LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU BÂTI SUISSE POUR 2040

Face aux défis écologiques et sociaux, la Suisse doit réinventer son parc immobilier d'ici 2040. Le chercheur Sascha Nick, expert en durabilité, propose un modèle pour réinventer la manière d'habiter, en misant sur une meilleure gestion des ressources et des espaces partagés.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

En Suisse, le secteur du bâti suisse est responsable d'environ 40% des émissions territoriales de CO_2, ce qui fait de sa transformation une priorité pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2040. La recherche menée par Sascha Nick, physicien et économiste de formation et chercheur en transformation sociétale à l'EPFL, propose un regard novateur sur ces problématiques avec un scénario radical et visionnaire. Le cœur de la proposition repose sur une meilleure utilisation des ressources disponibles, principalement des 2,5 millions de bâtiments déjà présents en Suisse. Plutôt que de poursuivre la logique actuelle de construction pour répondre à l'augmentation de la population, Sascha Nick propose de travailler avec le bâti existant pour le transformer en quartiers fonctionnels, autonomes et durables.

La recherche intitulée «Systems Perspectives on Transforming Swiss Housing by 2040: Wellbeing, Shared Spaces, Sufficiency, and De-Sprawl», financée par l'Office fédéral de l'énergie à travers le programme SWICE, offre une approche systémique pour réorienter la construction en Suisse. Sascha Nick y présente quatre axes majeurs: un moratoire sur les nouvelles constructions, la transformation du bâti existant, une réduction de la surface habitée par personne, et une limitation de l'étalement urbain. Ces propositions reposent sur une vision globale et coordonnée, visant à réconcilier les enjeux climatiques avec les besoins sociaux de logement et d'espace public. L'approche, en réduisant l'emprise au sol tout en augmentant les espaces partagés, ouvre la voie à un mode de vie plus durable tout en améliorant le bien-être des individus.

Grâce à ces mesures, une rénovation complète du bâti serait possible en quatorze à dix-huit ans. Une proposition trop ambitieuse ou une vision radicalement réaliste? On en discute avec Sascha Nick.

Sascha Nick

En quoi les pratiques actuelles dans le domaine du bâti suisse posent-elles problème?

Sascha Nick: Cette recherche part du constat que nous réfléchissons mal à la question du logement et du bâti en général. Le problème principal, c'est qu'il n'y a presque pas d'examen critique global des pratiques actuelles. Le manque de définition globale du problème empêche toute action cohérente. Nous avons tendance à aborder les problématiques du bâti – étalement urbain, dépendance à la voiture, augmentation de la surface par habitant – de manière fragmentée et isolée. En réalité, ces aspects sont intrinsèquement liés et ne peuvent être traités séparément. Par exemple, la manière dont les bâtiments sont positionnés influence directement notre dépendance à la voiture. Si nous repensons la répartition et l'usage de l'espace, nous pouvons non seulement réduire cette dépendance, mais aussi créer des quartiers plus résilients et vivables. Ensuite, sans parler de l'aspect architectural, beaucoup de bâtiments sont en mauvais état, au niveau énergétique ou du confort (qualité de l'air, isolation phonique, etc.). Des rénovations énergétiques sont en cours, mais elles progressent trop lentement. On rénove à un taux de 0,8% par an, ce qui nous mènerait à une rénovation complète en cent vingt-ans ans. Si nous augmentions ce taux à 5 ou 6%, l'ensemble des bâtiments de Suisse pourrait être transformé en moins de vingt ans.

Au Bled, immeuble réalisé par TRIBU architecture aux Plaines-du-Loup, des coursives filantes côté cour constituent le liant entre les logements et, de fait, entre les individus, favorisant les échanges et les liens. Photo: Michel Bonvin

Quelles solutions proposez-vous pour résoudre ces problèmes?
L'analyse du bâti suisse existant montre que le pays construit avec une surface par habitant largement au-delà des Decent Living Standards[1], et que la plupart des 16,7 millions de pièces est vide la majorité du temps, engendrant donc une utilisation excessive des ressources. Dans ce contexte, construire à neuf aujourd'hui devient une hérésie. En premier lieu, je propose un moratoire sur les nouvelles constructions, afin de focaliser les architectes, ingénieurs, ouvriers spécialisés sur les vraies priorités: la rénovation, la réaffectation et la transformation des bâtiments existants. Cela nécessite bien sûr un changement profond dans notre manière de concevoir l'urbanisme.
Nous devons donc repenser les quartiers pour qu'ils soient autonomes et dotés de tous les services de proximité, accessibles à pied. Imaginez des quartiers de 2000 à 4000 habitants, sans voiture, où tout – logements, centre médical, commerces, crèches, école, espaces de coworking – est accessible à moins de 500 mètres. Cela réduirait significativement les distances de déplacement et permettrait de diminuer drastiquement notre dépendance à la voiture et les émissions de CO_2. Le réseau de transports publics peut absorber le reste des déplacements. C'est une transformation physique importante, mais aussi culturelle, qui exige un engagement collectif et une redéfinition de nos priorités.

