

CONSTRUCTION, HABITAT ET CLIMAT

Énergie grise:
rénover et agrandir vaut mieux
que démolir et reconstruire 4

Résiliations abusives:
quand densifier sert à augmenter
les rendements 9

Construction circulaire:
une architecture Lego
pour atteindre la neutralité
climatique? 13

Le magazine pour un usage différent de l'argent

moneta

en
ligne
sur
moneta.ch

#1 2022



**CONSTRUCTION,
HABITAT ET CLIMAT**

- 4 Ce qui cloche avec
l'énergie grise
- 7 De bois, d'argile et de béton
- 9 Densification du bâti... ou
des rendements?
- 13 Le monde a besoin de
nouveaux métabolistes!

LES PAGES DE LA BAS

- 15 Toute l'actualité de la Banque
Alternative Suisse

EN PERSONNE

- 24 Mariette Beyeler:
«La maison individuelle est
un matériau fantastique!»

Cap vers le «zéro net»?

La construction et l'utilisation des bâtiments causent environ quarante pour cent des émissions de CO₂ à l'échelle mondiale, près de trente pour cent en Suisse. Pour atteindre son objectif «zéro émission nette» en 2050, notre pays doit transformer radicalement son parc immobilier. Pas si simple!

À ce jour, les discussions quant à la politique énergétique et aux mesures d'encouragement étatiques se sont focalisées principalement sur l'assainissement énergétique des maisons les moins récentes: remplacer le mazout et le gaz par des énergies renouvelables, améliorer l'isolation thermique... Un processus trop lent, puisque seul un pour cent environ du parc immobilier est assaini énergétiquement en Suisse chaque année. Nous devrions au moins doubler ce chiffre pour atteindre l'objectif «zéro net» en 2050. La responsabilité incombe aux propriétaires, à qui il revient d'entreprendre les rénovations. Mais les banques hypothécaires peuvent les y encourager: ainsi, la Banque Alternative Suisse soutient des projets de construction et de rénovation énergétiquement efficaces, avec ses conseils et une réduction du taux d'intérêt. Les cantons sont également bien placés pour renforcer les incitations à rénover au moyen de nouvelles réglementations et de subventions. Bâle-Ville, Glaris et Zurich ont montré la voie avec les récentes révisions de leurs lois sur l'énergie, en interdisant les nouveaux chauffages au mazout et au gaz et en augmentant, dans certains cas, leurs subsides pour les chauffages respectueux du climat.

Mais comment construire des maisons neuves climatiquement neutres? Produire béton, briques, acier ou verre; transporter ces matériaux et se servir de machines de construction, tout cela émet beaucoup de CO₂. En Suisse, depuis quelque temps, des approches visant à ménager les ressources font l'objet de recherches et se concrétisent toujours plus dans le secteur de la construction. On peut citer la réutilisation de matériaux usagés ou l'utilisation de matériaux pauvres en CO₂. La densification vers l'intérieur joue aussi un rôle important: réunir davantage de personnes sur la même surface permet d'économiser du sol, des matériaux et de l'énergie. Hélas, on voit parfois l'inverse, avec des projets de reconstruction où des logements abordables sont remplacés par d'autres plus chers sous prétexte de densification. Il est indispensable d'accompagner la transformation écologique du parc immobilier par des mesures politiques, pour qu'elle ne se fasse pas au détriment des locataires.

Katharina Wehrli, rédactrice en cheffe

moneta #1-2022

Le magazine pour un usage différent de l'argent

moneta paraît quatre fois par an en français et en allemand et il est envoyé gratuitement aux clientes et clients de la Banque Alternative Suisse SA (BAS). La reproduction de textes et d'illustrations propres est soumise à une autorisation écrite de la rédaction et doit impérativement indiquer la source.

Éditrice Banque Alternative Suisse SA

Direction de la rédaction Katharina Wehrli (kw)

Rédaction Esther Banz (eb), Roland Fischer (rf), Rico Travella (rt), Muriel Raemy (mr)

Rédaction en ligne Scarlett Palmeri

Traduction Sylvain Pichon

Annonces Bruno Bisang, Luzia Küng

Graphisme Clerici Partner Design, Zurich

Illustrations Claudine Etter

Impression ROPRESS Genossenschaft, Zurich

Papier RecyStar Nature, 100 pour cent papier recyclé

Adresse Banque Alternative Suisse SA, moneta, Amthausquai 21, case postale, 4601 Olten, téléphone 062 206 16 16, moneta@abs.ch

Tirage de ce numéro 8500 exemplaires

Encarts Les encarts qui n'émanent pas de la BAS sont des publicités qui nous permettent de couvrir les frais de production.

Info importante sur les encarts et les annonces Les offres de souscription pour des participations ou des obligations, insérées dans ce magazine, n'ont pas été validées par la BAS. Il ne s'agit donc pas d'une recommandation d'achat de la Banque.

Si vous êtes client-e de la BAS et déménagez, veuillez communiquer votre nouvelle adresse par écrit ou via le système d'e-banking.

Magazine en ligne: retrouvez les articles phares de moneta sur moneta.ch.

moneta

Pour ne manquer aucun numéro et recevoir la lettre d'information de moneta: moneta.ch/s-abonner-a-la-newsletter

Architecture et écologie: trois points de vue

Le rôle essentiel de l'architecture dans la transition écologique dépasse la focalisation sur les seuls matériaux durables ou biosourcés. Pour l'architecte suisse Philippe Rahm, « la finalité même de l'architecture est climatique. L'architecture doit revenir à des principes météorologiques, climatiques et physiques », écrit-il dans son livre paru en 2020, « Histoire de l'architecture naturelle: comment le climat, les épidémies et l'énergie ont façonné la ville et les bâtiments ». Pour lui, c'est le climat qui donne les formes et la fonction de nos constructions.

Avec leur livre « Réparons la ville » tout juste sorti de presse, Sylvain Grisot, urbaniste, et Christine Leconte, architecte-urbaniste, ambitionnent de glisser leurs idées dans les bonnes mains. C'est-à-dire celles des citoyen-ne-s, professionnel-le-s et élu-e-s partageant la conviction que l'urbanisme doit être circulaire, même si la politique n'y est pas encore prête. Pour eux, « la ville de 2030 est là et les trois quarts de celle de 2050 nous entourent déjà. Il faut travailler sur l'existant. » À lire également: l'exploration « Béton, la fin d'une ère? », publiée par *Heidi.news* au mois de juin 2021. Deux journalistes, Claude Baechtold et Antoine Harari, y racontent la guerre impitoyable que se livrent les cimenteries Orllati et Holcim pour mettre la main sur les dernières réserves de sable vaudois. Alia Bengana, architecte, y éclaire les enjeux mondiaux du béton. Elle révèle une telle pléthore de défauts liés à son usage qu'elle se demande s'il ne serait pas plus sage de tout simplement s'en passer. (mr)

heidi.news/explorations/beton-la-fin-d-une-ere

Témoignage d'un futur décarboné

Nous sommes en l'an 2050. La Suisse est neutre en carbone, entièrement approvisionnée en énergies NON fossiles. Son agriculture a repris une taille locale et abandonné l'élevage intensif: elle nourrit désormais la population et assure un revenu équitable aux producteurs-trices. Un système de transports publics électrifié et efficace a été développé en zone urbaine. Il reste toutefois des efforts à fournir dans les zones rurales. La transition énergétique en matière de mobilité a changé le visage de nos villes, car les commerces et les loisirs se sont rapprochés des quartiers résidentiels. Les voyages lointains se font moins fréquemment, mais sur de plus longues périodes, grâce à des modes de travail adaptés aux différentes étapes de vie de chacune et chacun. Le secteur de la construction réutilise l'existant, sachant que le cycle infernal de destruction et de reconstruction produit à lui seul plus de gaz à effet de serre que le chauffage, la climatisation et l'éclairage réunis.

Cet instantané pris dans 28 ans vous paraît-il sortir d'un film de science-fiction, les voitures volantes en moins? Il a été élaboré par l'Association suisse pour la protection du climat – porteuse de l'initiative pour les glaciers –, sur la base de modèles mathématiques et de prévisions scientifiques. Les sources sont consultables dans les sept fiches informatives qui détaillent les messages clés, les exemples positifs et, surtout, les mesures à mettre en œuvre dès maintenant. Si les écueils économiques et politiques (par exemple le manque de conditions-cadres internes pour atteindre zéro émission nette dans le fret maritime et aérien international) sont nécessairement analysés, le pari de la plateforme suisse-2050.ch réside ailleurs: passer par le levier puissant de l'imagination et, grâce à la mise en récit et la visualisation, donner envie de vivre dans ce futur pas si lointain. (mr)



Les articles suivants se trouvent exclusivement dans notre édition numérique, sur: moneta.ch/construction-habitat-climat



Jusqu'où pouvons-nous encore construire?

Par Roland Fischer et Esther Banz
Quatre expertes et experts débattent de la manière dont le secteur de la construction peut devenir climatiquement neutre. Faut-il prononcer un moratoire sur les nouvelles constructions, comme le réclame le mouvement pour le climat? Entrevue avec Peter Dransfeld, Friederike Kluge, Cristina Schaffner et Axel Schubert.



Blanchiment d'argent dans l'immobilier

Par Esther Banz
L'immobilier, objet de convoitise pour blanchir de l'argent sale? Explications et décryptage par Fabian Teichmann, avocat et écrivain.



Nos lieux de vie à défendre

Par Muriel Raemy
En occupant des terrains, le mouvement ZAD veut soustraire des logements à la spéculation. Par exemple dans le quartier de Clendy-Dessous, à Yverdon-les-Bains, où doivent voir le jour plusieurs immeubles résidentiels et commerciaux. Une visite sur place montre comment les activistes expérimentent de nouvelles formes d'habitat et de vie.



moneta est un magazine publié par la Banque Alternative Suisse (BAS) et préparé par une rédaction indépendante.

Les articles de moneta ne reflètent pas forcément la position de la BAS, sauf dans les « pages de la BAS » ou dans les commentaires spécifiquement désignés comme tels.

Ce qui cloche avec l'énergie grise

Pour que la Suisse atteigne l'objectif «zéro émission nette», le secteur immobilier doit changer en profondeur et devenir moins vorace en matériaux et en énergie. Alors certes, il existe des méthodes de construction respectueuses des ressources, mais comment les mettre en œuvre?

Texte: Katharina Wehrli

La Suisse construit énormément: 50 000 nouveaux logements sortent de terre chaque année, dont certains pour rien. Loués ou vendus à prix d'or dans les villes et les agglomérations, ils restent souvent vides sur le Plateau. Cela parce qu'aujourd'hui, ce n'est pas la demande qui dope l'offre, mais principalement le bas niveau des taux d'intérêt. Banques, assurances et caisses de pensions investissent toujours plus dans l'immobilier, faute d'autres débouchés lucratifs pour leurs liquidités. L'immobilier résidentiel, voilà un placement sûr et rentable! En Suisse et en 2020, son rendement moyen a été de 3,2 pour cent, selon la plateforme de gestion immobilière Wüst Partner. Et sa valeur ne cesse de croître, en raison de la hausse du prix du terrain. Outre les taux d'intérêt négatifs, cette hausse explique pourquoi la construction rapporte aux investisseuses et investisseurs même si leurs logements demeurent vides pendant quelque temps.

