

# Bella vita

Le magazine de Retraites Populaires

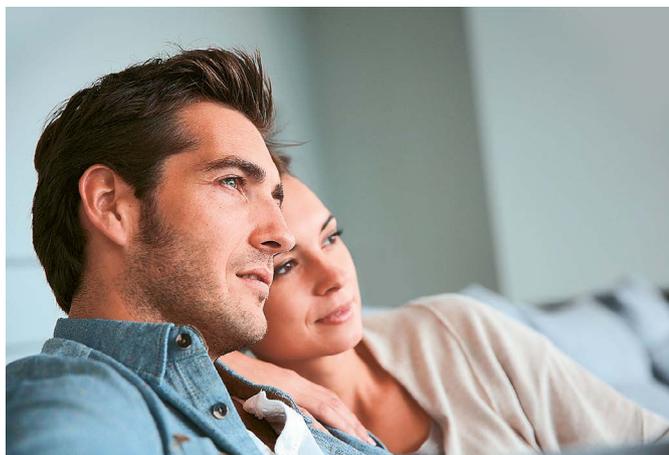
numéro 42\_ septembre 2014

Dossier spécial  
**Propriétaire oui, mais prévoyant**

Patrimoine  
**Le chasselas pour la postérité**

Le vécu de nos clients  
**Christine Meister, simplement touchante**

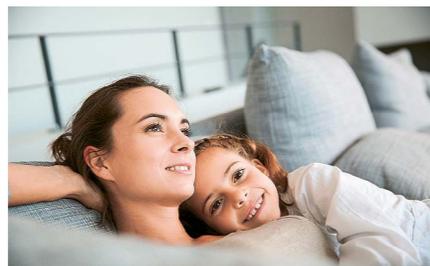
Bien vivre  
**Ne soyez pas en reste avec vos restes !**



# page 2 Bella vita



page 3 / Editorial  
Acquis de droit



pages 4-7 / Dossier spécial  
Propriétaire oui, mais prévoyant



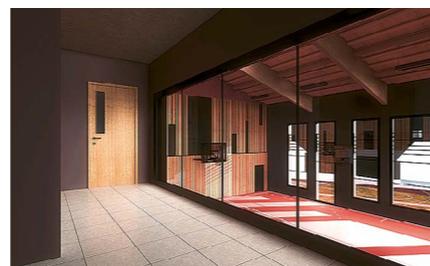
pages 8-9 / Patrimoine  
Le chasselas pour la postérité



pages 10-11 / Le vécu de nos clients  
Christine Meister,  
simplement touchante



page 12 / Immobilier  
Développement durable :  
une question d'équilibre



page 13 / Finance  
Bassins mise sur son bois pour faire  
bouger ses écoliers



pages 14-15 / Bien vivre  
Ne soyez pas en reste avec  
vos restes !



page 16 / Nos actualités  
Concilier travail et volontariat

page 16  
Les rendez-vous  
de Retraites Populaires

## & boutique

Au milieu de ce magazine,  
une sélection d'offres exclusives qui  
vous sont spécialement destinées.

# Acquis de droit

## page 3

Posséder son propre chez-soi constitue un rêve pour toutes et tous. Avant de pouvoir pendre la crémaillère, le parcours est souvent parsemé d'obstacles qu'il faut être prêt à franchir. Pour y voir plus clair, mais aussi pour anticiper les questions qui se poseront une fois le bien acquis, telles que prévoyance, maintenance ou encore réparations, Retraites Populaires se met à votre disposition pour vous guider dans ce parcours. C'est pourquoi, en collaboration avec la Chambre vaudoise immobilière (CVI), nous consacrons notre cycle de conférences automnales à ce sujet, qui fait également l'objet du dossier spécial de ce numéro. Vous pourrez ainsi vous informer sur la façon d'acquérir un bien dans les meilleures conditions et de savoir le gérer sereinement, que cela soit pour une maison ou un appartement en propriété par étage (PPE).

Des murs de votre éventuelle future propriété, nous passons à ceux des terrasses de Lavaux, pour vous présenter, dans notre rubrique *Patrimoine*, le Conservatoire mondial du Chasselas, initiative pour le développement du cépage roi en terre vaudoise, qui a été primée lors de sa création en 2008 par le Prix du Patrimoine Vaudois de Retraites Populaires. Une initiative tournée vers l'avenir dans le but de faire développer dans les meilleures conditions ce produit phare

### «Vous pourrez vous informer sur la façon d'acquérir un bien dans les meilleures conditions»

de notre terroir et monument de notre patrimoine. Dans notre habituel portrait *Vécu de nos clients*, nous vous proposons une rencontre avec Christine Meister, passionnée d'Asie qui partage ici son expérience comme bénévole au sein d'un orphelinat indien. Notre article *Bien vivre*, quant à lui, vous donnera quelques bonnes idées pour cuisiner les restes et éviter ainsi un gaspillage qui a pris

ces dernières années une ampleur mondiale. Enfin, nous vous ferons part de nos actualités dans la rubrique *Immobilier* consacrée à nos engagements dans le développement durable et *Finance* qui présente un beau projet de salle de gym à Bassins financé par Retraites Populaires. Le tout, bien entendu, sans oublier nos fameuses offres *boutique* qui s'offrent un dernier tour de piste sur papier avant de passer à l'électronique.

Nous vous souhaitons beaucoup de plaisir à la lecture de ce nouveau numéro de *Bella vita* ainsi qu'un très bel automne !

Philippe Doffey  
Directeur général



## Les offres « boutique » prennent le virage digital

Elles accompagnent fidèlement votre magazine depuis plusieurs années pour vous offrir, à vous clients de Retraites Populaires, de nombreux avantages et de beaux cadeaux. Connaissant un très grand succès, nos offres *boutique* se présentent dans ce numéro une dernière fois à vous sous le format papier. En effet, à partir du prochain numéro, qui paraîtra en décembre, les offres *boutique* passeront en mode digital pour mieux vous combler.

