les centres-villes ont gagné en attractivité, et on y constate une gentrification<sup>1</sup>, autrement dit une augmentation du nombre d'appartements de haut standing ou confortablement rénovés que seuls les ménages à revenu élevé peuvent se payer. Longtemps restées peu attractives, les villes sont devenues attrayantes grâce aux mesures d'apaisement de la circulation et d'amélioration de la qualité de vie. En fait, je pense que les LUP ont un vrai rôle à jouer pour contrebalancer le mouvement de gentrification dans les villes, car ce sont des logements qui restent abordables. Et cette dualité est importante.

### Pour les personnes à bas revenus et les immigrés, se loger reste-t-il problématique?

On constate en effet que ces personnes ont aujourd'hui de la peine à trouver des logements qui correspondent à leurs besoins. Pour qu'ils trouvent un tel logement, il faut que le marché soit très détendu et que l'offre soit importante. Or, comme on n'a jamais subventionné plus de 10% des logements construits, la conclusion s'impose d'elle-même: pour qu'il y ait des logements abordables en nombre suffisant, oui, il faut continuer à construire des LUP, encore plus, et sans relâche!

### Récemment, les milieux immobiliers et politiques ont prétendu qu'il y avait bien assez de logements vacants en Suisse. Qu'en est-il?

La polémique a tourné autour du taux de vacance (voir encadrée en p. 19). C'est en effet un indicateur très important mais aussi très controversé de la situation du marché. Il est difficile de recenser tous les logements effectivement proposés à la location et, surtout, il est difficile de définir un seuil pour ce taux à partir duquel il n'y a plus de pénurie. Les économistes définissent ce seuil par rapport à l'évolution des loyers des logements proposés sur le mar-



Prof. Philippe Thalmann  
© Marco Finsterwald  
[www.marcofinsterwald.ch](http://www.marcofinsterwald.ch)

ché. Lorsque le taux de vacance est inférieur à ce seuil, il y a pénurie et ces loyers de l'offre augmentent plus vite que l'inflation. Quand il dépasse ce seuil, les loyers de l'offre augmentent moins que l'inflation, voire baissent. En comparant le taux de vacance et l'évolution des «loyers de l'offre» pour l'ensemble du marché suisse, j'estime que ce seuil est proche de 1,1%. Le seuil conventionnel de 1,5% est donc à mon avis trop haut! En fait, il est plus juste de faire l'analyse pour le seul marché locatif. Je trouve alors que l'équilibre est atteint avec un taux de vacance sur ce marché de 1,7% en moyenne suisse. Idéalement, il faudrait faire la distinction entre la ville et la campagne. En ville, la mobilité des habitants est très forte: une personne sur cinq déménage au cours de l'année. Il faudrait donc un taux de vacance plus élevé pour que la pénurie ressentie soit moindre. Heureusement, les déménagements sont bien synchronisés aux échéances classiques, sans quoi une telle mobilité ne serait même pas possible.

### Selon vous, a-t-on trop construit ces dernières années?

Il est évident que l'on a trop construit à beaucoup d'endroits. Et, en plus, de nombreux projets sont encore dans le pipeline. Pour répondre à la croissance démographique, il faudrait construire 40 000 à 50 000 logements par an. Or, on construit environ 50 000 logements depuis 2013! Ceci permet enfin aux habitants de déménager pour trouver quelque chose de mieux et de plus proche de leur lieu de travail. C'est positif pour eux, mais problématique pour des régions comme le Chablais, le Valais central ou Bulle, où les gens se sont installés surtout parce qu'ils ne trouvaient pas à se loger plus près de leur lieu de travail.





LOGEMENTS MIXTES - LAUSANNE



LOGEMENTS PROTÉGÉS - LAUSANNE



LOGEMENTS ADAPTÉS - ST-PREX



LOGEMENTS À PRIX COÛTANT - LAUSANNE

LA SOLUTION POUR RENTABILISER  
 VOTRE TERRAIN DE MANIÈRE ÉTHIQUE  
 PAR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS  
 À PRIX COÛTANT !



LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS - MOUDON



LOGEMENTS MIXTES - GOLLION



LOGEMENTS PROTÉGÉS - MORGES



LOGEMENTS ÉTUDIANTS - LAUSANNE



LOGEMENTS MIXTES - BOREX

coopérative d'utilité publique  
**cité derrière**

[citederriere@patrimob.ch](mailto:citederriere@patrimob.ch)  
[www.citederriere.ch](http://www.citederriere.ch)  
 021 613 08 70





## COOPLOG Vaud se dote d'un nouveau Président !

La coopérative COOPLOG, connue pour son rayonnement dans le canton de Genève, a pris d'assaut, il y a peu, le canton de Vaud. Forte de ses 30 ans d'expérience dans l'habitat genevois et après avoir mis sur le marché plus de 600 logements à Genève, COOPLOG s'est dotée d'un chef de file dynamique et ambitieux afin de promouvoir le logement coopératif dans le canton de Vaud. Jean-Paul Turrian, ancien directeur à l'UBS où il fut notamment en charge de l'administration des fonds immobiliers, puis responsable de la construction des nouveaux bâtiments de l'UEFA, est le mieux placé pour piloter le pendant vaudois d'un promoteur de logements conviviaux cogérés par des habitants-coopérateurs.

COOPLOG, structure faîtière créatrice de coopératives ad hoc, maîtrise parfaitement les rouages de la construction de logements coopératifs et a offert à Genève, depuis 1988, une trentaine d'immeubles de ce type. Mais qu'est ce qui rend la coopérative si populaire ? A mi-chemin entre la propriété et la location, le coopérateur souscrit des parts sociales et s'acquitte d'un loyer stable et modéré. Il devient alors un membre actif dans la vie de son immeuble en participant aux assemblées et en prenant part à la gestion de son habitat.

Ce dispositif est rendu possible grâce à plusieurs facteurs. Primo, le terrain est mis à disposition par un propriétaire public qui conserve la propriété foncière de la parcelle tout en percevant une rente annuelle. Il s'agit du droit de superficie. Secundo, dans le cadre de l'aide à la pierre, les pouvoirs publics acceptent de cautionner le crédit de construction à hauteur de 90%, ce qui permet de réduire considérablement l'apport en fonds propres et, par conséquent, le montant des parts sociales acquises par les coopérateurs. C'est à ce stade que COOPLOG faîtière se retire pour laisser la nouvelle coopérative voler de ses propres ailes et se gérer de manière autonome.

**La machine est lancée. Jean-Paul Turrian se réjouit déjà à l'idée de mettre sur le marché vaudois de jeunes coopératives dynamiques et solidaires où l'entraide et le partage sont les maîtres-mots de ce nouveau système d'habitat.**



Toutefois, pour qu'un tel projet aboutisse, il est nécessaire de passer au préalable par plusieurs étapes décisives, allant de la recherche et négociation d'une parcelle avec les autorités publiques à la construction du bâtiment en passant par l'élaboration du plan financier et la recherche d'un financement. Au fil des années, COOPLOG a su s'entourer de professionnels, devenus des partenaires de confiance, afin de mener à bien chaque phase de la construction.

L'idée vint ensuite de faire profiter le canton de Vaud du savoir-faire de COOPLOG, là où l'habitat coopératif à loyer stable et raisonnable est aussi rare qu'à Genève. Mais



conquérir le pays vaudois ne s'improvise pas. C'est pourquoi COOPLOG a su trouver le poisson-pilote indispensable à ce projet : Jean-Paul Turrian. Enfant du pays, ce sportif invétéré maîtrise à la perfection les rouages des étapes clés de la construction. Très investi dans l'univers associatif et politique local, Jean-Paul Turrian fait bénéficier COOPLOG de son aisance relationnelle, de son entregent et des nombreux contacts qu'il a tissés au fil de sa carrière. Par ailleurs, il fait part d'une motivation et d'un

engagement sans faille dans sa volonté de faire connaître les valeurs de COOPLOG et de développer l'habitat participatif sur les terres vaudoises.

*« Ma mission, dans un premier temps, est de faire connaître COOPLOG Vaud, d'établir ou de développer des relations avec les partenaires locaux, basées sur le professionnalisme, le sérieux et la confiance. Nous avons, dans le Canton de Vaud, un potentiel très important pour développer des coopératives de logement. Par ailleurs, dans mes premiers contacts j'ai pu me rendre compte qu'il y a un grand intérêt des élus locaux et une réelle demande de la population de développer ce type d'habitat et que notre contribution peut être déterminante pour la réussite de ces projets. Evidemment comme je suis orienté vers le concret, je suis impatient de réaliser les premiers projets et de fêter, à plus long terme, de belles et nombreuses réussites. »*



### Comment a évolué le prix de la construction?

Malgré le volume des constructions qui est en hausse, la concurrence entre les entreprises reste forte. Le prix de la construction est resté très stable ces dernières années. Les nouveaux standards énergétiques établis par les cantons ont certes fait monter le prix des nouveaux bâtiments et de ceux qui ont été rénovés, mais ce n'est pas trop grave tant que les taux d'intérêt sont faibles. Le loyer couvre le coût de l'investissement (terrain + construction) multiplié par le coût du capital investi et les frais d'entretien et d'exploitation (de 2 à 2,5% de l'investissement). S'agissant du coût du capital dû (intérêt dû à la banque et rémunération du capital propre), il est aujourd'hui d'environ 1,75%. C'est la moitié de sa valeur de 2008 et même le quart de sa valeur de 1992. Les loyers devraient donc être à la baisse. J'ai estimé que si les bailleurs avaient fait profiter les locataires de la baisse de leurs coûts depuis 1992, l'indice des loyers serait environ à la moitié de sa valeur actuelle. Evidemment, le marché du logement serait très différent aujourd'hui si cela avait été fait.

### Le système de financement des coopératives d'habitation reste-t-il adapté aux conditions actuelles?

La société coopérative d'habitation a pour seul capital les parts sociales versées par ses sociétaires-locataires. C'est peu, et donc une coopérative qui veut construire doit faire appel à un crédit hypothécaire important, dépassant les 80% habituellement accordés par les banques. Heureusement, diverses aides financières existent (la Confédération finance le fonds de roulement et propose du cautionnement à hauteur de 15%), dont celles que propose l'Association faîtière suisse des coopératives d'habitation. Pour les petites coopératives d'habitation, financer de nouvelles constructions est devenu difficile, et ceci d'autant plus si elles ont prévu des rénovations. A mon avis, une piste à évaluer pourrait être celle de l'appel à des capitaux privés non sociétaires. Aux conditions qu'elles peuvent proposer et avec une bonne image, je pense qu'elles pourraient voir des montants importants arriver chez elles!

### L'éventuelle augmentation, même faible, du taux hypothécaire suscite toujours maintes réactions, parfois alarmistes. Qu'en pensez-vous?

Cette éventualité préoccupe beaucoup les autorités de surveillance des banques. Pour cette raison simple: depuis

### Taux de vacance

Le taux de vacance est la part des logements vacants de l'ensemble des logements existants. Autrement dit, c'est le nombre de logements vacants par rapport au total, exprimé en %. Dans le canton de Vaud, il est disponible selon le nombre de pièces. Voir aussi: logements vacants par district (Vaud, 1984-2017) et par commune (Vaud, 2007-2017), logements vacants et taux de vacance par district (Vaud). Source: SCRIS. Voir aussi: taux de vacance des logements par canton (Office fédéral de la statistique, taux publié une fois par année).

de nombreuses années, les banques octroient des prêts hypothécaires à des «taux fixes» qui sont bas (inférieurs à 2%). Elles ne peuvent pas changer ces taux avant l'échéance du prêt (avant 10 ans, par exemple). Il faut donc que les taux d'intérêts sur les marchés où elles se refinancent restent bas également. De leur côté, les propriétaires-bailleurs dont les emprunts à taux fixes arriveront les premiers à échéance et qui devront se refinancer à des taux plus élevés ne pourront pas augmenter leurs loyers parce que le taux d'intérêt de référence augmentera beaucoup plus lentement et parce que le marché se sera détendu. Aujourd'hui, je pense que l'on peut affirmer qu'une hausse du taux hypothécaire «ferait très mal», aussi bien aux banques qu'à beaucoup de propriétaires privés, tout comme aux coopératives d'habitation bien sûr.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

<sup>1</sup> La gentrification est un phénomène urbain par lequel des personnes plus aisées s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure.