Le côté obscur de l'essor de la construction

Quel impact cette fièvre a-t-elle sur le climat? Favorise-t-elle la transition du parc immobilier vers le «zéro émission nette»? La réponse peut surprendre. D'un côté, nombre de nouvelles constructions sont énergétiquement à la pointe: bien isolées, elles sont beaucoup moins gourmandes en chauffage que des bâtiments plus anciens et beaucoup utilisent des énergies renouvelables. Certaines s'affichent même «positives pour le climat», produisant davantage qu'elles consomment grâce à leurs panneaux solaires. Mais de l'autre côté, la construction engloutit beaucoup d'énergie pour fabriquer et déplacer les matériaux de construction, de même que pour faire fonctionner les machines de chantier. Si cette énergie que l'on appelle «grise» ne vient pas de sources renouvelables, elle a un impact sur le climat. Selon une étude de l'Empa, en Suisse, on doit près de dix pour cent des émissions de gaz à effet de serre aux matériaux de construction.

On s'intéresse encore peu à l'énergie grise. Les discussions sur la politique énergétique et les mesures d'encouragement étatiques ont mis l'accent sur la consommation pour l'exploitation des nouveaux bâtiments et sur l'urgence de rénover énergétiquement les

plus anciens. Or, l'énergie grise constitue un levier décisif pour la protection du climat, car elle représente 40 à 50 pour cent de la consommation d'un bâtiment pendant tout son cycle de vie. Son impact est particulièrement fort lorsque l'on démolit une maison ou un immeuble. Au moment où les déchets sont recyclés ou placés en décharge, l'énergie grise est perdue. Et le secteur de la construction produit 74 millions de tonnes de déchets par an, soit 85 pour cent de leur quantité totale en Suisse.

Des matériaux différents, une surface moindre

Pour atteindre l'objectif «zéro net» en Suisse, l'industrie du bâtiment doit radicalement évoluer. Mais comment? Depuis quelque temps, les spécialistes de la planification s'intéressent à la construction climatiquement neutre et à l'architecture «zéro net». Ainsi, le groupe Countdown 2030 appelle à un changement radical des mentalités, afin que la durabilité influence les décisions à chaque étape des processus de planification et de construction.

Le secteur immobilier se soucie de plus en plus des approches respectueuses du climat. Plusieurs font aujourd'hui l'objet de recherches dans les hautes écoles (spécialisées). Elles portent notamment sur les matériaux, tout particulièrement ceux dont la production rejette moins de CO₂ que le béton (lire aussi «De bois, d'argile et de béton» en p. 7). Les logements avec une surface moindre par personne réduisent également la consommation de sol, de matériaux et d'énergie. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent montrer l'exemple à cet égard, car l'habitat coopératif n'occupe que 75 pour cent de la surface des logements locatifs traditionnels, voire 40 pour cent seulement des logements en propriété.

Rénover et agrandir plutôt que démolir pour reconstruire

Si l'on veut préserver les ressources, il est bien plus efficace d'agrandir et adapter le bâti existant aux besoins du moment que de le démolir et le reconstruire. L'architecte bâloise Barbara Buser est une pionnière en la matière: depuis trente ans, elle applique résolument



le principe de la densification de bâtiments existants, en les surélevant ou en les agrandissant, si possible au moyen d'éléments de construction récupérés. Ses reconversions à Bâle (Gundeldinger Feld, Unternehmen Mitte) sont devenues célèbres. Elle a en outre mis en place la bourse bâloise d'éléments de construction ou encore cofondé les bureaux in situ et Denkstatt sarl. Mme Buser voit aujourd'hui la nécessité de réinventer complètement le secteur du bâtiment selon le principe «réduire, réutiliser et recycler». Comme elle l'explique, «tout doit diminuer: les constructions neuves, les transports, les matériaux. Ensuite, nous devrions réutiliser, c'est-à-dire travailler avec ce que nous avons: des milliards de mètres cubes d'environnement construit, à utiliser de préférence tel quel, car sitôt qu'on le modifie, on produit des déchets et on consomme de nouvelles ressources. Le recyclage devrait être une solution de dernier recours, vu la perte d'énergie qu'il implique.»

Lauréate de plusieurs prix, une récente réalisation du bureau in situ montre l'exemple. Avec 70 pour cent d'éléments de construction récupérés, la surélévation d'un atelier sur le site Sulzer à Winterthur a permis d'économiser 500 tonnes de CO₂ (soit environ 60 pour cent des émissions de gaz à effet de serre) par rapport à des matériaux neufs, sans coût supplémentaire. Une réutilisation à cent pour cent serait techniquement possible, mais reviendrait plus cher en raison d'un surcroît de travail. Sur ce point, Barbara Buser tient à préciser que «pour l'instant, il s'agit de projets pionniers et pilotes, de réalisations uniques. Et le sur mesure est forcément plus onéreux que le prêt-à-porter.»

Et la politique?

Comment faire pour que construire en respectant les ressources coûte moins cher et finisse par s'imposer? Un postulat de la conseillère nationale zurichoise Barbara Schaffner (PVL) demande au Conseil fédéral «d'élaborer un rapport indiquant les mesures à prendre pour rendre la construction de bâtiments compatible avec l'objectif «zéro net 2050»». Dans son argumentaire, Mme Schaffner souligne qu'une «véritable décarbonation du secteur immobilier ne sera [...] possible que si l'énergie grise et les émissions de CO₂ qui y sont associées sont elles aussi réduites». Le Conseil fédéral doit montrer quelles mesures réglementaires ou financières permettraient d'encourager l'utilisation de matériaux de construction pauvres en CO₂ ainsi que le recyclage et la réutilisation des matériaux de construction.

Le Conseil fédéral devrait présenter son rapport à la mi-2023. Aboutira-t-il à un vaste projet de loi en vue de décarboner le secteur de la construction? Barbara Schaffner ne s'attend pas à un projet de loi d'un seul tenant. «On devra sans doute le répartir en plusieurs étapes de révision, à différents niveaux législatifs.» Un long processus, en somme? «Pas forcément. Tout dépend des mesures choisies. Il existe déjà des possibilités de soutien financier, via l'affectation des recettes prévue dans la loi sur le CO₂. Les cantons, en particulier, peuvent financer des programmes d'encouragement avec ces fonds. La Confédération peut émettre des directives supérieures, mais aussi soutenir des projets pilotes et de recherche.»

>>>

»» En principe, le secteur de la construction relève de la souveraineté des cantons, lesquels édictent les règles en la matière. Les choses ont récemment évolué. Après Bâle-Ville en 2017, Glaris et Zurich ont décidé l'automne dernier de presque totalement interdire les nouveaux chauffages au mazout et au gaz. Ces changements législatifs ne visent toutefois que l'énergie d'exploitation; aucun canton n'a encore cherché à réduire l'énergie grise des bâtiments.

La direction des travaux du canton de Zurich a conscience du problème. Dans la revue d'architecture «Hochparterre», Martin Neukom, directeur des travaux publics, déclarait au début de l'année que «reconstruire n'en vaut pas la peine. Un bâtiment neuf et efficace consommera peu d'énergie d'exploitation, certes, mais l'énergie grise nécessaire à sa démolition, à l'excavation, à la fabrication des matériaux et à la construction rend le bilan net défavorable.» Interrogé sur l'éventualité d'un «bilan CO₂ zéro net» dans la loi zurichoise sur l'aménagement du territoire et la construction, M. Neukom répond que «la notion de bilan est importante et elle viendra, mais nous n'en sommes qu'aux prémices. Construire est déjà compliqué, alors nous devons bien réfléchir à ce que nous voulons réglementer, notamment pour éviter les effets rebond.» Les bilans énergétiques ou de CO₂ menés sur l'intégralité du cycle de vie des bâtiments pourront à l'avenir servir de base aux mesures de soutien et aux réglementations, aussi bien à l'échelon national que cantonal – comme le demandent les spécialistes depuis longtemps.

Calculer et économiser l'énergie grise

Les pouvoirs publics ne sont pas seuls à pouvoir lancer des incitations financières sur la base de bilans énergétiques: l'économie privée est aussi en mesure de le faire. Une trentaine de banques suisses proposent des conditions préférentielles à leur clientèle hypothécaire, si le projet de construction ou de rénovation répond à certaines normes énergétiques. La plupart s'appuient sur la norme Minergie qui, jusqu'à récemment, ne touchait que l'énergie d'exploitation. Depuis début 2022, tous les nouveaux bâtiments certifiés Minergie doivent également préciser la quantité de gaz à effet de serre émis pendant leur construction. Une valeur limite sera introduite à un stade ultérieur.

La BAS va un peu plus loin que les autres banques. Elle accorde des taux hypothécaires réduits à des projets de construction et de rénovation énergétiquement efficaces et respectueux de l'environnement. Pour cela, elle se sert depuis près de 20 ans de son propre rating immobilier global, lequel tient compte non seulement des énergies d'exploitation et grises, mais aussi d'autres critères environnementaux (lire aussi «Pas ambitieux, mais existentiel» en p. 17).

Certaines sociétés de construction s'intéressent également au calcul et à la réduction de l'énergie grise. Entreprise générale spécialisée dans les grands projets

et appartenant au groupe international Bouygues Construction, Losinger Marazzi aimerait proposer aux investisseuses et investisseurs un bilan carbone incluant les émissions liées à la fabrication des matériaux, à la construction et à l'exploitation du bien immobilier. L'objectif est de prendre en compte l'énergie de construction et de la réduire dès la planification. Dans une entrevue avec le magazine alémanique «Werk, Bauen + Wohnen», Pascal Bärtschi, PDG de l'entreprise, s'est dit convaincu que les bâtiments avec un mauvais bilan de CO₂ perdront de la valeur à l'avenir.

Nouvelle taxe incitative ou coup d'arrêt?

L'architecte pionnière Barbara Buser en est certaine: pour accélérer la transition dans le secteur de la construction, le levier le plus efficace est le prix de l'énergie. «On devrait l'augmenter au moyen d'une taxe redirigée afin d'abaisser le coût de la main-d'œuvre. En Suisse, celle-ci revient très cher par rapport aux matériaux et à l'énergie. D'un point de vue financier, par exemple, faire démonter soigneusement un mur en briques est aujourd'hui hors de prix. Pourtant, ce serait écologiquement judicieux, car une brique contient beaucoup d'énergie grise.»

«Nous avons des milliards de mètres cubes d'environnement construit, à utiliser de préférence tel quel.»

