

23 octobre 2025

La dimension sociale de la transition énergétique

Exploration du cas de l'immobilier de rendement



Groupe de suivi

Andrea Streit, OFEN

Sandra Rihs, OFEN

Auteurs

Baptiste Gex, enoki sàrl

Loïc Simon, enoki sàrl

Axelle Marchon, enoki sàrl

Mode de citation

Enoki (2025). *La dimension sociale de la transition énergétique. Exploration du cas de l'immobilier de rendement*. Office fédéral de l'énergie, Berne.

Notes

La présente étude exploratoire a été élaborée pour le compte de SuisseEnergie.

Ce document est disponible seulement en français. Le résumé est disponible en français, allemand ainsi qu'en italien.

La responsabilité du contenu incombe exclusivement aux auteurs.

Image de couverture

© Enoki sàrl

Contenu

	Acronymes	4
	Résumé	5
	Zusammenfassung.....	6
	Sommario.....	7
1.	Introduction	8
2.	Méthode.....	9
2.1	Objectif général	9
2.2	Cadre d'étude	9
2.3	Axes d'analyse	10
2.4	Méthodologie	12
3.	Exploration thématique	13
3.1	Densification	13
3.2	Énergie	21
3.3	Coopération	27
4.	Synthèse	31
4.1	Le social comme catalyseur	31
4.2	Mise en œuvre	31
5.	Conclusion	34
	Bibliographie	35
	Annexe 1	37

Acronymes

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (France)
ARE	Office fédéral du développement territorial
AMU	Assistance à Maîtrise d'Usage
ASLOCA	Association suisse des locataires
CCL	Conseil de concertation locative (France)
CECB	Certificat énergétique cantonal des bâtiments
CPE	Certificat de performance énergétique (Europe)
CPCN	Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel
EPBD	Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments (Europe)
ESG	Environnement, Social, Gouvernance
ETHZ	Eidgenössische technische Hochschule Zürich
FRC	Fédération romande des consommateurs
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
HEIG-VD	Haute école d'ingénierie et de gestion du Canton de Vaud
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LGZD	Loi générale sur les zones de développement
NNBS	Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
OFEN	Office fédéral de l'énergie
OFL	Office fédéral du logement
OFS	Office fédéral de la statistique
PCL	Plan de concertation locative
PLQ	Plan localisé de quartier
PPE	Propriété par étage
RCP	Regroupement dans le cadre de la consommation propre
SCHL	Société Coopérative d'Habitation Lausanne
SEL	Système d'évaluation de logements
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SILL	Société Immobilière Lausannoise pour le Logement
SNBS	Standard de construction durable suisse
SRE	Surface de référence énergétique
SRREI	Swiss Sustainable Real Estate Index
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier

Résumé

Cette étude porte sur le rôle central de la dimension sociale dans la transition énergétique et climatique de l'immobilier suisse, et en particulier des logements locatifs.

Alors que des objectifs ambitieux en matière de durabilité et d'efficacité énergétique ont été définis à l'échelle fédérale, plusieurs freins sont observés : un faible taux de rénovation, des difficultés à réaliser des projets de densification ou encore la constante augmentation de la surface par habitant qui neutralise les efforts d'efficacité énergétique, le tout amplifié par un manque de logements dans certains centres urbains.

Pour relever ces défis, l'étude met en avant l'importance de susciter l'adhésion et la participation de la population à la transition. Elle souligne que cette transition doit ainsi être abordée comme un projet de société, nécessitant de comprendre les multiples facteurs qui peuvent influencer nos comportements et nos modes de vie, comme l'environnement physique, l'organisation sociétale, l'information, la formation ou encore la valorisation des capacités (*empowerment*).

Dans le cadre spécifique de l'immobilier, les bâtiments locatifs détenus par des personnes morales représentent un fort potentiel. Ils ont la particularité d'être d'une taille importante, et donc d'accueillir beaucoup de locataires, et aussi d'être détenus par des acteurs pouvant répliquer à grande échelle des mesures spécifiques. À nouveau, agir sur ces biens demandent une réflexion globale et cohérente, que la présente étude a structuré selon trois axes clés : densification, énergie et coopération.

Sur la base d'entretiens et de cas pratiques, l'étude propose 18 idées d'action pour activer la dimension sociale de la transition énergétique de l'immobilier. Volontairement exploratoires, les idées proposées sont formulées de manière synthétique et demanderont des discussions ultérieures avec les parties prenantes concernées pour être précisées et potentiellement mises en œuvre. Aussi, certaines actions pourraient nécessiter des expérimentations préalables à une échelle restreinte pour vérifier leur faisabilité et impact, avant d'envisager une application à une échelle élargie.

Il ressort également de l'étude que les idées peuvent être structurées selon trois champs d'actions : l'élaboration de réglementations, le développement de nouveaux outils et l'intégration de critères complémentaires dans des certifications de durabilité liées à la construction et l'immobilier. Aussi, les idées d'action concernent des échelles variées : quartier, commune, agglomération, canton, confédération.

La dimension sociale, souvent focalisée autour des notions de qualité de vie et de bien-être, est ainsi interprétée dans cette étude comme un levier essentiel pour favoriser l'adhésion et l'émergence de modes de vie durables, et par conséquent favoriser l'atteinte des objectifs énergétiques et climatiques de la Suisse.

Zusammenfassung

Gegenstand dieser Studie ist die zentrale Rolle der sozialen Dimension bei der Energie- und Klimawende im Schweizer Immobiliensektor – und das insbesondere in Bezug auf Mietwohnungen.

Auch wenn auf Bundesebene in puncto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ehrgeizige Ziele festgelegt wurden, sind mehrere Hindernisse festzustellen, darunter eine niedrige Renovationsquote, Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Verdichtungsprojekten sowie die ständige Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner, die Massnahmen für Energieeffizienz neutralisiert. Erschwerend hinzu kommt eine Knappheit am Wohnraum in bestimmten Stadtzentren.

Um diese Herausforderungen anzugehen, hebt die Studie die Wichtigkeit hervor, die Zustimmung und Mitwirkung der Bevölkerung im Rahmen des Übergangs zu fördern. Dabei wird unterstrichen, dass der Übergang folglich als gesellschaftliches Projekt zu betrachten ist. In dieser Hinsicht sind die vielen Faktoren zu analysieren, die unsere Verhaltens- und Lebensweisen beeinflussen können, wie die natürliche Umwelt, die Organisation der Gesellschaft, Informationen, Bildung oder die Wertschätzung individueller Fähigkeiten (*empowerment*).

Was den spezifischen Kontext des Immobiliensektors angeht, so weisen Mietgebäude im Besitz juristischer Personen ein hohes Potenzial auf. Sie sind gross, beherbergen folglich viele Mietparteien und befinden sich im Besitz von Akteuren, die im grossen Massstab spezifische Massnahmen umsetzen können. Abermals zeigt sich, dass ein Handeln in Bezug auf solche Objekte eine ganzheitliche und kohärente Reflexion erfordert, die in dieser Studie anhand dreier zentraler Achsen strukturiert wurde: Verdichtung, Energie und Zusammenarbeit.

Aufbauend auf Gesprächen und praktischen Fällen werden in der Studie 18 Handlungsansätze vorgeschlagen, um die soziale Dimension der Energiewende in den Immobiliensektor zu integrieren. Die bewusst explorativen Vorschläge sind prägnant formuliert und bedürfen weiterer Diskussionen mit allen Beteiligten, um weiter verfeinert und gegebenenfalls umgesetzt zu werden. Demgemäss könnten bestimmte Massnahmen eine vorhergehende Erprobung im begrenzten Rahmen erfordern, um ihre Machbarkeit und Wirkung zu überprüfen, bevor sie in grösserem Massstab angewandt werden.

Der Studie zufolge können die Ansätze gemäss drei Handlungsfeldern strukturiert werden, d. h. der Ausarbeitung von Vorschriften, der Entwicklung neuer Tools und der Hinzufügung ergänzender Kriterien zu Nachhaltigkeitszertifizierungen im Bau- und Immobilienwesen. Folglich betreffen die vorgeschlagenen Massnahmen verschiedene Ebenen: Quartier, Gemeinde, Agglomeration, Kanton und Bund.

Die soziale Dimension, die häufig auf die Konzepte Lebensqualität und Wohlergehen ausgerichtet ist, wird in dieser Studie als Schlüsselfaktor betrachtet, um die Annahme und Entstehung nachhaltiger Lebensweisen und folglich die Erreichung der Energie- und Klimaziele der Schweiz zu fördern.

Sommario

Questo studio riguarda il ruolo centrale svolto dalla dimensione sociale nella transizione energetica e climatica del settore immobiliare svizzero, e in particolare degli alloggi in affitto.

Mentre a livello federale sono stati definiti obiettivi ambiziosi in materia di sostenibilità ed efficienza energetica, sono stati riscontrati anche diversi ostacoli: un basso tasso di ristrutturazione, difficoltà nella realizzazione di progetti di densificazione e il costante aumento della superficie per abitante, che neutralizza gli sforzi di efficienza energetica, il tutto aggravato dalla mancanza di alloggi in alcuni centri urbani.

Per affrontare queste sfide, lo studio mette in evidenza l'importanza di incoraggiare l'adesione e la partecipazione della popolazione alla transizione e sottolinea che questa transizione deve quindi essere affrontata come un progetto della società, che richiede di comprendere i molteplici fattori in grado di influenzare i nostri comportamenti e stili di vita, come l'ambiente fisico, l'organizzazione sociale, l'informazione, la formazione o ancora la valorizzazione delle capacità (*empowerment*).

Nel contesto specifico dell'immobiliare, gli edifici in affitto detenuti da persone giuridiche presentano un forte potenziale, perché hanno la particolarità di avere grandi dimensioni, e quindi di ospitare molti inquilini, oltre a essere di proprietà di attori in grado di replicare su larga scala misure specifiche. Ancora una volta, intervenire su questi beni richiede una riflessione globale e coerente, che questo studio ha strutturato secondo tre assi principali: densificazione, energia e cooperazione.

Sulla base di interviste e casi pratici, esso propone 18 idee di azione per promuovere la dimensione sociale della transizione energetica nel settore immobiliare. Le idee proposte, volontariamente esplorative, sono formulate in modo sintetico e richiederanno ulteriori discussioni con le parti interessate per una migliore definizione e una potenziale attuazione. Inoltre, alcune azioni potrebbero richiedere sperimentazioni preliminari su scala ridotta per verificarne la fattibilità e l'impatto, prima di considerare un'applicazione su scala più ampia.

Dallo studio emerge anche che le idee possono essere strutturate secondo tre ambiti d'azione: l'elaborazione di regolamentazioni, lo sviluppo di nuovi strumenti e l'integrazione di criteri complementari nelle certificazioni di sostenibilità legate all'edilizia e al settore immobiliare. Le idee di azione riguardano inoltre diverse scale territoriali: quartiere, comune, agglomerato urbano, cantone, confederazione.

La dimensione sociale, spesso incentrata sulle nozioni di qualità della vita e benessere, è così interpretata in questo studio come una leva essenziale per favorire l'adesione e l'emergere di stili di vita sostenibili, e di conseguenza per promuovere il raggiungimento degli obiettivi energetici e climatici della Svizzera.

1. Introduction

La Suisse s'est fixé l'ambitieux défi de faire évoluer son paysage énergétique et d'atteindre la neutralité climatique d'ici 2050. Ce défi est incarné par la Stratégie énergétique 2050 approuvée en 2017, qui en définit les axes de travail principaux, à savoir la promotion des énergies renouvelables, les économies d'énergie, l'augmentation de l'efficacité et la sortie du nucléaire, ainsi que par la nouvelle révision de la Loi sur le CO₂ de 2025 et par la Loi sur Climat et l'Innovation acceptée en 2023.

Dans ce contexte, le secteur de l'immobilier joue un rôle central dans la mesure où les bâtiments suisses consomment près de 40% de l'énergie finale et génèrent environ un tiers des émissions de CO₂ de notre pays (OFEN, 2024b). Son rôle est aussi polyvalent, car il est autant lié aux bâtiments en eux-mêmes, qu'à l'utilisation du sol qui les accueille ou encore aux modes de vie dont ils en sont le support, en termes de mobilité par exemple. Le secteur de l'immobilier fait ainsi face à des défis multiples : améliorer l'efficacité des bâtiments neufs et existants, densifier le tissu bâti, favoriser l'avènement de modes de vie durables.