# Mieux utiliser l'énergie grâce au partage

**Sous l'impulsion de la Stratégie énergétique 2050, les consommateurs souhaitent de plus en plus souvent produire et consommer leur propre énergie. Groupe E répond à cette (r)évolution en proposant des prestations énergétiques globales. L'avenir en ligne de mire avec deux solutions axées sur le développement durable et le partage entre communautés.**

Être membre d'un groupe sur Facebook, d'un club sportif ou d'une association de quartier : à l'heure actuelle, la majorité des Suisses font partie d'une ou plusieurs communautés. Alors pourquoi pas aussi dans l'énergie ? Les communautés d'autoconsommation produisent de l'électricité photovoltaïque et la partagent entre voisins. Propriétaires, copropriétaires et locataires deviennent ainsi des acteurs de la transition énergétique.

Toutefois, la gestion d'un tel groupement est complexe. Mesurer les flux d'énergie, assurer le décompte et la facturation, voilà une tâche difficile à assumer pour des particuliers. Afin de simplifier la vie aux communautés d'autoconsommation et de favoriser leur développement, Groupe E a lancé Smart Solar, un produit comprenant de nouvelles prestations modulables s'adressant aux régies, aux propriétaires immobiliers et aux propriétaires par étage (PPE).

## Un modèle présentant de nombreux avantages

L'entreprise gère à leur place la mesure des flux d'énergie, propose un service de facturation et d'encaissement ainsi qu'un service à la clientèle. Groupe E garantit en outre la fourniture d'électricité lorsque la demande excède la production de la communauté ; elle peut également assurer la maintenance des installations et l'optimisation de la gestion du bâtiment. Les avantages sont multiples : les propriétaires, déchargés de la gestion des communautés, augmentent la rentabilité de leurs installations photovoltaïques. Les locataires ou propriétaires de PPE voient, quant à eux, leur facture d'électricité baisser.

## Le partage de l'électricité s'étend également aux voitures

Les habitants d'un immeuble peuvent également partager de l'énergie quand il s'agit de recharger des voitures électriques. Toutefois, l'utilisation commune de bornes de recharge dans les parkings collectifs pose un certain nombre de défis, notamment la répartition de la puissance électrique lors de la recharge simultanée de plusieurs véhicules, le comptage et la facturation ainsi que la maintenance des bornes.

Afin de toucher un nouveau segment de clientèle et contribuer à la démocratisation de la mobilité électrique, Groupe E Connect a développé des solutions clé en main adaptées à chaque situation, comprenant le conseil, l'installation et la maintenance de bornes de recharge à domicile. La carte MOVE permet de s'identifier aux bornes dans l'immeuble, mais également à toutes les stations de recharge du réseau public MOVE.

Ces mêmes prestations sont proposées aux entreprises souhaitant contribuer au développement de la mobilité durable, au travers de la mise en place d'une infrastructure de recharge pour leurs collaborateurs. Des solutions qui facilitent la vie des entreprises, qui peuvent alors se concentrer sur leur cœur de métier.





## «Nous partageons les mêmes valeurs»

**La Banque Alternative Suisse (BAS) est très présente aux côtés des coopératives d'habitation. Loïc Ecoffey, son responsable financement immobilier pour la Suisse Romande Rencontre, participera également à la 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique.**

**La Banque Alternative Suisse est devenue, pour beaucoup de coopératives, un partenaire privilégié. Comment l'expliquez-vous?**

**Loïc Ecoffey:** A l'origine, la Banque Alternative Suisse (BAS) est issue d'une mouvance alternative sociale et écologique. La convergence des valeurs avec les coopératives est donc évidente. Elles proposent des solutions qui correspondent à nos propres objectifs. Elles créent des logements à l'écart du marché spéculatif et offrent des loyers modérés dans un monde dans lequel le rendement élevé est régulièrement la norme. Elles veulent monter des projets qui ont une forte composante écologique et réalisent même parfois des constructions innovantes. Je constate aussi qu'elles sont très intéressées par les problématiques sociétales. Je pense notamment à certaines coopératives qui construisent des immeubles pluri-générationnels par exemple intégrant des logements protégés et des appartements conventionnels favorisant ainsi la mixité.

**Que représente pour la BAS la clientèle des coopératives d'habitation et des fondations?**

A ce jour, environ 80% des financements octroyés en Suisse romande le sont à des coopératives. C'est donc une part importante de notre clientèle. Nous avons aujourd'hui une vingtaine de projets, plus ou moins avancés, en Suisse romande. A mon arrivée à la BAS il y a 6 ans, 2 conseillers se consacraient aux financements immobiliers, coopératives et clientèle privée confondues, pour un temps de travail de 150%. Nous sommes aujourd'hui trois, représentant 270%.

**La plupart des projets sont localisés sur l'Arc lémanique. Qu'en est-il des autres cantons?**

En comparaison, ils sont davantage «en développement». Nous observons que la politique mise en

place à Neuchâtel commence à porter ses fruits, avec notamment des réalisations récentes à Fontainemelon et à Cernier, des constructions en cours à La Chaux-de-Fonds et à Neuchâtel, ainsi que deux grands projets dans des quartiers de Neuchâtel. A Fribourg, les autorités veulent aussi mettre en place une politique du logement pour soutenir les coopératives. Cela montre une réelle volonté politique et est extrêmement positif et encourageant.

**Vous mentionnez une vingtaine de projets en cours avec des coopératives. L'impact des projets de grands quartiers, tels celui des Vergers à Meyrin, ou Métamorphose à Lausanne, est-il prépondérant?**

Nous sommes partenaires de quatre coopératives aux Vergers. Pour Métamorphose, nous avons pour l'instant plusieurs demandes en cours. Le quartier étant encore en développement, d'autres sollicitations pourraient suivre. Il est donc indéniable que ces grands projets amènent tout d'un coup un nombre important de coopératives à nous approcher. Ces demandes sont indirectement causées par la volonté politique des collectivités publiques qui portent et/ou soutiennent ces grands projets. En parallèle, nous avons toujours des projets indépendants.

**Considérez-vous traverser une période faste, mais éphémère, avec les grands projets. Ou considérez-vous que la construction de quartiers va devenir plus ordinaire?**

D'autres grands projets sont en préparation, sur le site des casernes des Vernets à Genève ou des Prés-de-Vidy à Lausanne. Donc d'un côté, la notion de construction de quartiers continue à se développer. De l'autre, un fléchissement me semble à terme inévitable, ne serait-ce que parce que l'offre croît énormément actuellement et que des milliers de logements vont arriver sur le



Loïc Ecoffey. © Borcard/DR

marché. La question est de savoir ce qu'il en sera des loyers modérés. Je pense que ce besoin se manifestera encore. Je reste convaincu que les coopératives seront toujours présentes et actives, notamment dans les grands centres urbains.

**Environ les trois quarts des projets que vous accompagnez actuellement concernent les coopératives participatives. Et donc a priori des entités qui n'ont pas d'expérience professionnelle en matière de logement. Quel regard portez-vous sur ces structures?**

Certaines sont centrées sur un seul immeuble qui doit satisfaire le besoin de logements des membres fondateurs. D'autres ont la volonté de croître, plus ou moins vite, afin de pouvoir répondre à la demande de nouveaux coopérateurs. Il est vrai que cette typologie de coopérative est majoritaire dans le nombre de projet en cours chez nous, souvent pour la réalisation d'un seul projet. Il y a ainsi des profils très différents mais toutes poursuivent un idéal d'habitat proche que nous partageons et souhaitons soutenir.

# CONÇUE LIVRÉE POSÉE

EN 10 JOURS!

**VOTRE GARANTIE,  
NOTRE ENGAGEMENT.**



## **SABAG Romandie, votre spécialiste de l'agencement de cuisines en Suisse romande.**

Alliant savoir-faire et expertise, SABAG propose des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement, en s'appuyant sur des fournisseurs suisses et européens de premier ordre. De plus, nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!

SABAG Romandie SA  
[romandie@sabag.ch](mailto:romandie@sabag.ch)

≡ **SABAG** ≡

### **Nos succursales cuisines**

1260 Nyon  
Rte d'Oulteret 1  
T +41 22 994 77 40

1203 Genève  
Rue de Lyon 109-111  
T +41 22 908 06 90

1006 Lausanne  
Av. d'Ouchy 27  
T +41 21 612 61 00

1950 Sion  
Rue du Rawil 3  
T +41 27 322 41 36



**Comment vivez-vous le partenariat avec l'équipe d'une coopérative participative qui démarre?**

Ces coopératives ont beaucoup d'idées, elles savent ce qu'elles veulent, cela se concrétise dans des projets qui sont déjà, sur le plan architectural, bien avancés. Mais il arrive qu'elles soient moins au courant des dynamiques financières et des bases légales. La BAS n'aide pas à mettre sur pied une coopérative. Le premier correspondant naturel est bien davantage l'ARMOUP ou à Genève le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). C'est généralement eux qui vont également leur expliquer les bases du montage financier caractérisé par les multiples intervenants possibles. Avant de venir nous voir, les coopératives doivent donc franchir quelques étapes. Nous leur demandons un premier plan financier. A partir de là, nos compétences nous permettent de les conseiller et de les soutenir, d'évoquer ce qui est possible et envisageable. Mais nous ne pouvons pas prendre en charge le plan financier. Ne serait-ce que parce que nous devons ensuite le juger pour valider l'éventuel octroi d'un financement. Nous ne pouvons pas fonctionner avec les deux casquettes de juge et de partie.

**Vingt projets, est-ce beaucoup? Pourriez-vous en financer davantage? Pouvez-vous accueillir toutes les bonnes volontés de la Suisse romande?**

C'est la taille du projet, ou celui de la coopérative qui pourrait poser problème. En fonction de règles qui nous sont imposées par la FINMA, nous sommes à ce jour limités à un plafond qui s'établit à environ 50 millions de francs, que cette somme ne concerne qu'un ou soit réparties sur plusieurs projets. Nous bénéficions par contre de partenaires avec qui nous pouvons collaborer si nous devons aller au-delà de nos limites. Mais cela ne pose généralement pas de problème pour le financement du premier projet d'une coopérative participative, qui excède rarement les 30 logements.

**Quels sont les aspects du projet sur lesquels vous veillez tout particulièrement?**

Après avoir vérifié qu'il correspond à nos valeurs et à nos objectifs, notre analyse se porte essentiellement sur l'aspect financier et la viabilité du projet, notamment en nous assurant que l'état locatif prévu permet d'assumer les charges du projet. Nous souhaitons nous assurer que le projet est pérenne. Nous regardons également à quel niveau se situent les loyers en comparaison à ceux pratiqués sur le marché – qui varient donc d'un village à l'autre, et d'un quartier à l'autre dans une grande agglomération.

**Des instituts bancaires refusent de prendre en compte les aides de la Confédération comme des fonds propres. Quelle est votre position?**

Ceux-ci sont effectivement des fonds de tiers, sur lesquels des intérêts et un amortissement sont prévus. Il nous est possible, dans une certaine mesure, de les reconnaître indirectement comme des fonds propres en complément de ceux de la coopérative. Mais un apport de la coopérative reste un élément primordial au projet.

**Depuis une dizaine d'années, les taux de vacance sont pratiquement des abstractions, et les taux d'intérêts sont très faibles. Est-ce que chacun fait comme si cela allait durer éternellement?**

La hausse des taux est censée se produire un jour! Aujourd'hui, la diffi-

culté est de prévoir et anticiper cela avec des taux actuels à 1,5% qui s'établiront peut-être dans huit ans à 3%. Si le taux passe effectivement à 3%, la conséquence sera l'augmentation des loyers pour assumer ces charges supplémentaires. C'est un sujet sensible pour les coopératives qui doivent déterminer un état locatif en fonction de réglementations qui leur sont imposées, notamment sur le principe d'un loyer couvrant les charges, et qui peuvent donc faire peu de réserves pour compenser cette augmentation.

