

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

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

**Band:** 95 (2023)

**Heft:** 2

  

**Artikel:** Comment assainir durablement un immeuble de 36 appartements?

**Autor:** Emmenegger, Jean-Louis

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1049665>

### **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:** 29.12.2025

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

## COMMENT ASSAINIR DURABLEMENT UN IMMEUBLE DE 36 APPARTEMENTS?

Qu'est-ce qu'une «rénovation énergétique durable totale»? La réponse de la société Impact Living Sàrl à la Coopérative d'habitations Le Chêne à Nyon est claire: cette rénovation «globale» permet d'atteindre une performance énergétique et climatique exemplaire. Et une réduction des charges pour les habitants.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Les responsables de coopératives d'habitation connaissent bien les rénovations «spécifiques», celles qui touchent un élément particulier, comme par exemple les façades, l'isolation du toit, le changement du système de chauffage, l'installation de panneaux solaires, etc. Mais, ces rénovations, le plus souvent, se font l'une après l'autre, et pas toujours dans un ordre logique. Dans ce cas, quand les travaux sont terminés, les résultats énergétiques et de confort ne sont souvent pas au rendez-vous, d'où une certaine déconvenue. Et pourquoi donc?

Marc Muller, ingénieur et fondateur de la «société à mission» Impact Living à Yverdon-les-Bains, a cette réponse: «Je pense qu'il faut éviter de faire des rénovations par étapes sans une vision et approche globales. Même si cela peut se justifier financièrement, ces rénovations sont faites sans que l'on dispose d'une vue d'ensemble cohérente et logique. Or, celle-ci est indispensable si l'on veut atteindre des bons résultats énergétiques pour l'immeuble à rénover.» Et Marc Muller parle par expérience: sa société vient de terminer la rénovation totale (c'est environ son 100<sup>e</sup> chantier de rénovation globale) d'un grand immeuble de 36 logements appartenant à la Société coopérative d'habitations Le Chêne, à Nyon (qui possède 11 immeubles).

### Une planification «totale»

Qui dit «rénovation totale» dit aussi «planification totale». Marc Muller et sa société Impact Living ont déjà réalisé la transition énergétique complète de l'ensemble du parc des bâtiments de la Coopérative d'habitation La Paix, à Nyon, qui se situent à côté de ceux de la coopérative Le Chêne. Douze immeubles ont été totalement rénovés sur les plans de l'efficacité énergétique (panneaux solaires et batterie, chauffage = pompe à chaleur), de la renaturation et de la biodiversité (arbres fruitiers, prairie sèche, jardins potagers), de la mobilité (parcs à vélos) et de l'installation d'infrastructure pour plus de 100 voitures électriques.

Pour Marc Muller, la «planification» est le maître-mot! Lui et son équipe travaillent sur des planifications complètes et détaillées qui peuvent prendre jusqu'à deux ans par projet. Mais une fois celles-ci terminées, tout se fait très rapidement, selon un planning réglé dans ses moindres détails. «Les travaux ne commencent que lorsque nous avons tout planifié!» résume Marc Muller. Mais avant la planification intervient bien sûr la



L'immeuble après les travaux de rénovation. © Impact Living.

phase essentielle de la prise des informations: «Nous mesurons et vérifions tout: consommation énergétique (électricité, chauffage), production de CO<sub>2</sub>, mise en conformité des balcons (hauteur des barrières) et des tableaux électriques, contrôle de l'amiante, établissement d'un CECB, parcs à vélos, bornes électriques, environnement, etc.» L'équipe multidisciplinaire de 15 personnes de chez Impact Living (architectes, ingénieurs, spécialistes aux profils pointus) permet de couvrir tous les aspects d'un immeuble: de l'enveloppe du bâtiment aux aspects de consommation d'énergie, en passant par la qualité architecturale. La notion de durabilité est au centre de la démarche, comme l'est l'intégration de la compatibilité carbone aux normes énergétiques qui seront celles de 2050!

### Trois scénarios

Impact Living propose, sur la base d'un mandat de rénovation totale, trois scénarios (qui forment trois étapes). Le premier: la proposition donne la liste de tout ce qui peut se faire rapidement et qui s'avère rentable, et ce qui ne l'est pas. Le second: la proposition se base sur la mise en conformité selon le label CECB lettre «E». Ainsi, à Genève, l'échéance pour la mise en conformité est fixée à 2030: des amendes pour non-conformité pourront être données dès 2030 tout à fait légalement par la «police de l'énergie» (assermentée) sur la base de la loi genevoise sur l'assainissement des bâtiments. Le troisième: la totalité de la rénovation et de tous les aspects de la durabilité au sens large est faite en une fois, conformément à une planification détaillée.





Montage des éléments en bois avec les fenêtres intégrées, pour fixation à la façade. © Impact Living.