Bien que le travail soit en cours, les efforts à fournir demeurent considérables, en témoignent le faible taux de rénovation du parc existant, 1.5% par an entre 2011 et 2020 (OFEN, 2024a), les nombreuses oppositions à des projets de densification ou encore la croissance constante de la surface de logement par habitant, établie à 46.5 m² en 2023, soit +3.3% par rapport à 2013 (OFS, 2024c), le tout dans un contexte actuel de pénurie de logements dans les grands centres urbains (Conseil fédéral, 2025).

Les défis pour l'immobilier sont ainsi complexes et demandent des solutions techniques, économiques, juridiques, mais aussi sociales. En particulier, il est essentiel de pleinement considérer l'influence des facteurs humains, que ce soit pour anticiper les réactions face à des solutions techniques, ou alors pour concevoir de nouvelles solutions partant d'un raisonnement sociologique, par exemple.

À ce titre, la transition énergétique est de plus en plus perçue comme un projet de société, que la technologie ne saurait relever seule (Niwa & Frund, 2018). Elle nécessite une réflexion systémique, dans laquelle se trouve inévitablement une dimension sociale.

Sur cette base et partant du constat qu'aujourd'hui cette dimension sociale n'est que peu mobilisée dans le cadre de la transition énergétique du secteur de l'immobilier, l'objet de la présente étude est d'explorer la question centrale suivante :

*Comment une meilleure considération de la dimension sociale
peut-elle contribuer à accélérer la transition énergétique
de l'immobilier de rendement ?*

Afin de préciser l'enjeu et la portée de la présente étude, les objectifs poursuivis seront détaillés dans un premier temps, au même titre que la méthodologie de travail et quelques définitions préalables. Un troisième chapitre présentera ensuite les principaux constats et les idées d'action identifiées. Celles-ci seront finalement synthétisées et catégorisées dans des champs d'action dans un quatrième chapitre, qui amènera à la conclusion de l'étude.

2. Méthode

2.1 Objectif général

La présente étude a pour objectifs d'identifier des problématiques et opportunités liées à des aspects sociaux de la transition énergétique du secteur de l'immobilier et, en réponse, de proposer des idées d'action qui pourraient stimuler sa progression.

Cette étude est exploratoire. Elle vise à identifier des pistes d'actions de manière synthétique. Ces actions devront par la suite faire l'objet de développement complémentaire, voire d'expérimentation, pour éprouver leur faisabilité et impact. Volontairement prospective, l'étude a également comme objectif de réfléchir au futur.

2.2 Cadre d'étude

L'étude se concentre sur le segment des logements locatifs, dans la mesure où 61% des ménages suisses sont locataires de leur logement, et que celui-ci est une fois sur deux la propriété d'une personne morale (OFS, 2024a), qui peut autant être un fonds de placement, une société immobilière, une institution de prévoyance, une assurance, une fondation ou encore une société coopérative de construction et d'habitation. Ces personnes morales détiennent en particulier la majorité des bâtiments de plus de 5 étages (OFS, 2022).

En parallèle, il est à relever que les bâtiments de plusieurs logements ne sont proportionnellement pas nombreux en Suisse, mais qu'ils accueillent une grande partie de la population, comme illustré ci-dessous (OFS, 2024b).

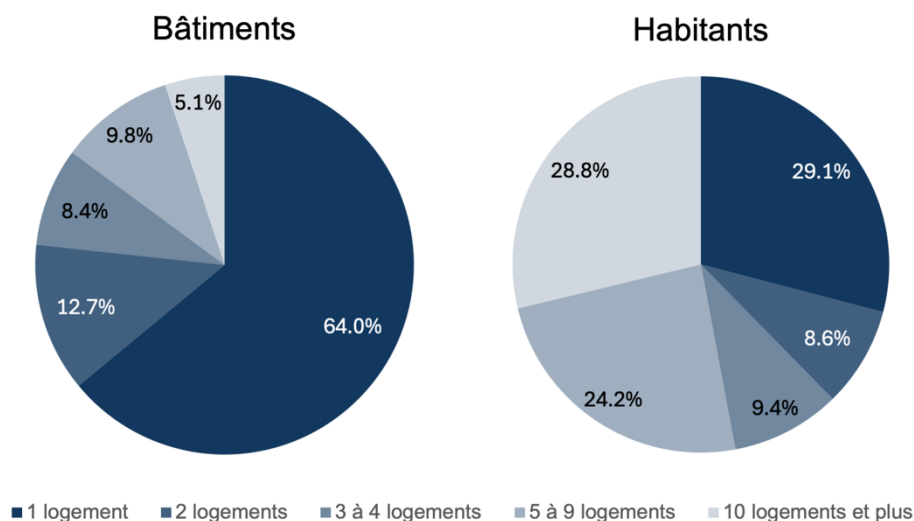


Figure 1 - Répartition des bâtiments et des habitants, selon le nombre de logements dans le bâtiment, au 31.12.2023 (données : OFS)

Les personnes morales et leurs biens immobiliers représentent ainsi un fort potentiel d'action. En effet, une mesure prise sur un bâtiment implique nécessairement un impact pour de nombreux locataires. Aussi, cette même mesure peut ensuite être répliquée sur d'autres biens détenus par un même propriétaire au sein de son portefeuille immobilier.

La présente étude vise dès lors à formuler des actions pertinentes pour ce type de biens immobiliers et d'acteurs.

2.3 Axes d'analyse

2.3.1 Transition énergétique

Pour structurer l'étude, la transition énergétique de l'immobilier a été décomposée en trois thèmes principaux. Ces thèmes ont été retenus comme axes d'analyse au vu de leur importance pour la transition et leur lien avec des aspects sociaux (cf. chap. 2.3.2.).

Le premier thème est naturellement l'énergie, dont la production doit être efficace et renouvelable, et l'utilisation économe. Cela implique concrètement de viser une faible consommation énergétique des bâtiments neufs, mais aussi existants, d'en produire localement une partie et de rénover les objets trop énergivores.

Le deuxième thème est celui de la densification qui, en plus de limiter l'artificialisation des sols, permet de développer des réseaux énergétiques efficaces, de favoriser la mobilité durable ou encore de mutualiser des infrastructures. Cette densification peut se concrétiser par des constructions sur des terrains non bâtis (projet de développement) ou déjà bâtis (projet de transformation), ainsi que par une intensification des usages. En effet, la Suisse poursuit un objectif de densification de l'utilisation du sol, c'est-à-dire un accroissement du nombre d'habitants et d'emplois par unité de surface (Conseil fédéral, 2017).

Le troisième thème concerne finalement la coopération entre les parties prenantes. En effet, travailler sur la transition énergétique de l'immobilier implique de trouver des solutions à des problématiques interdisciplinaires qui sont incarnées par des acteurs aux intérêts parfois divergents.

Ces 3 thèmes se retrouvent à différentes étapes de vie d'un bien immobilier. À ce titre, une décomposition complémentaire selon les phases du cycle de vie a été élaborée pour guider plus finement l'analyse.

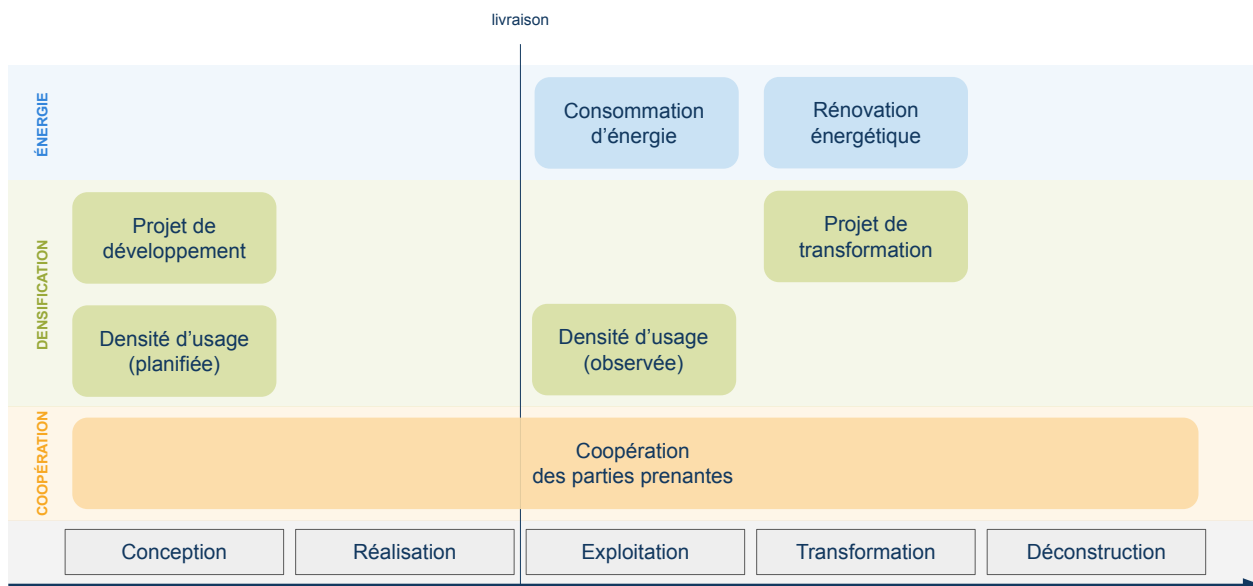


Figure 2 – Thèmes d'analyse de l'étude

2.3.2 Dimension sociale

Comme évoqué en introduction, la transition énergétique est un projet de société. En ce sens, toute mesure relative à la transition fait face à des difficultés techniques, mais aussi sociales, ce que le schéma ci-après représente de manière simplifiée et à titre illustratif. Ce schéma est notamment révélateur quant à certaines mesures qui peuvent être relativement simples techniquement, mais plus compliquées d'un point de vue social.

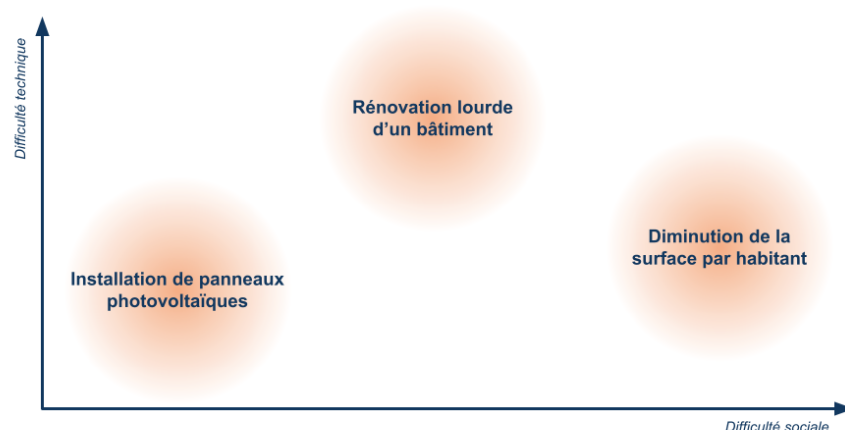


Figure 3 – Évaluation illustrative des difficultés sociales et techniques d'une mesure de transition

Sur la base des thèmes présentés au chapitre précédent, la notion de « difficulté sociale » peut être illustrée par les oppositions à des projets de densification ou de transformation, la difficulté à réduire la consommation énergétique du ménage, l'importance d'avoir un grand logement ou la complexité d'en déménager, ou encore les relations parfois tendues entre propriétaires, régies et locataires. Ces difficultés sont notamment liées aux modes de vie et aux comportements propres à notre société, qui sont deux notions étroitement liées et influencées par de multiples facteurs, comme décrit ci-après.