**Quelle plus-value apportez-vous?**

Le partage des mêmes valeurs me semble fondamental. Les besoins et attentes des coopératives nous sont pleinement familières depuis notre fondation. Nous connaissons très bien les particularités du financement des coopératives et sommes conscients de ce qui environne l'aspect purement financier de leurs projets. Travailler avec une coopérative nous demandera sans doute plus de temps que si nous étions en face d'un professionnel de la promotion immobilière. Mais cet investissement que nous assumons volontairement implique aussi des relations humaines plus fortes et permet la réalisation de projets correspondant pleinement à nos valeurs. Et cela contribue également au plaisir du travail!

**Propos recueillis par Vincent Borcard**

## Rénovation «active»: des opportunités à ne pas manquer!

**La Stratégie énergétique 2050 de la Confédération vise une meilleure efficacité énergétique, la promotion des énergies renouvelables et la sortie du nucléaire, avec dans le collimateur, la société à 2000 watts. Pour y arriver, il fallait un changement de paradigme dans les stratégies de rénovation des bâtiments: on parle désormais de rénovation active.**

Vous voulez rénover énergétiquement un ou plusieurs de vos immeubles, mais vous ne savez pas trop comment vous y prendre? L'offre est vaste et les produits souvent mal connus, mais une chose est sûre: ne vous contentez pas d'une simple mise aux normes. Mettez sur le photovoltaïque intégré au bâtiment, en anglais BIPV (Building-Integrated Photovoltaics) en tant que nouveau matériau de construction déjà disponible sur le marché et transformez l'enveloppe inerte de votre immeuble en une enveloppe active, produisant de l'énergie électrique. Le projet de recherche ACTIVE INTERFACES<sup>1</sup> le prouve: remplacer les éléments inertes communément utilisés en rénovation par des éléments actifs BIPV est une opportunité à ne pas rater, tant du point de vue économique que des points de vue énergétique et environnemental.

Pour bien comprendre l'approche globale d'une rénovation énergétique, il faut savoir qu'elle prend en compte trois interventions: 1. stratégies passives (amélioration de l'isolation thermique), 2. stratégies actives (amélioration de la performance des installations techniques, notamment la production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire) et 3. intégration des éléments actifs en substitution des éléments inertes classiques (en façade et en toiture).

### Le BIPV est économiquement rentable

Economiquement, une intégration d'éléments de construction actifs lors d'une rénovation énergétique entraîne un certain surcoût relatif très variable en fonction du degré d'intégration choisi. Mais ce surcoût est rapidement compensé par les revenus que génèrent les éléments actifs, en termes de production d'énergie, à consommer sur place ou à vendre aux bâtiments voisins ou au réseau, et en termes de CO<sub>2</sub>, par un amortissement relativement rapide de l'énergie grise

consommée lors de la production et de la mise en place des BIPV. Les premiers résultats du projet de recherche ACTIVE INTERFACES financé par le FNS dans le cadre du PNR consacré au virage énergétique a fait ressortir très clairement qu'il y avait un intérêt environnemental mais aussi économique avec une intégration BIPV poussée, dimensionnant l'installation selon les besoins du bâtiment en maximisant la consommation propre ou autoconsommation... comme une sorte de subvention par la production.

Techniquement, les outils et les produits sont là, à disposition et dûment certifiés. Les coûts sont en nette baisse, leur efficacité énergétique augmente régulièrement et amortissent rapidement leur coût en énergie grise et émissions de gaz à effet de serre. Leur design offre désormais toute une palette de couleurs, de textures et de dimensions. Pourtant, malgré cette conjonction favorable, l'énergie photovoltaïque est relativement peu utilisée dans la construction et la rénovation. «Face à ce constat, nous voulions changer de paradigme et passer de la recherche de la plus grande efficacité énergétique sans considérations esthétiques à une recherche mêlant dès le début architectes, scientifiques et ingénieurs pour imaginer comment transformer des bâtiments en les rendant actifs et

esthétiquement dignes d'intérêt», explique le prof. Emmanuel Rey, directeur du LAST.

### Le projet ACTIVE INTERFACES

Il s'agit d'un vaste projet de recherche interdisciplinaire dans le domaine de l'intégration architecturale du photovoltaïque lors de la rénovation de bâtiments en milieu urbain, dans le cadre des objectifs de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération. «Nous voulions notamment déterminer si ce genre de technologies étaient à même de promouvoir, de soutenir et d'accélérer la rénovation des bâtiments en Suisse, qui se produit en ce moment à un rythme bien trop lent pour pouvoir atteindre les objectifs de transition énergétique de la Confédération», explique Sergi Aguacil, architecte, ingénieur et doctorant au LAST dans le cadre de ce projet.

Les divers aspects de la recherche portent sur le développement technologique et d'amélioration du rendement des panneaux, de les rendre plus légers et de travailler sur la composition des différentes couches constituant des panneaux, pour les rendre plus clairs et les affiner avec une technologie basée sur la nanotechnologie, jusqu'à les rendre complètement blancs (par le PV-Lab et le CSEM).

### PV, BAPV et BIPV

En dehors des grandes fermes de panneaux photovoltaïques (PV) qui confinent parfois à du Land Art, on distingue deux types de PV: le traditionnel BAPV (Building-Attached Photovoltaics), avec des panneaux PV posés sur les surfaces construites sans aucune fonction en termes constructifs, et le BIPV (Building-Integrated Photovoltaics), dont les panneaux sont intégrés au bâtiment, se substituent à un matériau de construction traditionnel et ont donc aussi une fonction architecturale, en participant à la protection contre les intempéries comme l'étanchéité à l'air ou à l'eau de l'enveloppe thermique. Autrement dit: on substitue un élément constructif qui ne produit rien par un élément constructif actif produisant de l'électricité!



D'où une palette esthétique plus étendue qui va faciliter l'intégration des panneaux dans l'environnement bâti.

A l'efficacité et à l'esthétique vient encore s'ajouter un troisième volet du projet de recherche, qui est l'aspect socio-économique, étudié par l'Université de Saint-Gall, afin de mieux comprendre (via sondage à environ 500 acteurs) pourquoi le PV ne se développe pas mieux, alors que tout est prêt au niveau technologique, et de trouver des leviers pour lever ces freins. Or un des freins réside dans l'état très lacunaire des connaissances dont disposent les acteurs du bâtiment (architectes, ingénieurs, industriels et maîtres d'ouvrage) en matière de BIPV. Soit ils ignorent la question du BIPV lorsqu'ils projettent une rénovation ou alors ils estiment que le BIPV est trop compliqué à implémenter; souvent aussi, les acteurs qui rénovent l'enveloppe d'un bâtiment ont de la peine à collaborer étroitement avec les installateurs électriques, même si la situation a bien évolué récemment à cet égard.

L'étude a également fait ressortir qu'il y avait un public non négligeable et croissant pour ce genre de technologies et pour le nouveau paradigme offert par le BIPV en Suisse, que ce soit pour des raisons écologiques ou même esthétiques (prêt à payer plus pour que ce soit «beau» et en harmonie avec l'environnement bâti existant ou à mieux rémunérer le BIPV si ce sont des produits suisses – à savoir des cellules produites en Chine principalement, mais apprêtées en Suisse sous forme de BIPV, avec donc une valeur ajoutée des entreprises suisses de haute technologie). Une partie des maîtres d'ouvrage n'y sont pas totalement insensibles et soulignent qu'ils devraient faire une première expérience positive pour démystifier l'aura de complexité qui entoure encore ce type de technologies.

#### Les scénarios de rénovation

Cinq types de bâtiments ont été définis à partir d'un échantillon de plus de 3000 immeubles recensés dans le canton de Neuchâtel. Et pour chacun de ces archétypes, quatre scénarios de rénovation ont été calculés, depuis la rénovation standard (S0) jusqu'à la

# LE SPÉCIALISTE POUR LA PROTECTION ET LA COSMÉTIQUE DU BÉTON

Maison de la Paix, Genf

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

Protection anti-graffiti  
Protection du béton  
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**  
Felsenaustr. 17  
3004 Bern  
T 031 552 04 55





**DESAX AG**  
Ch. Mont-de-Faux 2  
1023 Crissier  
T 021 635 95 55

## Immeuble d'habitation archétypique des années 70

Construit en absence de législation relative à la performance énergétique et en pleine milieu de la première crise pétrolière. L'architecture moderniste de l'époque utilise le béton à la fois comme structure, élément ordonnateur et enveloppe préfabriqué du bâtiment.


Année de construction: 1972-73  
10 étages + combles (52 appartements)  
Niveau de protection patrimoniale: II - typique  
Production chaleur : chaudière centrale à mazout  
Surface de référence énergétique : 5'263 m<sup>2</sup>  
Localisation: Neuchâtel

Légende:


-  Consommation d'énergie primaire non renouvelable
-  Emission de gaz à effet de serre
-  Production d'électricité sur place
-  Facture énergétique annuelle nette (consommation | production)

### E0 - Etat actuel



 **231** kWh/m<sup>2</sup>·an

 **81** kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an

 **111'049** fr/an

### S1 – Conservation (avec BIPV)




 **50** kWh/m<sup>2</sup>·an

 **10** kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an

 **78.6** MWh/an

Autoconsommation **43 %**      Autosuffisance **21 %**

 **31'826** fr/an

### S2 – Rénovation (avec BIPV)




 **16** kWh/m<sup>2</sup>·an

 **5** kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an

 **137.8** MWh/an

Autoconsommation **31 %**      Autosuffisance **30 %**

 **21'047** fr/an



### S0 - Pratique courante



157 kWh/m<sup>2</sup>·an



53 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an



76'227 fr/an

### S3 – Transformation (avec BIPV)



-39 kWh/m<sup>2</sup>·an (\*)



-3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an (\*)



242.6 MWh/an

Autoconsommation

20 %

Autosuffisance

36 %



5'489 fr/an

(\*) Bâtiment à énergie positive

### Analyse d'un cas concret

**Etat actuel E0:** c'est un bâtiment typique des années 1970, une tour à Neuchâtel, avec une façade préfabriquée en béton, avec juste 4 cm d'isolation en polystyrène, donc avec une performance énergétique de base très faible et une consommation énergétique (mazout) énorme pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, soit presque du triple visé par la société à 2000 watts pour des bâtiments existants en terme d'énergie primaire non-renouvelable

**Scénario S0:** la rénovation standard, sans éléments actifs, avec une isolation intérieure des façades, de la toiture et un remplacement des fenêtres par des fenêtres plus performantes, permet déjà de réduire la consommation énergétique d'environ 40%, mais on consomme encore le double de l'énergie primaire non-renouvelable préconisée par la société à 2000 watts. L'extérieur reste intact et le retour sur investissement est d'environ 34 ans.

**Scénario S1 (conservation):** amélioration de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment par l'intérieur, permettant d'atteindre des valeurs qui donnent droit à des subventions du Programme bâtiments (Fr. 60.-/m<sup>2</sup> de surface rénovée), en intégrant déjà des PV sur mesure en toiture et en façade, mais des PV customisés pour ressembler le plus possible aux façades existantes, pour maintenir l'aspect extérieur du bâtiment. C'est un peu plus cher, mais on conserve l'aspect de celui-ci. Avec cette variante, on est on peut déjà atteindre le standard de la société à 2000 watts si l'on change le système technique existant (mazout) par un système de pompe à chaleur (électrique) beaucoup plus efficace et qui va profiter mieux de l'installation BIPV, question énergie primaire non-renouvelables, en tenant en compte toute l'analyse du cycle de vie (énergie grise des matériaux et énergie consommée par le bâtiment).