Le climat politique actuel n'est pas propice à l'instauration de nouvelles taxes incitatives, comme l'a montré le refus de la révision de la loi sur le CO₂ l'an dernier. Barbara Buser a un avis différent: «Il suffirait de mieux communiquer, de traiter le sujet différemment, de le faire connaître et apprécier.» Elle cite en exemple la première taxe incitative sur l'électricité de Suisse, introduit par le canton de Bâle-Ville voilà plus de vingt ans. Elle verrait bien une autre incitation par l'extension du négoce de certificats: le CO₂ économisé par une construction nécessitant moins de ressources pourrait être revendu sous la forme de certificats.

Les idées sont là pour encourager un mode de construction respectueux du climat. Mais par quoi et par où commencer afin que le secteur du bâtiment prenne le tournant écologique sans plus tarder? «Sur tous les fronts, à tous les niveaux, et surtout immédiatement. Nous avons déjà trop attendu», assène Barbara Buser. «J'aimerais que l'on dise simplement, comme au moment où le coronavirus est arrivé: «Stop! On arrête tout et on réfléchit.» Seules les constructions neutres en CO₂ seraient autorisées et plus les autres.» •

Le bois et l'argile sont des matériaux de construction prometteurs pour une architecture «zéro émission nette». Le recours au béton persistera, mais nous devons l'utiliser plus intelligemment.

Texte: Daniel Büttler

De bois, d'argile et de béton

Inauguré en 2019, le siège de Swatch Group, à Bienne, a fait entrer la construction en bois dans une nouvelle ère. Ce bâtiment spectaculaire se déploie sur 240 mètres. Son toit a nécessité l'assemblage au millimètre près de 4600 éléments en bois, pour constituer une structure porteuse grillagée. Seules une planification et une fabrication numérisées ont permis cet exploit. La revue d'architecture «Hochparterre» voit dans l'ouvrage un ambassadeur à l'échelle mondiale. L'entreprise horlogère s'est approvisionnée en suisse pour son bâtiment, lauréat du Prix international d'architecture bois.

Faut-il en déduire que le secteur de la construction a déjà pris un virage écologique? Les choses ne sont pas si claires, mais elles commencent à bouger dans le domaine. Heureusement, car d'après les calculs de l'Empa, l'industrie du bâtiment est à l'origine de près de 30 pour cent des émissions de gaz à effet en Suisse. De cette part, deux tiers proviennent de l'exploitation – en particulier les chauffages au mazout et au gaz – et un tiers des matériaux. Il s'agit d'énergie grise et on doit celle-ci avant tout au béton, plus précisément au ciment. Les cimenteries émettent 9 pour cent du CO₂ rejeté dans l'atmosphère en Suisse, contre 6 pour cent à l'échelle mondiale. Matériau de construction le plus utilisé, le ciment a un rôle majeur à jouer dans la décarbonation du bâti. Une solution serait de recourir davantage au bois. Après tout, celui-ci pousse juste à côté et il stocke environ une tonne de CO₂ par mètre cube.

C'est un fait: la construction en bois est en plein essor. À peu près un nouveau bâtiment sur sept en Suisse est déjà en bois, avec une tendance à la hausse. La numérisation a apporté une forte impulsion technique, explique Michael Meuter, responsable des relations publiques chez Lignum, organisation faîtière de l'économie suisse de la forêt et du bois. Bâtir en bois devient plus facile, plus précis et – grâce à la préfabrication – plus rapide que la construction massive. M. Meuter voit l'avenir en rose: «Le marché immobilier exige la protection du climat et l'efficacité énergétique, ce qui fait du bois le matériau idéal.» Coopératives et pouvoirs publics ont initié des projets de grande envergure, mais des entreprises privées misent aussi sur ce matériau naturel, notamment pour une question d'image. La société V-Zug veut ériger une tour en bois, et le groupe de médias zurichois TX Group l'a déjà fait pour son siège. >>>



Le bilan climatique dépend du façonnage et du transport

»» Intuitivement, on se dit que le bois est écologique et durable. Ce n'est pas faux : des études montrent que les bâtiments façonnés avec ce matériau ont un impact sur le climat de 5 à 25 pour cent inférieur à celui des constructions massives. Leur bilan environnemental est bon, confirme Gianrico Settembrini, spécialiste en durabilité à la Haute école de Lucerne, « mais mieux vaut y regarder de près », car le bois n'est pas toujours meilleur que les autres matériaux. Son origine et son degré de transformation sont déterminants. Des processus comme le collage consomment beaucoup d'énergie et laissent à désirer du point de vue écologique. En ce qui concerne le bilan climatique, le type d'énergie utilisé pour le façonnage est décisif : un produit fabriqué avec de l'électricité allemande à base de charbon sera moins bien noté qu'un produit suisse, dont le mix énergétique est relativement propre. Et plus le bois voyage, plus le transport plombra son bilan.

L'origine est le deuxième aspect crucial. Pour différentes raisons, notre pays ne fournit pas assez de bois de construction et en importe 70 pour cent. « La plupart du temps depuis des pays voisins où l'on pratique une sylviculture durable », glisse Michael Meuter, de Lignum. Selon les statistiques douanières, beaucoup de bois vient d'Allemagne, « mais la véritable origine n'est pas toujours claire », regrette Johanna Michel, du fonds Bruno Manser. Seul le pays d'importation est indiqué, pas celui de l'abattage. Ainsi, du bois « allemand » peut provenir de forêts d'Europe de l'Est, peut-être de sylviculture non durable, voire d'abattages illégaux. La transparence est insuffisante, déplore Mme Michel. En outre, même des labels tels que FSC ne garantissent pas un bois irréprochable. On ignore donc si du bois de construction d'origine douteuse est utilisé dans notre pays, et en quelle quantité. Pour avoir la conscience tranquille, mieux vaut choisir du bois issu de forêts suisses.

La panacée de la construction biologique

En fin de compte, le bois ne résoudra pas le problème de l'impact de la construction sur le climat, tout simplement parce qu'il ne devrait pas suffire à couvrir les besoins. On dispose heureusement d'une autre matière première naturelle dont l'empreinte climatique est excellente : l'argile. L'architecte zurichois Roger Boltshauser s'extasie à l'évocation de ce matériau archaïque, qui permet de créer des murs si sensuels. Il construit autant que possible avec de la terre crue, bien que cela demande un important effort de persuasion. « Beaucoup de gens ont un grand respect pour l'argile. » Tombé dans l'oubli, ce matériau traditionnel était pourtant très répandu dans notre pays, par exemple dans les maisons à colombages. Sur la planète, près d'un tiers des gens habitent dans des constructions en terre.

La terre crue n'a besoin que de sécher, pas de cuire. Toutefois, l'utiliser pour ériger un mur implique un long et coûteux travail manuel. Un mur revient deux fois plus cher en pisé qu'en béton. Il sera en outre sen-

sible à l'eau et doté d'une capacité de charge limitée. Par contre, la terre se laisse façonner presque sans apport d'énergie et ne contient pas de substance nocive, en plus de réguler la température, les odeurs et l'humidité. Un vrai produit miracle en matière de construction biologique ! Pas étonnant que des maîtres d'ouvrage à l'esprit ouvert l'aient redécouvert. Le siège de Ricola, à Laufon, est un ouvrage en argile exemplaire.

La terre présente aussi l'avantage d'être abondante, du moins lors de nouvelles constructions. Sur le Plateau, chaque excavation en prélève de grandes quantités, souligne Roger Boltshauser. La terre est généralement mise en décharge – un véritable gaspillage de cette précieuse ressource. L'architecte admet que l'on devra mener encore beaucoup de recherches avant de pouvoir construire à grande échelle avec de la terre. Il reste convaincu que cela est possible et voit un vaste potentiel, surtout dans les constructions hybrides qui associent argile, béton et bois. Cette combinaison intelligente permettrait d'économiser beaucoup de béton. « On ne doit pas le diaboliser, mais l'utiliser à bon escient. »

Le chemin vers la production de masse est encore long

Les spécialistes sont sceptiques quant à un abandon total du béton, car il est difficile à remplacer pour certaines utilisations comme les fondations. Et ses ingrédients – le ciment, le sable et le gravier – sont disponibles partout à moindre coût.

Impossible d'éviter les rejets de CO₂ pendant l'étape de fabrication du ciment où la cuisson de calcaire produit le clinker. Le rêve de ciment « zéro net » semble bien inaccessible, malgré les améliorations du processus. À l'Empa de Dübendorf (ZH), le chimiste Frank Winnefeld mène des recherches sur des variétés de ciment qui émettent peu de CO₂. L'approche la plus prometteuse à court terme consiste, selon lui, à mélanger le calcaire avec des matériaux plus respectueux du climat, par exemple des argiles, des scories ou des cendres provenant de fours à fer et à charbon, ou des matériaux contenant du magnésium. À plus long terme, on pourrait même enrichir le béton en CO₂ afin d'améliorer son empreinte climatique. Une jeune entreprise suisse teste déjà de tels procédés. Le béton recyclé proposé par une société zurichoise présente également un meilleur bilan de gaz à effet de serre. D'après M. Winnefeld, il faudra encore du temps avant de pouvoir produire en masse des ciments pauvres en CO₂.

D'autres idées viennent à la rescousse : cesser de construire à neuf ou réutiliser systématiquement les matériaux des bâtiments existants. La grande inertie du secteur de la construction le tient bien éloigné d'une réduction drastique de son empreinte climatique, « mais il a définitivement intégré le sujet du climat », relève l'architecte Roger Boltshauser. « L'empreinte climatique est devenue un critère important pour les maîtres d'ouvrage institutionnels », ce qui – selon lui – n'était pas le cas il y a seulement quelques années. •

Densification du bâti... ou des rendements?

Dans notre pays, transformer le bâti peut menacer l'équilibre social. On le voit surtout dans les villes, où sont démolis de plus en plus d'immeubles et de lotissements de logements abordables. Comment en est-on arrivé là et comment les communes peuvent-elles y remédier?

Texte: Esther Banz

Depuis quelque temps, le monde de l'immobilier chérit un mot en particulier: «délogement». Cela consiste à donner leur congé à des locataires contre leur gré, et cela arrive fréquemment quand on veut que leur logement rapporte davantage. Pour cela, des propriétaires n'hésitent pas à démolir des immeubles, voire des lotissements entiers, et à remplacer leurs locataires. Les villes sont particulièrement touchées. À Zurich, par exemple, la construction près de 70 pour cent des logements neufs en 2019 a suivi la destruction de 1362 bâtiments existants (dont une grande partie aussi par des coopératives d'habitation, mais sans délogement). Le chiffre était encore plus élevé l'année précédente. Le nombre de reconstructions a été multiplié par dix en vingt ans. On pourrait presque affirmer que la mode est à la démolition d'immeubles d'habitation généralement en bon état et à loyer modéré. Songeons aux bâtiments de la caisse de pensions de Credit Suisse, à Zurich-Brunau, érigés il y a moins de 30 ans: la banque a voulu remplacer 240 logements... et leurs locataires.

