

Rénovation : la grande peur du double-flux?

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **82 (2010)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-145015>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Rénovation: la grande peur du double-flux?

Peu avant le début des travaux, les habitants d'un immeuble de la coopérative Les Rocailles, à Neuchâtel, s'opposent à un ambitieux projet de rénovation, pourtant accepté en assemblée générale.

La direction de la coopérative Les Rocailles a eu une fort mauvaise surprise, en juin 2009, lors de travaux de rénovation de son immeuble de la rue Varnoz 2-4 à Neuchâtel. Débutés en mars 2009, les travaux d'isolation extérieure se sont déroulés sans problème. Mais les locataires se sont ensuite vivement opposés à l'installation d'un système de ventilation par double-flux.

Ce 14 mai 2009, la surprise a été totale pour Adriano Cramerì, président de la coopérative. La nature des travaux avait été détaillée aux membres présents à l'assemblée générale du mois de mars, qui les avaient acceptés, sans opposition. La contestation de l'installation de la ventilation à double-flux dans les appartements s'est déclarée lors d'une visite avec des maîtres d'état. Elle a été suivie, le 28 mai, d'une lettre signée par 40 locataires (membres et non membres).

«La ventilation par double-flux était soudain coupable de tous les maux» synthétise Antonio Cramerì. Une séance organisée le 8 juin ne parvint pas à débloquent la situation: «J'aurais pu annoncer une baisse des loyers que cela n'aurait rien changé!» Le conseil d'administration décide alors d'abandonner l'ambitieux projet Minergie, ne voulant pas prendre le risque de retarder toute la rénovation – le droit du bail permettant aux locataires d'ouvrir une procédure pour s'opposer aux travaux. L'immeuble se contentera alors d'une sérieuse isolation externe.

Selon les architectes, Marc et Christiane Bertschi, à Cormondrèche, l'immeuble consommait auparavant environ 20 litres de mazout par an et par m². Le projet devait lui permettre de faire baisser cette consommation jusqu'à 6 litres par an et par m² et d'obtenir un label Minergie. En l'état – et après les travaux d'isolation externe – elle devrait atteindre les minimas légaux et s'établir autour de 10 litres par m² et par an.

L'annulation des travaux n'a pas eu de conséquences sur les comptes de

la coopérative, les entreprises engagées s'étant montrées compréhensives. Mais, curieusement, le coût total de l'intervention se révèle plus élevé. Son prix a été moindre, 1,2 million plutôt que 1,7 million. «Mais nous n'avons finalement pas bénéficié des aides liées à l'obtention du label Minergie. Soit le doublement du Centime climatique via un programme spécial cantonal. Et nous n'avons pas pu bénéficier des taux exceptionnels que proposait alors l'ASH - 5 ans sans intérêt, puis 5 ans à 1% sur 50% de la valeur des travaux,» détaille le président. Pour les locataires, ventilation ou pas, l'augmentation de loyer devrait se chiffrer à une trentaine de francs par pièce dès octobre 2010.

Réactions épidermiques

Pourquoi ce refus? Le projet avait été présenté par les architectes lors de l'assemblée générale de 2008, puis par le conseil d'administration lors de celle de 2009. Mais Adriano Cramerì ne cache pas que la communication aurait pu être meilleure. Christiane Bertschi évoque la piste des facteurs psychologiques: «La perspective de travaux à l'intérieur de l'appartement peut susciter un stress.» Chacun mentionne aussi le fait que ces immeubles abritent une population qui a en moyenne plus de 60 ans. Les seniors seraient globalement moins sensibles à la problématique des économies d'énergie et aux discours sur le développement durable. Et plus sensibles aux inconvénients que peuvent générer des travaux à l'intérieur des habitations. Ce dernier point demeure central aux yeux d'Adriano Cramerì: «Ce problème ne se serait sans doute pas posé si le système central de ventilation avait pu être construit à l'extérieur!»

Fantasme et réalité du double-flux

Il devient dès lors nécessaire de préciser les travaux refusés. Selon les architectes, l'intervention la plus lourde, à l'intérieur des logements,



Adriano Cramerì, président de la coopérative Les Rocailles.

aurait consisté dans le percement de la dalle – sol et plafond – afin de faire passer un tuyau d'une cinquantaine de centimètres de diamètre. L'installation de ce canal principal de ventilation devait se faire aux dépens d'un placard situé dans le hall. Lors d'une deuxième intervention, il était prévu de créer un faux plafond d'une vingtaine de centimètres, toujours dans le hall. Cette structure aurait abrité les tuyaux de distribution de l'air allant en direction de grilles d'environ 10 cm sur 30 cm dans chaque pièce. L'extraction de l'air vicié aurait été assuré depuis les salles d'eau et de la cuisine. Bilan définitif de l'inconvénient: un placard et 20 centimètres de plafond en moins dans le hall d'entrée. Avantage, une consommation d'énergie pour le chauffage réduite d'environ deux tiers.

