

OPÉRATION VERTE

Imprimer ses documents? A l'heure du tout numérique, c'est non seulement ringard, mais criminel pour l'environnement. Le SVIT Romandie lance une campagne visant à limiter le recours au papier. Explications.



VICTOR STOLBERG ●

Pendant le temps qu'il aura fallu pour taper les premiers mots de cet article jusqu'ici, 4,76 millions de feuilles de papier ont été imprimées dans le monde (une horloge en temps réel mesure cela, et d'autres choses, à l'adresse www.planetoscope.com/?catID=54). Selon The Economist, les experts estiment à 15'000 milliards le nombre de feuilles que l'on imprime chaque année à une époque où le papier devient de plus en plus onéreux. Ce qui correspond à quelque 475'000 feuilles par seconde.

Il n'y a pourtant pas d'éco-geste plus simple que celui d'éviter d'appuyer sur print à tort et à travers. On économise la matière première (le bois), le transport (le bois toujours), la transformation en pâte à papier (avec les agents chimiques, encore trop souvent chlorés, qui font partie du processus), et le courant électrique (pour faire tourner l'usine à papier... et son imprimante).

Voilà pourquoi le SVIT Romandie, qui n'est certes pas le premier à entrer dans la danse, a décidé de lutter contre le papier inutilement imprimé. Ainsi, la SVIT School met en place une nouvelle procédure pour l'inscription à ses séminaires et cours. Toutes les inscriptions se feront désormais online sur son site internet. De la même manière, il est dorénavant possible de renoncer aux envois par courrier postal et de recevoir les programmes et invitations aux événements du SVIT Romandie et de la SVIT School par voie électronique (e-mail).

Pour accepter le principe de cette opération verte bénéfique pour l'environnement – et par ailleurs nettement plus rapide pour la communication –, il vous suffit de prendre deux minutes et d'aller remplir (sur www.svit-romandie.ch) un formulaire où sont expliquées les modalités du processus.

L'ÉDITO

DÉBLOCAGE



JEAN-JACQUES MORARD
Président du SVIT Romandie

• On entend ici et là des voix s'élever pour dire que le phénomène a assez duré. Que l'expansion démographique du périmètre lémanique doit cesser, qu'une surchauffe menace. Curieuse myopie: jamais le développement de la Suisse romande, et du canton de Vaud en particulier, n'a offert autant de promesses qu'aujourd'hui. Mais si les perspectives de croissance restent bonnes, une menace sérieuse plane sur notre région, celle de la pénurie d'habitations.

A Genève et Lausanne, sur les rives du Léman, et désormais bien au-delà dans la profondeur des territoires vaudois et genevois, la recherche d'un logement s'avère de plus en plus périlleuse. Les terrains disponibles en zone à bâtir se raréfient à vue d'œil. Contrairement aux apparences, ce n'est pas seulement le secteur de la construction et du bâtiment qui pourrait souffrir de cette situation, mais l'économie dans son ensemble.

C'est ce que nous explique (lire en page 2) un rapport de la société i Consulting. Non partisan, dans le sens où il s'émancipe des idéologies en vigueur à gauche comme à droite de l'échiquier politique, ce document de travail envisage des pistes pour «libérer» le marché immobilier des contraintes qui freinent son développement. L'une d'entre elles, l'empton, crée la polémique, excellente occasion de secouer les idées reçues et d'ouvrir le débat.

Au sein du SVIT Romandie, nous avons bien l'intention de nous pencher sans tabou sur la pénurie de logements en explorant toutes les pistes et les idées: incitations fiscales, déréglementation, simplification des procédures. Il convient ici de se rappeler qu'un nouveau projet prend en moyenne huit ans (!) en Suisse, de son lancement à sa réalisation. En clair, il devient plus qu'urgent d'avancer de nouvelles propositions incitatives et intelligemment ciblées.

Bonne lecture!



Le canton de Vaud vit une pénurie structurelle de logements

Administrateur de l'agence d'analyse et de conseil immobilier i Consulting, Yvan Schmidt détaille les résultats d'une étude inquiétante. Et propose des pistes de réflexion, parfois radicales.