Un mode de vie peut être défini comme « une composition - dans le temps et l'espace - des activités et expériences quotidiennes qui donnent sens et forme à la vie d'une personne ou d'un groupe. » (Pattaroni, 2013). Pour faire émerger des nouveaux modes de vie, l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, en France) a de son côté défini et décrit 4 axes d'action interdépendants (Métropole de Lyon, 2022a) :

- L'organisation sociétale, qui comprend principalement des réglementations sur lesquelles les pouvoirs publics peuvent agir pour changer et démocratiser des pratiques, à l'échelle locale, régionale ou nationale.
- L'environnement physique, qui inclut des technologies, infrastructures et objets pouvant influencer les pratiques individuelles.
- L'environnement culturel et social, qui comporte les normes, valeurs et représentations sociales qui habitent les individus et qui par conséquent influencent nos choix de vie.
- L'individu, qui possède des comportements influencés par ce qui précède mais aussi par son contexte de vie et ses caractéristiques personnels.

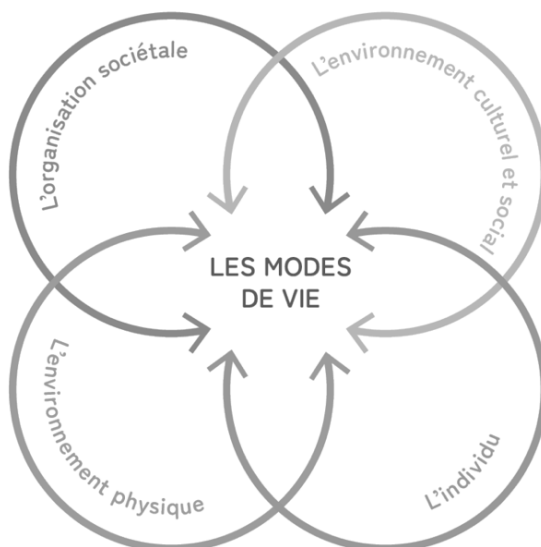


Figure 4 – Catégories d'action pour changer les modes de vie (ADEME, 2016)

Quant aux comportements, ils peuvent être définis comme « l'ensemble des manifestations observables et des actions d'un individu dans une situation donnée » (Métropole de Lyon, 2022b). Il s'agit ainsi d'une notion plus spécifique qui, au-delà des facteurs évoqués précédemment, sera également influencée par une série de facteurs psychologiques individuels, autant cognitifs qu'émotionnels, comme l'auto-efficacité, l'intérêt ou encore les biais cognitifs (Petit, 2019) (voir Annexe 1). Ces facteurs ne sont pas explorés ici, mais témoignent de la complexité des comportements et par conséquent de la diversité d'options pour encourager des nouvelles pratiques. À titre d'exemple, la Métropole du Grand Lyon a défini 6 axes d'action pour influencer les comportements :

- L'information et la communication
- La formation et la sensibilisation
- L'encapacitation (ou *empowerment* en anglais)
- Les dispositifs matériels et technologiques
- Les *nudges* (ou coup de pouce en français)
- La coercition et la réglementation

Sur cette base, la présente étude définit la dimension sociale comme étant l'ensemble des considérations permettant d'agir sur les comportements et faire émerger des nouveaux modes de vie.

2.4 Méthodologie

Pour répondre au caractère exploratoire de l'étude, trois méthodes de recherche ont été combinées : une analyse documentaire (littérature scientifique, publications officielles, ressources médiatiques, publications professionnelles), des études de cas pratiques et des entretiens avec des professionnels du secteur. Chacune de ces méthodes a été utilisée selon les axes d'analyse exposés précédemment.

Les entités et personnes interviewées sont listées ci-après. L'objectif était d'avoir une vision large et multi-acteurs. Ainsi, différents types de propriétaires ont été rencontrés – fonds immobilier (Realstone), coopérative d'habitation (SCHL) et caisse de pension (CPCN), un représentant des locataires (ASLOCA), un développeur immobilier (Losinger Marazzi), une régie (Wincasa), ainsi qu'un service cantonal (Service de la participation de Genève). Aussi, des entretiens ont été réalisés avec l'Office fédéral du logement et l'association NNBS (porteuse de la certification SNBS), dans une perspective plus transversale.



Figure 5 – Entretiens réalisés

Cette méthodologie a permis de dresser une analyse qualitative et de formuler des idées d'actions liées à la dimension sociale (au sens du chap. 2.3.2), pour les trois thèmes de la transition énergétique (cf. chap. 2.3.1). Ces thèmes ont été abordés selon les phases du cycle de vie immobilier (cf. figure 2).

3. Exploration thématique

3.1 Densification

3.1.1 Les projets de développement et de transformation

Bien que la densification des constructions soit acceptée sur le principe, elle suscite une certaine résistance liée à la crainte de perdre un acquis environnemental (vue, calme, espace vert), économique (niveau de loyer) ou social (tissu social, esprit du lieu), ou alors à la crainte de subir un chantier. L'expression « Not In My Backyard » (NIMBY) est couramment employée pour qualifier ce phénomène d'adhésion à la densification, mais pas sous sa fenêtre. En parallèle, il importe de relever qu'une partie de la population y reste opposée sur le principe, dû à une méfiance à l'égard des investisseurs, une considération généralement négative du secteur de la construction et de son impact écologique, ou encore la connaissance d'exemples de densification ratés (Conseil fédéral, 2017; VLP-ASPAN, 2015).

Les acteurs interrogés dans le cadre de l'étude ont naturellement fait face à des oppositions de ce type au cours de certains projets de développement, qu'il soit un propriétaire institutionnel, un fonds immobilier, un développeur ou même une coopérative. Face à trop de résistances, certains ont parfois abandonné leur projet, même si celui-ci aurait permis d'apporter une plus-value au contexte local, par exemple en termes d'espaces extérieurs verts ou de logements abordables.

En effet, si la qualité d'un projet est centrale, elle ne suffit pas à créer de l'adhésion à elle seule, notamment lorsqu'il s'agit d'un projet d'envergure nécessitant un plan de quartier. À ce titre, les entretiens révèlent l'importance de l'engagement des entités communales dans les projets de densification, ainsi que l'importance des démarches participatives, ce qui est aussi confirmé par certaines études de référence (VLP-ASPAN, 2015; Wicki et al., 2024).

Pour illustrer le potentiel d'associer qualité de projet, démarche participative et engagement communal, deux cas pratiques sont présentés ci-après. Le premier est un projet récent de développement à Morges (VD) et le second est une loi genevoise permettant de faciliter les projets de développement.



Cas pratique #1 Quartier Eglantine à Morges (VD)

Eglantine est un quartier de 13 bâtiments comportant 473 logements disponibles en PPE, locatifs et coopératifs. Le quartier s'est construit sur une surface non bâtie. La conception a été initiée en 2014 et la livraison complète a été finalisée en 2022. Il n'y a eu aucune opposition au plan d'affectation et quelques oppositions au permis de construire. Le quartier a obtenu le certificat « Site 2000 watts ».

La réussite du projet tient notamment à trois points clés :

- L'organisation d'une démarche participative pour définir le plan partiel d'affectation, le programme ainsi que les espaces communs.
- Une collaboration étroite avec la commune qui s'est impliquée pleinement dans le projet.
- Une communication axée sur les usages, les plus-values et les lieux identitaires.



Vue d'ensemble d'Eglantine
© Nicolas Grosmond
pour Losinger Marazzi



Cas pratique #2

Loi générale sur les zones de développement (GE)

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) est une loi cantonale genevoise qui concerne notamment les nouveaux quartiers comportant des logements. Cette loi impose que les nouveaux logements répondent à un besoin d'intérêt général. En particulier, elle vise à offrir des logements à la classe moyenne et aux personnes avec des revenus plus faibles.

Cette loi stipule que l'élaboration d'un nouveau plan localisé de quartier (PLQ) est à la charge du canton ou de la commune, et que ce plan doit répondre à 2 mesures fortes :

- Respect de la clef de répartition de logements suivante : un tiers en logement d'utilité publique, destinés aux personnes à revenus modestes, un tiers en logements locatifs non subventionnés, destinés à la classe moyenne, et le dernier tiers à choix de celui qui réalise le projet (art. 4A al.1).
- Organisation d'un processus de concertation avec les habitants, propriétaires et voisins du quartier, ainsi que les associations et la commune concernées (art. 5A al.1-2).

L'objectif de cette démarche est autant de d'identifier les besoins et les intégrer, que de comprendre le jeu des acteurs locaux et de désamorcer d'éventuels conflits futurs.

Cette loi cadre à ce jour la majorité des grands projets genevois en cours, tels que le quartier Belle-Terre à Thônex (2'600 logements) ou le quartier des Cherpines à Plan-les-Ouates et Confignon (3'700 logements).

En ce qui concerne les démarches participatives, les entretiens révèlent de leur côté les dangers des « processus alibis » et la nécessité d'organiser ces démarches de manière anticipée, professionnelle et cadrée, le tout en collaboration avec les autorités et en considérant les synergies avec les alentours du projet. Il est toutefois clair pour les personnes interrogées que ces démarches n'évitent pas les oppositions et sont avant tout un outil pour améliorer le projet. Une première idée d'action est formulée sur cette base et à la lumière des cas pratiques.



Idée d'action #1

Guide synthétique de la participation dans l'immobilier

La participation est devenue un outil essentiel pour réaliser certains projets qui touchent directement la population. À ce titre, plusieurs cantons et communes ont élaboré des guides visant à documenter et promouvoir la participation. C'est le cas par exemple du Canton de Vaud, qui dispose d'un guide spécifique aux plans climat communaux nommé « Favoriser la participation et l'engagement de la population », ainsi que d'un second guide « Participation et logement ». À Bâle Ville, le canton a de son côté développé un « Guide de participation de la population des quartiers », à l'appui de sa loi sur la participation (*Partizipationgesetz*).

Dans la mesure où la plupart des documents existants s'adressent au secteur public, il serait intéressant d'élaborer un **guide synthétique de la participation dans l'immobilier** qui s'adresserait plus spécifiquement au secteur privé. Sa vocation serait de préciser les motivations principales, les temporalités propices, les thèmes de participation pertinents ou encore le lien avec la communication, sujet souvent central dans le cadre d'un développement immobilier.

Un tel guide pourrait être développé autant à l'échelle communale que cantonale, en fonction du contexte. Il pourrait aussi inclure un descriptif du soutien apporté par l'autorité sur le sujet.

Au sujet de l'implication des autorités, les entretiens soulignent qu'un fort engagement de la commune apporte une différence conséquente dans l'aboutissement d'un projet de développement. Il s'agit à ce titre de favoriser ces précieuses collaborations public-privés, ce qui est exploré ci-dessous.



Idée d'action #2 Convention de développement

Un projet de densification suscite nécessairement des craintes chez la population, qui dépassent souvent le cadre du projet en lui-même et des responsabilités du maître d'ouvrage. Il peut s'agir de questions de croissance démographique, de mobilité induite, de capacité des infrastructures (de santé, sociales, scolaires, sportives, etc.), de cohésion sociale ou autre. Les autorités doivent à ce titre veiller à la bonne intégration du projet dans leur commune et donc en être une des parties prenantes clefs.

Afin de favoriser cette collaboration public-privé, il pourrait être pertinent d'élaborer des **modèles de convention** qui permettraient de définir les objectifs communs autour d'un projet, les attentes mutuelles, les mesures clefs et leur responsable, ou encore les clefs de financement. Le tout pourrait être cadré par un **manuel** de mise en place de la convention.

De telles conventions permettraient également de faciliter une communication transparente, unifiée et continue autour du projet, assurant la bonne information de la population.

À nouveau, ces conventions pourraient être développées autant à l'échelle communale que cantonale, en fonction des spécificités du contexte local.

Finalement, la question de la mixité de logements est un point fort qui ressort des deux cas pratiques. À ce sujet, une étude de l'ETHZ montre que les projets de densification réalisés par des organisations publiques ou d'intérêt général et proposant des logements à prix abordables sont mieux acceptés, et ce sur tout le territoire suisse (Wicki et al., 2024). Il ressort également de notre entretien avec une coopérative d'habitation que ce type d'acteur est généralement mieux accueilli et perçu, même si cela n'est pas toujours suffisant.