Selon le principe éprouvé du double-flux, l'air est constamment renouvelé dans l'appartement. L'avantage énergétique découle d'une astuce: avant d'être rejeté de l'immeuble, l'air sortant réchauffe, via un échangeur, l'air rentrant. Pour que le système soit efficace, il est nécessaire de laisser les fenêtres fermées. Ce qui peut ne pas plaire. «En hiver, on ouvre spontanément les fenêtres lorsque l'on sent que l'air est vicié. S'il est constamment renouvelé par la ventilation, ce besoin disparaît» rétorque Christiane Bertschi. Elle réagit également aux reproches selon lesquels le système générerait de désagréables courants d'air. «Le mouvement est constant, mais



Les 3 étapes de l'installation d'un système de ventilation à double-flux, similaire à ce qui n'a finalement pas été réalisé dans l'immeuble Varnoz 2-4: 1) à gauche, on voit le tuyau principal vertical qui sera ensuite masqué dans le hall d'entrée; 2) au centre, on voit encore la structure de ventilation qui sera cachée par un faux plafond; 3) à droite, le faux plafond qui cache la structure de distribution, dont on ne distingue plus que les grilles amenant l'air dans les pièces. © mcb architectes/DR

demeure indécélable et, si le système est bien réglé, totalement silencieux. En revanche, il est exact que les anciens systèmes à flux simple, qui ne se mettaient en route que ponctuellement et insufflaient de l'air froid, pouvaient donner l'impression qu'une fenêtre avait été laissée ouverte!

L'architecte conclut en relevant le paradoxe méconnu d'une isolation efficace. «L'air qui circule normalement dans une maison mal isolée assure une défense contre les moisissures. Celles-ci peuvent en revanche se développer dans une maison bien isolée, et étanche à l'air, ce qui est le cas après changement des fenêtres.» Et qui dit moisissures, dit dégâts causés à la surface des matériaux, mais aussi risques d'allergie. Une raison de plus, pour Christiane Bertschi, pour opter pour la ventilation à double-flux.

Adriano Crameri et mcb architectes avaient déjà réussi par deux fois à réaliser, sur des bâtiments anciens, des travaux de rénovation avec ventilation à double-flux et obtention du label Minergie. En 2004 à La Chaux-de-Fonds, pour le compte de la coopérative Colomont, sur un immeuble en ruine de 10 appartements et en 2005 à Neuchâtel, sur la Maison des syndicats, pour le compte d'Unia. «Mais nous avons à chaque fois pu travailler dans des immeubles vides» relève Christiane Bertschi.

L'immeuble de la rue Varnoz est compris dans un groupe de trois locatifs identiques – Varnoz 6-8, Varnoz 2-4 et Caselle 1-3, construits par la coopérative au début des années 70 sur la même parcelle. Chaque immeuble

La communication en question aussi ailleurs

Au rayon des travaux, des acteurs des coopératives et du logement social confirment qu'il est parfois difficile de faire passer le message. Un exemple parmi d'autres: «J'ai rencontré ce matin les responsables d'une pétition qui s'opposent à l'augmentation des loyers, alors même qu'il a toujours été affirmé que les rénovations entreprises ne seraient suivies d'aucune augmentation», raconte Miltos Thomaidis, du comité de la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS), qui rénove actuellement 117 logements dans le quartier des Charmilles.

Y aurait-il une béance d'incompréhension? Si oui, pour la combler, la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) mise sur le service personnalisé. Pour présenter ses projets de rénovation, en plus d'une séance d'information, elle va discuter personnellement avec chaque locataire. Il est vrai qu'elle doit aussi discuter de déménagement temporaire, la SCHL privilégiant les rénovations totales – isolation, chauffage, tuyauterie, etc. – qui nécessitent le placement pendant de longs mois des habitants dans d'autres logements. Un système difficile à mettre en place pour une coopérative qui ne dispose pas d'un important parc immobilier. Mais déjà d'aller à la rencontre de chacun peut s'avérer excessivement lourd pour une coopérative dirigée par une petite équipe «de milice».

Le moyen terme existe. La gérance Gérimmo, qui collabore avec les coopératives des Mélèzes et de Cité de l'Est, à La Chaux-de-Fonds, propose, en marge des séances, de se déplacer pour mieux expliquer les projets à ceux qui le désirent. Selon son directeur Laurent Carminati, Gérimmo fonctionne comme interface entre locataires et direction des coopératives – «Un plus à une époque où la gérance d'immeubles devient de plus en plus spécifique et compliquée.» Mais au delà du registre des compétences, c'est bien le problème de la communication qui se pose. La formule d'une information clairement exposée lors de l'assemblée générale semble connaître ses limites – «Les membres présents semblaient intéressés. Mais nous nous sommes rendus compte pendant les travaux que beaucoup n'avaient rien compris à l'exposé,» regrette un architecte.