Yvan Schmidt, 45 ans, est fondateur et administrateur de i Consulting, une société d'analyse et de conseil immobilier basée à Pully, qui emploie six personnes. Il est membre du comité du SVIT Romandie.

Publiée fin mars, l'étude sur la pénurie structurelle du logement vaudois a bénéficié du soutien logistique et financier de l'Etat de Vaud, de la BCV, du Centre patronal et de la Fédération vaudoise des entrepreneurs. Sans couleur politique particulière, elle appelle à une action urgente pour débloquer la situation de pénurie aiguë que vit le canton de Vaud en matière de logements. www.iconsultingsa.ch/FichiersCommuns/PenLogVD.pdf

VICTOR STOLBERG ●

Il n'a jamais été aussi difficile de trouver un logement en terre vaudoise. Pourquoi ?

● L'attractivité de l'arc lémanique ne se dément pas depuis une décennie, et désormais ce n'est plus seulement la côte du lac et ses alentours immédiats qui accueillent les nouveaux résidents, mais la quasi-totalité du territoire vaudois. Les gens travaillant dans les centres urbains vont s'installer de plus en plus loin. Cela dit, la courbe démographique va légèrement fléchir ces prochaines années, même si nous resterons dans une situation de croissance soutenue, signe de la bonne vitalité économique de la région. Près de 64'000 nouveaux habitants sont tout de même attendus dans le canton d'ici à 2020. Et, en 2040, la population vaudoise pourrait atteindre 940'000 personnes.

Mais où les « caser », si on peut s'exprimer ainsi ?

● C'est tout le problème ! L'étude que nous avons réalisée s'est penchée sur un phénomène souvent négligé : la disponibilité réelle de terrains en zone à bâtir, en ayant à l'esprit la nécessaire densification des centres urbains, qui est la ligne directrice de la politique d'aménagement du territoire menée à l'heure actuelle. Et c'est là que le bât blesse. Nous avons établi une liste exhaustive des parcelles disponibles : en théorie, cela représente une surface totale de 1600 hectares, ce qui permettrait de loger de 80'000 à 107'000 personnes.

Pourquoi dites-vous « en théorie » ?

● Parce qu'il ne faut pas confondre les notions de disponibilité théorique et réelle. En clair, après sondage auprès des propriétaires de ces parcelles, nous nous sommes rendu compte qu'un tiers seulement d'entre eux était prêt à réaliser son bien : soit en le vendant, soit en acceptant l'idée d'un

développement. Cela signifie surtout que 65 % des surfaces constructibles à l'heure actuelle sont bloqués. Du coup, la place disponible pour accueillir de nouveaux habitants diminue sérieusement : on ne pourrait en « caser » plus que 28'000 à 38'000. Soit près de la moitié moins que ce qui sera nécessaire...

Ce qui vous permet désormais de parler de « pénurie structurelle ». Quelle est sa spécificité ?

● On parle de pénurie structurelle quand la matière première vient à manquer. Dans le cas qui nous occupe, la matière première, ce sont les terrains. Le nouveau plan directeur cantonal et les grands projets urbanistiques en cours (comme Métamorphose, à Lausanne) devraient débloquer la situation, mais pas avant l'horizon 2018-2020. Or il y a urgence à court et moyen terme. Si nous ne réagissons pas très vite à ce phénomène de thésaurisation des terrains par leurs propriétaires, c'est toute l'économie vaudoise qui pourrait en souffrir, et pas seulement le secteur du bâtiment.

De quelle manière ? Quelles sont vos hypothèses ?

● Notre étude s'évertue à dresser les conséquences économiques directes et indirectes de cette pénurie structurelle de logements. La construction va ralentir, ce qui pourrait menacer jusqu'à 10 % de la main-d'œuvre dans ce secteur. Il y a aussi les emplois dans le domaine de la promotion et du courtage, qui pourraient souffrir d'un ralentissement. Et puis l'impact lourd, c'est la poursuite de l'augmentation des prix (loyers, ventes d'objets immobiliers), et l'éloignement progressif des nouveaux habitants par rapport à leur place de travail. Déjà, dans les cantons de Fribourg et du Valais, les zones frontalières avec Vaud voient arriver de nouveaux rési-

dents. Ce qui augmente le nombre de pendulaires, engorge les transports publics et pénalise à terme les entreprises – elles devront composer avec des salariés éloignés de leurs places de travail, fatigués par de longs trajets. Cela peut jouer un rôle négatif sur leur humeur, leur disponibilité, leur qualité de vie. En clair, c'est un frein à la croissance des entreprises. On peut même aller jusqu'à dire que si elles ne parviennent plus à trouver des employés dans un périmètre raisonnable, elles perdront de leur compétitivité.