**Scénario S2 (rénovation):** isolation extérieure de l'enveloppe qui respecte les lignes générales du bâtiment, avec une façade ventilée qui permet de réduire considérablement la demande énergétique, substitution des anciennes fenêtres par des fenêtres plus performantes, et avec des PV de taille les plus standard possibles intégrés aux façades. Au niveau du bilan énergétique, on est parfaitement dans les normes de la société à 2000 watts, y compris au niveau des émissions de CO<sub>2</sub>, une fois que les installations techniques auront été adaptées aux nouveaux besoins de consommation énergétique et à l'installation BIPV.

**Scénario S3 (transformation):** avec cette variante, le bâtiment change passablement d'aspect parce que l'on se permet d'intégrer des PV de dimensions standard sur toute la façade en sélectionnant les surfaces actives selon les besoins du bâtiment et la rentabilité de l'installation BIPV, avec l'avantage de réduire les coûts induits par l'intégration des éléments PV. Au niveau du bilan énergétique, on est parfaitement dans les normes de la société à 2000 watt voire mieux. **PC**



Sergi Aguacil ©PC2018

rénovation avec un maximum de BIPV (S 3). L'idée étant que ces scénarios puissent ensuite servir de référence pour guider les choix et les propositions de stratégies de rénovation des architectes, des maîtres d'ouvrage et autres parties prenantes (voir encadré et schémas pp. 26-27).

En partant de E0, qui définit l'état actuel du bâtiment, l'étude propose 4 scénarios de rénovation: S0, qui équivaut à la pratique habituelle de rénovation, en fait une simple mise aux normes SIA 380/1: 2016, où l'on reste encore bien loin des objectifs de la société à 2000 watts. Suivent 3 scénarios actifs avec des degrés divers d'intégration de BIPV: S1 (conservation: on essaie de maintenir l'aspect architectural donné, avec des PV customisés visuellement par des techniques très économiques (voir film CSEM) et taillés sur mesure selon les caractéristiques du bâtiment), S2 (rénovation: en maintenant les lignes expressives générales du bâtiment, avec des éléments PV customisés visuellement mais en priorisant des dimensions et des coupes plus standard) et S3 (transformation: on se donne la liberté de changer l'aspect du bâtiment en assurant toujours une haute qualité architecturale, avec des panneaux customisés visuellement mais les plus standard possibles et donc d'autant moins chers).

Le but de la recherche n'est donc pas de proposer à tout prix le scénario qui produit le plus d'énergie, mais d'offrir des options à choix, avec un mix de panneaux actifs et non-actifs de même aspect, qui permettent de

s'adapter à toutes les demandes. Les 4 scénarios de rénovation permettent de déterminer de manière chiffrée la stratégie de rénovation optimale de chaque bâtiment et évite au maître d'ouvrage de passer à côté de grandes opportunités de valorisation de son parc immobilier dans un contexte général de transition énergétique orienté sur la société à 2000 watts.

#### **L'impact économique des différents scénarios**

Pour tous les archétypes analysés, le scénario sans PV intégré a un rendement inférieur, donc le retour sur investissement ou délai de recouvrement est plus long que si on choisit une variante avec intégration de PV. De quoi clairement encourager ces dernières! Car même si l'investissement de départ est un peu plus élevé, il donne droit à des subventions pour l'amélioration de l'enveloppe thermique, les installations techniques et pour l'installation photovoltaïque intégrée, et l'on augmente sa capacité d'autoconsommation; on peut en outre générer des revenus avec la revente d'électricité dans le réseau existant ou directement à des bâtiments voisins avec des activités complémentaires, et l'amortissement est plus court de 5 à 10 ans (selon le type de bâtiment et son contexte environnant) qu'avec la variante sans PV intégrés.

Le tout est de savoir à qui profite la rénovation active: en général, elle permet de réduire les charges (jusqu'à 80%), donc de baisser les loyers. Mais dans l'hypothèse où l'on opte par une

solution de «contracting» avec une société de services énergétiques (SSE), sans baisser ni les loyers, ni les charges pendant une durée déterminée, et avec les économies d'énergie et l'injection du surplus d'énergie (voire les revenus) qui résultent de la rénovation active, le maître d'ouvrage ou la SSE peut compter sur un rendement de l'opération de 3-6%, ce qui est plutôt intéressant à long terme.

#### **Les obstacles à surmonter**

Un des obstacles vient en fait de la méconnaissance des architectes et des maîtres d'ouvrage en matière de produits et de leur mise en œuvre. Un autre vient des besoins d'adaptation de l'industrie du bâtiment elle-même, qui doit apprendre à mieux communiquer avec les architectes et les maîtres d'ouvrage, pour faire connaître leurs produits. «C'est la raison pour laquelle nous avons conçu notre recherche de sorte qu'elle débouche sur des outils d'analyse concrets et exemplaires, qui vont vraiment dans le détail technique et constructif, afin de servir de modèles facilement assimilables par les architectes», conclut Sergi Aguacil. Une telle étude préliminaire n'est en soi pas excessivement coûteuse, d'autant plus en regard du bénéfice potentiel à long terme.

Plus d'infos (et résultats de la recherche fin 2018 destinés à un large public) sur le site dédié au projet ACTIVE INTERFACES: [www.active-sinterfaces.ch](http://www.active-sinterfaces.ch) et <http://www.habitation.ch/actualites/> où dans une vidéo, Sergi Aguacil ([sergi.aguacil@epfl.ch](mailto:sergi.aguacil@epfl.ch)) résume en quelques minutes les grands axes de sa recherche/travail de doctorat.

**Patrick Cléménçon**

<sup>1</sup> Le projet réunit 10 groupes de recherches EPFL/EPFZ et hautes écoles dans toute la Suisse, pilotés par le Laboratoire d'architecture et technologies durables de l'EPFL dirigé par le prof. Emmanuel Rey, et travaillant sur la question de l'intégration du PV dans l'architecture lors de la rénovation de bâtiments (BIPV).



## Des façades actives avec photovoltaïque intégré

**On trouve des panneaux solaires photovoltaïques sur les toits depuis une trentaine d'années. Aujourd'hui, on peut aussi les intégrer en façades. Fortement customisés, c'est tout juste si on les distingue des autres matériaux de construction, comme le montre cette rénovation à Zurich.**

Gris clair, blanc-gris, gris argent? Pas facile de décrire le ton de la couleur des façades en verre de l'immeuble de location de la Hofwiesenstrasse à Zurich. Pas de reflets, juste un léger brillant en surface. Et des cellules solaires dessous. L'immeuble de 30 logements fait partie des premiers objets de Suisse qui ont misé sur le photovoltaïque intégré au bâtiment (Building Integrated Photovoltaic, BIPV) pour sa rénovation de façades. Grâce au BIPV, des surfaces inertes peuvent être converties en éléments de production d'électricité (voir aussi articles pp. 24-28). L'Office fédéral de l'énergie (OFEN) en a fait un projet phare.

Karl Viridén, responsable de projet et propriétaire du bureau d'architectes Viridén + Partner, ne parle toutefois pas de BIPV, mais d'une «façade active en verre». Cette dernière a transformé un immeuble chauffé au mazout en un bâtiment moderne à énergie positive – qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Les modules de façade sont construits sur le modèle du sandwich. Le verre de surface n'est pas seulement incassable, mais également satiné, sans reflet et mat, ce qui permet d'obtenir une surface anti-éblouissante. Le dos du verre a été recouvert de la couleur souhaitée grâce à une impression digitale vitrocéramique. Des cellules photovoltaïques monocristallines sont encapsulées sous la couche de verre et sont recouvertes d'une plaque de verre. Les architectes ont renoncé à un traitement de surface spécial du verre: «Ces éléments sont sans cadres, ce qui fait que les pollens et autres salissures devraient être lavés automatiquement par la pluie», explique M. Viridén.

### Du courage et des idées

La nouvelle façade faisait partie d'un vaste projet de rénovation et de surélévation de l'immeuble. Les travaux courants se sont déroulés sans problèmes et ont pu être achevés dans le cadre convenu du budget. La façade active a été traitée comme un projet séparé à cause des impondérables et des risques techniques liés à un projet hors normes. L'entreprise EcoRenova AG, qui investit depuis 15 ans dans des projets durables et économes en ressources, en a assumé la fabrication et la réalisation; son directeur n'est autre que Karl Viridén. «Nous avons beaucoup appris avec ce projet. D'ici deux à cinq ans, on ne pourra plus se passer de façades actives lors de la rénovation ou de la construction de façades ventilées», souligne l'architecte. Pour la planification, la technique solaire et le surcoût, il faut compter une différence de 300-400 francs par m<sup>2</sup> par rapport à une façade inerte en verre ou en Eternit. «Cette différence est amortie en 15-20 ans grâce à la vente de l'électricité produite.»

### Le jeu en vaut la chandelle

Les coûts d'une façade solaire dépendent beaucoup de la diversité des types de panneaux solaires utilisés. Dans le cas d'une nouvelle construction, on peut facilement les



Les immeubles de la Hofwiesenstrasse avant rénovation (en haut) et après rénovation (en bas). © Viridén+Partner / Nina Mann

réduire via une optimisation des fenêtres et de la hauteur des étages. Et les coopératives d'habitation qui souhaitent rénover des lotissements entiers peuvent compter sur un effet d'échelle: si trois, quatre ou cinq immeubles d'une même typologie doivent être rénovés avec des façades actives, elles reviennent nettement moins cher.

### Bien calculer la consommation électrique

Un des points essentiels des projets photovoltaïques réside dans le financement et l'amortissement de l'installation. Ceux qui choisissent l'option de la longue et illusoire liste d'attente des subventions et qui tombent donc



La cour intérieure, avec ses façades et balcons équipés de modules de verre actifs. © Viride'n+Partner / Nina Mann

dans le bain de la rétribution unique ne pourront pas vendre leur électricité à Swissgrid en couvrant leurs frais. Mais ils disposeront d'électricité en autoconsommation. Et c'est là qu'Eric Langenskiöld voit la clé de la rentabilité: «La courbe de consommation d'électricité est extrêmement volatile dans une villa. Mais ces courbes sont lissées par le grand nombre d'utilisateurs dans le cas d'immeubles de location ou de lotissement entiers, et les pics de consommation sont compensés.» L'autoconsommation d'énergie solaire d'une villa peut avoisiner les 30-40%, avec une batterie de stockage on peut monter jusqu'à 60%. Selon Basler & Hofmann, cette valeur pourrait encore augmenter de

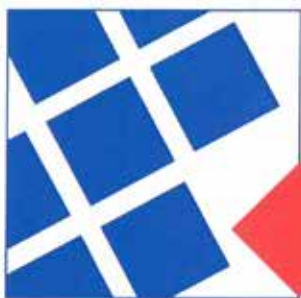
10-20% pour un immeuble d'une vingtaine de logements. Pour les coopératives d'habitation qui souhaitent évaluer la solution avec la batterie de stockage, Langenskiöld recommande de commencer par construire son installation PV et de mesurer au moins pendant une année la consommation électrique réelle. Cela permet de dimensionner correctement la batterie de stockage.

#### **Des architectes encore réticents**

Du point de vue des ingénieurs, les défis de la production et du stockage d'électricité via BIPV sont déjà résolus aujourd'hui. Mais qu'en est-il des architectes? Patrick Heinstejn est historien

d'art et du design industriel au Centre Suisse d'électronique et microtechnologique (CSEM) à Neuchâtel. Le CSEM s'est fait une renommée notamment avec le développement de modules PV colorés. Il voit deux raisons principales qui expliquent la réticence des architectes par rapport au PV en général et au BIPV en particulier: «Les modules PV ne sont pas des éléments de construction usuels. En plus des aspects de durabilité, leur normalisation et leur certification concerne avant tout la conductibilité et les raccordements, plus que des questions de technique constructive. Cela provoque des incertitudes et une certaine méfiance, même si ces normes sont actuellement examinées au niveau tant

# FERREIRA



**CARRELAGE**

**FERREIRA**  
Carrelage

Chemin de Bel-Orne 28  
1008 Prilly

tél. 021 625 85 26

fax 021 625 85 27

info@ferreira-carrelage.ch





suisse qu'européen.» Qui plus est, de nombreux architectes connaissent mal les produits actuels, ainsi que les solutions possibles et les objets de référence (voir aussi articles pp. 24-28). Et pour le grand public, l'esthétique des panneaux est certes importante, mais pas déterminante: «Le prix et une installation rapide et simple comptent bien plus.» Il reste toutefois qu'un usage renforcé des façades actives pour la production d'électricité serait souhaitable dans la majorité des cas, estime M. Heinstein.