Restent alors les explications de chantiers. La FVGLS a relevé le temps de travail du concierge afin qu'il puisse répondre aux questions des locataires pendant les travaux. Et Antonio Crameri fait en sorte que lui ou un de ses collaborateurs assurent une présence renforcée sur un autre chantier des Rocailles. Pour expliquer, pour rassurer.

compte 5 étages, pour un total de 74 appartements de 2, 3 et 4 pièces. Selon le rapport des architectes, «du point de vue thermique, la construction typique de cette époque paraît aujourd'hui catastrophique». En 2007, l'immeuble de la Rue Caselle avait connu une rénovation partielle, avec le remplacement des fenêtres, pour une baisse de consommation de combustible d'environ 8%.

En 2008, l'immeuble Varnoz 6-8 a connu une intervention plus importante – dont l'élément le plus marquant est la pose d'une isolation thermique extérieure constituée de panneaux de laine de verre de 20 centimètres, soit une intervention identique à celle réalisée pour Varnoz 2-4 l'année suivante. Pour Varnoz 6-8 déjà, la direction des Rocailles avait étudié la possibilité d'un système de ventilation à double-flux. Mais avait renoncé, en raison notamment de son coût. Avant que les offres de subventions exceptionnelles proposées en 2009 ne l'amènent à franchir le pas pour la rénovation de Varnoz 2-4. Avec le résultat que l'on sait.

Texte et photos: Vincent Borcard

Une coopérative en quête d'idéal

La société lausannoise Logement Idéal fête cette année son cinquantième anniversaire. Rencontre avec son directeur actuel, Pierre-André Cavin.



Pierre-André Cavin, président de la coopérative Logement Idéal.

«On ne fait ni de spéculation, ni d'opérations purement commerciales. Notre but est de mettre en valeur un terrain, de construire ou d'acheter et réhabiliter des bâtiments pour proposer des logements bien conçus et confortables avec des loyers raisonnables.» Cela fait cinquante ans que la coopérative lausannoise Logement Idéal se tient à ces quelques règles, fixées en 1960 par ses deux sociétés fondatrices, la Société des jeunes commerçants et la Société industrielle et commerciale de Lausanne. Son actuel président, Pierre-André Cavin, le martèlera tout au long de l'entretien: proposer des logements agréables avec les loyers les plus bas possibles est ce qui compte à ses yeux. A l'heure où la capitale vaudoise est de plus en plus pauvre en appartements vacants et à des loyers décents, il s'agit là finalement moins d'un simple but que d'une

véritable profession de foi. Le prix des logements dépasse aujourd'hui trop souvent les capacités économiques des citoyens.

Actuellement, le parc immobilier de Logement Idéal est de 1194 logements. Ces dix dernières années, la coopérative a construit trois immeubles. Le premier, à l'avenue d'Echallens, sur le site de l'ancienne gare du LEB, propose une trentaine de logements et un centre de consultation psychiatrique et psychothérapique lié au CHUV. Les deux autres, proposant également une trentaine d'appartements au total, sont situés à l'angle des avenues Recordon et d'Echallens. Lorsqu'elle le peut, la coopérative achète également des immeubles. Après l'acquisition de deux objets neufs à Crissier en 2001, elle a récemment agrandi son parc avec un bâtiment dans le quartier d'Entrebois, qu'elle a entièrement réhabilité, et un autre à Epalinges.

Rareté des terrains

«Nous sommes en outre en train d'étudier un projet de dimension importante et de rechercher activement des terrains ou des immeubles à réhabiliter, poursuit Pierre-André Cavin. Mais cela devient extrêmement difficile étant donné que les terrains sont très rares. On se doit néanmoins d'être attentifs dans l'espoir de trouver

de bonnes affaires, même s'il arrive que les opportunités ne sont pas toujours valables après études.» Autant dire que Logement Idéal, à l'entame de la deuxième décennie du second millénaire, fait tout pour rester dynamique.

La plupart des logements mis sur le marché par la coopérative sont subventionnés grâce à des aides cantonales et communales sur des droits de superficie, principalement sur la Commune de Lausanne. Des opérations que la société souhaite vivement intensifier à Lausanne et ailleurs dans le canton. «Une autre difficulté est liée au fait que le canton n'accorde généralement des subventions que si la commune en a accordée une, regrette le directeur. Lorsque nous discutons avec une commune d'un droit de superficie, nous devons également souvent négocier afin de le faire baisser.» Une bataille difficile lorsqu'une coopérative entre en concurrence avec un promoteur aux arguments financiers séduisants. Promoteur qui, au final, mettra sur le marché des logements aux loyers bien plus chers.

L'écologie, un passage obligé

Ces dernières années, Logement Idéal a également procédé à un important programme d'entretien et de rénovation de ses immeubles les plus anciens. Les mois à venir, c'est par