

## TRANSPARENCE ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Les cantons ont introduit un indice de mesure des performances énergétiques du bâtiment, similaire à ce qui se fait dans l'Union européenne.



CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

VICTOR STOLBERG ●

Alors qu'elles existent dans nos frigos depuis plus d'une décennie, les étiquettes permettant d'évaluer en un coup d'œil le bilan énergétique des immeubles sont enfin disponibles en Suisse. Depuis le 3 août dernier, un simple clic sur le site [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch) permet – au particulier propriétaire d'un bien immobilier aussi bien qu'à une gérance, par exemple – d'effectuer les démarches pour faire certifier son bâtiment par un expert accrédité.

Le CECB (certificat énergétique cantonal du bâtiment) est une initiative nationale, mise au point par la conférence intercantonale des

directeurs en charge de l'énergie. A l'origine, ce constat: il manquait, en Suisse,

un outil uniforme et simple d'utilisation, pour calculer la qualité énergétique d'un bâtiment. Or, relève Marc Schaffner, président du groupe de travail intercantonal sur le sujet et collaborateur scientifique au Service de l'énergie du canton de Neuchâtel, «le comportement thermique d'un bâtiment est une notion de toute première importance, car il façonne la valeur du produit lors d'une transaction. L'étiquette énergétique est donc un effort de transparence.»

Quels sont les critères pour déterminer la note – qui va de A (excellent) à G (calamiteux)? Deux domaines sont évalués: l'enveloppe d'un bâtiment (isolation) et la performance énergétique globale, qui prend en compte le type d'agent énergétique utilisé pour la production de chaleur, et les installations électriques. Toutes les mesures sont effectuées de façon objective,

**« Nous voulons créer un nouveau standard, bientôt incontournable »**

c'est-à-dire sans tenir compte du nombre de personnes vivant à l'intérieur de l'objet immobilier évalué, ni de leurs «mœurs» énergétiques.

Le but de cette action est bien entendu d'amorcer un cercle vertueux: «Rien n'est obligatoire. Nous espérons créer un nouveau standard, qui devrait s'imposer naturellement comme incontournable dans les années à venir, explique encore Marc Schaffner. L'idée étant que, si vous n'avez rien à vous reprocher, obtenir une bonne note sur un certificat ne peut que constituer un atout. En obtenir une mauvaise va encourager à une rénovation,

un assainissement. Quant à ceux qui préfèrent se passer de l'étiquette énergétique, ce sera à

leurs clients de se demander pourquoi...» Le CECB est dans l'air du temps. Alors que la crise climatique annonce un peu partout en Europe une fiscalisation prochaine des émissions de carbone – transports, habitation – ce nouvel indice devrait permettre de photographier sous cet angle le parc immobilier helvétique et de «mettre la pression» sur les mauvais bâtiments, encore très largement majoritaires.

Infos: [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch)

Une expertise «light» est disponible en ligne sur le site. Elle permet une analyse rapide des performances de son bâtiment/sa maison. Mais ne débouche pas sur l'obtention de l'étiquette.

Pour cela, il faut faire expertiser son bâtiment par l'un des 800 experts accrédités en Suisse – toutes les adresses sont sur le site. Compter de 400 à 600 francs pour une villa, de 500 à 800 pour un immeuble.

L'ÉDITO

## DURABILITÉ



JEAN-JACQUES MORARD  
Président du SVIT Romandie

• Pour cette troisième édition de notre lettre d'information, nous avons mis l'accent sur l'une des tendances lourdes de l'urbanisme et de la construction: la durabilité. La double crise climatique et énergétique dans laquelle nous évoluons depuis plusieurs années commence en effet à bouleverser les anciennes pratiques. En Suisse, nous disposons ainsi enfin d'un indice, uniforme pour tous les cantons, permettant de mesurer les performances énergétiques des bâtiments. Son objectif va au-delà d'une simple «photo» du parc construit actuel. Il vise à terme l'amorce d'un cercle vertueux.

Une même logique est à l'œuvre dans le logement collectif. A l'heure où les nouveaux projets se multiplient en Suisse romande, tous plus ou moins sensibles à l'esprit des temps nouveaux, il nous a paru intéressant de consulter un urbaniste spécialiste des pratiques néerlandaises en la matière. Depuis des siècles, les Pays-Bas sont à l'avant-garde de l'habitat collectif, une tradition qui trouve ses racines dans l'histoire du pays.

Enfin, utopies ou concepts précurseurs, les éco-cités sont à la mode. Quelle sera la première ville «zéro carbone» au monde? Nous passons en revue les principales options, pour constater que les Scandinaves ont une longueur d'avance.

Bonne lecture.



# « Les Hollandais ont inventé la densité urbaine »

La Suisse ferait bien de s'inspirer de l'exemple des Pays-Bas en matière d'habitat collectif, explique l'urbaniste Nicolas Pham. Depuis toujours, les Néerlandais ont été à l'avant-garde dans ce domaine.