La situation actuelle sur les marchés financiers explique en grande partie ce gaspillage. Quand les taux d'intérêt sont négatifs, un immeuble avec des appartements loués représente l'un des placements les plus rentables et les plus sûrs. Toutefois, pour envoyer des pelleuses dans les quartiers d'habitation, les propriétaires invoquent volontiers une autre raison: la densification. Elle est possible sans démolition ni résiliation abusive, mais quel argument bienvenu elle fournit pour justifier la construction de nouveaux bâtiments!

Des mesures efficaces pour une croissance socialement acceptable

En 2013, 62,9 pour cent des votant-e-s ont approuvé la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), en vue de stopper l'étalement urbain. Les communes doivent désormais utiliser leurs réserves de terrains à bâtir existantes et densifier vers l'intérieur; plus question de simplement créer de nouvelles zones à bâtir pour des projets de construction. Voilà un changement >>>

ANNONCES

Volontariat dans le monde avec SCI Suisse
Volunteering for Peace

Découvrir le monde autrement

SCI Suisse
scich.org

The advertisement features a photograph of two people, a woman and a man, standing next to a large globe sculpture. The globe is mounted on a wooden stand and has the word 'EQUATOR' written on it. The background shows a lush green landscape with trees and a building.

La Suisse offre une qualité de vie élevée.

Pas pour Sarah et Ben: ils peuvent à peine couvrir leurs coûts fixes.

Aider maintenant par un don de 10 francs par SMS: «PAUVRETE 10» au 227

CARITAS

Protection de la personnalité: nom et image modifiés.

The advertisement features a photograph of a woman with long dark hair, wearing an orange top, holding a young child in a blue and white striped shirt. The woman is looking down at the child with a gentle expression. The background is a soft, out-of-focus indoor setting.

»» de système important d'un point de vue écologique, mais étant donné la rareté des réserves de terrains constructibles dans les villes et l'augmentation simultanée de la population, on doit densifier là où il y a déjà un environnement bâti, c'est-à-dire là où des gens vivent. Cela pose un problème sociopolitique, car la LAT ne prévoit aucune mesure d'accompagnement pour densifier de manière socialement acceptable. Tel est en tout cas l'avis de Gabriela Debrunner, spécialiste de géographie humaine, qui a consacré sa thèse de doctorat à l'Université de Berne à la politique active du sol et de l'habitat dans les communes suisses. Elle est actuellement postdoctorante à l'EPFZ et collaboratrice scientifique à l'Institut de développement du territoire et du paysage.

Dans la capitale économique de la Suisse, en forte expansion, l'adaptation du règlement communal sur les zones et les constructions en 2016 a augmenté les capacités de densification, par exemple en autorisant des surélévations à certains endroits. Et le nouveau plan directeur d'urbanisation – approuvé l'an dernier par la population zurichoise – ouvre la voie à d'autres densifications de grande ampleur, surtout en périphérie, là où l'on trouve des logements abordables. Bien que la ville revendique dans son plan directeur une croissance socialement responsable et introduise des instruments d'observation du développement, il manque des mesures efficaces, vis-à-vis des particuliers notamment.

De nouvelles constructions sans densification

La densification vise à créer des logements pour davantage de personnes sur une même surface, par la surélévation de bâtiments ou l'ajout d'habitations. La LAT révisée promeut aussi une utilisation durable des ressources, en particulier une utilisation rationnelle du sol et de la surface habitable par personne. Les statistiques de la ville de Zurich réservent toutefois quelques surprises: alors que la densification aboutit à une augmentation du nombre de personnes par mètre carré dans des bâtiments en mains publiques ou détenus par des coopératives d'habitation, il se produit exactement l'inverse dans des édifices appartenant à des particuliers ou à des entreprises. Selon Statistique Zurich, «on constate ici un recul de la densification ces dernières années, malgré une forte progression des reconstructions». Autrement dit, beaucoup d'acteurs immobiliers privés ont transformé de petits logements bon marché en de plus spacieux et plus coûteux, au moyen de réagencements ou de démolitions-reconstructions, faisant ainsi croître le rendement, mais pas la densité. Souvent mis en avant pour justifier les démolitions et les reconstructions, l'argument de la densification relève de l'éco-blanchiment quand il implique davantage de ressources par

personne (sol, énergie, espace, etc.) et non une diminution de la surface.

Le délogement dans le cadre de nouveaux projets de construction est aussi le fait de propriétaires immobiliers dont on n'attendrait pas un tel comportement: ainsi, à Zurich-Affoltern, la société anonyme d'utilité publique Habitat 8000 prévoit – en collaboration avec le groupe Swiss Life – de démolir plus de 400 logements abordables. Parmi le millier de locataires qui ignorent encore si on leur permettra de rester dans leurs murs, on trouve de nombreuses familles à bas revenu et des personnes âgées habitant là depuis des décennies. Curieusement, la plupart des actionnaires d'Habitat 8000 sont des coopératives d'habitation et des fondations (ABZ, Asig, BEP, Gewobag, sans oublier la fondation So-Invest de Coopératives d'habitation Suisse).

Les organisations d'utilité publique ne devraient-elles pas plutôt s'évertuer à rendre la transformation de l'habitat dans les villes socialement et écologiquement supportable? Dans les faits, de tels projets de reconstruction ont souvent des objectifs de rendement et «n'améliorent que peu la consommation d'énergie», comme en témoigne Gabriela Debrunner. Pour elle, la raison tient au fait que «lors d'une démolition-reconstruction, il est rare que la surface habitable par personne diminue réellement. En outre, on démolit fréquemment des bâtiments dont l'intérieur avait été rénové il n'y a pas si longtemps et dont le bilan énergétique était bon.» Sans oublier que la structure même d'un bâtiment contient beaucoup d'énergie grise: celle qui est nécessaire à sa construction et à sa démolition (lire aussi «Ce qui cloche avec l'énergie grise», page 4).

« Beaucoup d'acteurs immobiliers privés ont transformé de petits logements bon marché en de plus spacieux et plus coûteux [...], faisant ainsi croître le rendement, mais pas la densité. »

Faible droit du bail, forte protection de la propriété

La chercheuse parvient à la conclusion que les locataires sont les perdant-e-s de la densification vers l'intérieur (en Suisse, plus de la moitié de la population vit dans un logement appartenant à un investisseur institutionnel, et plus de 70 pour cent habitent en ville): «L'exclusion sociale et le déplacement augmentent dans le sillage d'une forte activité de reconstruction.» Cela tient également au droit du bail suisse, «extrêmement laxiste», et à la quasi-sacralité de la propriété dans notre pays. La première loi sur l'aménagement du territoire,



entrée en vigueur en 1980, l'a encore renforcée. Une protection de la propriété dénuée de toute responsabilité particulière, «contrairement à l'Allemagne, où la loi fondamentale stipule explicitement que «la propriété oblige» et «doit servir la collectivité»».

Pourtant, comme le rappelle Gabriela Debrunner, les villes ont de nombreux instruments à leur disposition pour empêcher le délogement et promouvoir une densification socialement acceptable: «Elles peuvent par exemple utiliser de manière stratégique leur règlement communal sur les constructions et l'aménagement, afin de promouvoir les logements à prix modérés en créant des zones d'habitation à prix accessible. Zoug l'a fait en instaurant des zones de protection contre les reconstructions ou en renforçant la protection des locataires. D'autre part, une ville peut acquérir davantage d'immeubles au moyen de fonds municipaux ou de fondations», sachant que la propriété est la meilleure protec-

tion contre les évictions. Lausanne a récemment fait un pas important dans ce sens et Zurich est en bonne voie, avec son objectif (ancré dans sa constitution communale) d'atteindre 33,3 pour cent de logements d'utilité publique en propriété d'ici 2050. «Dorénavant, avec la taxe sur la plus-value en cas de changement d'affectation de zone ou de reclassement, les villes et les communes disposent d'un puissant levier», explique Mme Debrunner. Malgré cela, «on peut déplorer l'absence d'une politique foncière et du logement plus sociale et active dans les projets de densification en cours, tout particulièrement dans les zones urbanisées. Les villes pourraient beaucoup mieux intégrer des critères sociaux tels que la protection des locataires ou le montant des loyers après rénovation, quand elles autorisent (ou non) un projet de construction.» À ce jour, les projets sont évalués sous un angle urbanistique, en fonction de leur conception, de leur typologie ou de leur volume, »>>>

» rappelle Gabriela Debrunner, qui s'interroge encore : « Pourquoi le Baukollegium de la ville de Zurich – l'organe qui émet des recommandations d'autorisation à l'attention du conseil municipal – ne réunit-il que des spécialistes de la construction ? Pourquoi n'inclut-il pas une personne chargée d'évaluer, sur la base de critères qualitatifs, si un projet est socialement acceptable ? »

Le droit au logement inscrit dans les constitutions de Genève et Bâle

Dans d'autres villes suisses, les locataires dépendants de logements abordables se débattent aussi dans les difficultés. Cela s'explique notamment par le fait

qu'en Suisse, le droit à un logement convenable n'est qu'un objectif social non exécutoire, contrairement à la garantie de la propriété. Justement, aux chambres fédérales, les partis bourgeois tentent de vider encore plus de sa substance un droit du bail déjà faible.

Le droit au logement a davantage de poids à Genève et, depuis 2018, à Bâle-Ville. Ces deux cantons l'ont inscrit dans leur constitution. À Bâle, la loi sur la protection du logement adoptée dans les urnes en novembre dernier met également les locataires à l'abri de rénovations et démolitions vouées à améliorer le rendement. On devrait y entendre moins souvent le mot « délogement ». •



Exclusivement dans notre édition en ligne



Jusqu'où pouvons-nous encore construire ?

Nous avons invité des spécialistes et représentant-e-s d'associations du secteur de la construction à se retrouver par écran interposé, pour débattre de certaines grandes questions liées à la façon de rendre l'industrie du bâtiment respectueuse du climat. Par exemple, faut-il un moratoire sur les nouvelles constructions, comme le réclame le mouvement pour le climat ?