Quelles solutions préconisez-vous pour débloquer la situation ?

● L'une des pistes proposées par le Conseil d'Etat est, parmi un bouquet de mesures, l'emption : vu l'urgence de la situation, les autorités devraient être capables de « contraindre » les propriétaires à lâcher leurs parcelles, en échange d'un prix garanti, au minimum celui du marché. C'est bien sûr une mesure radicale, parce que très interventionniste. Sauf qu'il s'agirait bien sûr de mettre ces terrains à la disposition du marché, pour l'assouplir, et que cette mesure ne vise que les terrains situés dans des centres-villes, donc ayant un positionnement stratégique qui peut être fortement nuisible si bloqué. Par ailleurs, il y a d'autres formes d'incitations, fiscales par exemple, qui ont été annoncées par le Conseil d'Etat. Toute la question est maintenant de savoir si ces mesures seront suffisantes pour avoir un effet assez rapide, ce qui n'est pas gagné, vu la complexité du problème.

Forcer les propriétaires récalcitrants à entrer sur le marché, c'est stalinien ou ultralibéral ?

● Ni l'un ni l'autre, mais plutôt une mesure exceptionnelle adaptée à une situation exceptionnelle.

Quorum

Software

I M M O B I L I A R E
I M M O B I L I E R
I M M O B I L I E



.net

Software
PPE

Gérance

GED

Portfolio

Courtage

Internet

www.quorumsoftware.ch

• AGENDA

L'ACTUALITÉ AU CŒUR DE LA FORMATION



SÉMINAIRES

- 24 mai 2011** **4^e JOURNÉE ROMANDE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**
Le dialogue privé-public
Quand les intérêts des investisseurs rencontrent ceux des autorités publiques.
- 21 juin 2011** **4^e JOURNÉE ROMANDE DES EXPERTS IMMOBILIERS**
Connaître et appliquer les standards de référence
Pourquoi la Suisse (en particulier romande) est à la traîne de l'évaluation immobilière ?

Les séminaires ont lieu au Musée Olympique, Lausanne, de 8 h 15 à 16 h 00.
Programmes détaillés et inscriptions online: www.svit-school.ch

COURS

INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

Session Automne 2011:
2, 9, 16, 23, 30 septembre et 7 octobre 2011

Tous les cours sont donnés par des enseignant(e)s hors pair, le vendredi, à 2 min de la gare de Lausanne.
Détails et inscriptions: www.svit-school.ch

SVIT ROMANDIE

18 mai 2011 **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**
18 h 00
Suivie d'une conférence d'Olivier Français, Municipal lausannois

7 juin 2011 **CONFÉRENCE-DÉBAT**
« DROIT D'EMPTION »
18 h 30
Avec Jean-Claude Mermoud, Conseiller d'Etat VD et Chef du Département de l'économie et Olivier Feller, Directeur de la Chambre vaudoise immobilière et Député au Grand Conseil
Débat organisé en partenariat avec 24heures

Cinéma Le Bourg, rue de Bourg 51, 1002 Lausanne. Entrée libre.
Merci de vous inscrire à info@svit-romandie.ch

IMPRESSUM

Editeur responsable: Marc Comina
Adresse: SVIT Romandie
Rue Centrale 10, 1003 Lausanne
info@svit-romandie.ch
Concept: Ivo Cathomen, www.illux.ch
Mise en page: Nicolas Tschanz, www.ceramiko.ch
Correction: Edith Grunberg
Tirage: 6000 exemplaires
Impression: Graph'style SA, Lausanne
Ont participé: Victor Stolberg, Jean-Jacques Morard,
à ce numéro: Karin Joergensen Joye, Johana Herrera

B + W, pour l'amour de la structure

Le bureau lausannois Brauen & Wälchli participe au concours pour le futur Musée des Beaux-Arts à Lausanne. Il revendique une approche du bâtiment sobre et lisible par le plus grand nombre.