La procédure sera encore plus simple grâce à ce nouveau mode. Il vous suffira de vous rendre sur notre site [retraitespopulaires.ch](http://retraitespopulaires.ch) et d'y entrer un code qui vous sera donné dans chaque numéro du *Bella vita*. Grâce à cet identifiant, vous pourrez participer aux tirages au sort en un clic pour autant d'offres que vous le souhaitez. Plus besoin d'enveloppe ni d'envoi par la poste. Une solution écologique, économique et qui offre plus d'efficacité au niveau de sa gestion. Alors, rendez-vous au prochain numéro !



# Propriétaire oui, mais prévoyant

Pour éviter les embûches sur le chemin de la propriété, mieux vaut bien s'informer. Les conférences que Retraites Populaires organise en collaboration avec la Chambre vaudoise immobilière (CVI), répondront aux questions que tout acheteur potentiel doit se poser.

Les slogans publicitaires « Alliez bonheur et patrimoine. Devenez propriétaire ! », « Goûtez au bonheur de devenir propriétaire ! » ou « Achetez et vivez dans vos propres murs » fleurissent dans nos quotidiens. Comment y rester insensible ? Mais surtout, comment faut-il procéder ? En général, on commence par chercher son futur bien immobilier, par exemple un appartement en PPE (propriété par étages). Supposons que vous ayez trouvé le logement ou la villa de vos rêves. Disposez-vous des fonds nécessaires, non seulement pour financer l'achat du bien immobilier, mais aussi les frais « annexes » (notaire, registre foncier, droits de mutation,...) liés à l'achat ? Bien souvent, le montant de l'épargne personnelle ne suffira guère. Mais qu'à cela ne tienne, des possibilités existent pour trouver un financement externe.

## Disposer de fonds propres

Les fonds propres à disposition du futur propriétaire doivent représenter au moins 20 % du prix d'achat. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, 10 % au minimum des fonds propres doivent avoir une origine « personnelle » (épargne du propriétaire, donation d'un parent par exemple). Le solde peut provenir d'un prélèvement sur la caisse de pension, autrement dit sur l'avoir du 2<sup>e</sup> pilier. La Loi sur la prévoyance professionnelle (LPP) prévoit en effet qu'une partie du capital épargné peut être utilisé pour l'achat d'un bien immobilier, au titre de l'encouragement à la propriété du logement. C'est ce qu'on appelle un versement anticipé.

**« La démarche idéale est de prendre contact avec le prêteur hypothécaire, comme Retraites Populaires »**

Dans sa volonté de limiter les risques liés à la forte croissance dans le domaine des hypothèques, la FINMA (Autorité de surveillance des marchés financiers) adaptera deux règles importantes à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014 : la diminution de la durée d'amortissement de 20 à 15 ans pour ramener la dette hypothécaire à hauteur des 2/3 de la valeur de nantissement de l'objet et la prise en compte de la valeur la plus basse entre la valeur de marché et la valeur d'achat pour déterminer la valeur de nantissement.



## Pouvoir compter sur un partenaire financier fiable

Disposer des fonds propres nécessaires ne signifie pas encore que le rêve est devenu réalité. Le partenaire financier susceptible d'octroyer le prêt hypothécaire va vérifier que la charge financière liée à l'amortissement de l'hypothèque, au paiement des intérêts de celle-ci et aux frais annexes (frais d'entretien par exemple) soit supportable sur le long terme. N'oublions pas que nous nous trouvons actuellement dans une période de faibles taux d'intérêt. Que se passerait-il, par exemple, si les taux remontaient à 4 %, voire 5 %, dans un avenir plus ou moins proche ? Le propriétaire pourrait-il faire face à ses nouvelles obligations financières ?

C'est là que le niveau du revenu annuel du futur propriétaire prend toute son importance. Il doit permettre d'assumer une charge financière supérieure à celle en vigueur au moment de l'octroi du prêt. Tout prêteur est devenu très vigilant sur les capacités de l'emprunteur à rembourser son crédit hypothécaire. La démarche idéale est donc de prendre contact avec le prêteur hypothécaire, comme Retraites Populaires par exemple, avant de partir à la recherche de l'objet immobilier. En priorité, il faut avoir une idée claire de son potentiel d'emprunt, car les calculs que l'on fait chez soi avec des simulateurs peuvent être différents de la réalité ! Les courtiers agréés, membres de l'USPI Vaud, recommandent d'ailleurs vivement de transmettre le dossier du bien dont l'achat est envisagé au prêteur hypothécaire, afin qu'il puisse analyser et estimer la valeur de ce bien en fonction du marché. Cela permet aussi à l'acheteur potentiel de proposer au vendeur un « juste » prix.

## Le prêt hypothécaire

Le montant que le futur propriétaire devra emprunter pour l'achat d'un bien immobilier, tel un appartement en PPE, se nomme « prêt » ou « crédit hypothécaire ». Celui-ci se monte, en général, à 80 % du prix d'achat. Retraites Populaires offre les conditions suivantes : 70 % du crédit est accordé en 1<sup>er</sup> rang et 10 % en 2<sup>e</sup> rang. Le taux d'intérêt variable appliqué au 2<sup>e</sup> rang est légèrement supérieur à celui au 1<sup>er</sup> rang.

Chaque année, le futur propriétaire devra s'acquitter des intérêts de la dette. En ce qui concerne le remboursement de celle-ci, l'emprunteur dispose de deux méthodes : l'amortissement direct (remboursement progressif de l'hypothèque via une annuité constante par exemple) ou l'amortissement indirect (remboursement différé de l'hypothèque et constitution d'un contrat de prévoyance individuelle liée avec avantages fiscaux). Quelle méthode choisir ? Il est nécessaire d'analyser chaque situation personnelle avant de prendre la bonne décision. Les conseils d'un spécialiste sont donc indispensables et très précieux.