Les préjugés de la «mocheté» des PV est malheureusement fortement ancrée. «La majorité des architectes peinent aussi avec les aspects techniques du PV. On n'a pas besoin de modules de façade hyperefficients qui pourraient être utilisés par quelques centaines d'architectes à travers l'Europe. Nous avons besoin de modules



Les cellules PV sont placées sous une couche de verre protecteur.  
© Viride'n+Partner / Nina Mann

plus esthétiques, qui produisent un peu moins, mais qui seraient utilisés par 10 000 architectes!» précise Karl Viridén.

L'actuel débat autour de la Stratégie énergétique 2050 et l'avenir incertain des grands producteurs d'électricité suisses laissent présager que les prix de l'électricité risquent d'augmenter à moyen et long terme. L'injection dans le réseau ne serait pas rentable dans un tel marché, alors que l'autoconsommation oui. Les coopératives d'habitation devraient en tenir compte dans leurs projets de rénovation ou de construction, ainsi que de la bonne image qui en découle: «Le sentiment de sécurité en cas de *black out* du réseau et d'autonomie de consommation sont des arguments importants. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui se montrent innovants sont aussi plus attractifs pour les locataires», ajoute Karl Viridén. (> [www.viriden-partner.ch](http://www.viriden-partner.ch))

**Michael Staub**  
(article complet dans *Wohnen* 4-2017)  
Adaptation PC

### Le Centre suisse de compétence BIPV

Le centre a été créé au sein de l'Istituto di Sostenibilità applicata all'Ambiente costruito (ISAAC) en 2005 avec but de réunir et créer des synergies entre les architectes et les spécialistes du secteur photovoltaïque. Une consultation et une élaboration de projet neutre, la recherche appliquée et la formation sont les trois piliers sur lesquels se basent notre activité (PDF). Le site [www.bipv.ch](http://www.bipv.ch) est l'un des instruments de communication. Vous y trouverez les informations essentielles concernant l'intégration de la technologie photovoltaïque dans les édifices ainsi que divers exemples de réalisation tant en Suisse qu'à l'étranger. A la page des produits vous pourrez en outre consulter une liste de modules photovoltaïques et de techniques de fixation qui permettent la construction d'une installation photovoltaïque intégrée.

> Plus d'infos sur le BIPV:  
<http://www.bipv.ch/index.php/fr/>

# vectur SA

ECHAFAUDAGES | COFFRAGE | ETAYAGE | NACELLES | PONTS ROULANTS  
Rue de l'Industrie 54 | CH-1030 Bussigny-près-Lausanne | T. 021 702 28 61  
F. 021 702 28 62 | M. 079 427 97 76 | [info@vectursa.ch](mailto:info@vectursa.ch) | [www.vectursa.ch](http://www.vectursa.ch)

## Faut-il assainir et rénover? Ou plutôt démolir et reconstruire?

**Cette importante question est actuellement fortement débattue au sein des maîtres d'ouvrage. Mais dans certains cas, la question ne se pose même pas: il est préférable de démolir et de reconstruire, car il est ainsi possible d'augmenter substantiellement des surfaces habitables.**

C'est Grégoire Andenmatten, architecte SIA diplômé EPFL et chef du service des bâtiments de la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL), qui nous décrit la situation. En effet, c'est la SCHL, sur mandat de la Fondation Pro habitat Lausanne (FPHL), qui a étudié, préparé, géré et assuré tout le suivi de l'opération menée à Montelly. «Les immeubles de Montelly 34 à 44 – trois bâtiments en tout – ont été construits par la Fondation Pro habitat en 1955. Agés de 60 ans lors de leur démolition, ils ne pouvaient plus remplir correctement leur rôle d'habitation en raison des nombreux problèmes techniques et thermiques» indique M. Andenmatten.

Il faut cependant relever que ces immeubles ont toujours été bien entretenus et qu'ils ont fait l'objet de plusieurs rénovations de la part de la FPHL: en 1982 pour la réfection de façades des bâtiments et l'installation d'ascenseurs; en 1993 pour la remise à neuf des salles de bain et des agencements de cuisines (sans pose de cuisinières), la réfection régulière des appartements, des cages d'escaliers et de l'équipement des buanderies. «Mais le poids des années a commencé à se faire sentir: la structure en béton des balcons a été fortement attaquée et les nombreux défauts ont en affaibli la portance. Les cages d'escaliers ont également dû être renforcées en raison d'affaissements. La rouille a attaqué les divers éléments en acier des serrureries, et leur changement devenait urgent. Enfin, il avait été constaté que les canalisations s'affaissaient peu à peu et que le réseau devrait être refait à neuf à plus ou moins brève échéance» relève encore M. Andenmatten.

### Isolation déficiente et amiante

Dans le cadre de l'analyse des éléments techniques des immeubles que la SCHL a fait réaliser par des entreprises spécialisées, d'autres manquements sont encore apparus. Ainsi, l'isolation thermique était déficiente, avec des problèmes récurrents de moisissure dans de nombreux logements due à la faible épaisseur d'isolation et à des ponts de froid inhérents à ce type de construction. D'autre part, les murs de ces constructions réalisés avec des plots de ciment monolithiques (briques Siporex) ainsi que les fenêtres de l'époque de la construction n'assuraient plus l'étanchéité des appartements ni une isolation phonique minimale. Mais le plus grave a été la détection de la présence d'amiante dans les crépis de façade, les joints des fenêtres, les plaques de fermeture des contrecœurs des balcons, la colle des carrelages et faïences des cuisines et des salles de bain. En tenant compte de l'isolation déficiente, de cette présence importante d'amiante, de même que de l'état général des immeubles et des pos-

### Ouchy II: 17 logements de plus

Sur cette parcelle de la SCHL, le bâtiment datant de 1933 était en meilleur état que ceux de Montelly, tant au niveau de l'état de conservation que de celui de l'isolation. Alors pourquoi la SCHL a-t-elle décidé de raser l'immeuble et d'en construire un nouveau (il est actuellement en cours de construction)? Pour deux raisons principales, nous explique M. Andenmatten: «D'une part, en rénovant, on ne pouvait pas modifier les surfaces des logements, car en restructurant les appartements et en les réunissant pour les agrandir, on n'aurait obtenu pratiquement que des 5 pièces. D'autre part, la parcelle disposait d'un potentiel constructible non utilisé. Tout en respectant les limites de la parcelle, ainsi que les distances à celles-ci, on arrivait à augmenter le coefficient d'utilisation du sol, soit construire un immeuble sur une plus grande surface. Des 50 anciens appartements, on arrivera à 67 logements aux normes actuelles, donc avec une augmentation nette de 17 logements (la surface nette locative passe de 2700 m<sup>2</sup> à 4400 m<sup>2</sup>)! Un excellent résultat compte tenu du but de la densification encouragée par la Ville de Lausanne.»

L'originalité de ce nouvel immeuble – outre le fait qu'il y aura une salle commune sur le toit – et que la place de jeux sera elle aussi sur le toit! Hé oui! La surface résiduelle au sol rendait l'installation de cette place de jeux impossible, raison pour laquelle elle a trouvé place en toiture, profitant, de plus, d'une vue exceptionnelle sur le lac. Des panneaux solaires seront évidemment posés sur le toit (règle du 20% de la loi vaudoise) et le chauffage sera au gaz. **JLE**

sibilités de densifier la construction sur ces terrains, la conclusion s'est vite imposée: une rénovation lourde, donc forcément très coûteuse, n'aurait pas apporté une réelle plus-value.

### L'idéal est de démolir et de reconstruire

Aux yeux de la SCHL, la solution qui s'imposait et qu'elle a proposé à la FPHL était de «démolir et de reconstruire». Cette option impliquait, bien sûr, non seulement de raser les anciens immeubles, mais aussi d'assainir totalement le site (suppression de l'amiante dans les immeubles,





*L'environnement a été bien conçu et une place de jeux a été aménagée pour le plus grand plaisir des enfants!*

élimination des terres polluées dans l'emprise des immeubles). Ces travaux avaient un coût, mais en faisant ainsi *tabula rasa* sur l'ensemble du site, la FPHL pouvait envisager de construire trois nouveaux immeubles modernes, répondant à toutes les exigences de confort et respectant toutes les normes actuelles en matière d'isolation et de production d'énergie renouvelable.

#### **Objectif: densifier la parcelle**

«Grâce à cette toute nouvelle situation, nous avons pu fortement densifier la parcelle en construisant 103 logements d'une surface nette correspondant aux normes de confort actuelles, alors qu'il n'y avait que 79 logements dans les anciens bâtiments. Le gain est donc de 24 appartements construits en plus!» indique M. Andenmatten. Pour rappel: les anciens immeubles avaient été construits à une époque où les surfaces des logements étaient calculées selon les normes des années 1950. Ainsi, un logement de 4 pièces faisait 62 m<sup>2</sup>, alors qu'actuellement, la surface des logements de ce type, selon l'ancienne norme de l'OFL, ne doit pas être inférieure à 90 m<sup>2</sup>. L'effet de la densification se concrétise aussi dans la surface nette. Dans le projet finalement réalisé, les architectes ont réussi à plus que doubler cette surface nette. Alors qu'elle était anciennement de 3530 m<sup>2</sup>, avec les nouvelles constructions, il a été possible de passer à 7081 m<sup>2</sup> de surface nette locative (surface SUP, norme SIA 416), soit 3551 m<sup>2</sup> de surface nette supplémentaire (+ 100,6%)!

#### **Verdure et vue**

Les trois immeubles encadrent un espace central de verdure. Cette configuration permet de tirer parti des qualités intrinsèques du site (ensoleillement, vue) tout en densifiant le bâti et en préservant des espaces extérieurs agréables. Les trois volumes viennent s'adosser aux limites constructibles du terrain afin de dégager au maximum le jardin central. Les logements sont répartis autour d'un noyau de circulation cen-

**FORSTER**  
CUISINES SUISSES  
EN ACIER

**forster**

**amann cuisines**  
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge  
Tél. 022 756 30 20, [www.amann-cuisines.ch](http://www.amann-cuisines.ch)

Intemporelles – depuis 50 ans.  
[www.forster-kuechen.ch](http://www.forster-kuechen.ch)

reddot  
winner 2012



*L'aménagement intérieur des logements est fonctionnel et tous les appareils sont de première qualité.*

tral, et cette configuration permet une forte densité, une capacité optimale et une économie des coûts. Chaque logement dispose d'une vue dégagée sur l'environnement proche ou lointain et est ouvert sur une loggia creusée dans la masse bâtie qui offre un espace privatif abrité. Tous les appartements répondent aux normes et règles que la SCHL applique pour ses propres immeubles, même si les logements de la FPHL à Montelly sont des appartements subventionnés.

### Minergie-P et énergie solaire

Les nouveaux immeubles satisfont aux normes de Minergie-P et disposent du triple vitrage et de la ventilation à double flux. De plus, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur les toits, afin de respecter la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie de 2015 qui exige que 20% de l'électricité consommée par l'immeuble soit produit par des panneaux solaires photovoltaïques. Des panneaux thermiques ont également été posés. Le système de chauffage (l'ancien fonctionnait au mazout) et d'eau chaude sanitaire est dit «urbain», car c'est Tridel et les Services industriels de Lausanne (SIL) qui fournissent l'eau chaude amenée par des canalisations. Rien ne manque à Montelly, car en plus des arbustes et jolis arbres, une place de jeux pour les enfants du quartier été aménagée ainsi que des potagers urbains. Au final, l'option du «démolir/reconstruire» s'est vraiment révélée être la meilleure sur tous les plans!