Idée d'action #3 Part de logements d'utilité publique

Si la présence de maîtres d'ouvrage d'utilité publique et de logements à prix abordables favorisent l'adhésion de la population à un projet de densification, il s'agit dès lors d'un type d'acteurs et de logements à promouvoir. En ce sens, autant la Confédération que certains cantons ont déjà mis à disposition des communes des guides et recommandations spécifiques à ce sujet.

Bien que certaines villes et cantons aient été proactifs sur cette thématique, force est de constater que de nombreux projets de développement ne comportent pas de tels logements, et cela parfois par manque d'un cadre juridique cantonal sur le logement d'utilité publique.

En ce sens, une piste de réflexion serait par exemple que les villes dépassant une certaine taille critique et certain niveau de loyer soient incitées à **réglementer l'intégration** de ce type de logement dans les nouveaux projets de développement. Cette mesure pourrait par exemple s'inscrire dans des réglementations cantonales.

Aussi, elle pourrait figurer dans des certifications de quartier sur la base d'un critère d'évaluation sur le logement d'utilité publique.

Les idées d'action 1 à 3 permettraient de favoriser l'adhésion de la population à des nouveaux projets de développement. Malgré cela, la densification reste un thème sensible et émotionnel, et les oppositions peuvent demeurer forte quand il s'agit d'un projet partant d'un terrain non bâti. Notre entretien avec un développeur a montré que certains acteurs majeurs se distancient d'ailleurs peu à peu de ce type de projet qui comporte beaucoup d'incertitudes. Ils se tournent à présent vers des projets de transformation¹, afin de densifier des zones bâties qui possèdent un potentiel de construction ou de réaffectation. À ce sujet, une étude de l'ARE montre qu'entre 2018 et 2022 la proportion de permis de construire déposés sur des parcelles déjà utilisées a été de 59% (ARE, 2024).

Pour illustrer l'enjeu des projets de transformation, deux cas pratiques sont présentés ci-après. Le premier concerne un projet de surélévation à Ostermundigen (BE) et le second cible une application numérique française permettant d'identifier les potentiels de transformation.



Cas pratique #3 Quartier Lindendorf (BE)

Le quartier Lindendorf à Ostermundigen est composé de 12 bâtiments construits dans les années 1980 et appartenant à 10 propriétaires différents. En 2014, l'initiative de rénovation de l'un des propriétaires a permis aux architectes mandatés d'identifier un potentiel de densification, que la commune a ensuite souhaité explorer avec une étude de faisabilité.

Suite à cette étude, un nouveau plan et règlement de quartier ont été établis et permettent d'ajouter 110 logements via surélévation. Un référendum, initié par des habitants occupant des attiques, a toutefois fait passer le projet en votation communale. Il a été accepté à 63% en 2019. Ainsi, en 2024, sept bâtiments sur douze étaient rénovés et réhaussés, que ce soit par les architectes initiaux ou d'autres bureaux qui ont suivi le nouveau concept d'aménagement (Pradal, 2024; SIA, 2024).



Vue du centre du quartier
© Rolf Siegenthaler



Cas pratique #4 UrbanSIMUL (France)

UrbanSIMUL est une application numérique, en ligne et collaborative, développée et utilisée en France. Elle permet d'analyser l'occupation du sol et simuler des scénarios d'urbanisation, le tout basé sur des données foncières. L'outil permet en particulier d'identifier divers types de zones : non bâties et constructibles, bâties mais densifiables, bâties mais potentiellement mutable, en état de friche (en lien avec un second outil : Cartofriches).

Avec UrbanSIMUL, les collectivités et urbanistes ont ainsi accès à une vue d'ensemble des potentiels de densification à l'intérieur des zones urbaines existantes.



Capture d'écran de l'outil
© UrbanSIMUL

¹ Selon son contexte et sa vocation, un projet de transformation peut être un projet de régénération, de renouvellement, de reconversion, d'extension, de requalification ou autre.

Comme le montre le cas pratique 3, il est possible de développer des projets de transformation qualitatifs, convaincants pour la majorité des acteurs et apportant une densité supérieure. Si la sensibilité et les compétences des mandataires doivent être au rendez-vous, un des enjeux demeure toutefois la localisation de ces potentiels de densification, ce qui fait l'objet d'une dernière idée d'action pour ce chapitre.



Idée d'action #4

Plateforme numérique de densification urbaine

La population est sensible à la construction de projets sur des terrains non bâtis et encore plus s'il s'agit d'un terrain en bordure de zone urbanisée. Il s'agit dès lors de repérer les potentiels dans le tissu existant, que ce soient des bâtiments à surélever ou agrandir, des friches à requalifier, des bâtiments à réaffecter ou des dents creuses propices à une nouvelle construction.

Pour faciliter l'identification de ces potentiels à l'échelle nationale, il pourrait être intéressant de développer une **plateforme numérique du territoire** spécifique à la densification urbaine. Elle devrait permettre aux acteurs de l'aménagement et de l'immobilier d'analyser la situation actuelle d'une région, d'un secteur ou d'une parcelle, mais aussi d'en évaluer les potentiels.

Certaines communes, à l'image de Delémont (JU), ont déjà procédé à des analyses partiellement similaires, pour tout ou partie de leur territoire. Aussi, le centre de compétences raum+ de l'ETHZ a développé une méthode d'analyse sur le sujet et l'a appliqué dans plusieurs régions et cantons. Ces différents travaux, en synergie avec des initiatives hors Suisse comme UrbanSIMUL, pourraient être le point de départ de nouveaux outils applicables à l'ensemble du territoire ou à des parties (commune, agglomération, canton).

3.1.2 La densité d'usage

Par sa Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT), la Suisse poursuit un objectif de densification de l'utilisation du sol, c'est-à-dire un accroissement du nombre d'habitants et d'emplois par unité de surface. La densification des constructions est un des moyens pour y parvenir mais demeure, à elle seule, insuffisante pour atteindre l'objectif (Conseil fédéral, 2017).

La densification des usages est ainsi un enjeu majeur pour le territoire, mais aussi d'un point de vue énergétique et plus généralement climatique. En effet, bien que des progrès aient été réalisés sur l'impact des bâtiments, ces efforts sont contrebalancés par le fait que la population grandit et que chacun a une consommation croissante de surface de logements (Swiss Energyscope ; Thalmann, 2022). Cette relation a, entre autres, été étudiée par Thalmann (2022) sur la base de l'équation ci-dessous, qui illustre l'importance d'une consommation modérée de surface par habitant.

$$Impacts = Population \times \frac{Surface\ totale}{Population} \times \frac{Impacts}{Surface\ totale}$$

La première opportunité d'influencer la surface par habitant se situe à la conception de tout projet. À ce sujet, les entretiens révèlent que cet enjeu est naturellement pris en compte en fixant des surfaces cibles efficaces par typologie. Cette optimisation se fait principalement pour des questions de rentabilité, que ce soit chez le développeur, le fonds immobilier ou la caisse de pension. Du côté des coopératives, celles-ci doivent respecter les critères du Système d'Évaluation de Logements (SEL), développé par l'Office fédéral du logement, et notamment le critère *C15 Surface nette habitable*, afin d'obtenir des financements et subventions. Aussi, le SEL incite les coopératives à intégrer des espaces communs qui, entre autres, augmentent la qualité d'usage de leur projet. Les autres acteurs interrogés ont également témoigné que leurs nouveaux développements présentaient parfois des salles communes, des chambres d'amis ou encore des cloisonnements reconfigurables.

Les différents maîtres d'ouvrage s'accordent à dire que l'imposition de valeurs cibles relatives à la surface des logements ne serait pas une solution adaptée. En revanche, un mécanisme de promotion de la densité et qualité d'usage serait une idée à explorer, ce qui fait l'objet de l'idée d'action suivante.



Idée d'action #5

Récompenser la densité et qualité d'usage

Au même titre que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent accéder à des financements s'ils respectent les critères du SEL, les autres maîtres d'ouvrage pourraient obtenir un **bonus de capacité constructive** s'ils s'engageaient sur des critères similaires qui favorisent la densité et qualité d'usage.

Il pourrait s'agir de respecter, par exemple : des surfaces cibles en fonction des typologies, une mixité de typologie favorisant les rocades, un ratio d'espaces communs et un taux d'occupation minimum lors de l'attribution du logement (ou du changement de locataire).

Ce système apporterait de la densité d'usage à la ville, de la qualité d'usage aux habitants, ainsi qu'un attrait économique pour le développeur ou propriétaire. Il pourrait aussi être appliqué dans le cas de projets en propriété par étage (PPE).

Finalement, dans le cadre de certification, la densité et la qualité d'usage pourraient aussi être récompensée par l'obtention de points dans les évaluations.

Au sujet du taux d'occupation lors de l'attribution d'un logement, les propriétaires interrogés assurent prendre soin de ce sujet, s'agissant de bonnes pratiques usuelles. Ce sujet se complexifie toutefois avec les années qui passent et la composition du ménage qui évolue. En particulier, le syndrome du « nid vide » (*empty nest* en anglais) est fréquemment évoqué et fait référence aux parents dont les enfants ont quitté le logement familial, sans que celui-ci ait changé. Pour ces ménages, le principal frein au déménagement vers un logement plus petit est souvent la crainte d'un loyer proportionnellement plus élevé. Lorsqu'ils proposaient une rocade à prix égal, certains propriétaires interrogés ont aussi relevé les enjeux suivants : l'attachement émotionnel au lieu ou au quartier, l'encombrement ou encore la méfiance envers le propriétaire. Face à cette problématique qui dépasse le contexte suisse, les échanges d'appartements sont devenus un sujet de plus en plus présent en Europe. Un cas pratique et une idée d'action y sont consacrés.



Cas pratique #5

Les échanges d'appartements

Afin d'optimiser l'usage des logements, des systèmes d'échanges sont utilisés ou en phase d'expérimentation à travers l'Europe, autant à l'échelle de villes que de pays.

- À Vienne, l'entreprise publique *Wiener Wohnen* dispose d'une plateforme d'échanges et notamment de l'appui d'un article du droit du bail autrichien : *art. 13 Wohnungstausch*.
- En Allemagne, des plateformes privées comme *Tauschwohnung* et *Wohnungsswap* sont utilisées. Certaines communes ont même développé des partenariats avec ces plateformes, à l'image de Freiburg im Breisgau et leur *Freiburger Wohnungstauschbörse*, qui promet 2'000 € aux ménages qui arrivent à s'entendre.
- La Suède et le Danemark possèdent eux aussi une base juridique et plusieurs plateformes d'échanges (*Lagenhetsbyte*, *Rumly*, etc.).
- Côté Suisse, la Ville de Lausanne et la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) ont lancé début 2024 un projet pilote d'échanges d'appartements, avec pour public cible les familles et les seniors. Le bilan du projet pilote est en cours.



Idée d'action #6

Faciliter les échanges d'appartements

Afin de faciliter les échanges d'appartements, plusieurs idées à explorer sont présentées synthétiquement ci-dessous, selon différentes échelles d'intervention.

1. À l'image de l'Autriche et d'autres pays du nord, une disposition pourrait être intégrée dans une réglementation au niveau **fédéral**, par exemple dans l'OBLF. Son objectif serait de définir les conditions cadres autour de l'échange d'appartements.
2. Des plateformes d'échanges **communales** pourraient également être proposées dans des villes qui subissent une forte pression. Le projet pilote en cours à Lausanne devrait apporter de précieux retours d'expérience sur ce sujet et pourrait être répliqué.
3. À l'échelle de son **portefeuille** immobilier, tout propriétaire pourrait mettre à disposition de ses locataires une plateforme d'échanges interne. Cela impacterait le taux de rotation du propriétaire, mais pas la vacance. Côté locataire, cela rendrait le changement potentiellement plus simple. Une telle plateforme pourrait être incitée par un critère ESG (Environnement, Social, Gouvernance) servant à évaluer les portefeuilles immobiliers.
4. Échanger un appartement étant déjà difficile dans le contexte existant, il serait pertinent que les **nouveaux quartiers** disposent d'une plateforme dédiée dès leur livraison. Dans la mesure où ces quartiers disposent souvent d'une mixité typologique, cette mesure pourrait répondre à l'attachement des locataires à leur lieu de vie. Il pourrait de plus s'agir d'un élément demandé dans le cadre de certifications de quartier.