## Ne pas négliger l'aspect prévoyance

Aborder la question de la prévoyance résulte de la plus élémentaire prudence ! Le futur propriétaire songera tout d'abord à mettre ses proches à l'abri de tout souci financier s'il devait lui arriver malheur. Afin que ceux-ci puissent rester dans le logement ou la maison de leurs rêves, la constitution d'une assurance décès sur la tête du propriétaire permettra, en cas de coup dur, de réduire l'hypothèque, donc les charges financières de propriété. Le futur propriétaire pensera aussi à prendre les dispositions nécessaires

## page 6



pour aborder sa retraite en toute sérénité. Au niveau de la prévoyance professionnelle (2<sup>e</sup> pilier), il procédera, par exemple, au remboursement du versement anticipé qui lui a permis de disposer de fonds propres pour l'achat du bien immobilier. Grâce à la prévoyance individuelle (3<sup>e</sup> pilier), il prendra les dispositions nécessaires pour maintenir, le moment venu, un niveau de vie agréable.

#### La propriété par étages (PPE)

Sur le plan du droit immobilier, la PPE signifie que le propriétaire dispose de son appartement personnel dans un immeuble, mais que les autres parties (corridor, ascenseur, caves, chemin d'accès, terrain avoisinant, etc.) sont communes à tous les propriétaires. Le futur propriétaire va donc acheter son appartement, mais il devra ensuite bien sûr participer, comme tous les autres copropriétaires, aux frais généraux

liés à l'immeuble (achat de mazout, frais d'électricité et d'eau chaude, de conciergerie, d'entretien et de réparation, etc.). En règle générale, sa participation va être calculée en « millièmes », qui sont fixés principalement en proportion de la surface habitable de l'appartement par rapport à l'ensemble. Chaque PPE a son propre règlement, et il est valable pour tous les copropriétaires.

#### Travaux et répartition des frais

Les aspects de la gestion d'une PPE sont assez complexes et il n'est pas possible de les décrire en détails ici. Lors des conférences de cet automne, les spécialistes de la CVI aborderont notamment la typologie des travaux qu'une PPE est amenée à faire (nécessaires, utiles ou somptuaires) et qui va les payer. Selon le type des travaux envisagés, une majorité bien spécifique des copropriétaires sera exigée: majorité simple,

double majorité ou unanimité. Cette décision sera prise lors d'une assemblée générale et, pour qu'elle puisse délibérer valablement, il faut que le quorum soit atteint (la moitié du nombre de copropriétaires sont présents et ils représentent plus de la moitié des millièmes). L'assemblée générale est l'organe supérieur de la PPE: ses décisions engagent tous les copropriétaires. Elle peut nommer un comité d'immeuble à qui elle délèguera certaines tâches, qui seront ensuite votées par les copropriétaires. Un administrateur de la PPE peut être choisi par l'assemblée générale pour, sur contrat, encaisser les charges, commander le mazout, organiser le nettoyage des parties communes, les réparations d'électricité ou d'ascenseur, etc.

#### Le fonds de rénovation

L'acheteur potentiel d'un appartement en PPE regardera attentivement quel est le montant du fonds de rénovation (il permettra de payer les importants travaux). S'il est doté d'un montant élevé, c'est un point positif, car cela signifie qu'en cas de travaux coûteux (remplacement de la chaudière), le fonds permettra de payer les frais sans qu'il faille demander aux copropriétaires de passer à la caisse. Par contre, un fonds de rénovation doté d'un faible montant signifie que les copropriétaires seront peut-être appelés à payer les éventuels importants frais de réparation, ou alors à payer davantage par année pour restituer un montant correct au fonds de rénovation.

**Pour plus d'informations:**  
voir contacts en page 16

Propriétaire oui, mais prévoyant

## page 7

**Vos questions, nos réponses:**  
Patrick Oyon, sous-directeur, responsable du Service conseil clients, Retraites Populaires

#### Quelles sont les conditions spécifiques que Retraites Populaires offre pour l'achat d'un bien immobilier?

Une fois que le prêt a été accepté selon l'objet immobilier et la capacité financière du futur propriétaire, notre palette de taux hypothécaires est attractive. Selon le principe de la mutualité, elle est la même pour chaque client ! Nous ne pratiquons pas de taux différencié en obligeant un client à avoir plusieurs contrats pour bénéficier de meilleures conditions.

#### Pourquoi la prévoyance est-elle importante lors de l'achat d'un bien immobilier?

Il est important de bénéficier de couvertures décès et incapacité de gain. Cela d'autant plus si l'on est propriétaire ! En cas de malheur, les conséquences pour un propriétaire et ses proches pourraient être très graves. Le décès du propriétaire pourrait, par exemple, obliger ses proches à devoir se séparer du bien immobilier.

#### Retraites Populaires propose l'amortissement indirect. Pourquoi?

Cet amortissement consiste à souscrire une assurance vie garantissant une prestation en cas de vie ou de décès. Cette police est conclue sous la forme de prévoyance individuelle liée (pilier 3a). Les primes pour financer cette prévoyance sont déductibles du revenu imposable. A l'échéance de l'assurance vie, le versement du capital assuré, augmenté de la participation aux excédents, permet d'amortir tout ou partie de l'hypothèque, en une fois. En comparaison, dans le principe de l'amortissement direct, le montant affecté au remboursement de la dette hypothécaire n'est pas déductible du revenu imposable.

## Dites-nous

**Olivier Feller**, Directeur de la Chambre vaudoise immobilière (CVI)  
**Simon Wharry**, Directeur adjoint, CVI

#### Quels avantages voyez-vous à l'achat d'un appartement en PPE par rapport à la location?

O. F.: L'expérience montre que, dans la durée, le coût d'un logement en propriété tend à être moins élevé que celui d'un logement locatif. L'investissement dans la pierre est en général rentable sous l'angle financier et permet de constituer un patrimoine personnel. L'achat d'un appartement en PPE permet de vivre chez soi et d'aménager son logement en toute liberté, sous réserve des droits des autres copropriétaires.