Enfin, il est à relever que tous les locataires ont été relogés par la FPHL avant la démolition, et que ceux qui le désiraient (et qui remplissaient toujours les conditions pour les logements subventionnés) pouvaient revenir habiter, en priorité, dans les nouveaux immeubles.

**Jean-Louis Emmenegger**

modèle Puro

*«Je fais confiance aux produits de Keller Spiegelschränke AG, car ils sont fabriqués en Suisse et ils offrent une qualité exceptionnelle.»*

Flavio Crainich, architecte, Atlantis AG, Wallisellen

**Keller** Armoires de toilette   
www.guten-morgen.ch

Partenaire:

 wohnbaugenossenschaften schweiz  
regionalverband zürich



## Une surélévation modèle à Meyrin

**La Fondation Parloca a créé 38 logements en surélevant de deux étages un grand immeuble, dans la cité de Meyrin. La qualité de l'intervention et des améliorations apportées au bâtiment, ainsi que la collaboration idéale avec les autorités, a été récompensée du Prix cantonal du développement durable.**



La création de 38 logements s'accompagne d'un joli lifting (à gauche) pour un immeuble qui était devenu vétuste. Parloca/Borcard/DR

La Fondation Parloca a réalisé un exercice de surélévation de deux étages sur un grand immeuble, à Meyrin, pour la création de 38 nouveaux appartements de trois, quatre et cinq pièces et demi, pour un total de désormais 160 logements. Cette opération a été récompensée par la Mention 2017 du Prix cantonal (genevois) du développement durable. «Le projet est parti d'une étude, qui avait démontré, il y a six ans, le potentiel de rentabilité d'une telle intervention. Le fait que la Fondation soit seule propriétaire du terrain et de l'immeuble, et que celui-ci soit doté d'un toit plat, contribuait à la faisabilité», expose Christian Borner, directeur de la fondation. La fondation a fait le choix d'accompagner ces travaux d'un assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment, de la rénovation complète des communs ainsi que d'une partie des extérieurs. En amont, la Fondation avait pris contact avec le service de l'urbanisme de la ville de Meyrin, afin d'évoquer en commun ces objectifs.

### Meyrin, une ville attentive

Ce geste a été apprécié par les autorités. «Dès le départ, le dialogue a été très constructif et tous les interlo-

cuteurs ont adhéré à une même vision», développe Alexandre Malacorda, urbaniste et chef de projet, dans une plaquette consacrée à la réalisation. Le projet généreux de la Fondation Parloca est ainsi devenu une réalisation exemplaire, mise en valeur par la ville dans une information aux propriétaires et professionnels de l'immobilier du secteur.

La cité de Meyrin où est situé l'immeuble (rue des Vernes 22-24, rue Vaudagne 47-49-51) se caractérise par l'implantation, sur un vaste périmètre, de grands immeubles d'habitation séparés par de larges bandes herbeuses. Confrontée à l'intérêt croissant de propriétaires pour des nouvelles constructions entre bâtiments existants, la ville, soucieuse de conserver l'esprit de son urbanisme «le-corbusien», s'est dotée en 2012 d'une Etude directive relative à la maîtrise des potentiels de densification, visant à stopper les nouvelles emprises au sol, tout en encadrant les surélévations jusqu'à deux étages. A l'échelle du canton, le principe des surélévations avait déjà été plébiscité par le peuple, en 2009.

De son côté, Parloca gère une quinzaine d'immeubles (1300 loge-

ments), pour moitié à Onex – où un projet de surélévation est à l'étude –, mais aussi à Lancy, Chêne-Bourg, Vernier et Meyrin, où deux autres projets de surélévation sont en cours. Il s'agit généralement de grands immeubles, que la fondation avait rachetés dans les années 1990.

### Privilégier le bois

Pour la surélévation de Meyrin, le recours à des matériaux légers est privilégié. C'est le bois, considéré comme vecteur de bien-être et de durabilité, qui domine. «La dalle qui a été posée sur le toit préexistant est un mix de béton – 7 centimètres – et de bois. Au-dessus, seuls les murs qui correspondent aux séparations entre les 5 immeubles sont en béton, pour des raisons de lutte contre le feu. Une armature en métal fait figure d'ossature sur laquelle sont venus s'appuyer les éléments en bois et d'isolation. En surface-façades, des plaques minérales assurent la continuité avec l'architecture des niveaux inférieurs», détaille Christian Borner.

Parloca a assumé un renforcement sismique du bâtiment. «Pas pour des questions statiques (surpoids), mais en cas de secousses. L'immeuble a

été construit partiellement en briques. En cas de mouvements latéraux, les murs peuvent lâcher. Les services cantonaux ne nous ont pas obligés à entreprendre ces travaux, ils nous ont été suggérés!», poursuit avec le sourire le directeur de la fondation. Les renforcements ont concerné les pignons du bâtiment, les espaces communs des 4 premiers étages, et 36 logements. «Il fallait à chaque fois, dans une ou deux pièces, insérer deux poteaux remplis de béton venant faire le lien entre la dalle inférieure et supérieure, puis insérer des lames de carbone en croix pour assurer un supplément de stabilité. Nous pensions que les travaux pouvaient être réalisés sans déplacer les locataires. Mais le bruit et les quantités de poussières générées par cette intervention nous ont obligés à revoir nos plans.» Solution originale: deux appartements vacants ont été meublés, et occupés, en tournus. De cette manière, chacun se déplaçait pour trois semaines avec

ses vêtements et sa brosse à dents, mais laissait ses meubles chez lui. «Cela a très bien fonctionné. Et par chance, ces interventions ont pu être réalisées en même temps que le chantier des surélévations, ce qui a limité la période des travaux.»

#### Isolation et rénovations

Dans tous les cas de surélévations et de transformation, la ville de Meyrin demande aux propriétaires des améliorations aux bâtiments et aux espaces extérieurs, mentionnant par exemple un important renforcement de l'isolation thermique – précisons cependant qu'à Genève, les permis de construire sont de la compétence du canton. Mais dans le cas de l'immeuble Parloca, il y avait convergence de vues entre commune et maître d'ouvrage. «Nous avons déjà traité les bétons. Et en 2014, nous avons retiré les chaudières à mazout, nous sommes depuis raccordés au chauffage à distance. Nous avons égale-

ment remplacé les colonnes sanitaires et de ventilation.» En 2016/2017, l'effort a porté sur l'isolation thermique et la lutte contre les ponts de froid. Une «doudoune» descend désormais jusqu'au 1<sup>er</sup> étage, pour des économies d'énergie qui pourraient atteindre 30%.

«Nous avons également intégralement refait les espaces communs intérieurs – entrées, couloirs, rampes d'escaliers – qui étaient vétustes. Et remplacé les ascenseurs – les nouveaux sont plus grands!» Quant aux espaces extérieurs, la fondation a dû renforcer les sols, côté verdure, pour permettre l'intervention des grands véhicules des Services d'intervention de secours (SIS, se dit aussi accès pompiers!). Elle a aussi renforcé l'éclairage, côté entrées. Un nouveau revêtement bitumineux est prévu dans la cour pour 2018. «L'autorisation de construire exigeait également la création d'édicules pour vélos, à l'extérieur des bâtiments. Ils nous ont été très

**PIZZERA**  **POLETTI**

**Maçonnerie – Béton armé**

Depuis 1952

Chemin De la Roche 12  
1020 Renens

Téléphone: 021 321 47 67  
Téléfax: 021 321 47 61

Courriel: [entreprise@ppsa.ch](mailto:entreprise@ppsa.ch)  
Site web: [www.ppsa.ch](http://www.ppsa.ch)



utiles lorsqu'il a fallu trouver de la place pour construire les caves des 38 nouveaux locataires. En sortant les bicyclettes, et en récupérant quelques locaux de conciergerie qui ne servaient plus, nous y sommes arrivés.» Au total, les travaux «d'amélioration» ont représenté un budget de 2 millions, pour une enveloppe totale de 17 millions.

Places de parc: on discute peu! Une autre demande du canton et de la commune a davantage surpris. La mobilité est un enjeu majeur à Genève. En conséquence, la Direction générale des transports (DGT) réglemente les maximums et les minimums de places autorisées. Et la proximité d'une ligne de tram – le 14 passe devant l'immeuble – est un paramètre qui peut faire baisser la jauge. Christian Borner: «Nous avons 152 places (intérieure et extérieure), je le reconnais c'était beaucoup. Le préavis de la Direction générale de la mobilité a fixé le nombre de places à 123. Alors que nous cons-

truisions 38 logements en plus, nous avons donc dû éliminer une trentaine de places de parc!» Ce qui a été fait. En résiliant les baux des personnes qui n'habitaient pas sur place et en limitant ceux des locataires qui avaient trois ou quatre places! Pour la petite histoire, Parloca est confrontée au problème inverse dans un projet de surélévation à Onex, où la DGT lui demande de créer des places dans un périmètre ou cela se révèle impossible tant sur le plan économique que géographique – selon la fondation.

Aujourd'hui, le prix de la location des logements de l'immeuble Vernes-Vaudagne s'établit à hauteur de 2500 francs par pièce et par an, soit un quatre pièces genevois pour environ (2500 x 4/12) 830 francs, hors frais accessoires et acomptes de chauffage, soit un loyer très modéré. Ceux de la surélévation sont loués à Fr. 5956.– par pièce (hors acomptes de chauffage) alors que l'autorisation de construire autorise un plafond à Fr. 6700.– par

pièce. Fidèle à ses fondamentaux et à ses buts statutaires, la fondation a renoncé au prix fort.

### Confiance aux PME locales

La fondation achète des immeubles pour les valoriser afin de fournir de l'habitat de bonne qualité à des prix abordables dans un esprit social et durable. Cette durabilité également dans la confiance accordée aux PME locales. «Nous accordons une attention toute particulière aux choix des entreprises (respect des conventions collectives, ouvriers déclarés et rémunérés selon les barèmes en vigueur, interdiction de la sous-traitance) et priorité aux entreprises genevoises», confirme Christian Borner. Cette politique s'intègre totalement dans la philosophie et la stratégie de la fondation.

Vincent Borcard



**Hoval**

Responsabilité pour l'énergie et l'environnement

**Economisez  
2x 30%**

**30%** d'investissement en moins  
**30%** d'économie de gaz ou de mazout

### Utilisation directe de l'énergie solaire comme appoint de chauffage

Vous souhaitez diminuer vos coûts d'investissements? Alors utilisez la chaleur solaire pour vous chauffer - en direct et sans accumulateur. Vous épargnez ainsi encore davantage de place: l'accumulateur n'est plus nécessaire et la surface de collecteurs solaires est diminuée d'un quart par rapport à une installation de chauffage classique. La solution intelligente pour votre maison!

Hoval SA, 1023 Crissier, Tél. 0848 848 363, crissier@hoval.ch, www.hoval.ch



**Pour tout renseignement:**  
[www.flpai-geneve.ch](http://www.flpai-geneve.ch)  
[info@flpai.ch](mailto:info@flpai.ch)  
022 949 51 34

A Genève, la FLPAl met à la disposition de tous les seniors, vivant seuls ou à deux, des logements confortables et à loyer abordable, y compris des logements avec encadrement social.



**Fissures? Tassements?**

**URETEK offre une solution durable**

Injections simples et rapides:

**Surélévation de bâtiments / Relèvement de bâtiments / Stabilisation des fondations / Consolidation du sous-sol**

Offre gratuite:

**URETEK Schweiz AG**

6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

[www.uretek.ch](http://www.uretek.ch) - [uretek@uretek.ch](mailto:uretek@uretek.ch)



**En 2017, 368\* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL**

\* Année précédente: 352

- All-in-costs inférieurs – au bas mot à concurrence de 1,5% – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 15 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

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



**Le spécialiste des buanderies collectives**

- ▶ Mise à disposition, sans investissement, d'équipements complets de buanderies collectives dans le cadre de contrats de prêt à usage.
- ▶ Contrats de location, avec prestations de maintenance et de dépannage incluses.
- ▶ Prise en charge globale de la relation avec les utilisateurs (formations, vente des moyens de paiement).