Pour que ces initiatives soient utiles, il serait toutefois pertinent que la relation entre consommation énergétique et surface de logement soit mieux connue de tout un chacun, et aussi que les propriétaires soient au courant du taux d'occupation de leur logement. À ce sujet, les entretiens ont révélé que les propriétaires et leurs régies ne suivent pas cette donnée, soit car ils n'en ont pas besoin (le secteur étant habitué à raisonner par mètre carré et non par personne), soit car ils n'ont pas le temps de s'atteler à ce sujet.

Pour répondre à ces problématiques, trois idées d'actions complémentaires sont présentées à la suite ci-après.



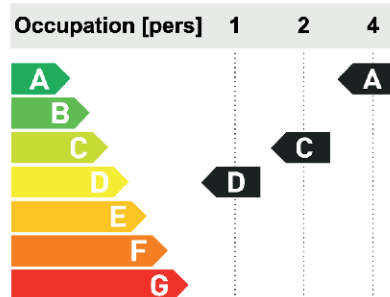
Idée d'action #7

Étiquette-énergie par habitant

Pour faciliter la compréhension de la relation entre consommation d'énergie et surface par habitant, une **étiquette spécifique à l'occupation du logement** pourrait être développée, comme illustré ci-contre.

Cette étiquette serait une nouvelle source d'information et de sensibilisation. Elle ne serait toutefois à l'origine d'aucune contrainte, comme pour l'électroménager, bien qu'un effet normatif similaire pourrait en découler.

Cette étiquette pourrait être mise en évidence sur les promotions et annonces, et jointe au contrat de bail.





Idée d'action #8 Changement de référentiel

Les secteurs de l'immobilier et de la construction ont pour habitude de réfléchir en unité de surface (mètre carré), plutôt qu'en unité d'usage (personne, emploi), par exemple pour la consommation de chauffage (kWh/m²). Ce constat est problématique dans la mesure où l'objectif de la transition est de réduire les émissions par personne, et non par mètre carré.

Ainsi, un **changement de référentiel** pourrait s'avérer pertinent. La nouvelle SIA 390/1 *La voie du climat - Bilan des gaz à effet de serre sur le cycle de vie des bâtiments* a d'ailleurs pris ce chemin en définissant des objectifs par mètre carré, mais en précisant la dépendance de ces objectifs par rapport à la surface par personne.

Ce changement de référentiel serait un vaste travail à mener à différents niveaux, mais dont la finalité serait une meilleure maîtrise et suivi des impacts.



Idée d'action #9 Suivi du taux d'occupation

Sur la base de ce qui précède, la mise en place d'un **suivi du taux d'occupation** des logements pourrait aussi s'avérer une idée intéressante. Comme pour l'étiquette-énergie (cf. idée d'action #7), ce suivi serait informatif et lié à aucune contrainte.

Il permettrait d'apprécier l'efficacité énergétique d'un bâtiment, ramenée à la personne. Aussi, ce suivi permettrait au propriétaire de proposer des logements alternatifs aux locataires dont la composition du ménage change, à un moment opportun pour eux. Le ciblage de ce moment a en effet été évoqué comme un facteur de réussite dans notre entretien avec une coopérative.

La récolte de ces données pourrait se faire de manière annuelle, par exemple lors de l'envoi du décompte de charges, ou bisannuelle, via un sondage spécifique. Naturellement, la protection de ces données devrait être garantie, au même titre que pour toutes les autres informations que possèdent déjà la régie et le propriétaire à propos des locataires.

Les différentes idées d'action exposées dans ce chapitre ont pour objectifs de créer de l'information, de sensibiliser et de fournir des outils facilitant le choix d'un logement de taille adapté. Elles visent également à influencer les professionnels de la construction et de l'immobilier, en mettant en évidence l'enjeu de la surface par habitant, qui demeure un thème encore peu discuté.

Il est toutefois possible de créer des cadres plus contraignants, comme l'illustre le cas pratique suivant. Celui-ci met en évidence une fondation qui souhaite que tous les logements de son parc immobilier accueillent une quantité adéquate d'habitants. Pour ce faire, elle a défini un taux d'occupation pour ses logements, mais a surtout défini plusieurs règles précises pour cadrer les nombreuses situations particulières qui se présentent dans la vie de tout un chacun et qui font que le taux d'occupation d'un logement peut varier rapidement.

Ce cas pratique démontre en particulier qu'il est faisable de cadrer le taux d'occupation tout en étant équitable et respectueux. Certains principes exposés pourraient être repris dans le concept du bail vert (*green lease* en anglais), qui est un contrat de location qui intègre explicitement des clauses environnementales et énergétiques entre le propriétaire et le locataire.



Cas pratique #6 Fondation Einfach Wohnen

Einfach Wohnen est une fondation zurichoise proposant des logements respectant des critères écologiques et sociaux, tout en restant abordables financièrement. La fondation est fortement engagée sur le sujet du taux d'occupation de ses logements et a par conséquent défini des critères précis dans son règlement de location. En particulier :

- La fondation définit que le nombre d'occupants doit être égal au nombre de pièces. Des cas particuliers sont possibles et clairement définis. Par exemple, dans le cas d'un couple avec 1 enfant dans un 3 pièces, si un des parents quitte le ménage, le parent restant compte double jusqu'à la majorité ou fin de formation de l'enfant. Aussi, en cas de décès d'un des occupants, un délai de tolérance de 2 ans est admis.
- Les locataires sont tenus d'informer le propriétaire de tout changement du taux d'occupation, qui est contrôlé au minimum tous les 2 ans. Si l'information n'est pas transmise ou fausse, le bail peut être résilié de manière extraordinaire.
- En cas de sous-occupation et en dehors de cas particuliers, la fondation propose au locataire 2 offres de substitution adaptées. Si les offres sont refusées ou que la fondation ne parvient à fournir aucune offre dans un délai de 3 ans, alors le contrat peut être résilié.

3.2 Énergie

3.2.1 La consommation énergétique

La consommation d'énergie des ménages fait l'objet d'une attention accrue depuis plusieurs années. Dans ce contexte, le secteur de l'immobilier a renforcé ses efforts, notamment pour sensibiliser les locataires aux économies d'énergie.

Les entretiens montrent en effet qu'il s'agit d'un thème bien connu des propriétaires, qui proposent parfois des guides sur les écogestes, des chartes écologiques remises avec le contrat de bail, ou encore des programmes éco-logements avec des spécialistes qui interviennent au sein des ménages. Ces actions sont toutefois indépendantes des caractéristiques énergétiques du bâtiment, dont les locataires n'ont généralement pas connaissance. Afin de combler cette lacune d'information utile à un bon usage du logement, un cas pratique et deux idées d'action sont développés ci-après.



Cas pratique #7 Transparence énergétique

Dans sa loi cantonale sur l'énergie (LCEn), le Canton de Neuchâtel détient un article au sujet des « Communications des performances énergétiques » (art. 49). Celui-ci précise qu'un document attestant des performances énergétiques du bâtiment (CECB®) doit être mentionné dans les contrats de bail (et actes de vente), pour tout bâtiment dont le permis de construire a été établi avant 1990 et dont la surface de référence énergétique (SRE) dépasse 1'000 m² ou dont le nombre de logements utilisant le même chauffage central est supérieur ou égal à 5.

Dans le contexte européen, une telle transparence est requise par la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD), qui impose aux États membres de :

- Fournir un Certificat de Performance Énergétique (CPE) lors de toute vente ou location (ndlr : CPE et CECB ont des objectifs similaires, mais pas le même niveau de détails).
- Afficher l'étiquette énergétique dans les annonces immobilières de location et de vente.



Idée d'action #10

Communication des performances énergétiques

Suivant l'exemple de l'Europe et de Neuchâtel, la **communication des performances énergétiques** pourrait être uniformisée au niveau national. En 2013, l'OFL avait d'ailleurs recommandé aux cantons d'instaurer une telle disposition dans leur droit de l'énergie respectif (OFL, 2013). Douze ans plus tard, cette recommandation pourrait être revisitée au vu de son potentiel.

Si la performance affichée devait être mauvaise, cela inciterait les propriétaires à rénover et, de l'autre côté, cela pourrait également préparer les locataires à l'éventualité d'une rénovation et ainsi favoriser l'adhésion. Dans le cas où la performance affichée devait être bonne, cela pourrait inciter le locataire à surveiller d'autant plus sa consommation, car il serait identifié au travers de son logement comme une personne respectueuse de l'environnement (effet d'étiquetage social). Finalement, l'affichage des performances sur les sites d'annonces immobilières permettrait de créer des filtres et apporterait de la transparence à la recherche.



Idée d'action #11

Carte d'identité du bâtiment

En complément ou substitut de la proposition précédente, la mise en place d'une **carte d'identité du bâtiment** permettrait aux habitants et habitantes de mieux connaître les spécificités de leur lieu de vie, notamment d'un point de vue énergétique.

Mise en évidence dans le hall d'entrée sur une plaquette ou annexée au contrat de bail, cette carte d'identité aurait pour objectif de synthétiser les informations essentielles sur le bâtiment, telles que : année de construction, année de rénovation, type de construction, source d'énergie pour le chauffage, surface photovoltaïque et mode de consommation (si existant), ou autre. Il s'agirait d'une carte d'identité standardisée, qui pourrait être développée par exemple à l'échelle d'un quartier certifié ou d'un canton, voire par une régie ou un propriétaire.

Au même titre que le guide d'écogestes et la charte écologique évoqués précédemment, les idées ci-dessus sont des informations et outils qu'il revient au locataire d'exploiter. Le rôle des propriétaires et régies est ainsi indirect, ce qui est parfois à l'origine d'un sentiment de frustration ou d'impuissance, comme l'ont témoigné certains propriétaires interrogés. En effet, ils ne peuvent pas agir directement sur la consommation énergétique des ménages, ni en suivre l'évolution pour des questions de protection des données, sauf s'il s'agit de données agrégées pour l'immeuble.

Ce thème demeure malgré tout central pour la transition énergétique, ce pourquoi de nouvelles initiatives voient le jour basées sur des principes de ludification (*gamification* en anglais) ou d'encapacitation (*empowerment* en anglais). Ces principes vont au-delà de la mise à disposition d'informations et ont pour but de faciliter le passage à l'action des habitants et habitantes.

Un cas pratique d'encapacitation est présenté ci-après et donne lieu à une nouvelle idée d'action visant à maîtriser la consommation d'énergie des ménages.



Cas pratique #8 Atelier énergie à Gruvatiez (VD)

Le quartier Gruvatiez à Orbe est un important projet de développement en plusieurs étapes qui accueillera à terme environ 600 logements.

Dans ce contexte, un atelier nommé « L'énergie, mon quartier et moi » a été organisé afin d'expliquer le fonctionnement du quartier aux habitants et habitantes. En particulier, il a été demandé aux ingénieurs ayant élaboré les concepts techniques de venir les présenter, ainsi qu'au gestionnaire du RCP (Regroupement dans le cadre de la Consommation Propre) de venir en expliquer le fonctionnement. Finalement, une visite des espaces techniques a été organisée pour matérialiser le tout.

Cette expérience a montré que bon nombre d'habitants et d'habitantes n'avaient pas conscience de faire partie d'un RCP et des avantages liés. Des témoignages ultérieurs ont rapporté que des participants réalisaient à présent leur lessive la journée plutôt que le soir, ce qui représente une optimisation énergétique et économique.



Atelier énergie
© enoki



Idée d'action #12 Atelier sur l'énergie

Les systèmes énergétiques et technologiques sont souvent difficiles à comprendre et à utiliser. Basée sur le cas pratique #8, cette proposition d'action vise à apporter de l'information de manière ciblée, vulgarisée et concrète aux usagers d'un bâtiment ou d'un quartier, au travers d'**ateliers sur l'énergie**. Ce type d'atelier permettrait aux habitants et habitantes de matérialiser le fonctionnement de leur lieu de vie et de poser leurs questions. Aussi, les connaissances acquises favoriseraient l'adoption de comportements plus efficaces en matière de consommation d'énergie.

Un changement de comportements étant plus simple à opérer lorsqu'une personne emménage dans un nouveau logement, ces ateliers sont particulièrement pertinents pour les nouvelles constructions.