#### Lors de l'achat d'un bien en PPE, à quoi faut-il faire spécialement attention?

S. W.: Il est conseillé de s'informer sur le « climat » qui règne au sein de la PPE, tant sur le plan des relations entre copropriétaires, que des rapports entre la communauté et l'administrateur. La lecture des procès-verbaux d'assemblée générale constitue une bonne source de renseignements. L'importance du fonds de rénovation doit également être considérée de près, surtout dans l'éventualité de travaux futurs à entreprendre au niveau des parties communes.

#### Peut-on dire que la fiscalité concernant les biens immobiliers est intéressante dans le canton de Vaud?

O. F.: Ce n'est pas la fiscalité la plus attrayante de Suisse. L'impôt sur la fortune est plutôt élevé en comparaison intercantonale. En plus, il faut y ajouter l'impôt foncier. Quant à la valeur locative, elle est indexée chaque année, ce qui n'est pas forcément le cas dans les autres cantons. Le Conseil d'Etat vient de proposer de réduire l'imposition de la valeur locative d'ici 2020 pour les propriétaires à la retraite. C'est un premier pas qu'il faut saluer. Cela étant, comme ailleurs en Suisse, il est possible de déduire les frais d'entretien et de rénovation énergétique du logement de même que les intérêts hypothécaires.

#### Selon vous, peut-on acheter un bien en PPE à tout âge?

S. W.: L'achat d'un bien en PPE est envisageable à tout âge, pour autant que l'on parvienne à remplir les conditions liées à son financement. Celles-ci ont été durcies récemment par le Conseil fédéral, ce qui a pour effet de freiner l'accession à la propriété. Les avantages de vivre au sein d'une copropriété sont nombreux et appréciés par toutes les catégories d'âges. Une PPE située en ville séduira peut-être davantage les aînés, qui privilégient la proximité de toutes les commodités; celle construite à la campagne attirera davantage les familles.

# Le chasselas

## pour la postérité

page 8

Lancé en 2008 par le vigneron Louis-Philippe Bovard et couronné par le Prix du Patrimoine Vaudois de Retraites Populaires, le Conservatoire mondial du Chasselas œuvre pour la diversité du plus vaudois des cépages.

Plus qu'une variété de raisin, le chasselas est un nom magique en terres vaudoises, résonnant comme une promesse de plaisir et d'authenticité. Lorsque Louis-Philippe Bovard a pris l'initiative de créer en Lavaux un conservatoire afin d'y planter des sélections de chasselas oubliées et d'observer leur comportement au gré des récoltes, la démarche a donc suscité beaucoup d'intérêt auprès des amateurs de vins vaudois.

Pourquoi développer ainsi cette variété de sélections ? La réponse tient en partie dans le fait qu'aujourd'hui une seule sélection, le Fendant Roux, domine la quasi totalité du chasselas vinifié, alors qu'une grande variété de sélections de ce cépage existe. Au début du XX<sup>e</sup> siècle encore, le Vert de La Côte et les Bois Rouges, bien que plus précoce pour le premier et moins productifs pour les seconds, étaient régulièrement utilisés aux côtés du Fendant Roux. Mais, comme l'explique Louis-Philippe Bovard,



la catastrophe du gel de 1956, qui a dévasté le vignoble vaudois, changea la donne. Lorsque les vigneron ont replanté les vignes, ils ont en effet privilégié le Fendant Roux, plus régulier et productif.

### Un produit en constante évolution

C'est avec ce constat en tête et en procédant aux choix de chasselas pour son domaine qu'est venue à Louis-Philippe Bovard l'idée de créer un conservatoire, afin d'élargir le choix de sélections : « J'ai rencontré des professionnels très pointus en France, en Autriche et en Allemagne. Tous accordaient un soin extrême au choix du matériel végétal qu'ils plantaient et beaucoup travaillaient même à développer une sélection sur mesure. Je me suis donc demandé pourquoi, lorsque je voulais du chasselas, je n'avais qu'une seule option disponible ». En élargissant ainsi le choix de sélections à disposition et en réunissant les informations relatives à leur développement, le conservatoire permet aux vigneron d'aujourd'hui, mais surtout à ceux de demain de bénéficier d'options à leur disposition pour faire développer leur produit.

### Tout un monde au Conservatoire

Les 19 sélections qui composent la collection du Conservatoire mondial du Chasselas portent les noms suivants : 1921 ; Plant Droit ; Coulard ; Rouge ; Rose Royal ; Rose Parfumé ; Violet ; Tokay Angevin ; Jaune Cire ; Grains Pâles ; Apyrène ; Tétraploïde ; Musqué ; Cioutat ; Giclet ; Bois Rouges ; Blanchette ; Vert de La Côte et Fendant Roux. Les cinq dernières sont les types liés à la vinification, qui ont jusque-là compté dans le développement du vignoble vaudois et qui font l'objet d'une récolte et d'une cuvée chaque année. La vigne du Conservatoire mondial du Chasselas est constituée à partir de variétés provenant des stations viticoles fédérales (Pully, Changins et Wädenswil) et cantonales (Marcelin, Auvernier, Plan-les-Ouates, Châteauneuf), des écoles de viticulture, des pépiniéristes et de collections à l'étranger.

Car le marché du vin connaît de nombreux changements et les producteurs doivent savoir s'adapter aux attentes des consommateurs, dont les goûts évoluent au fil des années. Aussi, une sélection de chasselas aujourd'hui oubliée pourrait demain être au goût du jour. « Les modifications dans la consommation du vin sont considérables », poursuit Louis-Philippe Bovard. « Surtout pour le chasselas. Pour des raisons sociales, le vin d'apéritif dans des établissements publics a en grande partie disparu, pour laisser place à une consommation domestique, en accompagnement de mets, et donc de haute qualité. En tant que vigneron, nous devons nous y adapter pour proposer aux consommateurs le produit qui réponde le mieux à leurs attentes ». A cela s'ajoutent les évolutions du climat, que les vigneron doivent anticiper, de même que les nouvelles méthodes de production, auxquelles ils doivent adapter le matériel végétal. C'est donc avec un produit en constante évolution qu'ils doivent composer.