Propos recueillis par :
Roland Fischer et Esther Banz

L'entrevue intégrale est disponible sur :
moneta.ch/construction-habitat-climat

Peter Dransfeld Président de la SIA, architecte et engagé en politique pour les Vert-e-s :

« Dans les Écoles polytechniques fédérales, on s'est longtemps moqué des gens qui s'engageaient pour la construction durable. Nous avons rattrapé du retard ces cinq à dix dernières années, mais devons admettre avec lucidité que l'élite architecturale est passée à côté de cette évolution dans notre pays, quand elle ne l'a pas carrément combattue. »

Friederike Kluge Architecte, chargée de cours à la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse et engagée dans le mouvement Countdown 2030 :

« À l'heure actuelle, on ne se pose pas assez de questions. Comment devrions-nous construire maintenant ? Comment agir face à l'urgence climatique ? Il existe souvent des possibilités plus durables, sauf qu'on les examine à peine. On manque généralement de temps pour cela, mais ce n'est pas l'unique raison. Le moratoire sur les nouvelles constructions met ce problème en évidence. Chacune et chacun, dans son domaine, a la responsabilité de se demander où réaliser des adaptations urgentes. »

Cristina Schaffner Présidente de Constructionsuisse

« Dans le secteur de la construction, la « durabilité » est évaluée avec la norme bien établie « Construction durable Suisse », sous l'angle des trois piliers que sont l'environnement, l'économie et la société. Un examen si exhaustif peut également amener à la conclusion qu'une reconstruction est plus judicieuse que, par exemple, un assainissement énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment. Les méthodes ou matériaux de construction ne doivent pas découler d'une idéologie, mais d'une analyse complète de la durabilité. »

Axel Schubert Chargé de cours à la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse, Institut Durabilité et énergie dans la construction, et co-auteur du « Plan d'action climatique » :

« Nous avons besoin d'une politique d'autolimitation et d'une orientation de la construction vers l'intérêt général. Cela, car avec les structures d'incitation actuelles, il y a peu de chances que des investisseuses et investisseurs avides de rendement fassent le moindre geste en faveur des intérêts locaux ou du climat, dans un marché immobilier toujours plus mondialisé. »

Le monde a besoin de nouveaux métabolistes!

Lors d'une démolition, un tiers des matériaux de construction sont directement mis au rebut. Dans le bâtiment, recycler n'est pas une mince affaire et le chemin vers une véritable économie circulaire est encore long! Peut-être avons-nous besoin d'idées radicalement neuves.

Texte : Roland Fischer



Commençons par un exemple qui fera plaisir aux mordus-e-s d'architecture: prenons la Nakagin Capsule Tower, dans le quartier de Ginza, à Tokyo. L'architecte japonais Kishō Kurokawa a dessiné cette figure de proue de l'urbanisme dont la construction a pris fin voilà tout juste 50 ans. Elle est sans doute la seule représentante encore debout du mouvement métaboliste, que le célèbre architecte Rem Koolhaas considère comme «le dernier à avoir changé l'architecture». Force est d'admettre que la Nakagin Capsule Tower a quelque chose de futuriste: à sa structure de base, une double tour de 13 étages couleur rouille, sont fixés 144 modules identiques. L'ensemble évoque un épi de blé. Les capsules, toutes munies d'un hublot, ressemblent à des conteneurs maritimes en plus petit (20 m³). Libre aux occupants-e-s de les utiliser comme bon leur semble: espaces d'habitation ou de bureau. On entend dire qu'aujourd'hui, nombre d'entre elles seraient devenues des débaras. La tour a visiblement connu des jours meilleurs et paraît bien esseulée, au milieu d'immeubles de bureaux sans personnalité.

Une architecture fondée sur le devenir et la disparition

Au fond, le fait même que la tour soit encore debout contredit l'idée constitutive des métabolistes. «La beauté européenne a été pensée pour l'éternité», expliquait Kishō Kurokawa à Rem Koolhaas. Les métabo-

listes ont voulu y opposer «une nouvelle esthétique basée sur la croissance organique». Une architecture en mouvement, tel un processus métabolique obéissant aux principes biologiques de la croissance, du changement et de la disparition. Dans la Nakagin Capsule Tower, les capsules devaient être facilement interchangeables. L'inspiration des métabolistes émane de l'un des principes fondamentaux du shintoïsme: la vie est un cycle éternel. On le retrouve partout, puisque depuis l'an 690, on reconstruit tous les vingt ans le sanctuaire d'Ise, le plus important au Japon. Bien sûr, avec la dizaine de milliers d'arbres nécessaires à chaque reconstruction, cela n'avait rien de durable. Les forêts environnantes ayant rapidement été saignées à blanc, il a fallu aller chercher le matériau loin au sud du pays. Un changement de mentalité s'est opéré depuis lors. Désormais, on recycle les constructions qu'on laissait autrefois simplement pourrir. Deux immenses poteaux forment la nouvelle porte du sanctuaire et, après vingt ans, leur bois ressort pour de plus petits édifices du site.

Voilà qui rappelle les bourses d'éléments de construction, vouées elles aussi au recyclage de matériaux de démolition. Ou, dit autrement, au principe de «construction circulaire» tel que le met en œuvre de manière exemplaire le bureau de construction in situ basé à Bâle et Zurich. Marc Angst y travaille en tant que spécialiste ès réutilisation. À l'écouter décrire le processus de planification déployé pour la Halle 118 à Winterthur, lau-

réate de plusieurs prix, on relève surtout les obstacles importants et la capacité d'improvisation nécessaire au métier d'architecte. Même en ce qui concerne les bourses d'éléments de construction, la réalité a de quoi décevoir. «Elles sont peu pratiques ou leur offre est tout simplement trop restreinte pour permettre une planification professionnelle», peut-on lire dans le magazine en ligne «Architektur Basel». Rien d'étonnant, car le secteur du bâtiment continue à enchaîner construction et destruction sans passer par la réutilisation. Et la collecte de matériaux suffit à décourager quiconque souhaiterait néanmoins s'y essayer: on est rarement bienvenu-e quand on cherche à sauver des éléments de la démolition. Ensuite, difficile de les assembler et de jongler avec les normes, prescriptions et matériaux pendant tout le processus de planification et de construction. Nul doute que cela soit inspirant dans certains cas, mais à grande échelle, c'est tout sauf pratique.

De l'hyperindividualisme à la construction modulaire

Les racines du problème sont bien plus profondes, bien sûr: nous construisons de manière hyperindividualiste, bien que l'âge d'or de Frank Gehry ou Zaha Hadid appartienne très clairement au passé. Nous tombons sans cesse dans le piège du matériau de construction roi de notre époque moderne: le béton. Non content de présenter un bilan climatique épouvantable, il incarne également la mentalité du «tout jetable» dans la construction. La Suisse aime à se poser en championne du monde du recyclage du béton, mais cette manière de construire exige de broyer et retraiter le béton à grands frais, ce qui n'a pas grand-chose de circulaire. Le processus de recyclage se montre toujours très gourmand en énergie grise.

Ces dernières années, de nombreuses initiatives ont vu le jour afin de boucler la boucle dans l'industrie de la construction. Premier pas important: l'instauration de la transparence sur les matériaux utilisés. En Suisse, la tâche revient à la fondation Madaster, en collaboration étroite avec le secteur du bâtiment. En Allemagne, le nouveau gouvernement fédéral a annoncé sa volonté d'introduire un «passeport ressources». Des initiatives qui relèvent plutôt du concept de «mines urbaines», de l'idée que les déchets – certains d'entre eux en tout cas – sont trop précieux pour être juste mis en décharge.

Il existe pourtant un principe diamétralement opposé: l'architecture modulaire. Si les constructions en conteneurs en sont une parfaite illustration, elles ont toujours un goût de provisoire et ce n'est pas ainsi que l'on bâtit «correctement». Or, l'industrie du conteneur proposerait depuis longtemps des solutions clés en main qui n'auraient rien à envier à la construction classique en matière de qualité d'espace et d'aspect. Avec la possibilité de monter, démonter et reconstruire encore et encore, dans de multiples variations. La diversité des

matériaux est plus grande qu'on pourrait le croire. Si les conteneurs aménagés sont généralement en métal, parfois réalisés à partir de rebuts du transport maritime, les maisons modulaires sont le plus souvent en bois. Et à un prix intéressant: que diriez-vous de travailler dans un bureau en kit livré à votre domicile et installé au jardin? Le «bureau pour l'extérieur Home-Office no² composé d'éléments muraux entièrement assemblés en usine», actuellement soldé à 6419 francs, peut être commandé en ligne.

«Aurions-nous donc besoin d'une sorte d'architecture Lego? Foin de la logique construction – démolition; bienvenue aux assemblages et désassemblages successifs.»

Architecture Lego: une piste pour la neutralité climatique?

Des explications de Marc Angst, nous retenons une notion en particulier: peut-être n'est-ce pas au matériau de s'adapter aux idées, mais plutôt l'inverse, y compris sous l'angle de l'utilisation. Se débrouiller avec ce que l'on a sous la main évoque le jeu de construction Lego et les possibilités ludiques qui découlent précisément de la réduction des éléments. Aurions-nous donc besoin d'une sorte d'architecture Lego? Foin de la logique construction-démolition; bienvenue aux assemblages et désassemblages successifs. La fin du cycle de vie d'une maison n'impliquerait ainsi pas celle de ses éléments construits. L'histoire ne manque d'ailleurs pas de références à ce propos. Dans nos régions, les gens récupéraient des matériaux dans les ruines de châteaux forts pour construire des bâtiments à proximité. On ne se souciait pas encore de préserver l'environnement, mais les ressources.

Notons (avec intérêt) que le climat tenait déjà un rôle important pour les métabolistes: l'un des typhons les plus ravageurs qu'a connu le Japon est passé en 1959, un an seulement avant la création de leur mouvement. «Le typhon de la baie d'Ise a détruit beaucoup de villes, et j'étais dans l'une d'elles», rappelait Kurokawa. Ce deuxième traumatisme survenu après la seconde guerre mondiale a révolutionné les mentalités: l'architecture devait pouvoir s'adapter à ces conditions environnementales extrêmes. Le moment d'une réforme tout aussi radicale de la construction est assurément venu. Où sont les métabolistes d'aujourd'hui? •

LES PAGES DE LA BAS

UN PROJET DU
SECTEUR D'ENCOURAGEMENT
BAS:



LA COOPÉRATIVE EXPÉRIMENTALE

Dans le canton de Genève, la coopérative de logement Équilibre expérimente la construction et l'habitat durables avec davantage de cohérence qu'aucune autre dans notre pays. La BAS est la seule banque à l'accompagner depuis le début.

Texte: Esther Banz

Souvent, les visiteuses et visiteurs d'un appartement de la coopérative Équilibre commencent par demander où se trouvent les toilettes. Ici, les WC sont différents: au lieu de l'eau, on y met une poignée de sciure. Un concept que connaît toute personne ayant déjà utilisé des toilettes mobiles Kompotoi en bois, par exemple. Les toilettes sèches n'ont pas d'odeur, certes, mais cela suffit-il à justifier qu'elles servent d'introduction à une présentation? Le fait est que la coopérative de logement Équilibre fait de bonnes expériences avec plusieurs systèmes de compostage. Elle transmet volontiers ses connaissances, comme dans sa brochure informative intitulée «Des toilettes à compost en milieu urbain? C'est possible!», cofinancée par l'Office fédéral du logement (OFL). Bien que la Suisse ne manque pas d'eau, la coopérative s'interroge sur la nécessité d'évacuer chaque jour, dans les toilettes, plus de 40 litres par personne d'une eau potable d'excellente qualité, dont le traitement en amont et en aval coûte cher. En outre, pourquoi éliminer dans les WC, avec autant d'eau, quelque chose que l'on peut valoriser?