Comme explicité ci-dessus, le fait de matérialiser et comprendre son infrastructure énergétique peut permettre d'en faire un meilleur usage. Un autre moyen de favoriser cette encapacitation est de donner aux usagers un accès facilité aux données de production et de consommation de leur bâtiment et logement. Cet accès aux données peut se doubler d'éléments visuels, de comparaison ou de jeu, qui vont augmenter l'engagement des usagers sur leur consommation énergétique.

Les opérateurs énergétiques, et notamment les gestionnaires de RCP, sont naturellement les acteurs les plus actifs sur ce sujet à ce jour. Les régies sont également intéressées par ces nouveaux développements, comme nous l'a confirmé notre entretien. Ainsi, une dernière idée d'action est explorée ci-après en lien avec les comparaisons des consommations énergétiques des ménages.



Proposition d'action #13 Comparaison énergétique

Deux variantes de **comparaison énergétique** des ménages sont discutées ci-après.

Dans le cas où les données sont centralisées et disponibles en tout temps, des comparaisons sont réalisables entre la consommation individuelle du ménage et la moyenne du bâtiment ou une valeur de référence. La visualisation de ces comparaisons au travers d'application numérique peut susciter un engagement à baisser sa consommation, comme le fait par exemple NeoVac. Une telle mesure pourrait être rendue nécessaire dans le cas des RCP.

Si les données ne sont disponibles que périodiquement, de telles comparaisons pourraient être présentées par les opérateurs électriques au moment de l'envoi de leur facture. Bien que différée, cette comparaison aurait l'avantage d'être mise en parallèle avec une notion économique (facture) qui peut motiver un changement de comportements.



3.2.2 Les rénovations

Les rénovations énergétiques sont des projets complexes avec des enjeux techniques et économiques, mais aussi sociaux. Bien qu'elles soient acceptées sur le principe, elles sont parfois redoutées par les habitants et habitantes car elles peuvent impliquer un déménagement ou, dans le cas de rénovation en site occupé, une augmentation de loyer ou un chantier avec des nuisances (bruit, saleté). Ce second cas est toutefois celui préconisé par les acteurs interrogés, que ce soit du côté propriétaire, développeur ou défense des locataires.

Il ressort ainsi des entretiens qu'un des enjeux centraux de la rénovation réside dans la communication, et plus généralement dans les relations, avec les habitants et habitantes. L'expérience des entités interrogées montre qu'une communication anticipée, transparente, détaillée et accessible d'un projet de rénovation en facilite son acceptation et ensuite son vécu. La communication doit aussi être continue – en amont du projet, durant sa réalisation et jusqu'à sa livraison, et se concrétiser par des séances d'information, des courriers, des rencontres bilatérales, mais aussi par une grande disponibilité des responsables du projet, comme l'illustre les cas pratiques #9 et #10.

Dans certains cas, une approche plus globale et participative peut être pertinente, afin d'impliquer pleinement les habitants et habitantes dans le processus de rénovation. Elle se matérialise par exemple par un sondage des besoins, des ateliers participatifs, la création d'une identité visuelle pour le projet ou encore l'organisation d'événements ponctuels. Ces éléments participent à renforcer l'adhésion au projet et, à terme, à améliorer la satisfaction des habitants et habitantes, ainsi que les performances du bâtiment. Une telle approche nécessite toutefois plus d'engagement du maître d'ouvrage et requiert en particulier l'intervention d'un acteur neutre, nommé Assistant à Maîtrise d'Usage (AMU), apte notamment à faire le lien entre usagers et propriétaire ou régie.

Le projet Telli à Aarau est souvent cité comme exemple à ce sujet. La rénovation en site occupé de ses 581 logements s'est étalée sur 3 ans et a été accompagnée d'un important dispositif de communication et de participation. Les retours d'expériences de ce projet, couplés à l'expertise d'AMU des Services industriels de Genève (SIG) ont permis d'élaborer le manuel *Rénovations énergétiques des bâtiments habités : planifier et concevoir de manière participative et socialement durable*.



Cas pratique #9 Rénovation lourde à Lausanne (VD)

Depuis 2021 et jusqu'à 2026, la SCHL réalise une rénovation lourde de 3 bâtiments comptant un total de 197 logements et une salle communautaire. Le projet inclut une relocation temporaire des habitants, devenant parfois définitive, sans aucune résiliation des baux. Les rocadés sont réalisées grâce à une collaboration fine entre le chef de projet, le gérant et le service location qui planifie des appartements de transit dans d'autres bâtiments de la SCHL via des baux à durée déterminée. Avant de procéder aux déménagements, la SCHL rencontre chaque ménage pour comprendre ses besoins.

Le processus a été initié par une séance d'information et l'évolution du chantier est communiquée au travers d'une feuille de route informative accessible à tous.



Rénovation des bâtiments Boisy
©Hindernisfreie Architektur



Cas pratique #10 Rénovation du Lignon (GE)

Le Lignon est un imposant ensemble de 2'700 logements, répartis dans 2 tours et une barre de plus d'un kilomètre de long. Construit dans les années soixante, les bâtiments nécessitaient une rénovation énergétique.

Entre 2017 et 2021, plus de 1000 logements ont ainsi été rénovés en site occupé par Losinger Marazzi. Une planification journalière a été mise en place avec une organisation par zone jour et zone nuit pour limiter les nuisances. Au pic d'activité, quatre personnes dédiées assuraient la relation entre les résidents et les équipes travaux, permettant d'accompagner les résidents et de réduire l'impact des travaux tout en assurant le planning.



Barre principale du Lignon
©Pensimo

L'expérience montre ainsi que, dans le cadre d'une rénovation, l'accompagnement des habitants et habitantes peut autant être assuré par un acteur externe comme un AMU qu'être internalisé dans les équipes de projet, en fonction du contexte, des compétences et moyens à disposition ou encore des marges de manœuvre du projet. Dans les deux cas, il s'agit d'une tâche nécessitant de la réflexion, de la préparation et de la disponibilité. Le temps qui y est consacré permet de fluidifier le processus global de rénovation.

Si les méthodes d'intervention peuvent varier, il demeure toutefois des bonnes pratiques communes aux projets couronnés de succès. Le guide en ligne *Renovabene*, développé par l'OFEN et l'OFL, regroupe à ce titre des conseils en matière de communication et de droit, comme les jalons essentiels d'information, les formes possibles de présentation aux locataires ou les raisons justifiant un changement de loyer.

Au-delà de ces recommandations et guides, et au vu de l'enjeu que représente la rénovation du parc immobilier suisse, l'accompagnement des habitants et habitantes pourrait toutefois être l'objet d'outils plus formels, ce qui est exploré dans l'idée d'action ci-après.



Idée d'action #14

Formaliser l'accompagnement des habitants et habitantes

Afin d'accélérer les projets de rénovation, il semblerait pertinent de favoriser la considération et la planification de la charge de travail relative à l'accompagnement des habitants et habitantes. À ce titre, les bonnes pratiques évoquées pourraient être traduites dans un cahier des charges standardisé, à disposition de tout maître d'ouvrage souhaitant mener une rénovation.

Ce cahier des charges pourrait être accompagné d'une méthode d'estimation du volume d'heures nécessaires, afin de planifier les équipes en conséquence. Elle pourrait consister en une formule dépendant du nombre de logements et de la complexité du projet de rénovation, ou de son coût. La formule serait à élaborer de manière empirique ou analytique.

La définition conjointe d'un cahier des charges et d'une méthode d'estimation permettraient de **formaliser l'accompagnement des habitants et habitantes**, et ainsi de favoriser la réussite des projets de rénovation. Ces éléments pourraient même être intégrés dans des cahiers techniques ou normes tels que ceux élaborés par des associations professionnelles.

Un second enjeu central des rénovations est naturellement économique et concerne les variations de loyer. Dans le cas d'une augmentation, les éléments de communication et d'accompagnement susmentionnés peuvent faciliter la compréhension d'une hausse de loyer car les plus-values sont mises en évidence et le processus est transparent. Toutefois, un blocage économique subsiste spécifiquement dans les cas où les propriétaires ne souhaitent pas rénover car ils s'exposent à des réductions de loyer dues à une forte baisse du taux hypothécaire de référence depuis l'année de la signature des baux. Dans ce contexte, le projet *Volteface* a étudié un moyen de concilier les intérêts des locataires et des propriétaires au sein d'une « exception énergétique » à intégrer dans un nouveau contrat cadre (Horber-Papazian, et al., 2018). Cette proposition est détaillée dans le cas pratique suivant et fait également l'objet d'une dernière idée d'action.



Cas pratique #11

L'exception énergétique Volteface

Dans le cadre du projet Volteface, une recherche-action a été mise en place afin d'imaginer de nouvelles mesures visant à concilier les intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique. La recherche était menée par une équipe pluridisciplinaire avec l'appui d'un groupe d'accompagnement regroupant différentes entités clés (ASLOCA Vaud, USPI Vaud, Canton de Vaud, HEIG-VD, FRC).

Celle-ci a abouti sur la nécessité d'intégrer une exception énergétique dans un règlement cadre, visant à rendre économiquement faisable la rénovation d'un bâtiment exposé à une réduction de loyer due à une forte réduction du taux hypothécaire de référence. Cette exception se résume en 3 points clefs (Horber-Papazian, et al., 2018) :

- Répercuter de manière réduite (ex : 70-80%) le coût des travaux de rénovation sur le loyer, sans tenir compte du taux hypothécaire de référence.
- Échelonner l'augmentation sur plusieurs années (ex : 3-5 ans), sans modification du taux hypothécaire de référence.
- À la suite de cette période, redonner aux locataires et propriétaires la possibilité d'ajuster selon le taux hypothécaire de référence.

Cette proposition a été accueillie favorablement par les propriétaires et locataires qui ont participé à l'étude, mais ne semble pas avoir été mise en œuvre à l'heure actuelle.



Idée d'action #15

Reformuler l'exception énergétique

Comme le souligne le projet Volteface, une solution doit être trouvée pour les logements exposés à une réduction de loyer due au taux hypothécaire de référence. Sans cela, le risque que ces logements ne soient jamais rénovés est important

Bien que l'exception énergétique proposée n'ait pas été mise en œuvre, elle témoigne de la pertinence de rapprocher propriétaire et locataire pour trouver un compromis qui favorise la transition énergétique tout en étant acceptable économiquement. Avec quelques années de recul, une révision ou **reformulation de l'exception énergétique** pourrait être pertinente et pourrait faire l'objet d'un projet pilote, afin d'obtenir des retours d'expérience concrets.

Pour conclure ce chapitre, il est finalement à relever que les idées d'action 10 à 13 présentées au chapitre précédent permettraient de consolider le processus de rénovation en apportant une couche d'informations supplémentaires aux habitants et habitantes.

3.3 Coopération

Le jeu des acteurs de l'immobilier est complexe et fait intervenir une grande diversité d'entités aux intérêts parfois divergents. Sans en faire une généralité, les entretiens avec des entités propriétaires (fonds immobilier, caisse de pension, coopérative) témoignent en particulier d'un manque de dialogue, de transparence et d'empathie au sein du secteur.

En particulier, les relations propriétaires-régies sont parfois compliquées. Les entretiens montrent que si la collaboration existe, elle ne se traduit pas toujours par la poursuite d'un objectif commun. Ainsi, les propriétaires ayant une gérance interne évoquent plus d'efficacité dans la gestion de projets complexes (ex : rénovation en site occupé) ou dans le respect de leurs objectifs de durabilité, dans la mesure où tous les enjeux sont pris en compte par une équipe qui collabore ensemble. Lorsqu'ils travaillent avec une entreprise externe, les propriétaires interrogés expriment en revanche le besoin de ressentir plus de proactivité et d'engagement de la gérance, notamment dans la relation avec le locataire. Ils reconnaissent toutefois que les gérances ont un métier exigeant.

Du côté des locataires, les relations propriétaires-locataires et gérances-locataires sont empreintes d'un sentiment de méfiance. Elles se matérialisent d'ailleurs principalement au travers d'aspects négatifs : problème de bruit, défaut technique, plainte, contestation, etc. (Horber-Papazian, et al., 2018). Les entretiens rapportent également des relations parfois agressives, où il est difficile d'amener de la confiance et du respect mutuel.