### Une bibliothèque végétale

La création du Conservatoire mondial du Chasselas constitue l'aboutissement de cette réflexion. Cette parcelle de 3'000 mètres carrés située sur les hauts de Rivaz représente une véritable bibliothèque végétale à ciel ouvert dédiée au fameux raisin, où sont plantées 19 variétés de chasselas. Cinq variétés (Fendant Roux, Vert de La Côte, Giclet, Blanchette et Bois Rouges) sont vinifiées pures et comptent chacune 400 pieds de vignes, alors que les 14 autres comptent quelques plants témoins en guise de collection.

L'accès du grand public à des crus issus de ces sélections vinifiées pourrait-il permettre un bond gustatif du chasselas vaudois ? « J'ai fait déguster de manière informelle les cinq sélections que nous avons mises en bouteilles : les différences sont flagrantes. Les consommateurs qui les ont testées ont montré des préférences nettes pour ces vins. Divers tests techniques sont ensuite réalisés par l'Agroscope de Changins, avec qui nous travaillons, mais la seule chose qui m'intéresse vraiment c'est de voir si ces sélections plaisent au client final », affirme Louis-Philippe Bovard, qui prévoit de planter une parcelle avec l'une des sélections du Conservatoire. En attendant que le vin issu de celle-ci se retrouve dans son verre, le grand public peut déjà se rendre par voie pédestre aux abords du Conservatoire mondial du Chasselas et constater par lui-même la richesse des variétés de chasselas, le tout dans un cadre somptueux.

Avec l'aimable contribution d'Alexandre Truffer (*Vinum*, magazine européen du vin)



# Christine Meister,

## page 10 simplement touchante

Délicate et souriante, un brin taquine, Christine Meister ouvre grandes les portes de son Asie, celle qu'elle a découverte et faite sienne, avec l'envie brûlante de partager son expérience vécue dans un orphelinat indien.

Christine Meister est une femme d'Asie qui ne serait pas née sur le bon continent. Ses origines sont bien ici, mais son âme est de là-bas. C'est sa passion du voyage qui a révélé en elle sa part asiatique. Une passion découverte sur le tard, puisque ce n'est qu'après ses années de formation et de premiers emplois qu'elle part pour son premier « vrai » voyage, de ceux qui vous transportent dans de lointaines contrées. Ce sera l'Asie. La révélation est alors immédiate. Elle y retourne à plusieurs reprises, adhère à la culture et arpente le continent. D'ailleurs, lorsqu'elle vous reçoit chez elle à Lausanne, c'est sur les rives du Mékong que vous atterrissez, tant l'endroit est voué à l'art et à la culture asiatiques. Ce n'est qu'une fois sur le balcon que la vue sur le Léman vous rappelle que vous êtes en terres vaudoises.

### Les « petites » de Madurai

Si Christine Meister nous accueille ici, c'est pour évoquer ce qui constitue sans doute, parmi ses séjours orientaux, sa plus belle aventure. Fin décembre 2012, elle embarque pour le sud de l'Inde, destination Madurai, dans la région du Tamil Nadu. Par l'intermédiaire d'une ONG, Christine s'est engagée pour trois mois à travailler bénévolement dans un orphelinat. L'extrême dénuement et le manque d'infrastructures du lieu la frappent d'entrée. Une chambre sommaire

lui est attribuée en guise de logement. Le mode de vie, auquel elle est bien obligée de s'acclimater, est spartiate. L'orphelinat abrite 160 filles de 5 à 18 ans, qui toutes dorment à même le sol, sur des nattes.

Mais ce qui a illuminé le cœur de Christine, ce sont les filles dont elle s'est occupée durant ces trois mois. Lorsqu'elle vous parle de ses « petites », comme elle les appelle, sa gorge se noue et les larmes lui montent aux yeux. Tous les jours, c'est le même rituel. Les filles se lèvent à 5 heures, balayent la cour, puis font leur toilette et partent à l'école. Christine les assiste dans leurs tâches, les aide à se laver et s'habiller, puis, à leur retour de l'école, les assiste dans leurs devoirs. Mais c'est la compagnie, dont manquent cruellement ces filles, que Christine leur apporte avant tout. Ensemble, elles jouent, rigolent, partagent de la chaleur humaine. « Depuis mon retour, il n'y a pas un jour où je ne pense à elles. Elle me manquent beaucoup », laisse-t-elle échapper, des sanglots dans la voix.

### Une poignante leçon de vie

Avec enthousiasme, elle passe en revue sur sa tablette les photos des petites pensionnaires de l'orphelinat, toutes plus belles et souriantes les unes que les autres. Elle énumère leurs noms, conte quelques anecdotes, évoque la nature espiègle de l'une ou caractérielle de l'autre. Pour

elle qui n'a pas d'enfant, ces filles sont l'occasion de développer son instinct maternel. Un instinct de protection, qui lui fait se révolter contre le manque de moyens mis en place pour développer le potentiel de ces filles, pourtant énorme. Mais un instinct d'émerveillement, aussi, pour ces magnifiques filles pleines de force et de joie dans un cadre pourtant dénué de tout, où les plus petits gestes anodins deviennent de grands moments. Une poignante leçon de vie, que Christine Meister souhaite transmettre ici. Avec succès.

### A cœur ouvert

#### Un rêve

Encore plus de voyages qui ouvrent l'esprit et font découvrir d'autres modes de vie.

#### Une rencontre

L'Asie. Quand j'y pose les pieds, je me sens bien. Je vis.

#### Un souvenir

En me promenant à Madurai, un homme handicapé m'a ouvert les portes d'un temple, dans lequel un brahmane a tenu une cérémonie en mon honneur. Un moment hors du temps.

#### Un conseil

Soyons heureux, c'est bon pour la santé.