Nicolas Pham, 50 ans, est architecte et urbaniste. Il enseigne à l'Université technique de Delft aux Pays-Bas, et à la Haute école du paysage, de l'ingénierie et de l'architecture (hepia) à Genève.

Malgré la poussée d'individualisme qu'il constate dans la commande architecturale aux Pays-Bas, il considère que les Néerlandais restent les champions incontestés du logement collectif intelligent. Pour preuve, ils intègrent désormais la notion d'individualisation dans les ensembles locatifs, comme c'est le cas chez les architectes de Rotterdam Claus & Kaan ([www.clausenkaan.com](http://www.clausenkaan.com)).  
Motto de Nicolas Pham : « Il ne coûte pas plus cher de faire réfléchir les architectes ».

VICTOR STOLBERG ●

**Vous parlez d'un « modèle hollandais » du logement collectif. Quelles sont ses origines ?**

● Les Pays-Bas ne sont pas une nation très ancienne en tant que telle. Dès le début, il y a quatre ou cinq siècles, ce petit territoire a été confronté à un problème de surface au sol : il n'y avait pas de place. On a alors gagné du terrain sur l'eau, sur la mer du Nord, en asséchant notamment le delta du Rhin. C'est une œuvre collective de génie hydraulique, qui date du 15<sup>e</sup> siècle, et qui se poursuit de nos jours. La mise en valeur du sol s'est faite de manière artificielle, et collective ; une pratique chère, et fragile. Elle a complètement influencé la réflexion sur l'habitat.

**De quelle manière ?**

● Puisque la majorité des sols était destinée à l'agriculture de subsistance et à l'élevage, il ne restait pas grand-chose pour le développement de l'habitation. Les villes ne pouvaient pas être construites sur les polders – dans ce sol tourbeux, les constructions s'enfoncent. Si bien que, naturellement, l'habitation s'est concentrée dans la circonférence des villes, dans cette zone côtière légèrement au-dessus du niveau de la mer, non inondable. Très vite, il est apparu que la seule solution était la densification, d'où la priorité absolue à l'habitat collectif. Il n'y avait pas de place pour l'individu. De la sorte, les villes des Pays-Bas sont devenues excessivement urbaines. Les Néerlandais ont fait de nécessité vertu : ils ont pensé collectif parce qu'ils ne pouvaient pas faire autrement.

**Quand le « modèle néerlandais » est-il né ?**

● A la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Nous assistons alors dans le pays à une très forte croissance démographique et industrielle. Elle se traduit par la montée en puissance d'un fort mouvement ouvrier, qui va impacter de manière frontale sur les pratiques urbanistiques, par la mise en place de programmes de logements sociaux à très grande échelle. Il existe alors un consensus social sur la propriété collective du territoire. L'État est le principal acteur du marché. C'est lui qui prend les décisions d'allocation du sol à des coopératives d'habitation, sur un modèle que n'auraient pas renié les Soviétiques ! Un comble quand on pense à la tradition capitaliste des Pays-Bas, petite nation marchande et maritime qui avait étendu ses antennes aux quatre coins de la planète.

Et la tradition a perduré : jusque dans les années 1970, la primauté de ce type de propriété était totale, jusqu'à deux tiers des projets. Aujourd'hui encore, les coopératives comptent pour un tiers du marché – contre un tiers pour l'État, et un tiers seulement pour le secteur privé.

**En termes d'urbanisme, quel rôle a joué la partition ouvriériste, très prégnante sur le discours politico-social hollandais avant la Seconde Guerre mondiale ?**

● Elle est essentielle. Il fallait un habitat protecteur, reflet du souci de justice et d'égalité. L'architecte, l'urbaniste, devaient être capables d'inclure ces notions dans leur réflexion. C'est pourquoi les bâtisseurs néerlandais, qui ont toujours été aux avant-

gardes architecturales, se sont très vite fondus dans les concepts socio-politiques des années 1920-1930, directement inspirés du marxisme. Ils se considéraient comme des agents sociaux. On les a d'ailleurs très vite retrouvés en Russie après la Révolution de 1917. Plus tard, ils seront aussi des acteurs du Bauhaus et du fonctionnalisme et, à l'image du Corbusier, des adeptes du programme « l'eau et le gaz à tous les étages ».

**Quels sont les avantages de cette répartition des rôles, inédite en Europe ?**

● Le premier est qu'on a évité le mitage du territoire. L'environnement construit est pensé de A à Z, dans toutes ses finalités. Rien n'est laissé au hasard. Le territoire n'est pas assez grand pour autoriser l'approximation. Les Pays-Bas offrent ainsi à la fois le spectacle urbanistique de la quantité et de la qualité. Ailleurs, les grandes opérations immobilières se transformaient, elles se transforment encore toujours, en foire d'empoigne spéculative. Pas ou moins chez les Hollandais, où elles ont pour la plupart été retirées du champ spéculatif. Le logement y est considéré comme une matière première de la fabrique de la ville. La qualité de l'enveloppe urbaine compte autant que le confort intérieur. L'un ne va pas sans l'autre.