 [www.lavorent.ch](http://www.lavorent.ch) - 0 840 707 707



## La mixité dans la cour des grandes

**Les demandes pour davantage de mixité sociale et générationnelle dans les immeubles et les quartiers se multiplient. Les coopératives répondent avec un mélange de volontarisme et de pragmatisme. Aperçu des pratiques de deux grandes coopératives (SCHG, SCHL) et d'une fondation (FVGLS)**

Interrogé sur l'approche de la mixité par la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), son directeur Ilhan Büchler évoque en priorité les logements pour seniors. Et un nombre: «25%, c'est le pourcentage de logements adaptés que nous avons proposé de réaliser lors d'un concours d'investisseurs pour un projet immobilier, alors que le cahier des charges ne les mentionnait pas». Cet important pourcentage répondait à une analyse des besoins sur le territoire donné. Elle dit aussi l'importance accordée par la SCHL à la mixité intergénérationnelle. «C'est devenu une évidence, cette thématique est abordée dans tous les séminaires et meetings.»

Et cela ne date pas d'hier! Dans le développement du quartier de Maillefer, mis en service entre 2009 et 2012, la SCHL a privilégié la piste de logements protégés (LP) – 24 en 2009 puis 8 en 2012, ainsi que 8 dans un immeuble à Cheseaux. Ces constructions bénéficient d'un prêt sans intérêts de la part du canton. Elle implique la conclusion préalable d'une convention réglant le remboursement, par les régimes sociaux, des prestations four-

nies dans les logements protégés, avec le service en charge des assurances sociales et de l'hébergement. «Cette aide nous a permis d'offrir des loyers moins coûteux pour cette catégorie de locataires. Nous avons dû signer une convention avec un EMS qui nous aide à sélectionner les candidats.»

Dans le projet Métamorphose, la SCHL envisage de réaliser quelques logements adaptés. «Quarante-quatre logements nous ont été attribués dans une pièce urbaine. Il nous a été demandé de prévoir quelques logements pour étudiants, mais nous pourrions aussi réaliser quelque 20% de logement pour seniors.» Le projet de la ville de Lausanne remonte déjà à quelques années, les «adaptés» n'étaient pas encore aussi souvent évoqués qu'ils le sont aujourd'hui.

Pour la conception de ces logements adaptés, la SCHL se conforme aux normes SIA 500 en vigueur. Elle souhaite aussi répondre à un standard supérieur en appliquant, en plus des exigences minimales, certaines exigences accrues. L'idée est d'obtenir une certification avec le label «LEA®»

Living Every Age. Les accès à l'appartement – rampe, mains courantes, taille de l'ascenseur – sont abordés. Tout comme la largeur des couloirs, du hall, et l'adaptabilité de la salle de bains. «Il y a des mesures qui ne sont pas mentionnées par les normes SIA 500 mais qui favorisent le bien-être des seniors, comme par exemple la domotique (l'éclairage, les portes, les stores, etc.) et les mains courantes, poignées.»

### L'opportunité des rénovations

«Les logements adaptés sont désormais également intégrés dans notre politique de rénovation», poursuit Ilhan Büchler. C'est le cas cette année avec un groupe d'immeubles au chemin de Boisy 16 à 32, à Lausanne, pour un total de 198 logements. «Nous évaluons cette opportunité appartement par appartement. En créant des 2 pièces adaptés, nous pouvons proposer à des seniors des logements mieux à même de répondre à leurs besoins, pour un prix plus modéré.» Et récupérer un plus grand appartement qui conviendra mieux à une famille. Selon l'expérience de la SCHL, pour qu'un programme tel que celui-ci fonctionne, il est nécessaire que les locataires voient dans le nouveau logement des garanties pour une meilleure qualité de vie. «Nous pouvons aussi solliciter l'engagement solidaire du coopérateur, qui, au nom des valeurs de la coopérative, peut faire l'effort de libérer son grand appartement.» Les premiers essais de ce type sont jugés satisfaisants par Ilhan Büchler – «Mais d'une manière générale, je considère que tous les maîtres d'ouvrage sont encore dans une phase pilote». Chacun cherche des solutions et se nourrit des retours d'expériences tentées par les uns et les autres.

La SCHL favorise aussi la mixité sociale. «Nous pratiquons dans nos réalisations une forme de péréquation



La SCHL privilégie la création de logements adaptés dans ses projets, comme ici à Cheseaux. ©SCHL



*La SCHG impose une architecture pour personne à mobilité réduite – cuisine et salles d'eau adaptées, prises électriques en hauteur, interrupteur bas, portes coulissantes – dans quelques grands appartements. ©SCHG*



investisseurs concernent désormais plusieurs types d'habitation. Les pouvoirs publics attendent des réponses de groupement d'investisseurs qui ont des compétences complémentaires.» Cette tendance est de plus en plus marquée.

#### **Approche raisonnée pour la SCHG**

Une autre approche de la mixité se lit dans les réalisations de la SCHG. Son responsable, Jean-Pierre Chappuis, prend l'exemple d'un immeuble inauguré l'année dernière sur le site de Cité-Vieusseux, où la coopérative gère des centaines de logements. Le nouveau bâtiment, Vieusseux 23 à 27, en compte 63, dont 10 pour étudiants, et deux pour personnes à mobilité réduite. Dans les niveaux inférieurs, 800 m<sup>2</sup> sont voués aux activités, et une salle commune avec terrasse a été aménagée au dernier étage.

La décision du maître d'ouvrage de développer des studios pour étudiants dans ce programme s'explique par plusieurs raisons, la première étant la demande. «Ensuite, vu la modicité de nos loyers, peu de locataires quittent le quartier, où nous constatons un vieillissement de la population. Notre réponse consiste à privilégier les dossiers des jeunes familles. Mais la création de logements pour étudiants va dans le même sens. Dans ce cas par-

ticulier, notre choix répond aussi à des contraintes typologiques. La difficulté de créer des appartements traversants à ce niveau-là a favorisé cette option», détaille Jean-Pierre Chappuis. La coopérative prévoit de consacrer des droits à bâtir au logement étudiant dans le projet de la caserne des Vernets. Et elle participe à une initiative de logements pour postétudiants.

#### **Mobilité réduite: appartement de 5 pièces**

Pour le logement à mobilité réduite, la SCHG envisage à Vieusseux 23 à 27 un autre cas de figure que celui de la personne seule, souvent âgée. «Le handicap concerne aussi des familles, raison pour laquelle nous avons conçu un trois pièces, mais aussi un cinq pièces.» Il y a quinze ans, dans l'immeuble Tambourine, à Carouge, pour son premier projet au poste de directeur de la SCHG, Jean-Pierre Chappuis se souvient d'avoir déjà convaincu son comité de l'opportunité de consacrer deux appartements en rez-de-chaussée avec terrasse pour personne/s à mobilité réduite. «Quelques années plus tard, nous avons renouvelé l'expérience au Pommier, au Grand-Saconnex, avec un 4 pièces, et un studio d'une surface équivalente à celle d'un 2 pièces. Pour ce dernier, des contraintes nous avaient empêchés de créer une pièce indépendante, ce qui avait été relevé – et regretté – par les candidats, lors de la mise en location.»

Cette expérience a contribué à convaincre la SCHG qu'en la matière il peut s'avérer contre-productif de réaliser des demi-réussites. Sa politique consiste donc à ne développer que quelques appartements, mais qui répondent pleinement aux critères: le trend du tout adaptable de la norme SIA 500 n'a pas cours à la SCHG. Jean-Pierre Chappuis: «Les autorités genevoises n'ont pas encore imposé ces normes. Personnellement, je considère qu'un immeuble entièrement adaptable n'est pas une bonne solution. Nous avons des contraintes de surfaces minimales et maximales. Les architectes doivent déjà se battre pour arriver à trouver les solutions et à nous permettre d'offrir une très bonne

sur les loyers. A partir d'un niveau moyen global, nous les faisons varier en fonction de légères différences de surfaces et de positionnement – plus ou moins haut, avec plus ou moins de vue. Cela nous permet de couvrir une large palette de catégories de la classe moyenne.» Ce dispositif a permis à la coopérative de proposer dans le quartier Maillefer des loyers en adéquation avec les moyens financiers de la majorité de la population de la région lausannoise. Et ceci pour un parc ne comptant aucun logement subventionné. Cette absence s'explique par l'origine du terrain, propriété d'un privé.

Lorsque les pouvoirs publics souhaitent également développer du logement subventionné, la SCHL peut faire équipe avec la Fondation Pro habitat. «Les appels d'offres pour

qualité d'habitabilité. Selon notre expérience, la population a envie d'un bel espace pour le salon, et accepte en contrepartie des chambres plus petites. Des obligations supplémentaires de couloirs plus larges et de salles de bains de 4 m<sup>2</sup> remettraient tout en cause. Et auraient, en général, un impact négatif sur la qualité de vie des locataires. Je préfère prévoir quelques appartements qui répondent pleinement aux besoins des personnes à mobilité réduite. Quitte ensuite, à devoir cofinancer, au besoin, la mise en conformité d'un ou deux appartements supplémentaires.»

Historiquement, la SCHG délègue la question du logement pour seniors! Sur le site de Vieusseux, la coopérative entretient depuis des décennies une relation privilégiée avec la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI), qui gère 200 logements sur le site. Et ailleurs? «Nous préférons collaborer avec des coopératives qui font cela très bien. Nous avons davantage un rôle à jouer lorsqu'il s'agit de garantir la vie de quartier, et la prise en compte d'institutions comme les écoles et les crèches, qui prolongent l'habitat», ponctue Jean-Pierre Chappuis.

Pour autant, la coopérative assume un rôle social en facilitant le déménagement de ses aînés. «Nous avons la chance de gérer 900 logements sur le même secteur de la ville. Les rocades peuvent donc s'envisager sans que

les personnes concernées souffrent de déracinement. Lorsqu'un 3 pièces généreux se libère, nous le proposons en priorité pour cette catégorie de sociétaires. Ensuite, grâce à une gestion raisonnée et solidaire à l'échelle de la coopérative, le loyer du 3 pièces que nous proposons sera toujours clairement inférieur à celui du 5 pièces que nous payait le couple.»

Quant à la mixité sociale, elle est, à Genève, favorisée mécaniquement. D'abord en raison des différentes sous-catégories de logement d'utilité publique. Elle est aussi imposée indirectement par le canton. Jean-Pierre Chappuis: «Lorsque nous mettons en exploitation un immeuble neuf, la loi, en contrepartie de toutes les aides étatiques dont peuvent bénéficier les coopératives, nous impose 20% des locataires, aux dépens des candidats préinscrits. Seul le critère économique – insolvabilité – nous permet théoriquement de récuser l'un ou l'autre de ces candidats.»

#### **FVGLS: diversité des subventionnés**

À Genève encore, la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS) gère aujourd'hui quelque 660 logements, dont environ la moitié sont des HBM. Différents projets en cours devraient lui permettre de doubler ce nombre à court terme. Elle prévoit d'introduire une meilleure mixité sociale dans ses réali-

sations. Ses nouveaux immeubles sont de la catégorie HBM – destinés aux locataires plus modestes, une part non négligeable de leur population dépend de l'aide sociale.

Miltos Thomaidis, codirecteur: «Dans la mesure où la plupart de nos immeubles de petite taille sont situés en ville et bien intégrés au tissu urbain, tout se passe bien. Mais c'est moins le cas lorsque les opérations sont importantes – de l'ordre de 100 logements ou plus. Nous avons constaté dans ce cas une forme de stigmatisation. Dans ce type de bâtiment, il y a des tensions entre locataires de différents horizons, mais aussi dans le quartier et jusque dans les écoles, comme nous l'ont rapporté divers services municipaux. Pour éviter cela, nous avons décidé et informé notre autorité de surveillance qui est le Conseil municipal que nous allons dorénavant construire également d'autres catégories de logements sous contrôle de l'Etat, en l'occurrence de type HM (habitations mixtes). Avec ce système, on ne bénéficie plus d'une aide à la pierre, mais d'une aide à la personne, adaptée à la situation de chaque locataire. Les logements HM sont encadrés, il faut que 60% des locataires au minimum soient au bénéfice d'une aide, et la moitié d'entre eux de plus de la moitié de l'aide maximale. Ainsi, tout en permettant aux bas revenus d'accéder à des logements qui peuvent selon les cas se révéler plus économiques que les appartements HBM, cela permet une meilleure mixité, propre à atténuer les tensions.»