Cela dit, Équilibre est bien davantage qu'une coopérative équipée de toilettes insolites, sans parler des milliers de vers de terre composteurs qui vivent au sous-sol. Fondée en 2005 par plusieurs familles à l'initiative d'une seule personne, la coopérative compte aujourd'hui plus de 650 membres. Dans le cadre de procédures participatives, elle construit des bâtiments résidentiels aussi durables et communautaires que possible. Elle est actuellement présente sur trois sites: à Cressy, en périphérie genevoise, depuis 2011; à Soubeyran, où 24 nouveaux logements sont venus s'ajouter en 2017; à Meyrin, avec 67 autres logements dans trois immeubles seulement un an après. Toutes ces réalisations ont été financées par la BAS, qui a octroyé 38,7 millions de francs au total.

Photo: mäd



Dans le cadre de procédures participatives, Équilibre construit des bâtiments résidentiels aussi durables et communautaires que possible.

Viser un équilibre dans tous les aspects de la vie

La coopérative d'habitation emploie aujourd'hui sept personnes, parmi lesquelles Uli Amos, architecte et cheffe de projet. Quand on lui demande comment tout cela a démarré, elle cite l'article 73 de la Constitution fédérale: «La Confédération et les cantons œuvrent à établir un équilibre durable entre la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, et son utilisation par l'être humain.» Sachant qu'il faudrait trois planètes pour soutenir la consommation de la Suisse, les pionnières et pionniers ont immédiatement baptisé leur projet «Équilibre». C'est à cela que la coopérative aspire dans tous les aspects de la vie: «Un équilibre entre la consommation et le renouvellement des ressources naturelles, ainsi qu'entre la liberté individuelle et les besoins collectifs.» »

» L'une des toutes premières actions des fondatrices et fondateurs a été de rédiger une charte. Elle est restée le document fondamental de la coopérative, dont elle définit les valeurs. Toute personne souhaitant adhérer s'engage à la respecter. Dans la charte, il est question d'extinction des espèces, de changement climatique et de répartition inéquitable des richesses, sans oublier la notion de solidarité. Le document a été réécrit en 2020, car au-delà de la construction et du logement, la coopérative se considère désormais comme une actrice de la transition. Elle mène des projets dans l'agriculture et l'alimentation tout en poursuivant son développement: plusieurs nouveaux sites Équilibre sont en gestation, pour plus de trois cents logements.

EXCLUSIVEMENT DANS NOTRE ÉDITION EN LIGNE

DES VILLES DURABLES PAR ET POUR LEURS HABITANT-E-S

Pour urbamonde, les habitant-e-s doivent être au cœur des processus qui produisent la ville: leur engagement aboutit à des espaces urbains au service de la communauté ainsi qu'à des logements durables, inclusifs et abordables. L'association urbamonde agit au niveau des outils fonciers et financiers, en Suisse et dans le monde.

Texte: Damien Varesano, urbamonde

Pas de catalogue de solutions, mais une discussion honnête

Soutenue à l'origine par des coopératives d'habitation expérimentées et par leur association faitière, Équilibre conseille désormais elle-même d'autres coopératives d'habitation ainsi que les personnes intéressées. Des visites sont organisées dans les trois sites, parfois en groupe et guidées. Il y a beaucoup à voir et à apprendre, depuis les matériaux de construction écologiques jusqu'aux espaces communs polyvalents, en passant par les différents systèmes de compostage et le jardin en permaculture.

Des représentant-e-s de la coopérative donnent également des exposés à l'École polytechnique ainsi que dans d'autres hautes écoles et universités. Et l'on travaille à instaurer des structures locales d'autosuffisance. Cela dit, tous les cycles ne sont pas bouclés, loin de là; il reste beaucoup à explorer, comme le relève Uli Amos. Les innovations de la coopérative ne sont pas toujours faciles à reproduire: «Au lieu d'un catalogue de solutions, nous proposons une sorte de cadre et discutons honnêtement des avantages et inconvénients, des bonnes et mauvaises surprises.» À qui prévoit par exemple d'installer des toilettes sèches, Équilibre recommande vivement de lancer un processus participatif en début de projet. Il est en outre important de collaborer avec les autorités. La coopérative a obtenu une autorisation exceptionnelle pour installer des toilettes sèches avec raccordement d'urgence aux égouts, ainsi que pour construire sa propre station d'épuration des eaux usées et renoncer à un garage souterrain.

Une grande estime réciproque

Comment une coopérative si jeune parvient-elle à s'étendre à ce point en si peu de temps tout en gardant les pieds sur terre? Uli Amos sourit: «Nous avons commencé par grandir lentement. Nous avons pu et pouvons encore nous appuyer sur les compétences existantes et sur l'intelligence collective.» L'équipe a toujours tenu à collaborer avec des actrices locales et acteurs locaux – planificatrices et planificateurs, architectes, entreprises de construction ou artisan-e-s. Lesquel-le-s cherchent, de leur côté, à innover et à développer des solutions durables. Même pour les matériaux de construction, la priorité va à la région. «De plus, nous organisons des fêtes qui permettent aux futures habitantes et futurs habitants de discuter sur les chantiers avec les pros, afin de comprendre et d'apprécier leur travail.»

La collaboration avec la BAS est, elle aussi, empreinte d'une grande estime mutuelle. Ce que confirme volontiers Loïc Ecoffey, responsable Financement immobilier de la BAS en Suisse romande: «Les valeurs d'Équilibre sont très proches des nôtres. La charte de la coopérative est fortement axée sur la durabilité écologique et sociale, un concept mis en œuvre avec cohérence.» De son côté, Uli Amos évoque les valeurs communes, les exigences élevées de la Banque en matière d'éthique et de transparence. Au début, la coopérative avait envisagé d'autres prestataires financiers dont les offres étaient plus avantageuses, «mais il y a déjà plusieurs années que le comité a décidé de ne travailler qu'avec la BAS». Pourquoi? «Parce qu'aucune autre banque ne peut rivaliser avec ses valeurs, sa transparence et son éthique d'investissement.» Sans oublier – comme l'ajoute Mme Amos – qu'une bonne collaboration, la continuité et la confiance n'ont pas de prix.

cooperative-equilibre.ch

Photo: Damien Epiney



La Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH) compte plus de 400 groupements de 15 à 35 membres, en général des femmes. Ces groupements gèrent une épargne commune et peuvent demander des prêts à un fonds rotatif local.

« PAS AMBITIEUX, MAIS EXISTENTIEL »

La Banque Alternative Suisse veut réduire à zéro net les émissions de CO₂ de tous ses financements d'ici 2030. Pour y parvenir, elle doit d'abord agir sur les bâtiments pour lesquels elle accorde des crédits, à l'origine de 94 pour cent de ses émissions. Peter Nardo, responsable des financements immobiliers à Olten, est impatient d'entreprendre cette démarche.

Texte: Simon Rindlisbacher

« Les deux obstacles majeurs sont les personnes non convaincues et le manque d'argent. » Voilà comment Peter Nardo explique pourquoi la rénovation écologique des bâtiments va si lentement dans notre pays. Trop lentement pour respecter les objectifs de l'Accord de Paris sur le climat. À la BAS, Peter Nardo dirige l'équipe des financements immobiliers pour la Suisse alémanique, et différentes études portant sur la question confirment son point de vue. À peu près un pour cent des bâtiments est rénové chaque année à l'échelle nationale. Il en faudrait au moins le double si l'on veut que notre pays atteigne l'objectif climatique « zéro net » d'ici 2050, car l'environnement bâti émet d'impressionnantes quantités de CO₂: on lui doit plus du quart des émissions de gaz à effet de serre de la Suisse.

Rien d'étonnant, donc, à ce que la BAS ait discerné la nécessité d'agir dans le domaine de l'immobilier. La Banque a mesuré pour la première fois l'empreinte carbone de ses activités de crédit en 2020. Cette analyse a révélé que les financements immobiliers, qui représentent 83 pour cent du volume des crédits, sont responsables de 94 pour cent des émissions de tous les crédits¹. La BAS s'est alors fixé un objectif audacieux: faire passer à zéro net les émissions de tous ses financements d'ici 2030. Mais est-ce possible dans l'immobilier? Peter Nardo n'imagine pas d'objectif moins ambitieux et pense qu'il est grand temps de s'y mettre. « Pour moi, notre projet n'est pas ambitieux, mais existentiel. Nous n'avons pas de plan B! »

Montrer le sens et l'utilité d'une rénovation écologique

Au cours de leurs entretiens de conseil, Peter Nardo et son équipe constatent que ce sont bien souvent les coûts – plutôt que les avantages – qui font pencher la balance en matière de constructions et de rénovations écologiques. « Nous devons nous focaliser sur la sensibilisation afin d'atteindre notre objectif », prédit le responsable des financements immobiliers. Il faut montrer à la clientèle nouvelle et actuelle l'ampleur des émissions de CO₂ de son bien immobilier, la façon dont ces émissions nuisent au climat et les mesures permettant de les diminuer. De telles solutions ont généralement aussi des avantages pour le porte-monnaie, car l'exploitation d'un bâtiment écologique revient moins cher et sa valeur dépasse d'ordinaire celle des constructions traditionnelles. « Cela fait que nous aidons également notre clientèle à économiser de l'argent à long terme », souligne Peter Nardo. Selon lui, dans un avenir proche, l'État pour-

rait imposer la compatibilité des bâtiments avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5 degré. « Nous devons anticiper cette évolution et investir, avec nos crédits, dans l'écologie de l'habitat. » Et de rappeler les avantages et la rentabilité d'une meilleure isolation, de nouvelles fenêtres ou un chauffage respectueux de l'environnement.

Un objectif au-delà de l'énergie de fonctionnement

Peter Nardo prévoit que de telles mesures seront un jour la condition pour obtenir un financement par la BAS. Mais pas seulement, car on ne parle ici que d'énergie de fonctionnement – c'est-à-dire juste un des aspects qui, du point de vue de la Banque, déterminent la durabilité d'un bâtiment. La construction ou rénovation écologique en est un autre: elle doit nécessiter le moins d'énergie grise possible. Peter Nardo insiste sur l'importance de bien peser le pour et le contre, avant de se lancer dans toute nouvelle construction. Depuis 2012,

»

Photo: mäd



Peter Nardo est responsable des financements immobiliers



Pour que la Suisse atteigne l'objectif climatique «zéro net» d'ici 2050, il faudrait rénover au moins deux pour cent des bâtiments chaque année.