#### Un regret

D'avoir commencé à voyager si tard.

#### Un message

La vie n'est pas toute noire. Elle est faite de nuances, du noir foncé au blanc le plus pur.



### Bio express

Née à Genève en 1958 d'une mère française et d'un père suisse, Christine Meister arrive à Lausanne à l'âge de 5 ans. Elle y effectue sa scolarité, suivie d'un apprentissage d'employée de commerce à Retraites Populaires, de 1974 à 1977. Elle occupe par la suite divers emplois de secrétaire avant de se perfectionner et de devenir assistante de direction.

Hétéroclite, touche-à-tout, elle cultive un goût prononcé pour l'art, la décoration et la scène, qui la font fréquenter assidûment les musées et les salles de spectacles. Mais sa vraie passion, qu'elle a développée sur le tard, est sans aucun doute le voyage. Et tout particulièrement l'Asie, qu'elle a parcourue jusque dans ses moindres recoins et qu'elle compte bien découvrir et redécouvrir encore.

# Développement durable :

## page 12 une question d'équilibre

Pour favoriser le développement durable de son parc immobilier, Retraites Populaires a mis en place une stratégie reposant sur un subtil équilibre entre social, environnement et économie. Avec des résultats probants.

Le développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. C'est en suivant ce principe que Retraites Populaires a élaboré la stratégie appliquée dans les bâtiments sous sa gestion. Afin de la rendre pertinente sur le long terme, il convient d'adapter le bâti aux évolutions sociétales dans les domaines concernés sans privilégier un aspect au détriment d'un autre.

En effet, le développement durable ne concerne pas que l'environnement, mais aussi deux autres domaines essentiels que sont le social et l'économie. Il convient alors de trouver pour ces trois fondamentaux, le juste équilibre entre : **1.** Des loyers accessibles ainsi que des logements sains, confortables et sûrs afin de répondre au contexte socio-culturel actuel et futur ; **2.** Une maintenance responsable en terme d'environnement afin de réduire les consommations d'énergie primaire, une empreinte maîtrisée sur le territoire et l'usage de matériaux sains et à faibles impacts environnementaux ; **3.** Une gestion économiquement viable pour garantir la performance du revenu immobilier à long terme et la conservation d'une valeur intrinsèque élevée de l'ensemble du parc.

### Avancer de manière responsable et sereine

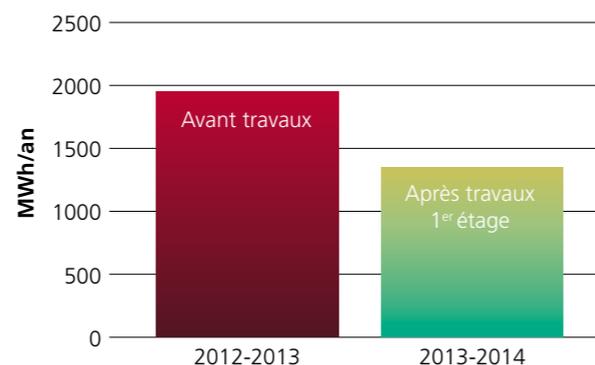
Délégué à l'énergie et au développement durable de la Division immobilière de Retraites Populaires, Yves Roulet explique qu'il est important d'assurer la pérennité des actions entreprises. Le défi est de se projeter dans les attentes du marché de demain. Anticipation, harmonie, mais aussi pragmatisme sont alors de mise afin d'instaurer une vision à long terme de façon responsable et sereine, en tablant sur la créativité, l'innovation et la recherche de mesures intelligentes. C'est aussi sur son propre bâtiment de Lausanne que Retraites Populaires applique ces mesures. Par exemple, en éliminant deux de ses trois chaufferies et en se connectant au réseau de la ville, il a été possible de réaliser une économie supérieure à 20% d'énergie de chauffage sur le bâtiment en hiver 2013. Puis, en se passant entièrement de mazout dès la fin de cet été,

il est prévu d'économiser quelque 30% d'énergie et 60% de CO<sub>2</sub> dès cet hiver. La pose de panneaux photovoltaïques sur le toit est à l'étude et pourrait réduire sensiblement les coûts nets d'approvisionnement en électricité.

### Des actions concrètes sur le parc immobilier

La pose d'une sonde anticipant les variations de températures a permis de réguler le chauffage de manière intelligente sur des bâtiments pilotes, avec déjà une économie significative au bénéfice des locataires à l'issue de la première année. Notons aussi la future rénovation d'une tour d'habitation au Chemin de Malley, à Lausanne. Cet immeuble de 15 étages des années 1970 sera amélioré sur le plan énergétique avec une nouvelle façade, une isolation renforcée et un raccordement au chauffage à distance de Lausanne qui comporte 60% d'énergie renouvelable. Cette future rénovation a déjà obtenu la reconnaissance du Standard Suisse de la Construction Durable et confirme la ligne de conduite mise en place par Retraites Populaires. Ainsi, lors de chacune des rénovations entreprises, Retraites Populaires évalue de manière systématique et pragmatique la meilleure solution à adopter pour garantir un équilibre harmonieux entre coûts et prestations dans la perspective d'une gestion durable du parc immobilier.

Total de la consommation de chaleur du bâtiment Retraites Populaires



# Bassins mise sur son bois pour faire bouger

## page 13 ses écoliers

La commune de Bassins se dote d'une nouvelle salle de gym, réalisée en bois provenant de son territoire et des communes forestières proches. Financée par Retraites Populaires, cette belle construction sera achevée en août 2015.

Commune forestière, Bassins produit quelque 6'000 m<sup>3</sup> par année de bois issus de l'entretien de ses forêts. Un volume qui, le plus souvent, est destiné à du bois de chauffage ou de construction. Désireuse de l'utiliser dans sa fonction la plus noble, la Municipalité a pris la décision, il y a plusieurs années déjà, d'utiliser son bois pour la construction de son nouveau complexe scolaire et sportif. L'école et la piscine, réalisées en 2004, exhibent ainsi une belle enveloppe externe en mélèze de la commune, offrant par la même occasion une apparence cohérente avec le décor champêtre et forestier qui l'entoure.