Vous proposez aussi de réduire la surface par habitant. Quels sont les avantages à cela?
Aujourd'hui, la surface résidentielle et publique moyenne par personne est de 76 m^2, ce qui constitue une mobilisation

Construction
Maillefer III

- **Partenaire** des communes vaudoises pour développer les logements à loyer abordable
- **Expérience** et efficacité dans les mandats de gérance et dans toutes les étapes d'un projet de construction ou de rénovation
- **Esprit** de coopérative promouvant le respect, la confiance, le lien social et la durabilité

Investir dans le bien-habiter

Visionnez le film du 100e anniversaire de la SCHL!

100e SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch

HGR

massive de ressources pour créer des espaces souvent inutilisés, comme des chambres d'amis ou des bureaux qui restent vides la plupart du temps. Le scénario propose de réduire cette surface moyenne à 35 m² par personne d'ici 2040, au profit d'espaces partagés. Cela peut sembler restrictif pour certains au premier abord, mais cette solution n'est pourtant pas nouvelle et se fait déjà beaucoup, notamment dans les coopératives, colocations, ou écovillages. De nombreux projets démontrent qu'en augmentant les espaces partagés, on peut non seulement maintenir un niveau de confort élevé, mais aussi améliorer la qualité de vie. De la même manière, des études montrent que le bonheur augmente avec la volonté de partager. Ce projet de transformation des quartiers repose en grande partie sur une philosophie du partage, qui vise à améliorer le bien-être en réduisant notre empreinte écologique. L'accès fonctionnel à l'habitat (dormir, travailler, cuisiner) ne nécessite pas d'immenses surfaces, mais seulement un minimum d'accès à des espaces bien conçus. L'idée n'est pas de vivre dans des espaces restreints, mais de mutualiser certaines fonctions.

«Aujourd'hui, la surface résidentielle et publique moyenne par personne est de 76 m², ce qui constitue une mobilisation massive de ressources pour créer des espaces souvent inutilisés, comme des chambres d'amis ou des bureaux qui restent vides la plupart du temps.»

De ces propositions découleraient un arrêt de l'étalement urbain.

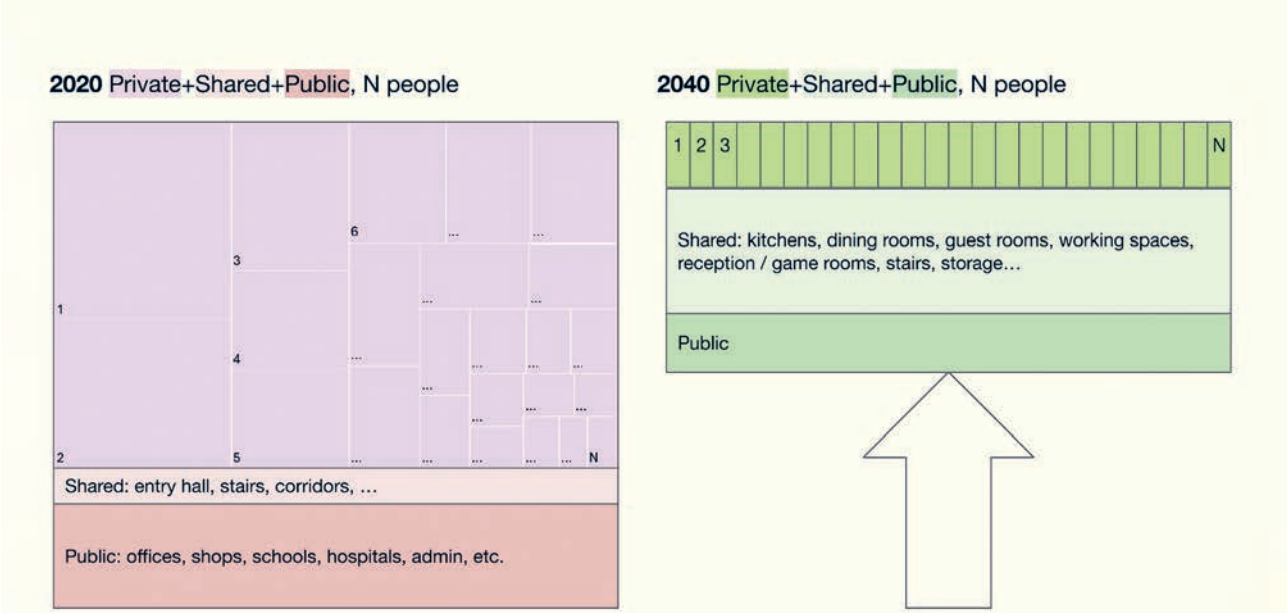
En effet, et cela permettrait même de le réduire. Selon le scénario proposé, nous pourrions vivre dans la moitié du bâti actuel. Avec les prévisions de croissance démographique d'ici 2040, nous pourrions libérer de l'espace pour la nouvelle population tout en déconstruisant un quart des bâtiments inutiles, ouvrant la voie à la (re)création d'espaces verts collectifs. Cette approche pose d'importantes questions sur la déconstruction et le réemploi des matériaux, mais c'est une étape cruciale pour redonner une partie du territoire à la nature et à la biodiversité.