La FVGLS a pu convaincre le Conseil administratif de la ville, pour une réalisation rue Jean-Louis-Prévost. Elle souhaite pouvoir le faire plus généralement. Sans complètement abandonner les immeubles HBM, notamment lorsqu'ils sont inclus dans un programme plus large, où la présence de plusieurs maîtres d'ouvrage différents permet de garantir d'emblée un plus grand mélange de population comme c'est le cas à la caserne des Vernets, où la FVGLS construira 290 logements, sur un total de 1500 logements à l'échelle du projet.



La FVGLS souhaite pouvoir améliorer la mixité sociale de ses futurs immeubles. Ici avenue de France 19 et 21, construits entre 2009 et 2011. ©Borcard



# Cours Armoup 2018

Module d'un jour  
Horaire de 9 h à 16 h 30  
Restauration sur place

Lieu : Lausanne, salle St-Exupéry  
Chemin de Messidor 5-7

Programme détaillé et inscription sur notre site :

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

**Gestion du parc**  
**Analyses**  
**Appartements protégés**  
**Aspects fiscaux**  
**Règlement de coopérative**

**Chauffage**  
**Mesures énergétiques**  
**Construction d'une coopérative**  
**Renovations**  
**Financement**  
**Outils financiers**  
**Etat locatif**  
**Constructions**  
**Aides fédérales**  
**Droit du bail**  
**Assurances**  
**Aides cantonales**

## Dates :

**Jeudi 4 octobre 2018**  
Financement - Etat locatif - Aspects fiscaux

**Jeudi 22 novembre 2018**  
Outils financiers : Ratios de gestion - Analyses

## Conditions financières

Tarif membre :  
Par module d'un jour Fr. 320.-  
Tarif non-membre :  
Par module d'un jour Fr. 450.-

Réduction :  
10% pour 3 à 4 participants inscrits  
15% dès 5 participants inscrits

Frais de repas et boissons non compris

# Manifestations Armoup 2018

**Samedi 23 juin 2018, de 9 h 30 à 15 h**

**Assemblée générale 2018 à La Chaux-de-Fonds**  
Comprenant la visite du Musée international de l'horlogerie et la découverte d'une réalisation d'une coopérative d'habitation

**Jeudi 13 septembre 2018, de 9 h 30 à 15 h**

3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique, à Yverdon-les-Bains  
« Pourquoi construire des logements d'utilité publique et comment les financer ? »  
Une palette d'orateurs de très haut niveau sont au programme

**Vendredi 21 septembre 2018 à Bâle**

Forum régional des coopératives

**Mardi 2 octobre 2018, de 17 h à 19 h à Fribourg**

Colloque traitant un sujet d'actualité

**Vendredi 2 novembre 2018**

Sortie et visite en cours d'organisation

**Jeudi 8 novembre 2018 à Granges**

OFL Journée du logement



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

Rte des Plaines-du-Loup 32 | Case postale 227 | 1000 Lausanne 22  
Tél. +41 (0)21 648 39 00 | Fax +41 (0)21 648 39 02 | [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch)

## Economie de partage et marché du logement

### La numérisation induit d'importants changements, qui ont conduit l'Office fédéral du logement à évaluer l'impact futur de ce phénomène sur le marché du logement.

Les plateformes de location et de réservation de logements, en particulier Airbnb, sont sur toutes les lèvres, non sans susciter la controverse. D'un côté, on espère plus de durabilité sur les plans écologique, social et économique. Le partage de logements et d'hébergements devrait ainsi permettre une meilleure utilisation des ressources disponibles et d'atténuer la pénurie de logements dans les villes. Il recèle aussi un certain potentiel pour les espaces ruraux, dans la mesure où il devient plus simple de se loger et de travailler à des endroits différents. D'un autre côté, on ne manque pas de pointer les inconvénients potentiels de l'économie de partage justement pour ces trois dimensions de la durabilité. Une étude mandatée par l'Office fédéral du logement (OFL) décrit différentes formes de partage de logements et d'hébergements. Deux scénarios ont été établis pour envisager le développement du phénomène et formuler des recommandations à l'intention du monde politique.

L'étude, qui identifie cinq types de partage de logements, montre que le partage de logements et d'hébergements ne se résume pas à Airbnb. Ces cinq types de partage de logements ne sont pas tous répandus de la même manière en Suisse. L'«occupation flexible» et la «cohabitation», en particulier, ne sont guère présentes. Les divers types de partage de logements ont aussi un impact potentiel différent sur le marché du logement. La «location récurrente» entraîne fréquemment une réduction durable des logements disponibles puisque ces derniers ne sont plus proposés sur le marché traditionnel du logement. L'«occupation flexible» et la «cohabitation» peuvent contribuer à une meilleure utilisation de l'espace habitable, mais peuvent aussi avoir l'effet contraire lorsque, dans le cas d'une personne adoptant un style de vie «multilocal», des espaces habitables supplémentaires sont utilisés par elle seule en plus des locaux communs.

Si le partage de logements reste pour l'instant un phénomène de niche, il pourrait devenir plus fréquent à l'avenir. Compte tenu des effets potentiellement divergents, se pose dès lors la question du développement de l'économie de partage, en particulier en ce qui concerne le partage d'hébergements. La communauté de travail formée par la Haute Ecole de Lucerne et le bureau d'études politiques Interface a procédé à une analyse de scénarios en lien avec la question.

La confiance dans les plateformes de location en ligne, de la part de la population comme de l'économie établie, jouera un rôle fondamental dans la réalisation de l'un ou de l'autre des deux scénarios à partir desquels les auteurs de l'étude ont formulé les recommandations suivantes à l'intention des décideurs politiques :

Au **niveau national**, il convient premièrement, grâce à un monitoring intelligent, d'y voir plus clair dans des questions telles que la relation entre la location (de logements et d'hébergements) à des fins touristiques et celle à des

fins de logement, ou l'évolution du rapport entre offres commerciales et offres privées en matière de location de logements. Deuxièmement, l'économie de partage étant pour l'heure fortement associée à Airbnb et à ses effets en partie négatifs, il s'agit d'élargir et d'affiner le débat.

**Type 1** «Airbnb traditionnel»: en ce qui concerne la «location occasionnelle», il s'agit d'hébergements privés loués ponctuellement pour une période limitée (p. ex. pendant les vacances d'été, en l'absence de l'occupant).

**Type 2** «Airbnb commercial»: la «location récurrente» (p. ex. d'un logement de vacances privé loué pendant toute l'année à différents utilisateurs) implique de mettre, contrairement au type 1, durablement en location des hébergements.

**Type 3** «Occupation flexible»: dans ce cas de figure, le logement est partagé par plusieurs occupants qui n'y résident pas en permanence (p. ex. navetteurs hebdomadaires, absences régulières pour déplacements professionnels) et se partagent à tour de rôle un nombre relativement réduit d'unités de logement (p. ex. trois collaborateurs d'une même entreprise ou de différentes entreprises se partagent une chambre à proximité de leur lieu de travail alors qu'ils disposent chacun d'un lieu de résidence permanent ailleurs).

**Type 4** «logements regroupés» (cluster): en l'espèce, plusieurs occupants se partagent un logement dont certaines pièces sont communes. Il s'agit d'une combinaison de plusieurs unités privées de logements et de locaux prévoyant le partage des équipements de base tels qu'une cuisine ou un coin repas (La coopérative Kalkbreite à Zurich est un bon exemple: une grande cuisine peut être prévue pour jusqu'à huit petits appartements. En outre, des salles sont disponibles en plus pour un usage temporaire, par exemple en vue de l'hébergement de visiteurs).

**Type 5** «Cohabitation»: la «cohabitation» (co-living) est une combinaison de bureaux partagés et de colocation. Il s'agit d'une sorte d'avatar du coworking classique. Ce type d'hébergement propose, comme dans le cas de «logements regroupés», à la fois des locaux communautaires et des locaux privés (p. ex. Swiss Escape propose des chambres privées et des locaux partagés dans un grand chalet situé dans un village de montagne en Suisse. Les locaux de travail et ceux destinés à la cuisine et au repas sont partagés).

L'analyse de scénarios est fondée sur huit facteurs clés en ce qui concerne l'importance future de l'économie de partage pour le marché de l'hébergement: la confiance dans les offres de partage, la popularisation de ce modèle au sein de la société, le pilotage politique, l'évolution des technologies de l'information et la communication, les stratégies des entreprises d'hébergement établies, la flexibilité des modes de vie, le coût des déplacements et le coût du logement. Les scénarios ont été bâtis à partir de l'analyse des interactions de ces différents facteurs. La détermination des facteurs clés ainsi que l'analyse de leurs interactions ont été effectuées en prenant l'avis d'experts. Au bout du compte, deux scénarios ont été retenus: le scénario 1, qui postule la popularisation de la numérisation et, en conséquence, celle du partage, et le scénario 2, qui table sur la continuité du marché du logement et ne donne de l'importance au partage que dans des situations exceptionnelles.

L'étude montre en effet que la location et la réservation de logements par le biais de plateformes en ligne ne se réduit de loin pas au modèle Airbnb. Troisièmement, le Conseil fédéral, en adoptant sa stratégie sur la numérisation a déjà fixé de premières lignes directrices en matière d'économie de partage.

Aux **niveaux régional et local**, il est essentiel de procéder à une analyse différenciée en fonction du territoire pour déterminer à quel point la thématique de l'économie de partage de logements (à des fins touristiques ou à des fins d'habitation) dans le contexte donné est pertinente et pour en étudier les opportunités et risques. Le canton de Zurich en est un exemple, lui qui a collecté des données cantonales sur l'offre Airbnb en 2016. L'Observatoire valaisan du tourisme, qui ventile des données similaires pour l'ensemble de la Suisse, par canton et par destination touristique valaisanne mérite aussi d'être cité. Deuxièmement, il est primordial de présenter et de discuter à ces niveaux les approches possibles pour savoir dans quelles circonstances les différents mécanismes de pilotage sont susceptibles d'être appliqués avec succès. Troisièmement, les instruments de pilotage qui, à l'instar d'une taxe touristique destinée à financer l'utilisation par les touristes des infrastructures et des prestations proposées dans une région, existent en partie déjà devraient être utilisés afin d'éviter d'éventuelles conséquences négatives. De tels émoluments ou taxes de séjour doivent faire l'objet de conventions avec les prestataires de plateformes de location d'hébergements en ligne afin d'en faciliter la collecte. Le pas a déjà été franchi par la ville de Berne et le canton de Zoug.

Les décideurs politiques disposent encore d'une marge de manœuvre importante, étant entendu que la stratégie de numérisation du Conseil fédéral prévoit une ouverture de principe vis-à-vis de telles plateformes. Le rapport complet en allemand ainsi que son résumé en français sont disponibles sur le site internet de l'OFL:

> L'OFL > Rapports de recherche.

**Patrick Brünisholz, OFL**



OHSAS 18001

ISO 14001

ISO 9001

# BERTOLIT<sup>+</sup>

F

TS

TI

D

É

**ENTREPRISE GÉNÉRALE DE  
RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE  
DES ÉDIFICES**

[WWW.BERTOLIT.CH](http://WWW.BERTOLIT.CH)





**BANQUE  
ALTERNATIVE  
SUISSE**

**Réellement différente.**

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

Daniela Liengme, Architecte du bureau Daniela Liengme Architectes Sàrl, Carouge  
Uli Amos, Représentante du maître d'ouvrage de la coopérative d'habitation EQUILIBRE, Confignon  
Laura Mechkat, Architecte du bureau Baillif-Loponte & Associés SA, Carouge

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

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

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



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