Afin d'établir une relation plus sereine, voire positive, avec les locataires, il importe en premier lieu de créer un cadre et un espace de discussion, qui accueilleront par la suite les échanges entre les acteurs. Les cas pratiques qui suivent illustrent deux manières différentes de créer ce cadre. Le premier est l'exemple d'un propriétaire privé qui a initié de son plein gré une démarche participative dans un quartier qu'il détient et soutenu la création d'une association d'habitants, alors que le second est une loi française qui met en place des instruments pour favoriser le dialogue entre locataires et bailleurs.



Cas pratique #12 **Association Sébeillon à Lausanne (VD)**

Sébeillon est un quartier dense de plus de 400 logements, répartis dans 4 bâtiments plots et une grande barre. Afin d'y favoriser la qualité de vie et la satisfaction des habitants et habitantes, le propriétaire prend l'initiative en 2021 de lancer un sondage consultatif des locataires ainsi qu'un projet de jardins potagers, avec l'appui de mandataires externes.

S'en suivent la création d'une association d'habitants, l'organisation d'événements fédérateurs et la mise en place de services de quartier (boîte à livres, livraison de paniers de légumes, pompe à vélo). Aussi, une convention de développement et de soutien de la dynamique de quartier est signée entre l'association et le propriétaire. Elle prévoit notamment l'organisation d'une rencontre annuelle entre propriétaire, association et régies, afin de discuter de manière ouverte sur le quartier. Les concierges, employés par la société propriétaire, y sont également conviés.



Logo
©Association des
habitants de Sébeillon



Cas pratique #13 **Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) en France**

Adoptée en 2000, la loi SRU a pour objectifs de développer une plus grande solidarité, d'encourager le développement durable et de renforcer la démocratie, notamment sa décentralisation.

Parmi les instruments qu'elle instaure, la loi SRU impose aux bailleurs sociaux l'élaboration d'un Plan de Concertation Locative (PCL). Ce plan structure les thèmes et modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation locative (CCL), qui doit également être créé par les bailleurs sociaux et auquel peuvent participer les associations de locataires destinées à un immeuble ou groupe d'immeubles. Ces outils ont pour objectifs de favoriser le dialogue entre bailleurs et locataires. En particulier, les buts recherchés sont de :

- Créer un relais d'information et de communication.
- Associer les locataires aux décisions relatives à leur immeuble.
- Donner des ressources aux locataires (affichage, salle, matériel, etc.).

Dans la pratique, ces instruments permettent de mettre en place des projets concrets comme l'élaboration de documents pour le bien vivre ensemble (règlement intérieur, charte de voisinage), l'aménagement de nouvelles infrastructures (jardins, local vélos, hall d'entrée) ou encore des contributions au renouvellement des contrats d'entretien (Union Sociale pour l'Habitat, 2011).

Comme le démontrent ces cas pratiques, il est possible de réunir locataires et propriétaires autour d'une même table. Pour ce faire, il est nécessaire de fédérer les locataires d'un bâtiment ou d'un quartier dans une entité représentative et ainsi créer un point de contact pour le ou les propriétaires, ce qui est exploré dans l'idée d'action qui suit.



Idée d'action #16

Favoriser la création de collectifs d'habitants

Constitués sous la forme d'une association avec un comité ou alors simplement représentés par des porte-paroles, les collectifs d'habitants peuvent être un interlocuteur pertinent pour le propriétaire et la régie. Il importe à ce titre d'en **favoriser la création** et de **valoriser** ceux qui existent déjà, ainsi que de s'inscrire dans une perspective de collaboration à long terme.

Dans le cas de nouveaux développements immobiliers et si le contexte s'y prête, la création d'un collectif d'habitants peut aisément être initiée par le propriétaire ou le développeur, ce qui pourrait être une exigence intégrée dans des certifications ou dans des règlements communaux. Dans le bâti existant, des associations sont parfois déjà établies ou peuvent être initiées avec le soutien du propriétaire selon le contexte. À nouveau, toute commune pourrait avoir des recommandations à ce sujet et des critères ESG pourraient considérer cette notion.

Même si les thèmes de discussion ne sont pas toujours positifs entre ces acteurs, l'objectif est ici de créer du dialogue et de l'écoute. L'expérience montre que ces échanges amènent de la compréhension mutuelle, permettent de réaliser des améliorations parfois très simples et apportent au propriétaire une vision inédite de son bâtiment ou de son quartier.

Afin d'avoir une meilleure compréhension de leurs biens et un contact plus proche avec les locataires, certains propriétaires choisissent également d'engager un concierge qui habite sur site ou à proximité, à la place de recourir à une entreprise externe. Le concierge devient alors un référent local qui connaît la dynamique de l'immeuble ou du quartier, et peut la soutenir. Un tel concierge de proximité est notamment un appui bienvenu aux collectifs d'habitants, leurs synergies étant nombreuses : utilisation des espaces communs, accès à l'eau et à l'électricité, communication, sécurité, etc.

Une nouvelle idée d'action est ainsi formulée ci-après au sujet des concierges de proximité, afin d'en favoriser la présence dans les bâtiments d'habitation.



Idée d'action #17

Valoriser le concierge de proximité

Le propriétaire et la gérance ne sont pas suffisamment présents dans leurs bâtiments pour connaître et ressentir ce qu'il s'y passe, autant d'un point de vue humain que technique. Cet écart est une source de tension, dans la mesure où les locataires en ont, quant à eux, une expérimentation quotidienne.

La présence d'un **concierge de proximité**, qui habite sur site ou dans les environs, permet à ce titre de tempérer certaines situations, mais aussi de les relayer plus rapidement au propriétaire ou à la gérance. Ce métier mériterait ainsi d'être (re)valorisé, au vu de son rôle systémique dans la bonne gouvernance d'un immeuble ou d'un quartier.

De plus, la présence d'un concierge de proximité pourrait figurer comme critère d'évaluation dans des certifications de portefeuilles immobiliers ou de nouveaux développements.

Afin de favoriser la coopération à une échelle plus large, de nombreuses communes ont découpé leur territoire en quartiers, à l'image de Zürich, Genève, Lausanne, Bâle, Winterthour ou encore Nyon, pour ne citer qu'elles. Ces unités plus fines leur permettent, entre autres, de se rapprocher des habitants et habitantes en ciblant mieux les problématiques et en organisant par exemple des conseils de quartier. Une dernière idée d'action est formulée ci-après sur ce sujet.



Idée d'action #18

Subdiviser les grandes villes en quartiers

Les grandes villes, et les villes en croissance, ont pour défi de garder le contact avec leur population, dans la mesure où l'effet de nombre peut créer un certain désengagement.

Dans cette optique, il paraît pertinent de **subdiviser les grandes villes en quartiers**. L'effet recherché est de créer une échelle de travail plus spécifique (que ce soit pour la communication, l'aménagement du territoire, mais aussi les données économiques et socio-démographiques), de favoriser l'appropriation et l'identification au lieu de vie ou encore d'encourager la participation citoyenne.

Ce travail pourrait être initié par une analyse des villes organisées en quartiers et la compilation de bonnes pratiques observées. Elle pourrait être communiquée en particulier aux villes dépassant une certaine taille critique ou ayant une forte croissance.

Cette dernière idée montre que le secteur public, et particulièrement les communes, peuvent jouer un rôle pour faciliter la coopération et donc créer de l'engagement au sein de la population. À Genève, c'est même au niveau cantonal que l'Office de l'urbanisme s'est doté d'un Service de la participation citoyenne. Au vu de l'ampleur et de la variété des enjeux de la transition écologique, la mission de ce service est de concevoir la ville avec et pour les habitants et habitantes.

Pour ce faire, le service travaille activement à créer du lien entre les acteurs de la ville et développe des espaces de dialogue sous différentes formes. Il peut s'agir de démarches participatives pour des plans de quartier, d'assemblées citoyennes définies par tirage au sort, d'assemblées de quartier, d'une plateforme internet de participation (participer.ge.ch) ou encore d'un espace facilitant les processus de concertation (3ddge.ch). Notre entretien avec le service témoigne d'une grande volonté d'expérimentation, avec pour objectif de produire et diffuser des outils et méthodes à destination des communes et professionnels. Par ce biais, le service entend modifier progressivement les pratiques usuelles pour qu'elles incluent et impliquent la population dans son ensemble.

4. Synthèse

4.1 Le social comme catalyseur

L'exploration thématique a permis de proposer 18 idées d'action qui paraissent pertinentes pour accélérer la transition énergétique. D'une manière directe ou indirecte, ces actions ont toutes une dimension sociale, dans le sens où elles vont apporter des nouvelles connaissances à la population, sensibiliser, créer de l'engagement, modifier nos pratiques collectives ou encore changer nos référentiels. Ces actions invitent à considérer deux interprétations du « social » dans l'immobilier, comme décrit ci-dessous.

- L'aspect social peut premièrement faire référence à des notions de qualité de vie et de bien-être, qui se déclinent dans des critères comme l'accessibilité financière des loyers, l'adaptation des logements à tous les groupes cibles et la satisfaction des locataires (Wüest Partner, 2025). C'est souvent sous cet angle que l'on considère le social dans l'immobilier. Il est alors à considérer comme une fin en soi.
- Comme l'a exploré la présente étude, le social peut aussi être considéré comme un catalyseur. Il fait alors appel aux notions de comportements et de modes de vie, qui sont dépendants de notre organisation sociétale, de notre environnement social, de nos connaissances ou encore de nos possibilités d'engagement. Il s'agit d'un levier à actionner pour accélérer la transition.



Figure 6 : Schématisation de deux interprétations de la dimension sociale

4.2 Mise en œuvre

Comme décrit au chapitre 2. *Méthode*, les actions formulées dans ce document ont un caractère exploratoire et doivent à ce titre faire l'objet de développements complémentaires. Afin d'orienter ces développements, trois champs d'action sont proposés ci-après et permettent d'envisager les prochaines étapes :

- Outil. L'action proposée nécessiterait de développer un nouvel outil ou de valoriser un outil existant, qu'il s'agisse d'un guide, d'une plateforme numérique, d'une norme ou encore d'un concept.
- Règlementation. L'action proposée pourrait se matérialiser dans une loi, un règlement ou encore un contrat-cadre, autant à l'échelle fédérale, cantonale que communale.
- Certification. L'action proposée pourrait devenir un critère ou un outil d'aide dans une certification de construction ou de portefeuille immobilier.

Ces champs d'action ne sont toutefois pas exclusifs. Ainsi, de nombreuses actions pourraient se réaliser de plusieurs manières, comme le synthétise le tableau ci-après.

#	Idées d'action	Outil	Règlementation	Certification
1	Guide synthétique de la participation dans l'immobilier	Développer le guide à l'échelle pertinente (commune, canton)	Faire référence au guide dans une réglementation communale	Faire référence au guide dans un critère
2	Convention de développement	Développer le modèle de convention et le manuel		Faire référence à l'outil dans un critère
3	Part de logements d'utilité publique		Intégrer des dispositions dans des réglementations communales ou cantonales	Intégrer dans les critères d'évaluation
4	Plateforme numérique de densification urbaine	Développer l'outil numérique, basé sur les expériences existantes		
5	Récompenser la densité et qualité d'usage		Intégrer des dispositions dans des réglementations communales ou cantonales	Intégrer dans les critères d'évaluation
6	Faciliter les échanges d'appartements	Développer des interfaces (locales ou nationales)	Intégrer des dispositions dans une réglementation fédérale	Intégrer dans les critères d'évaluation
7	Étiquette-énergie par habitant	Développer le concept		Intégrer dans les critères d'évaluation
8	Changement de référentiel	Développer le concept		Intégrer ce changement de référentiel de manière globale
9	Suivi du taux d'occupation		Intégrer des dispositions dans un contrat-cadre	Intégrer dans les critères d'évaluation
10	Communication des performances énergétiques		Intégrer des dispositions dans des réglementations cantonales ou fédérales	Intégrer dans les critères d'évaluation
11	Carte d'identité du bâtiment	Développer le concept		Intégrer dans les critères d'évaluation
12	Atelier sur l'énergie	Intégrer le principe dans une norme		Intégrer dans les critères d'évaluation
13	Comparaison énergétique	Développer le concept		Intégrer dans les critères d'évaluation
14	Formaliser l'accompagnement des habitants et habitantes	Développer le concept et l'intégrer dans une norme		
15	Reformuler l'exception énergétique		Intégrer des dispositions dans un contrat-cadre	

16	Favoriser la création de collectifs d'habitants	Développer un guide	Intégrer des dispositions dans une réglementation communale	Intégrer dans les critères d'évaluation
17	Valoriser le concierge de proximité			Intégrer dans les critères d'évaluation
18	Subdiviser les grandes villes en quartiers	Développer un guide	Intégrer des dispositions dans des réglementations fédérales ou cantonales	

Les certifications étant un emblème des bonnes pratiques dans le secteur, il est recommandé d'étudier en premier lieu de quelle manière les actions pertinentes pourraient trouver une place dans ces systèmes d'évaluation. En particulier, des synergies sont pressenties avec SNBS-Quartier, Minergie-Quartier, SNBS-Bâtiment, Minergie-Eco, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index). La faisabilité de ces actions pourrait être discutée en bilatéral avec chacune de ces entités.