» la BAS examine l'emplacement des bâtiments et évalue à quel point ils contribuent au mitage du territoire. Les projets dont le taux de mitage est élevé se voient refuser tout crédit. «Pour le dire simplement, les projets de construction que nous finançons doivent être favorables aussi aux générations futures», éclaire Peter Nardo. Voilà pourquoi la Banque tient à la haute qualité d'utilisation des bâtiments et à la facilité de les faire évoluer selon les besoins.

Mise à jour d'un instrument qui a fait ses preuves

Peter Nardo ajoute que l'approche globale de la BAS va au-delà de la plupart des autres banques, depuis près de vingt ans. Cela remonte à l'époque où la Banque a conçu et introduit son propre rating immobilier. L'instrument évalue la durabilité d'un bien immobilier sous les angles environnemental, sociétal et économique. «Le lancement du rating a été un travail pionnier», explique Peter Nardo. Récemment remanié et simplifié, notamment en prévision du nouvel objectif fixé, le rating immobilier est aujourd'hui complété par l'outil en ligne eVALO, dont la BAS a contribué au développement en tant que partenaire spécialisée. La clientèle peut désormais simuler la rénovation écologique de son bâtiment et identifier les mesures les plus efficaces. Le rating immobilier aussi bien qu'eVALO sont des instruments de sensibilisation majeurs en matière de conseil, fait observer Peter Nardo. Les projets avec une mauvaise note ne sont pas systématiquement rejetés. «Cela nous aiderait peut-être à atteindre notre objectif», admet-il, mais sans changer quoi que ce soit à la situation globale. Un bâtiment non écologique nuit à l'environnement même sans argent de la BAS. «Nous ne cherchons pas à nous engager dans cette voie.»

Des subventions supplémentaires pour un changement de cap

Par ses conseils, la BAS contribue à surmonter l'un des obstacles vers la création d'un parc immobilier respectueux du climat en Suisse. Et pour le second obstacle,

c'est-à-dire le manque d'argent? Les directives légales relatives aux fonds propres nécessaires et à la viabilité financière imposent, à la clientèle de la Banque, des limites claires et fixées par la loi, comme le rappelle Peter Nardo. «Par exemple, quand un jeune couple veut racheter une maison, ses moyens financiers suffisent souvent à peine vu les prix actuels du marché.» Aussi, les poches sont quasiment vides pour une rénovation écologique de l'objet.

La Banque propose déjà les hypothèques BAS Ecnova et BAS Ecosana, lesquelles encouragent la construction et l'assainissement écologiques. Selon le résultat qu'obtient un projet avec le rating immobilier, il peut bénéficier d'une réduction du taux d'intérêt. Celle-ci est actuellement plutôt modeste, surtout en comparaison avec les offres d'autres banques, reconnaît Peter Nardo. L'incitation financière ne constitue donc pas une priorité. M. Nardo donne davantage d'importance à la valeur ajoutée des conseils de la BAS. Sans parler du fait qu'une diminution du taux d'intérêt ne sert à rien en cas d'insuffisance de fonds propres ou de charges financières trop lourdes. La Banque réfléchit, en ce moment, à une forme de flexibilité pour les projets de construction écologiques, et elle rassemble des idées pour de nouveaux produits de financement. Peter Nardo a la certitude que la BAS a le pouvoir de faire avancer les choses, mais aussi qu'«en fin de compte, il faudra davantage de subventions publiques pour réellement prendre le tournant».

¹ À lire dans le rapport de durabilité 2020, pages 22 à 28.

INFO IMPORTANTE SUR LES ENCARTS

Les offres de souscription pour des participations ou des obligations, insérées dans ce journal, n'ont pas été validées par la BAS. Il ne s'agit donc pas d'une recommandation d'achat de la Banque.

« QU'EST L'ASSOCIATION HABITATDURABLE ET QUE FAIT-ELLE EXACTEMENT? »

L'association HabitatDurable s'adresse aux propriétaires immobiliers responsables. Elle s'engage entre autres pour une construction respectueuse du climat. Kathy Steiner, directrice, détaille les objectifs et les prestations de l'association.

Qu'est l'association HabitatDurable et que fait-elle exactement?

Kathy Steiner HabitatDurable a pour but une gestion économe du sol, la construction ménageant au mieux le climat, un habitat sain et des relations équitables en matière de bail et de voisinage. L'association est née en 1988 avec l'initiative fédérale « Ville-campagne contre la spéculation foncière », qui voulait soustraire le sol à la spéculation et attribuer davantage de terrain à bâtir en droit de superficie. L'association réunit aujourd'hui plus de 14 000 membres. Elle est active en Suisse alémanique sous le nom de Casafair.

Quels sont les liens entre la BAS et HabitatDurable?

Leurs objectifs communs. En outre, elles s'adressent à des personnes qui ont à cœur de gérer la propriété de manière responsable. Signalons à ce propos que le droit fondamental allemand stipule que « propriété oblige »; elle oblige en l'occurrence à servir la collectivité. Pour HabitatDurable comme pour la BAS, la responsabilité va au-delà de la clôture du jardin ou des frontières nationales. On peut assurer la durabilité et la justice climatique seulement en tenant compte des dimensions locale et globale.

Pour la clientèle de la BAS, quels sont les avantages d'adhérer à HabitatDurable?

Lors de la conclusion d'une hypothèque auprès de la BAS, les clientes et clients qui ne sont pas encore membres d'HabitatDurable peuvent y adhérer gratuitement pendant un an. Nos adhérentes et adhérents bénéficient de conseils, de connaissances pointues, de services ainsi que de formations continues pour tout ce qui a trait à la propriété du logement.

Quelles sont les questions qui reviennent le plus souvent à l'équipe de spécialistes qui fournit conseils et savoir-faire aux membres d'HabitatDurable?

Nous avons deux équipes: une pour les questions juridiques et l'autre pour les conseils en matière de construction. Les demandes sont très variées, du droit de bail jusqu'aux moisissures dans une chambre à coucher, en passant par les conflits entre copropriétaires et les travaux de construction défectueux. Chaque membre a droit à quinze minutes de conseil gratuit. La plupart des questions trouvent une réponse dans ce laps de temps, tandis que d'autres doivent être transmises à des spécialistes.

Où réside le plus grand défi actuel?

Dans la protection du climat. Le secteur immobilier est actuellement responsable d'un tiers des rejets de CO₂ en Suisse. Par conséquent, le pays a besoin de la contribution des propriétaires immobiliers pour respecter ses objectifs climatiques. HabitatDurable propose des solutions pour atteindre zéro émission nette dans les bâtiments. Celles-ci ne concernent pas seulement l'exploitation, mais aussi la construction et la démolition. L'objectif est de mettre en place des cycles d'utilisation des ressources en boucle et la réutilisation de matériaux de construction.



Kathy Steiner a étudié les sciences de l'environnement à l'EPF de Zurich. Elle dirige HabitatDurable Suisse depuis début 2019.

Y a-t-il d'autres sujets importants?

Oui, par exemple les freins à la réforme du droit du bail. Les révisions des bases légales correspondantes échouent depuis les années 1990. Pendant ce temps, les loyers ont continué de grimper et les logements abordables se font rares. Nous considérons comme urgente l'adaptation du droit du bail! Il faut des règles claires sur ce qu'est un rendement admissible et une définition explicite d'un loyer basé sur les coûts. En outre, des dispositions efficaces doivent empêcher les augmentations de loyer injustifiées lors d'un changement de locataires. Enfin, la protection contre les congés doit être améliorée: nous devons restreindre la possibilité de vider des immeubles pour une rénovation complète dans le but d'augmenter ensuite les loyers, et ainsi le rendement.

habitatdurable.ch

« LEURS OBJECTIFS COMMUNS. EN OUTRE, ELLES S'ADRESSENT À DES PERSONNES QUI ONT À CŒUR DE GÉRER LA PROPRIÉTÉ DE MANIÈRE RESPONSABLE. » Kathy Steiner

« L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE COMMENCE À LA CONCEPTION »

La consommation de ressources naturelles à l'échelle mondiale a plus que triplé depuis 1970 et elle continue d'augmenter. Actuellement, seuls 8,6 pour cent de ces ressources reviennent dans le cycle et plus de 90 milliards de tonnes sont éliminées chaque année. La Suisse ne fait pas mieux, avec 80 à 90 millions de tonnes. Pour changer cela, on doit commencer par la conception, affirment Sarra Ganouchi et David Büsser, du studio Reform, à Zurich. Les deux s'occupent de conception stratégique et de développement durable. Rico Travella, responsable Marketing et communication à la BAS, s'est intéressé à leur point de vue.

Qu'est-ce qui vous fait penser qu'à l'avenir, davantage de ressources seront utilisées en circuit fermé ?

Nous voyons émerger une nouvelle prise de conscience et une génération qui consomme différemment, ce à quoi les entreprises doivent s'adapter. La politique aussi évolue et fixe de nouvelles règles d'une importance capitale pour ce pays d'exportation qu'est la Suisse.

Quelles chances l'économie circulaire offre-t-elle aux entreprises ?

Outre des avantages sociaux et écologiques prometteurs, l'économie circulaire représente un potentiel de plusieurs milliards de francs pour les entreprises helvétiques, à en croire le livre blanc « Circularity As The New Normal ».

Où en est la Suisse dans sa mue vers une économie circulaire ?

Seulement huit à douze pour cent des entreprises suivent véritablement cette direction. Dans notre pays, on a du mal à assimiler le fait que l'économie circulaire est une stratégie concurrentielle, au moment où les ressources naturelles essentielles se raréfient.

David Büsser et Sarra Ganouchi, du bureau Reform, s'occupent de design stratégique et de développement durable.



Photo: Christian Schuur

Que faire pour que cette attitude change ?

Les entreprises devraient se remettre en question et s'intéresser davantage à leurs modèles commerciaux actuels ainsi qu'aux possibilités offertes par l'économie circulaire.

À quoi pensez-vous très concrètement ?

Ces nouveaux modèles d'affaires circulaires peuvent permettre aux entreprises de diminuer leurs coûts, rendre leurs chaînes d'approvisionnement plus robustes, ou encore répondre à de nouvelles exigences politiques ainsi qu'aux attentes des investisseuses ou investisseurs, de la clientèle et du personnel. De quoi se distinguer de la concurrence et renforcer leur identité. À l'avenir, il faudra donner du sens pour attirer les talents. Concevoir des produits et des services uniquement pour les utilisatrices et utilisateurs ne suffit plus.

Par où les entreprises doivent-elles commencer ?