### Un projet local et durable

Aujourd'hui, la commune de Bassins entame la dernière phase de réalisation de ce complexe avec la construction d'une nouvelle salle de gym. En effet, le bâtiment qui remplit actuellement cette fonction date de 1936 et ne répond plus aux normes en vigueur pour ce type d'établissement. Là aussi, c'est le bois de la commune qui sera utilisé à cet effet. Alors que les deux autres bâtiments n'étaient construits qu'en partie en bois, cette salle de sport sera, quant elle, réalisée presque entièrement en mélèze et en sapin blanc de la commune de Bassins avec, en complément, un mélange de bois lamellé-collé bénéficiant du label Bois suisse, qui garantit sa provenance et sa traçabilité. De plus, la chaufferie sera alimentée en



Image de synthèse de la future salle de gymnastique avec son enveloppe externe en bois de mélèze de la commune de Bassins. À gauche, la piscine déjà existante.

copeaux de bois communal également. Selon Didier Lohri, syndic de Bassins, « Le bois régional ainsi que la valorisation des ressources naturelles communales sont une carte à jouer car nous possédons un beau potentiel forestier, qu'il nous tient à cœur de mettre en valeur ».

Démarré en mars dernier, le chantier devrait s'achever à l'été prochain, avec une inauguration du bâtiment pour la rentrée scolaire 2015, afin de pouvoir accueillir à temps les dix classes d'écoliers que compte Bassins. Le travail est mené en collaboration avec un menuisier, un charpentier et une scierie de la région, diminuant ainsi l'impact d'énergie grise engendrée par le transport du bois. De la sélection des arbres jusqu'à la pose de la charpente, en passant par la coupe du bois, son débitage ou encore son

séchage, la grande partie de ce projet est ainsi réalisée dans la région.

### Stabilité financière

Le financement de cette nouvelle salle de gym, à hauteur de 3 millions de francs, est assuré grâce à un prêt de Retraites Populaires, avec un plan de remboursement sur 30 ans. Le taux fixe garanti par Retraites Populaires permet à la Municipalité de Bassins d'aborder ce remboursement sereinement et lui apporte une certaine stabilité dans sa planification, ce qui est appréciable. Enfin, ce projet, qui repose en grande partie sur un approvisionnement local et une main d'œuvre régionale, correspond à la stratégie de développement durable promue par Retraites Populaires dans l'ensemble de ses activités.

# Ne soyez pas en reste

## page 14 avec vos restes !

Un tiers de la nourriture produite dans le monde est gaspillée chaque année et en Suisse, c'est près de 100 kilos par personne d'aliments encore consommables qui sont jetés. Et pourtant, ce ne sont pas les idées qui manquent pour cuisiner les restes !



Les aliments qui sommeillent dans votre frigidaire ne demandent qu'à être réveillés pour épater vos papilles.

## page 15

Dans un rapport publié en début d'année, la FAO, l'organisation de l'ONU pour l'alimentation et l'agriculture, affirme que plus d'un milliard de tonnes de nourriture est gaspillée chaque année. Ce qui signifie qu'un tiers de la nourriture destinée à la consommation humaine mondiale serait jetée ou perdue. Un gaspillage qui a un impact très négatif sur l'environnement et l'économie. Alors, que peut-on faire pour diminuer ce gaspillage et surtout pour éviter de remplir nos poubelles de façon aussi inutile qu'absurde et de réaliser, par la même occasion, quelques économies sur nos achats ?

### Des aliments qui jouent les prolongations

Premièrement, il faut savoir que de nombreux aliments ont une durée de vie supérieure à celle qu'indiquent les dates de péremption de leurs emballages. Aussi, pour autant qu'il ne s'agisse pas de denrées sensibles telles que viande ou poisson pour lesquelles la date limite de conservation est à respecter, il est tout à fait possible de jouer les prolongations. C'est le cas pour les confitures, conserves, féculents, épices, vinaigres, fromages, lait UHT ou œufs (à condition de les consommer durs), dont le séjour prolongé dans votre frigo ou sur vos étagères n'aura pas d'effet sur leur qualité. A vous de juger alors, selon leur apparence, leur degré de fraîcheur.

### Résurrection en cuisine

Ensuite, un plat cuisiné qui n'aurait pas été terminé est loin d'être un plat sans avenir. Libre à vous et à votre créativité de lui donner une seconde vie ! Il y a bien sûr les grands classiques, habitués des résurrections culinaires depuis des décennies, voire des siècles. Ce sont les vénérables vols-au-vent, concoctés avec les restes de poulet, mais aussi le fameux pain perdu, qui redonne des couleurs et des saveurs à votre vieux pain sec, en le cuisant dans un mélange de lait et d'œufs. Il y a aussi le velouté d'asperges, préparé en mixant les queues et même les épluchures d'asperges, ou encore la salade de pommes de terre avec vos patates en trop.

Et si votre imagination est un peu à cours, voici quelques astuces. Avec votre vieux pain sec, si le pain perdu ne vous tente pas, ne le jetez pas pour autant. Ecrasez-le en petites miettes et gardez-le

dans un bocal pour en faire de la panure la prochaine fois que vous cuisinez du poisson ou du poulet. S'il vous reste de la viande, coupez-la en petits morceaux ou hachez-la. Elle se prêtera alors volontiers à une sauce bolognaise, une croustade ou un hachis Parmentier. Avec le riz de la veille, faites de petites galettes que vous pourrez agrémenter de légumes. Ou encore mieux, faites-en un dessert en le transformant en un délicieux riz au lait, en le cuisant dans du lait et du sucre.