Le champ d'action des réglementations possède également un fort potentiel, car leur rôle est systémique par nature. Dans la mesure où les réglementations proposées touchent autant l'échelle communale, cantonale que fédérale, l'énergie nécessaire à leur mise en œuvre peut fortement varier. Ainsi, une idée d'action comme la 6. *Faciliter les échanges d'appartements* nécessiterait un intense travail avec l'OFL, alors que l'idée 16. *Favoriser la création de collectifs d'habitants* pourrait être mise en place de manière plus aisée à l'échelle communale, a priori. Il pourrait ainsi être pertinent de privilégier la mise en place d'action à des échelles restreintes, ce qui permettrait des échanges d'expérience et de formuler ultérieurement des bonnes pratiques.

Finalement, les actions qui nécessitent un développement d'outil devraient être discutées avec des entités spécialisées. Il pourrait s'agir autant d'entités académiques que des praticiens du terrain, autant dans des domaines techniques que sociaux.

5. Conclusion

Les défis énergétiques et climatiques dans lesquels s'est engagée la Suisse impliquent des considérations technologiques, mais également sociales. La transition énergétique doit à ce titre être considérée comme un projet de société qui doit pouvoir compter sur l'adhésion et l'engagement de la population.

Dans cette optique, il est nécessaire de comprendre les multiples facteurs qui peuvent influencer nos comportements et nos modes de vie, comme l'environnement physique, l'organisation sociétale, l'information ou encore l'encapacitation. Une action globale et cohérente sur ces différents facteurs doit toutefois être coordonnée afin d'engager concrètement des changements.

Dans le cadre spécifique de l'immobilier, les bâtiments locatifs détenus par des personnes morales représentent un fort potentiel. Ils ont la particularité d'être d'une taille importante, et donc d'accueillir beaucoup de locataires, et aussi d'être détenus par des acteurs pouvant répliquer à grande échelle des mesures spécifiques. À nouveau, agir sur ces biens demande une réflexion globale et cohérente, que la présente étude a structuré selon trois axes clés : densification, énergie et coopération.

Sur la base de ces axes d'analyse, de cas pratiques, d'entretiens avec des professionnels et d'analyse documentaire, 18 idées d'action ont été formulées afin de faciliter la transition énergétique. Volontairement exploratoires, ces actions sont à ce stade des idées qu'il convient d'approfondir pour en évaluer la faisabilité, que ce soit à l'échelle d'un quartier, d'une commune, d'une agglomération, d'un canton ou de la confédération. Cet approfondissement serait à effectuer en suivant trois champs d'action : l'élaboration de nouvelles réglementations, le développement de nouveaux outils et l'ajout de critères complémentaires dans des systèmes d'évaluation propres au secteur de l'immobilier. En particulier, les certifications représentent un vecteur pertinent d'implémentation de plusieurs actions identifiées, notamment au vu de leur rôle grandissant au sein du secteur.

L'ensemble des idées proposées invite à considérer une nouvelle interprétation du « social » dans l'immobilier. Souvent axée sur la qualité de vie et le bien-être des usagers, la dimension sociale est également un catalyseur à considérer pour favoriser de nouveaux comportements et modes de vie qui permettront de faciliter et accélérer la transition énergétique.

Cette étude met ainsi en exergue le caractère systémique de la transition. Il s'agit d'un défi hautement interdisciplinaire sur lequel les milieux des sciences techniques et sociales pourraient être amenés à collaborer de manière soutenue au cours des prochaines années.

Bibliographie

- ADEME. (2016). *Changer les comportements, faire évoluer les pratiques sociales vers plus de durabilité. L'apport des sciences humaines et sociales pour comprendre et agir.*
- ARE. (2024). *Rapport entre construction de logements et densification urbaine : Conclusions Rapport explicatif sur l'étude de Wüest Partner AG.* Office fédéral du développement territorial.
- Conseil fédéral. (2017). *Comment encourager la densification des constructions dans les centres urbains?* Berne.
- Conseil fédéral. (2025). *L'évolution des loyers et la pénurie de logements en Suisse : Causes et solutions.*
- Horber-Papazian, K., Baud-Lavigne, M., Poumadère, F., & Klaus, J. (2018). De la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique à de nouvelles mesures de politiques publiques. In *Volteface. La transition énergétique : Un projet de société* (Editions Charles Léopold Mayer).
- Institut d'études économiques de Bâle. (2016). Analyse d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables, résumé de l'étude du 6.10.2016. Office fédéral du logement et développement cantonal et urbain de Bâle-Ville, Granges et Bâle.
- Métropole de Lyon. (2022a). *Modes de vie soutenables : Agir sur les modes de vie.*
- Métropole de Lyon. (2022b). *Modes de vie soutenables : Changer les comportements.*
- Niwa, N., & Frund, B. (2018). *Volteface. La transition énergétique, un projet de société* (Editions Charles Léopold Mayer).
- OFEN. (2024a). *Energetische Änderungsraten im Gebäudebereich in der Periode von 2010 bis 2020.*
- OFEN. (2024b). *Bâtiments.* <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/effizienz/gebaeude.html>
- OFL. (2013). Obligation des bailleurs de présenter un Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) aux locataires.
- OFS. (2022). *Bâtiments selon le type de propriétaire et le nombre d'étages.* <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/batiments/proprietaires-batiments-habitation.assetdetail.23425777.html>
- OFS. (2024a). *Logements de locataires.* <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.html>
- OFS. (2024b). *Répartition des bâtiments et de leurs habitants selon le nombre de logements dans le bâtiment.* <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/actualites/quoi-de-neuf.assetdetail.32381409.html>
- OFS. (2024c). *Surface moyenne par habitant des logements occupés¹) selon le groupe d'âge des membres du ménage privé, par canton.*
- Pattaroni, L. (2013, octobre 29). « Mode de vie », *Préparer la transition mobilité.* <https://forumviesmobiles.org/dictionnaire/1754/mode-de-vie>
- Petit, V. (2019). *Le Modèle des Facteurs Comportementaux : Un cadre conceptuel pour la programmation de changement social et de comportement.* UNICEF.
- Pradal, A. (2024). Béton lavé et plaques Eternit ondulées | Espazium. <https://www.espazium.ch/fr/actualites/beton-lave-et-plaques-eternit-ondulees>
- SIA. (2024). Sanierung und Aufstockung Lindendorf. Prix SIA 2024.
- SIA. (2025). SIA 390/1 La voie du climat - Bilan des gaz à effet de serre sur le cycle de vie des bâtiments
- Swiss Energyscope. (s. d.). *Pourquoi notre consommation énergétique ne baisse-t-elle pas malgré les efforts consentis ?* Energyscope. Consulté 29 mai 2025, à l'adresse <https://www.energyscope.ch/fr/questions/pourquoi-notre-consommation-energetique-ne-baisse-t-elle-pas-malgre-les-efforts-consentis/>

Thalmann, P. (2022). *Mieux utiliser le parc de logements pour réduire ses impacts environnementaux*. Programme nationale de recherche « Economie durable » PNR 73.

Union Sociale pour l'Habitat. (2011). Le Conseil de Concertation Locative : un outil intégré au service du mieux vivre ensemble. Les collections d'Actualités habitat.

VLP-ASPAN. (2015). *Densifier avec qualité*. Territoire & Environnement.

Wicki, M., Wehr, M., Debrunner, G., & Kaufmann, D. (2024). *Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung. Bericht zur Akzeptanz der Verdichtung in der Schweiz*. ETH Zürich. <https://www.espacesuisse.ch/fr/sous-la-loupe/comment-mieux-faire-accepter-la-densification>

Wüest Partner. (2025). *Diskussionspapier : Soziale Nachhaltigkeit*.

Annexe 1

Sur la base d'une analyse de 25 théories et modèles comportementaux et décisionnels, l'UNICEF a créé le Modèle des Facteurs Comportementaux. Celui-ci se veut transthéorique, dans la mesure où il n'amène rien de nouveau, si ce n'est une articulation générale entre toutes les recherches menées à ce jour.

Ce modèle se base sur 3 catégories de facteurs : psychologie, sociologie et environnement (cf. figure 7). Chaque catégorie contient plusieurs facteurs spécifiques, que l'on identifie ci-après grâce aux couleurs. Bien qu'ils soient tous plus ou moins interdépendants, le modèle se base sur une cartographie simplifiée des interactions entre facteurs, afin d'optimiser la prise en main du modèle.

Bien qu'il soit illustré de manière simple, ce modèle est révélateur de la complexité de nos comportements et des nombreux facteurs qui peuvent les influencer.



Figure 7 – Catégories de facteurs de comportements (Petit, 2019)

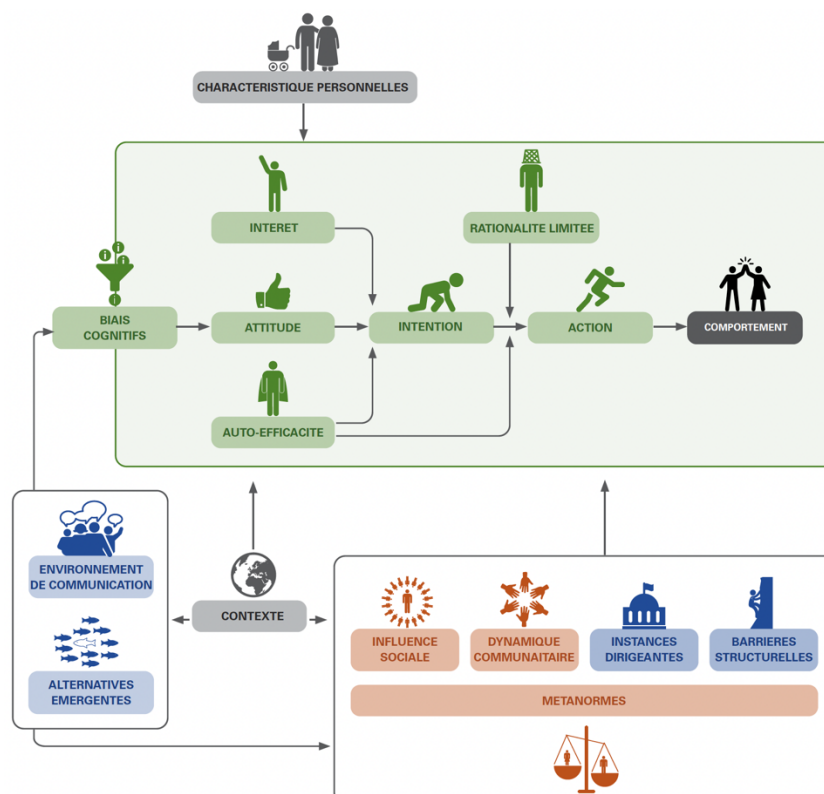


Figure 7 – Niveau 1 du Modèle des Facteurs Comportementaux (Petit, 2019)