Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 82 (2010)

Heft: 4

Artikel: L'expérience des uns peut faire le bonheur des autres

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-145044

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

L'expérience des uns peut faire le bonheur des autres

Dans le cadre de ses activités de découverte, l'ASH a organisé la visite d'une rénovation au standard Minergie d'un bâtiment de 65 appartements de la SCHL à Lausanne. Beau succès: une trentaine de curieux ont répondu à l'appel.

Vivre dans une coopérative d'habitation affiliée à l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), ce n'est pas seulement profiter d'un logement de qualité pour un loyer abordable, en moyenne 20% meilleur marché que les logements des immeubles du secteur privé.
Vivre dans une coopérative d'habitation affiliée à l'ASH, c'est aussi la garantie, en plus de partager les valeurs fondatrices de toute coopérative (voir page 27, Avenir de la coopérative – coopérative de l'avenir), de pouvoir bénéficier de diverses prestations, parmi lesquelles des cours de formation, des conseils juridiques, des voyages d'étude, des prêts à taux préférentiels… et des visites des réalisations exemplaires d'autres coopératives d'habitation. Qui partagent ainsi leur expérience et leur savoir-faire dans un bel esprit de solidarité. C'est dans cet esprit que l'ASH romande a organisé conjointement avec la SCHL la visite d'un grand immeuble en pleine rénovation au standard Minergie. Les trente curieux qui ont fait le déplacement ont donc pu poser à l'architecte toutes les questions qui leur passaient par la tête, directement pendant la visite, aussi bien dans les appartements achevés que dans ceux dont la démolition vient tout juste de commencer. Et obtenir ainsi des infos de première main.
Après la visite des appartements, l'architecte Jean-Paul Crausaz a gratifié l'assistance d'un bref exposé sur plans et a répondu aux ultimes questions des intéressés, qui ont ensuite eu tout loisir de discuter de leurs connaissances fraîchement acquises dans le domaine de la rénovation en goûtant au petit buffet apéro organisé pour la circonstance.

Une trentaine de curieux ont répondu à l'invitation de l'ASH pour la visite des appartements rénovés et en cours de rénovation de la SCHL au chemin de Pierrefleur 50-52 à Lausanne.

Des économies d'énergie conséquentes

Construit en 1974, l'immeuble situé au chemin de Pierrefleur 50-52, à Lausanne, a été entièrement rénové en deux étapes par le propriétaire, la SCHL. En 2005, c'est l'enveloppe du bâtiment qui avait été assainie, réalisant une amélioration thermique considérable qui a permis d'économiser autour de 35 000 litres de mazout par an!

En 2010, la 2e étape permet surtout de transformer et de moderniser l'intérieur des appartements, tout en peaufinant encore un peu l'isolation périphérique. L'ancien système de chauffage mono-tube a été entièrement remplacé par un système de distribution de chaleur par radiateurs bitubes étoiles, adapté aux nouvelles dispositions de la loi sur l'énergie obligeant de travailler avec des radiateurs à 50°C, soit entre 25-30°C de moins qu'avec l'ancien système. Etant relié à Tridel pour un chauffage à distance, on peut considérer que l'énergie nécessaire au chauffage est écologique à 80%. Mais pour être en conformité avec le label Minergie, encore fallait-il installer un système d'aération contrôlée, ce que la SCHL n'a pas hésité à faire, optant directement pour une aération contrôlée à double flux (pour un surcoût des frais de rénovation compris entre 15-20%). Et c'est là que ça se corse, car il a fallu implanter toute une série de gaines techniques pour les pulsions et reprises de l'air, avec des croisements pas piqués des vers dans les halls, impliquant toute une série de zones de plafond surbaissées. Sans compter les quatre monoblocs de ventilation de double flux posés en toiture et qui pulsent chacun 1630 m^3/h d'air, récupérateurs de chaleur inclus. Des capteurs solaires ont en outre été posés en toiture, qui permettront de couvrir 45-50% de la production d'eau chaude sanitaire – soit une économie d'environ 9000 litres de mazout par an.

La délicate question de l'amortissement

Economiser de l'énergie, c'est bien; amortir le plus rapidement possible l'investissement qui en résulte, c'est encore mieux! Et c'est là que ça devient délicat: car si l'on ne tient compte que du prix actuel de l'énergie, il faudrait entre 30 et 35 ans pour amortir l'investissement, ce qui semble quasi à perpét'. Mais si l'on tient compte de l'inflation du prix de l'énergie – et l'on sait qu'il a augmenté régulièrement ces dix dernières années pour les ressources d'origine fossile, contrairement au solaire et à l'éolien d'ailleurs, et que cela ne va pas changer, bien au contraire, avec la pénurie annoncée des ressources d'énergie fossiles – la période d'amortissement a bien des chances de tourner autour d'une vingtaine d'années, si ce n'est moins. Mais l'essentiel est ailleurs, comme le rappelle l'architecte Jean-Paul Crausaz, et dépasse de loin le seul intérêt d'un amortisse-

Les appartements sont complètement démantibulés avant remise en état au standard Minergie.

ment plus ou moins rapide: c'est d'un véritable choix de société qu'il s'agit. En optant pour du Minergie, Minergie-Eco ou Minergie-Eco-Plus, les maîtres d'ouvrage choisissent de jouer un rôle de pionnier dans l'évolution des techniques constructives et donnent un signal clair aussi bien à leurs locataires qu'aux autres habitants du quartier et de la ville en matière d'économies d'énergie et de préservation de l'environnement.

Pour terminer, on rappellera encore que la SCHL a non seulement relogé ses habitants dans d'autres immeubles durant les travaux, où ils payaient le même loyer que pour leur appartement, voire moins s'ils logeaient temporairement dans un appartement plus petit, mais que la SCHL a également pris en charge tous les frais occasionnés par les déménagements.

Texte et photos: **Patrick Clémençon**

Quelques chiffres
Volume Construit Cube SIA:
22 047 m^3
Surface nette de logements:
4862 m^2
Investissement étape 2005:
CHF 2 210 000.–
Investissement étape 2010:
CHF 11 750 000.–
Architecte mandaté:
Jean-Paul Crausaz et partenaires
Coefficient énergétique 2010:
56 kWh/m^2/an
Logements après rénovations:
65 appartements, dont
7 x 1 pièce
(30 m^2 pour CHF 619.–/mois c.c.),
22 x 2 pièces
(56 m^2 pour CHF 1027.–/mois c.c.),
15 x 3 pièces
(81 m^2 pour CHF 1290.–/mois c.c.),
14 x 4 pièces
(101m^2 pour CHF 1532.–/mois c.c.) et
7 x 5 pièces
(117 m^2 pour CHF 1850.–/mois c.c.).

Remise des logements:
Pierrefleur 52-52A –
1er novembre 2010 (30 appartements),
Pierrefleur 50-50A –
1er septembre 2011 (35 appartements).

L'architecte Jean-Paul Crausaz (de face) a parfaitement joué le jeu des questions-réponses sur le chantier, avant de donner en fin de visite un bref exposé sur l'ensemble des transformations.