Retrouvez Nicolas Pham le 5 novembre prochain à la 3<sup>e</sup> journée romande des architectes (voir ci-contre).

# Résiliation de bail pour cause de rénovation

Un bailleur peut-il congédier légalement des locataires parce qu'il rénove le bâtiment? Le point sur la situation.

PETER BURKHALTER ET BORIS GRELL\* ●

Deux locataires occupaient depuis le 1<sup>er</sup> avril 1996 un appartement de 5 pièces et demie avec garage; par la suite, ils ont également loué un débarras et une place de parking. Le 10 janvier 2007, le bailleur a résilié en bonne et due forme le bail conclu avec les deux locataires pour fin août 2007 en invoquant d'«importants travaux de rénovation». Il précisait que les travaux de rénovation prévus ne pouvaient en aucun cas être raisonnablement imposés aux locataires, lesquels devaient par conséquent libérer les lieux. Les travaux comprenaient la transformation de la cuisine, des salles de bains et de toute la plomberie. De plus, il était également prévu de modifier l'aménagement de l'appartement et de rénover le revêtement des murs et des sols.

Les autorités de conciliation convoquées par les locataires sont parties du principe que la résiliation du bail était valable et ont rejeté la demande de prolongation de bail déposée par les locataires. Le Tribunal des baux à loyer a également confirmé la validité du congé, mais a néanmoins accordé une prolongation de bail de cinq mois. La cour d'appel saisie par la suite a également rejeté la demande des locataires. Enfin, agissant par la voie du recours en matière civile devant le Tribunal fédéral, les deux locataires ont requis l'annulation du congé pour abus de droit.

## GRIEFS ET FONDEMENTS JURIDIQUES

La question déterminante est de savoir s'il est techniquement possible que le locataire occupe l'appartement pendant les travaux de rénovation et si cette situation peut être raisonnablement imposée au bailleur. Dans le cas présent, étant donné que les locataires souhaitaient rester dans l'appartement, il revenait au bailleur de prouver qu'il était techniquement impossible d'effectuer les travaux de rénovation en présence de ces derniers. Selon les termes de l'art. 260 al. 1 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de

modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié. En vertu de l'art. 271 al. 1, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Jusqu'à présent, le Tribunal fédéral ne s'était jamais prononcé sur la question de savoir si un congé pour cause de travaux de rénovation imminents peut être considéré comme annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, lorsque lesdits travaux peuvent être raisonnablement imposés au locataire. Dans son raisonnement, le Tribunal fédéral a dans un premier temps analysé la doctrine relative à ce sujet et s'est référé aux dispositions du nouveau droit de bail, dont l'entrée en vigueur remonte au 1<sup>er</sup> juillet 1990.

Le Tribunal fédéral a constaté qu'une grande partie de la doctrine estime qu'un congé donné en raison de la rénovation d'un immeuble n'est pas abusif. Se référant à la volonté du législateur, le Tribunal fédéral a ajouté que, conformément à l'art. 260 CO, il ne saurait être défendu au bailleur, pendant la durée du bail, de remédier aux défauts de la chose ou d'effectuer des travaux d'entretien dépassant l'élimination des défauts et le simple entretien, et par conséquent, conduisant à des rénovations ou à des modifications de la chose. Par ailleurs, aucun élément, ni dans le message du Conseil fédéral, ni dans les délibérations parlementaires, ne permet de considérer que l'un des objectifs de l'art. 260 CO consiste à limiter le droit de résiliation du bailleur dans ce contexte.

\*Avocats chez Hodler & Emmenegger à Berne et Zurich, [www.hodler.ch](http://www.hodler.ch)

## • AGENDA

### L'ACTUALITÉ AU CŒUR DE LA FORMATION



## SÉMINAIRES

6 oct. 2009

### 3<sup>e</sup> JOURNÉE ROMANDE DES GÉRANTS

#### La conciergerie de A à Z

Les concierges savent tout et voient tout. La SVIT School propose d'inverser les rôles et de vous faire entrer dans la loge du concierge. Un métier passionnant à découvrir dans ce séminaire organisé en partenariat avec l'Association romande des concierges (ARC).

5 nov. 2009

### 3<sup>e</sup> JOURNÉE ROMANDE DES ARCHITECTES

#### Réussir le logement collectif

Cuisine ouverte ou fermée? Augmenter la taille du salon en réduisant celle des chambres? Les architectes qui conçoivent les logements collectifs se posent en permanence ces questions. La SVIT School a réuni les meilleurs spécialistes pour y répondre. En partenariat avec la SIA.

