

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 91 (2019)

**Heft:** 4

**Artikel:** Défis et perspectives du parc immobilier existant

**Autor:** Cléménçon, Patrick

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-864778>

### **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](#)

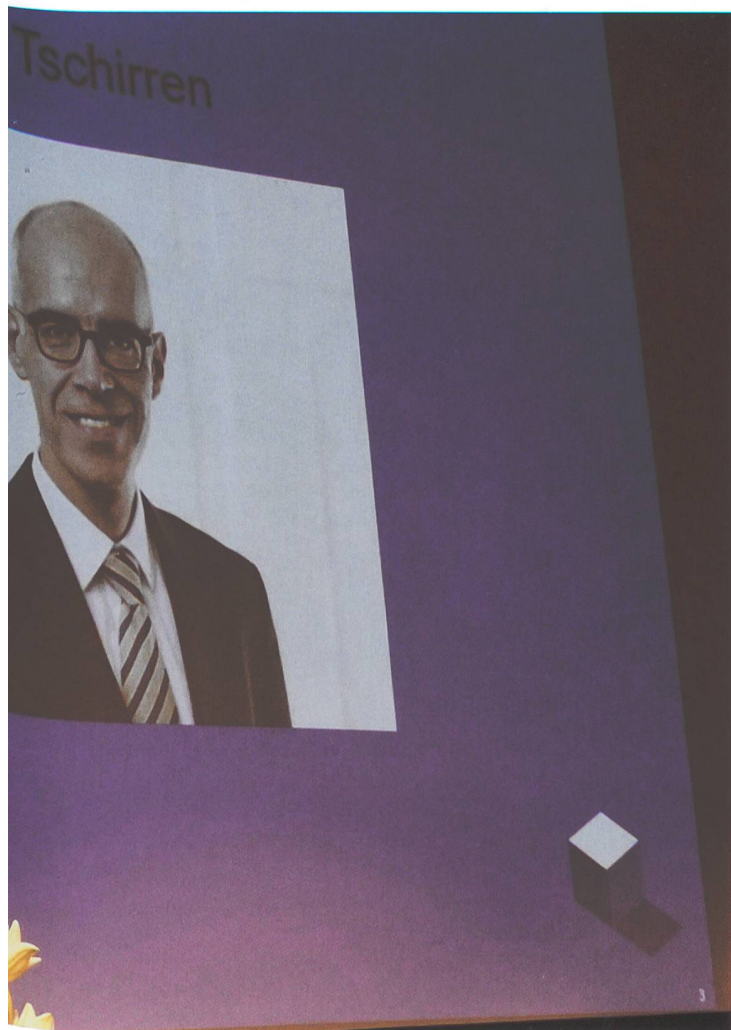
**Download PDF:** 14.04.2026

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



# Défis et perspectives du parc immobilier existant

**La Journée de séminaire de l'Office fédéral du logement (OFL) du 7 novembre dernier aura été très dense et un brin techno-ludique cette année. Accessibilité financière, densification du milieu bâti et transition énergétique étaient au menu.**



Cette journée de séminaire des Journées du logement de Granges 2019 a accueilli quelque 200 participants. Elle aura été particulière à plusieurs titres. D'abord parce que le directeur de l'Office fédéral du logement Ernst Hauri y a annoncé son départ et a dévoilé le nom de son successeur: Martin Tschirren<sup>1</sup>. Ensuite parce les organisateurs ont décidé d'agrémenter le séminaire d'un joujou technologique inédit: le Mentimeter. Le public a ainsi été invité à participer activement aux débats entre les exposés, smartphone en main, pour donner son avis sur des points précis via l'application Mentimeter de menti.com. Les résultats de ces «votes» étant affichés en direct sur le grand écran de la scène, l'interaction entre intervenants et public était bien vivante, les intervenant étaient priés de répondre du tac au tac aux évaluations du public.

Cette journée de séminaire s'est également distinguée par la richesse quasi hallucinante de ses contenus. Il faut dire que la thématique du développement du parc immobilier suisse et de ses enjeux générationnels, financiers, climatiques et énergétiques ouvrait un champ de réflexion presque illimité. Pour situer un peu les choses, on dira donc que le matin, on a plutôt parlé de la relation



# Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

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

**SWISS  
BAU**

14-18 janvier 2020

Halle 1.1

Stand C174

SRF, Zurich  
Architecture: Penzel Valier

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

**DESAX**  
Belles surfaces en béton

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

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

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



entre les individus et leur logement, et que l'après-midi, on a parlé plutôt des tensions entre intérêts publics et privés.

### L'individu et son logement

Quelques chiffres clés ont d'emblée posé le décor dans la présentation de Christelle Bérard Bourban, de l'Office fédéral de la statistique. En gros: sur les 4,5 millions de logements que compte la Suisse, 59% sont occupés par des locataires et 41% par des propriétaires, le tout dans un espace bâti peu densifié et un parc immobilier plutôt vieillot, avec environ la moitié des immeubles construits avant 1971 et 95% de bâtiments comptant moins de cinq étages d'habitation. Bref, il existe bien un gros potentiel de densification et un urgent et massif besoin de rénovation – c'est le moins qu'on puisse dire.

En ce qui concerne les seniors, Holger Hohgardt, de la ZHAW School of Management and Law, a expliqué que la majorité des propriétaires âgés de 50 ans et plus sont satisfaits de leur sort, et Joëlle Zimmerli, directrice de Zimraum GmbH, a dit que les seniors étaient encore relativement à l'abri des conséquences négatives dues à une résiliation de bail... pour le moment.

Après les seniors, place à l'architecture et à l'urbanisme avec Thierry Buache, de la HEAD-Genève, qui a montré comment on pouvait relativement facilement adapter des immeubles anciens aux évolutions des modes de vie actuels, et avec Michael Koch, du bureau yellow z, qui a souligné les qualités des lotissements construits dans les années 1980 en périphérie des villes, et qui sont devenus aujourd'hui des éléments du patrimoine qui méritent d'être conservés.

### Intérêts publics vs intérêts privés

Peter Staub, de pom+Consulting SA, a souligné le fait que le marché immobilier tendait désormais à considérer le cycle de vie dans son ensemble et plus seulement les coûts de construction. Les frais d'exploitation des nouveaux bâtiments d'habitation ont d'ailleurs baissé de 18 à 23% par rapport aux immeubles construits avant 2010. Les deux intervenantes suivantes ont abordé la question de la transition énergétique. Katia Horber-Papazian, professeure honoraire de l'Université de Lausanne, a présenté avec vigueur et efficacité des propositions visant à concilier les intérêts souvent divergents des locataires et des propriétaires lors d'assainissements énergétiques. Elle préconise notamment de prévoir une exception énergétique pour lever certains blocages, qui consiste à négocier un accord-cadre entre locataires et propriétaires, sur le modèle des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV). Quant à Gabriela Muri Koller, de la ZHAW travail social, elle a souligné la nécessité de traiter plus systématiquement qu'auparavant les conséquences du tournant énergétique pour les groupes de population défavorisés.

Et avant qu'Ernst Hauri ne conclue la journée devant un parterre un tantinet clairsemé, Philippe Koch, de la ZHAW Institut Urban Landscape, a abordé les enjeux liés à une densification de qualité des quartiers de maisons individuelles – gros potentiel en vue! – et Bernard Wœffray, chef du Service d'urbanisme de la ville de Nyon, a résumé la politique du logement de la ville afin de préserver un parc immobilier à loyers abordables pour les ménages à revenus moyens et modestes.

Patrick Cléménçon

<sup>1</sup> Voir [martintschirren.ch](http://martintschirren.ch)