VICTOR STOLBERG ●

Il a d'abord fallu faire le forcing pour pousser les portes du bureau, place de l'Europe 8 à Lausanne. « Nous sommes en pleine charrette, vous comprenez, des concours à rendre. » Les projets rendus, dont celui pour le futur Musée des Beaux-Arts sur le site de la gare ferroviaire à Lausanne, nous voilà dans la salle de conférence blanche du duo Brauen + Wälchli. Où l'on pousse le sens du détail jusqu'à illustrer le sachet de sucre accompagnant le café par une image d'une réalisation récente, le Cycle d'orientation de Drize à Carouge (GE) – photo ci-dessous.

Une allusion discrète, mais pertinente. En pointillé, en somme, loin de cette emphase de l'architecture déclamatoire qui s'impose un peu partout. « Un bâtiment n'est pas un numéro de cirque, il faut qu'il s'inscrive avec précision dans un contexte, dit d'emblée Ueli Brauen. D'autre part, il doit pouvoir être compris par tout le monde, pas uniquement par les initiés ou par une petite coterie d'intellectuels. » Une architecture contemporaine, mais au service de la collectivité, voilà le mot d'ordre du duo, qui professe un amour particulier pour les bâtiments publics, parce que, contrairement à la villa, ils s'adressent aux citoyens. Intervenir sur l'espace public : un acte qui exige à la fois audace et modestie. « Il ne faut jamais oublier, souligne Doris Wälchli, qu'aujourd'hui 70 % des projets consistent en l'adjonction de volumes additionnels à des objets existants. Ce qui nécessite une attention particulière au contexte. » Pour donner une identité forte à un bâtiment, ils mettent souvent sa structure en évidence. En la rendant visible en façade (lames, piliers), ils montrent ce qui caractérise la construction. Cette visibilité est une opportunité de transparence et de légèreté, tout en révélant la profondeur de la séparation entre l'intérieur et l'extérieur.

Sur le terrain lausannois, le bureau a réalisé ces dernières années le nouveau parking souterrain du Flon (celui où l'on aperçoit un arbre suspendu à l'envers au centre de la rampe d'accès hélicoïdale) et, juste au-dessus, dans le même élan, le curieux quadrilatère de la « Miroiterie ». Une réalisation résolument novatrice – les parois extérieures, gonflables, sont en Téflon – mais qui finit par s'intégrer sans souci dans le contexte particulier du Flon relooké. A l'international, le bureau s'est vu confier par Berne la réalisation de la nouvelle ambassade de Suisse à La Paz, un cube rouge aux



© Photo : Cedric Widmer



Doris Wälchli et Ueli Brauen, et l'une de leurs dernières réalisations, le Cycle d'orientation de Drize à Carouge (GE).

protubérances exotiques qui colle bien à l'environnement austère et rugueux de la vertigineuse capitale bolivienne. D'autres ambassades ont suivi : à Prague et à Moscou où le tandem lausannois va complètement repenser et agrandir l'espace autour du bâtiment russe originel.

Passés tous deux par l'EPFL, Brauen + Wälchli admettent volontiers l'influence initiale sur leurs travaux de ténors comme Luigi Snozzi et sont restés sensibles aux préceptes d'Aldo Rossi. En cela, ils ne diffèrent pas des architectes de leur génération. Si la forme compte, la fonction n'est jamais oubliée dans l'acte. A Vidy, ils

ont inséré un centre multifonctionnel (à la toiture végétalisée) entre le « château » vaudois qui abrite le siège du CIO et le bâtiment administratif. Il est si peu manifeste... qu'on le remarque à peine. En soi, c'est un tour de force : les bâtiments qui sautent aux yeux ne sont pas toujours les plus beaux.

Et le Musée des Beaux-Arts ? Comme c'est le cas avant l'annonce d'un verdict, le silence est de mise. Ueli Brauen et Doris Wälchli consentent tout juste à dire que « la somme des contraintes à respecter était immense ».

www.bw-arch.ch