QUEL RÔLE POUR LES COOPÉRATIVES?

La transformation du parc immobilier suisse vers un modèle plus durable et résilient est non seulement possible, mais nécessaire. Et les coopératives d'habitation suisses ont un rôle clé à jouer. Contrairement au marché immobilier traditionnel, souvent orienté vers la spéculation, elles se concentrent sur une gestion collective des ressources et espaces tout en intégrant le bien-être des résidents. Elles proposent ainsi une alternative qui s'inscrit pleinement dans la vision de Sascha Nick.

Les coopératives offrent un cadre favorable à l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat. Leur structure permet d'explorer des modèles urbains, architecturaux et sociaux innovants. Ces initiatives incluent notamment des solutions de partage des espaces communs. Des projets comme la maison commune à Attalens de la coopérative Les Coloriés (architectes: Philippe Veluzat et Sébastien Tripod)[2] ou Le Bled aux Plaines-du-Loup (architectes: TRIBU architecture)[3] sont significatifs de cette mutualisation des espaces dans le but d'améliorer le cadre de vie tout en réduisant la consommation énergétique et les émissions de CO_2. L'accès à des infrastructures partagées, comme des cuisines communes, des espaces de coworking ou des jardins collectifs, encourage les interactions sociales et crée des synergies. Cette approche favorise également la réduction de la surface par personne, un axe central dans la recherche de Sascha Nick. L'un des atouts majeurs des coopératives réside dans leur modèle participatif, qui implique activement les habitants dans les décisions liées à la gestion des ressources et des espaces communs. Ce processus participatif permet d'assurer l'acceptabilité sociale des transformations proposées, un élément crucial afin de garantir la réussite des projets de rénovation ou de réaménagement. Là encore, le processus participatif semble essentiel en vue d'une implémentation du scénario proposé par Sascha Nick.

A terme, les coopératives démontrent qu'un autre modèle d'habitat est possible, un modèle axé sur la sobriété, le bien-être collectif et la durabilité. Leur capacité à réinventer l'usage des espaces et à mettre en œuvre des pratiques écologiques en fait des actrices incontournables pour réussir la transformation du parc immobilier suisse. Dans cette perspective, elles se positionnent comme des plateformes idéales pour catalyser la transition vers une société plus équitable, sobre en énergie, et respectueuse de l'environnement – et finalement pus heureuse. **SHB**



Une surface privée réduite en combinaison avec des espaces partagés généreux permettent de réduire de moitié la surface totale tout en améliorant l'accès aux fonctions essentielles, grâce à une meilleure utilisation de l'espace et à une réduction des inégalités. De plus, les espaces partagés créent des synergies qui contribuent au bien-être personnel.

Comment mettre en pratique cette sobriété? Quels sont les défis associés à ce scénario?

Dans une certaine mesure, il y a déjà beaucoup de choses qui se font. Par exemple, la transformation prend de plus en plus d'importance dans le secteur de la construction, et des projets d'écoquartiers réfléchissent à ces questions de densité, d'espaces partagés. La grande différence avec ce que je propose, c'est l'échelle de travail qui se fait non pas au niveau d'un quartier ou d'une zone mais au niveau de la ville et du pays.

«L'idée n'est pas de vivre dans des espaces restreints, mais de mutualiser certaines fonctions.»

Les défis sont multiples. Il s'agit d'abord de changer les mentalités, de sortir de l'aspiration à la propriété individuelle ou à l'augmentation de la surface par habitant. Nous devons engager les citoyens dans ce processus de transformation en leur donnant la possibilité de participer activement à la planification de leur quartier. Les défis au sein du monde de la construction sont aussi importants. D'une part il faut revoir la persistance de la spéculation immobilière à concevoir le bâtiment comme un investissement plutôt que comme un moyen de satisfaire des besoins essentiels; d'autre part, l'ensemble des professionnels du secteur doivent se reconvertir de manière massive vers la transformation; enfin, une réflexion autour de l'utilisation des surfaces est nécessaire, à l'échelle locale comme nationale. En parallèle, les défis techniques incluent la gestion des relocalisations temporaires et la restructuration des réseaux d'infrastructure.

Evidemment, ces propositions sont radicales à bien des égards, mais elles posent des questions fondamentales quant à notre pratique actuelle. Ma volonté principale est d'utiliser ce scénario pour réorienter le débat public vers des solutions concrètes, visant à améliorer notre qualité de vie tout en respectant nos engagements climatiques. ■

[1] Mesure de développement humain développée par The Decent Living Energy, un projet qui quantifie les besoins énergétiques et l'impact de l'éradication de la pauvreté et de la garantie d'un niveau de vie décent pour tous sur le changement climatique (decentlivingenergy.org/dls.html).

[2] Article publié dans la revue «habitation» 4-2022.

[3] Article publié dans la revue «habitation» 2-2023.