### Loggias solaires

Pour la coopérative d'habitations Le Chêne et son bâtiment de 1969, Impact Living a réalisé une rénovation totale particulière. Ainsi, pour la façade, des panneaux de 2,5 m x 6 m en bois (avec une couche de fibro-ciment de 5 mm comme matière anti-incendie exigée par la commune) et qui intègrent déjà les fenêtres, ont été produits en atelier, puis montés avec une grue en 1-2 mois (au lieu d'une année pour les rénovations lourdes conventionnelles), à raison d'un étage par jour. Un immense avantage pour les habitants, finalement moins dérangés par les travaux et leur durée! Et l'isolation est améliorée d'un facteur 8!

### «Après rénovation totale, on a un peu plus de 92% de réduction de la quantité d'énergie primaire consommée par le bâtiment pour le chauffage.»

Une réalisation aussi intéressante qu'efficace a été la proposition de combler les balcons situés au sud pour en faire des loggias. En résumé: il s'agissait de fermer les balcons avec une structure fixe mais avec des fenêtres coulissantes. En été, on peut ouvrir la structure et on obtient un balcon classique. Et en hiver, on ferme et on a une loggia (quasiment une pièce de plus!) avec un effet de baie vitrée. Mais l'avantage est aussi (et surtout) énergétique: «En hiver, le soleil passif qui réchauffe les loggias permet quasiment de ne pas chauffer! Et un réglage du chauffage renouvelable par thermostat donne de la chaleur les jours nuageux et froids» précise Marc Muller. De plus, un monitoring est réalisé sur tout le bâtiment, qui donne des alertes pour que les réglages puissent être faits rapidement.



En été, les loggias peuvent aisément s'ouvrir! © Impact Living.

### Baisse des charges: PAC et solaire

Le tandem «pompe à chaleur (PAC) et panneaux solaires» a prouvé, dans cette rénovation aussi, qu'il était une solution très efficace à recommander. La PAC installée est hyperperformante (car bien réglée!), et les panneaux solaires sur le toit (totalement rénové, isolé et renaturé), tous orientés est-ouest, produisent 70 000 KWh. Le courant produit est utilisé pour la PAC et la consommation par les habitants. Résultat de la rénovation totale ainsi réalisée: «On a donc un peu plus de 92% de réduction de la quantité d'énergie primaire consommée par le bâtiment pour le chauffage» indique Marc Muller.

### La coopérative est très contente

«Notre coopérative compte 11 immeubles. C'est un grand immeuble de 36 logements qui a fait l'objet de la rénovation planifiée et mise en œuvre par Impact Living. Et en une année seulement! Il nous reste 3 grands bâtiments encore à rénover» commente M<sup>me</sup> Danielle Nardone, présidente. La volonté du comité était d'abandonner le chauffage au mazout, mais les architectes contactés proposaient tous... le mazout! D'où la recherche d'un spécialiste qui puisse proposer autre chose, comme la pompe à chaleur couplée au solaire. Le concept de la «rénovation totale» que proposait Impact Living a convaincu la coopérative. Et le résultat est jugé excellent sur tous les plans: la consommation énergétique de l'immeuble rénové est maintenant celle d'une villa de 4 personnes! ■

### LES CONSEILS D'IMPACT LIVING

En général, le secteur de l'immobilier est resté figé sur ses acquis, estime Marc Muller. Selon lui, il est primordial de travailler avec des prestataires qui connaissent toutes les contraintes énergétiques appliquées actuellement, mais surtout aussi celles qui vont être décidées à l'avenir (à l'horizon 2030-2050). Donc attention: il faut éviter de faire des rénovations énergétiques partielles au coup par coup. Il faut les faire de manière globale et logique! Il faut opérer la transition énergétique globale des parcs d'immeubles très rapidement! Et si possible dans un délai de huit à dix ans maximum.

#### Pour en savoir plus:

Société coopérative d'habitations Le Chêne, Nyon (M<sup>me</sup> Danielle Nardone, 079 304 31 35)  
Impact Living Sàrl, Marc Muller, chemin des Sources 29,  
1400 Yverdon-les-Bains, [www.impact-living.ch](http://www.impact-living.ch), [info@impact-living.ch](mailto:info@impact-living.ch), tél. 076 398 90 20





**BANQUE  
MIGROS**

# «Où pouvons-nous économiser des coûts pour nos coopérateurs?»

L'augmentation des frais d'entretien et des prix fonciers met les coopératives d'habitation particulièrement sous pression. Nos experts vous montrent où vous pouvez faire des économies afin de pouvoir continuer à garantir des logements pour tous à l'avenir.

En savoir plus:  
[banquemigros.ch/contact](https://banquemigros.ch/contact)