L'économie circulaire commence à la conception. Le « circular design » encourage fortement à innover et à adopter des modèles d'affaires circulaires. Tous les choix importants sur l'approvisionnement en matériaux, l'élaboration des produits

Reform est un studio de conception stratégique axé sur la durabilité. Il soutient les entreprises suisses dans le développement durable de leur cœur de métier et dans la gestion de l'innovation. L'entreprise fait partie du mouvement Circular Economy Switzerland, du Swiss Triple Impact Program et elle est certifiée B Corp. Cela atteste que Reform répond aux normes les plus exigeantes en matière d'incidence sociale et environnementale, de responsabilité légale des entreprises et de transparence publique.
reform.design (en anglais et en allemand)

et leur traitement pendant leur cycle de vie sont faits durant la phase de conception. La recherche sur l'écoconception en Europe a calculé que la phase de conception d'un produit détermine 80 pour cent de son impact environnemental. Chaque étape du processus de conception doit tenir compte aussi bien des besoins des utilisatrices ou utilisateurs que des implications systémiques.

Les organisations de premier plan conscientes de leur impact et désireuses d'opérer une évolution positive misent sur la conception circulaire. Elles réfléchissent de manière systémique et appliquent les principes de l'économie circulaire.



Photo: mäd

ANNA-VALENTINA CENARIU A QUITTÉ LA BAS

Anna-Valentina Cenariu, responsable du service Durabilité, a quitté la Banque Alternative Suisse fin février. Elle a grandement contribué au développement durable de la BAS ces cinq dernières années. En qualité de représentante du personnel au conseil d'administration et présidente de l'association du personnel, elle s'est également beaucoup investie pour défendre les intérêts des collaboratrices et collaborateurs de la Banque.

Le conseil d'administration et la direction remercient Anna-Valentina Cenariu pour son engagement remarquable et formulent leurs meilleurs vœux pour son avenir, aussi bien professionnel que personnel.

INVITATION À LA

31^E ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA BAS

**Vendredi 20 mai 2022 à 14 h 00,
à la Rythalle de Soleure**

Principaux points à l'ordre du jour

À l'ordre du jour de l'AG de cette année figure, entre autres, l'élection de quatre personnes au conseil d'administration ainsi que la désignation de l'organe de révision. Le conseil d'administration propose en outre une augmentation de capital.

Les actionnaires recevront dans les délais prévus une invitation personnelle avec l'ordre du jour détaillé ainsi que tous les documents requis.

Pour assister à l'assemblée générale

Les personnes qui ne possèdent pas d'action de la BAS sont aussi bienvenues à l'assemblée générale. Elles peuvent s'inscrire par courriel à gv-ag@bas.ch ou par téléphone au 062 206 16 16.

DEBIT MASTERCARD REMPLECE MAESTRO



Photo: art.l.schock

La nouvelle Debit Mastercard de la BAS

La carte Debit Mastercard remplacera la Maestro courant 2022. Cette nouvelle carte permet de payer en ligne et peut être enregistrée dans des applications mobiles de paiement.

La clientèle concernée a été informée directement. Vous trouverez des précisions sur bas.ch/dmc.

UNE DÉMARCHE ENTREPRENEURIALE POUR UN IMPACT POSITIF SUR LA SOCIÉTÉ

On peut imaginer plusieurs manières de mettre en place une économie adaptée aux générations à venir. L'une d'elles est l'entrepreneuriat social (ou social entrepreneurship).



Photo: mäd

Silvan Scherer (marketing & community Lead), Rafael Widmer (communications lead), Rahel Pfister (directrice), Beni Rohrbach (research & development), Stephanie Frick (co-lead start-up & innovation), Florian Wieser (co-lead start-up & innovation), Alban Muret (corporate impact lead), Lea Hürlimann (junior project manager)

Par leur activité, des entrepreneuses sociales et entrepreneurs sociaux souhaitent répondre aux défis de la collectivité comme la crise climatique, la migration, l'inégalité des chances ou l'évolution démographique. Et cela par exemple en proposant de la vaisselle réutilisable pour les plats et boissons vendus à l'emporter, en exploitant une plateforme assurant des conditions de travail équitables aux personnes aides ménagères ou en créant des coopératives solaires participatives.

L'impact social positif de l'entreprise est toujours au cœur des démarches, le profit financier constituant un moyen d'atteindre une fin. Les entrepreneuses sociales et entrepreneurs sociaux combinent l'activité économique à un impact social positif, ce qui les distingue des entreprises à but lucratif et des organisations dépendantes des dons.

Elles et ils bénéficient du soutien de SENS, plateforme nationale destinée aux entreprises suisses dont l'action est axée sur l'impact. SENS représente et appuie ces dernières par un travail de relations publiques, de réseautage ainsi qu'avec des programmes de soutien aux jeunes pousses et d'innovation.

sens-suisse.ch

Le Swiss Social Economy Forum est un événement de rencontre important pour l'entrepreneuriat social ainsi que pour l'économie sociale et solidaire (p.ex. coopératives, associations d'utilité publique et fondations). Il offre une tribune à l'échelle du pays pour des sujets liés à l'économie orientée vers l'impact, en faveur d'actrices et acteurs issu-e-s aussi bien de la pratique et du monde scientifique que de la politique et de la société civile. Le prochain Swiss Social Economy

Forum se déroulera à Zurich le vendredi 13 mai 2022, avec le soutien de la BAS en tant que partenaire. Informations et inscription sur socialeconomyforum.ch/fr.



LE COURRIER

**L'information
a un prix, son
indépendance
aussi**

**Offrez (-vous)
un média
engagé!**

**2 mois d'essai
dès 19 Frs.**

lecourrier.ch | 022 809 55 55



HabitatDurable, l'association des propriétaires responsables

De A comme Assurance jusqu'à Z comme
Zéro émission, chez nous, vous êtes toujours
conseillé de manière compétente,
durable et éthique.




DES RÉALISATEURS
Société de production de films
CANNES 2021

CLARA SOLA

NATHALIE ÁLVAREZ MESÉN
COSTA RICA



**AU
CINÉMA**

«Film de magicienne et de naturaliste,
de guérisseuse et de sainte profane, *Clara Sola* est
aussi un film de combattante.»

LIBÉRATION



La nature est mon meilleur remède.

Chez EGK: la médecine conventionnelle
et complémentaire, sur un pied d'égalité.

EGK-Caisse de Santé | Agence Lausanne
T 021 637 43 00 | lausanne@egk.ch | www.egk.ch



EGK
Sainement assuré

« La maison individuelle est un matériau fantastique! »

Pour l'architecte Mariette Beyeler, les maisons individuelles représentent un vaste potentiel inexploité. Transformer: tel est le mot qui incite cette visionnaire à informer et inspirer sans répit communes et propriétaires.

Propos recueillis par Esther Banz

moneta: Mariette Beyeler, presque chaque commune a au moins un quartier de maisons individuelles. Comment transformer ces lotissements?

Mariette Beyeler En faisant comprendre aux communes et aux propriétaires que les maisons individuelles sont transformables. On peut les modifier et les agrandir.

La plupart du temps, elles semblent avoir été conçues pour n'abriter qu'une seule et unique famille, plus ou moins nombreuse.

C'est vrai, alors que les conditions de vie évoluent. Pourtant, les propriétaires peuvent adapter leur maison à de nouveaux besoins, l'agrandir. La maison individuelle est un matériau fantastique!

Vous-même, habitez-vous dans une maison individuelle?

Non, mais j'ai à cœur d'encourager des personnes qui en ont une à amorcer le changement de l'intérieur. Je veux les inciter à s'emparer de cette capacité. Malheureusement, la plupart n'ont aucune idée du potentiel de leur maison.

Une densification socialement acceptable n'est pas l'apanage des villes: toutes les communes y sont obligées. Les lotissements de villas seraient-ils donc adéquats pour densifier l'habitat?

Bien sûr. Quand on possède un terrain depuis longtemps, on peut y créer des logements abordables pour d'autres ménages. La situation est bien différente si l'on doit d'abord l'acquérir: l'espace habitable devient automatiquement plus cher.

De nombreuses personnes ne peuvent pas garder leur maison après la retraite.

Cela tient au fait qu'elles ont investi l'avoir de leur caisse de pension dans leur maison. Autant de fonds qui manquent pour garantir la viabilité financière du bien immobilier au moment de la retraite. Rappelons en outre que dans les années 1990, les taux hypothécaires étaient très élevés. Ils pèsent aujourd'hui encore sur de nombreuses personnes qui ont construit à ce moment-là. Ces dernières disposent toutefois d'une solution qui peut sembler à première vue paradoxale.

Laquelle?

Au lieu de vendre, elles ont la possibilité d'investir dans leur bien immobilier afin d'y créer un logement supplémentaire, qu'elles loueront ensuite. Elles en tireront un revenu et pourront ainsi rester dans leur maison. Dans certains cas, 30 mètres carrés en plus peuvent suffire à modifier la maison, à la réagencer et à rendre les logements indépendants.

Les banques proposent-elles cela?

Pas que je sache, non. Elles conseillent plutôt aux propriétaires de vendre leur bien. Or, d'après une étude de la Banque cantonale de Zurich, seulement dix pour cent des locataires peuvent aujourd'hui devenir propriétaires d'un logement. Ce sont donc de plus en plus les investisseurs qui achètent, démolissent et construisent de coûteuses propriétés par étage. Une mauvaise solution, autant du point de vue éco-

logique que social. Mieux vaut que les propriétaires réfléchissent assez tôt à la façon de transformer leur maison, afin qu'elle leur permette – ainsi qu'à d'autres – de se loger sur mesure et à un prix correct.

Toutes les maisons individuelles sont-elles transformables?

La plupart disposent de réserves de construction qui facilitent la création de logements supplémentaires. Une démarche qui en vaut aussi la peine financièrement, car les revenus qui en résultent aident à payer les charges. On sous-estime et on sous-exploite clairement les possibilités en matière d'aménagement du territoire, de législation et de financement.

Vous menez des recherches, planifiez, publiez et conseillez les gens sur ce sujet depuis plus de dix ans, avec apparemment la même passion. Pourtant, pas grand-chose ne bouge – à moins que ce soit une fausse impression.

Les mentalités doivent changer et cela prend beaucoup de temps. Les lotissements de villas actuels pourraient devenir bien plus vivants et diversifiés, accueillir davantage de personnes d'âge différent. Les magasins de quartier seraient rentables, tout comme une ligne de bus qui desservirait le quartier. J'ai la conviction que la maison individuelle telle qu'on la connaît est un modèle dépassé. Et nous n'avons même pas évoqué les grands avantages sociaux et écologiques d'une réaffectation!

Photo: mäd



L'architecte **Mariette Beyeler** s'est spécialisée dans la densification des maisons individuelles et quartiers de villas. Elle accompagne communes et propriétaires dans l'utilisation de leurs réserves de construction. À cet effet, elle a mis au point la stratégie Métamorphose. Son livre « Métamorphose – Transformer sa maison au fil de ma vie », consacré au potentiel de réaffectation des villas, est paru aux éditions PPUR en avril 2014.

metamorphose.info

moneta

#1 – 2022

P.P. CH-4601 Olten Post CH AG

**Construction, habitat et climat:
comment réussir la transition écologique
du parc immobilier suisse?**