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](http://www.svit-school.ch)

## COURS

### INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

6 jours - 48 périodes - des enseignant(e)s hors pair - à 2 minutes de la gare de Lausanne.

Détails et inscriptions: [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

NOUVEAU

## IMPRESSUM

Éditeur responsable: Marc Comina  
Adresse: SVIT Romandie  
Rue Centrale 10, 1003 Lausanne  
[info@svit-romandie.ch](mailto:info@svit-romandie.ch)  
Concept: Ivo Cathomen, [www.illux.ch](http://www.illux.ch)  
Mise en page: Nicolas Tschanz, [www.ceramiko.ch](http://www.ceramiko.ch)  
Correction: Jean-Claude Scheder  
Tirage: 6000 exemplaires  
Impression: Graph'style SA, Lausanne  
Ont participé à ce numéro: Victor Stolberg, Karin Joergensen, Peter Burkhalter et Boris Grell

# Villes vertes, projets et utopies

La crise climatique et la crise pétrolière les ont propulsées sur le devant de la scène. Mais la crise économique freine leur émergence. Le point sur les éco-cités.

VICTOR STOLBERG ●

La course effrénée au titre de «ville zéro carbone» est une affaire sérieuse. Telle-ment sérieuse que certains des participants sont allés trop vite en besogne, pressés de briller et d'afficher leur nouveaux atours verts. Ainsi en va-t-il du projet chinois de Dongtan. Présenté il y a moins de trois ans, ce projet devait faire de l'île de Changming, dans le delta du Yangtze, non loin de Shanghai, la première éco-cité 100 % sans CO<sub>2</sub> au monde. Las, il ne reste plus rien de cette utopie, consumée par la raréfaction du crédit et le scepticisme des partenaires internationaux censés participer à l'édification de la ville idéale. Avant de bâtir de nouveaux paradis, les Chinois devront apprendre à dépolluer leurs villes existantes.

Dans la péninsule Arabique par contre, le projet Masdar est en chantier. L'émirat pétrolier d'Abu Dhabi (2,6 millions de barils par jour) fait construire dans son désert une ville nouvelle qui devrait accueillir d'ici à 2015 près de 50'000 habitants permanents, et le même nombre de pendulaires. La plupart seront occupés dans les entreprises de clean tech et par un institut de recherches en nouvelles technologies durables, mis sur pied avec le concours du prestigieux MIT. L'argent, à Abu Dhabi, n'est jamais un problème, grâce à la manne de l'or noir.

Plus proche de nous, les Scandinaves ont une sérieuse longueur d'avance. La ville de Växjö, en Suède, a toutefois adopté un principe diamétralement opposé pour atteindre l'objectif d'une cité sans carbone: décarboner une ville existante. Aussi, depuis plus d'une décennie toutes les



Deux exemples de «villes vertes»: le projet Masdar, aux Émirats arabes unis, et le quartier éco de Hammarby Sjöstad, à Stockholm, en Suède.



décisions municipales en termes d'infrastructures, de développement, et de transports, doivent passer le filtre préalable d'un «examen de compatibilité verte» avant même d'accéder à la phase budgétaire à proprement parler.

Le Danemark n'est pas en reste: Copenhague, qui accueillera en décembre le sommet de l'ONU sur le climat qui doit déboucher sur un nouveau protocole global après celui de Kyoto, a ainsi récemment annoncé vouloir devenir en 2025 la première capitale «zéro émission» au monde. Le plan prévoit que la ville soit encore davantage alimentée par du courant éolien, et que la totalité de ses véhicules roulent à l'électricité ou à l'hydrogène dans un avenir proche. Le monde anglo-saxon participe aussi à l'effort vert: Adelaïde (Australie)

et Newcastle (Royaume-Uni) aspirent également à la «neutralité carbone», respectivement en 2020 et 2025. Même aux États-Unis, seconds émetteurs de la planète en gaz à effets de serre depuis que la Chine leur a volé la première place en 2007, le maire de Phoenix (Arizona) a promis de réduire les émissions de 70 % en quatre ans maximum, pour faire de sa ville la première en Amérique à atteindre la neutralité carbone. Beaucoup de bruit pour... pas grand-chose? «En réalité, très peu de villes ont réussi à réduire leurs rejets de CO<sub>2</sub> de 25 % seulement, dit Cyria Emelianoff, maître de conférences à l'Université du Maine (Le Mans), et spécialiste des villes durables en Europe. C'est un résultat considérable, très compliqué à atteindre, même avec une forte volonté politique.»

Publicité

**A chacun son chez-soi.**

**Plus de 3,6 millions de visiteurs par mois: placez votre annonce sur homegate.ch.**

**X homegate.ch**  
Le portail de l'immobilier