### Même les chefs s'y mettent

Pour vous aider dans vos recherches d'idées, vous pouvez même faire appel à des chefs renommés, dont beaucoup, sur leurs sites internet, partagent leurs conseils sur la manière de sublimer les restes. D'autres chefs en herbe, anonymes mais non moins passionnés, postent également sur leur blogs de très belles et originales recettes pour vos restes. Mention spéciale pour les sites internet qui, en plus des recettes classiques proposent un outil simple et ingénieux : vous entrez sur la page d'accueil les ingrédients qu'il vous reste dans votre frigo et toute une liste de différentes recettes pour les apprêter vous est alors instantanément proposée. Vous n'avez désormais plus d'excuse pour jeter vos restes...

Comme dit l'adage, « C'est dans les vieilles casseroles qu'on fait la meilleure soupe. » Une philosophie qui s'applique également aux aliments. Car question meilleures recettes, les restes sont loin d'être en reste... Tout repose sur votre créativité. Vous serez surpris, et vos convives aussi, du résultat étonnant que peuvent vous réserver vos plats qui dorment dans le frigo. Il suffit juste de savoir les réveiller...

### Pour plus d'informations :

[lebruitdufrigo.fr](http://lebruitdufrigo.fr)  
[yaquoidansmonfrigo.net](http://yaquoidansmonfrigo.net)  
[keskonmange.com](http://keskonmange.com)  
[quefaireavec.com](http://quefaireavec.com)

## Les rendez-vous de Retraites Populaires

### Le Livre sur les quais

Morges  
5 au 7 septembre 2014

### Comptoir Suisse

Beaulieu, Lausanne  
19 au 28 septembre 2014

### La Nuit des musées

Lausanne et Pully  
27 septembre 2014

### Expo mudac: Nirvana

Lausanne  
29 octobre 2014 au 26 avril 2015

### Festival La Salamandre

Beausobre, Morges  
24 octobre au 26 octobre 2014

### Comptoir régional d'Echallens

Echallens  
5 novembre au 9 novembre 2014

### Mérite sportif vaudois

Villars-sur-Ollon  
4 décembre 2014



### Concilier travail et volontariat

Claude Jungen est intégrateur au Service informatique de Retraites Populaires. Mais il est aussi sapeur-pompier volontaire au Détachement premiers secours (DPS) de Payerne. Une tâche qui demande de la disponibilité pour toute éventuelle intervention. Travaillant à 90 %, Claude Jungen consacre une journée tous les 15 jours au DPS, de même que certains week-ends, où il peut être de permanence ou de service. Il concilie ainsi bien son activité professionnelle avec son engagement pour la communauté, dont les tâches variées lui plaisent beaucoup. Avec quelque 40 volontaires, le DPS de Payerne effectue environ 150 interventions par année. Toute personne souhaitant s'engager comme sapeur-pompier volontaire dans le canton peut se renseigner sur : [www.eca-vaud.ch](http://www.eca-vaud.ch).

**COMPTOIR  
SUISSE**

### Comptoir Suisse, formule 2014

Une nouvelle équipe dirigeante pour une nouvelle formule qui souhaite attirer 220'000 visiteurs d'ici 2019, contre 149'000 en 2013. Un concept orienté autour de l'interactivité, des animations, des concerts et de l'événementiel afin que les visiteurs se rendent plusieurs fois au Comptoir. Des aménagements importants sont prévus dans les halles comme dans les Jardins : mise en place dans la halle 35 d'une zone de sport où le public pourra tester gratuitement plusieurs disciplines, une zone Forum avec plateau de débats (TV et radio) et d'un mini Luna-Park dans les Jardins avec une roue d'une hauteur de 40 m. Afin de mieux accueillir les visiteurs, l'entrée sud sera transformée en un espace d'accueil avec des stands d'information, vestiaires et garderie. *Retraites Populaires* est partenaire principal du Village de la scène.

#### Pour communiquer un changement d'adresse :

[www.retraitespopulaires.ch/adresse](http://www.retraitespopulaires.ch/adresse)

#### Responsable Conseil clients

Patrick Oyon : 021 348 23 25

#### - Lausanne

Marie-France Barbay : 021 348 23 21

#### - Centre

Pierre-Alain Pellegrini : 021 348 28 10

#### - Lavaux

Antonio da Fonte : 021 348 23 34

#### - Morges

Michel Pasche : 021 348 23 22

#### - Nord vaudois, Broye et Vallée de Joux

Marc Werth : 021 348 28 20

#### - Nyon

Milko Mantero : 021 348 23 20

#### - Riviera, Chablais et Pays-d'Enhaut

Xavier Grandjean : 021 348 23 24

#### Responsable Prêts hypothécaires :

David Zumbrunnen : 021 348 21 60

#### - Gestionnaires conseil

Blaise Eggimann : 021 348 21 39

Christian Graf : 021 348 21 52

Stefanie Dubuis : 021 348 21 45

Magali Baudry : 021 348 21 54

Responsable d'édition : Philippe Doffey

Responsable communication : Lorraine Clément

Rédactrice en chef : Anne Bolle

Conception et réalisation :

WGR Communication, Mon-Repos 3, 1005 Lausanne

Identité corporative :

Moser design, Simplon 3D, 1006 Lausanne

#### Rédaction :

WGR Communication pp. 3, 8-16; Jean-Louis Emmenegger pp. 4-7.

#### Illustrations :

Shutterstock pp. 1, 2, 5, 14; WGR Communication pp. 3, 11; Retraites Populaires pp. 2, 12, 16; Christine Meister p. 2; Chambre Vaudoise Immobilière (CVI) pp. 7; Conservatoire du Chasselas Domaine Bovard pp. 8, 9; Atlante SA Bureau d'études p. 13 *Boutique*: mudac; Comptoir Régional d'Echallens; Zoo de Servion; La Maison d'Ailleurs; Festival de la Salamandre; Espace Culturel des Terreaux; F.C. Lausanne-Sport; Arboretum Aubonne.

#### Impression :

IRL plus SA, Chemin du Closel 5, 1020 Renens

#### Parution :

3 fois par année.

Ce magazine est imprimé sur un papier FSC.

