Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2008)

Heft: 6

Artikel: L'hypothèque de la Banque alternative BAS : levier de la construction durable

Autor: Biétry, Léo / Thomann, Marianne

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957799

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

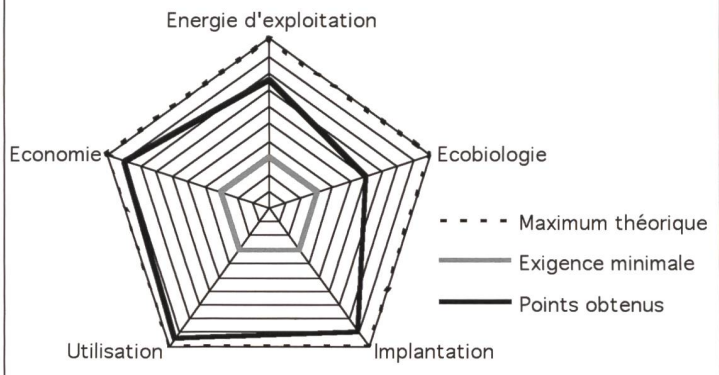
L'hypothèque de la Banque alternative BAS: levier de la construction durable

Parmi les obstacles auxquels se heurte la construction écologique, on mentionne souvent les surcoûts qu'elle engendre. Or, avec son hypothèque spéciale, la Banque alternative BAS promeut activement la construction durable en offrant aux intéressés des conditions de crédit préférentielles. Pour mieux connaître les principes, les effets et les limites de ce produit, nous avons rencontré M. Dominique Roten, responsable de la représentation romande de la BAS, et M. Sébastien Volery, responsable du groupe crédits.

Fondée en 1990 à l'initiative de diverses organisations écologiques, autogérées ou actives dans le domaine de l'aide au développement, la Banque alternative BAS est la plus importante banque d'épargne et de crédit à orientation sociale et écologique de Suisse. Comme son nom l'indique, la BAS conçoit son activité comme une alternative à la logique économique dominante. Aussi renonce-t-elle à la maximisation du profit en faveur de principes éthiques et de valeurs telles que la transparence et la solidarité entre déposants et emprunteurs. En matière de crédit, la BAS est active dans des domaines variés, mais toujours en relation avec l'environnement et le social: crédits aux petites et moyennes entreprises, à des exploitations agricoles bio, à des projets culturels ou de formation, ou encore de production d'énergie renouvelable. Un tiers des projets obtiennent des crédits d'encouragement avec des taux préférentiels. La BAS est surtout très active dans le secteur des crédits immobiliers, auxquels nous allons nous intéresser plus en détail.

L'Hypothèque-BAS

Si la clientèle hypothécaire de la BAS était, au départ, en majeure partie constituée de coopératives et autres organismes actifs dans la construction de logements à loyers modérés, elle s'est peu à peu ouverte, dès 1997, au financement de la propriété privée, pour autant qu'il s'agisse du domicile principal. L'enjeu était de répondre à la clientèle existante qui souhaitait acquérir ou construire son logement. Comme l'explique M. Roten, cette évolution est l'une des raisons qui ont incité la BAS à proposer, dès 2004, un produit spécifique destiné à encourager la construction durable: l'Hypothèque-BAS. Le principe en est simple: plus la construction répond à des critères de durabilité, plus la réduction accordée sur le taux d'intérêt est importante. Outre que cette réduction est octroyée sans limite dans le temps et sur l'ensemble de l'hypothèque, la spécificité du produit réside dans le fait que les constructions à financer font l'objet d'une évaluation globale, reposant sur des critères non seulement écologiques, mais aussi économiques et sociaux.



Le Rating immobilier de la BAS© comporte trois niveaux assortis chacun de sa réduction d'intérêt propre:

	points	*réduction*
Niveau de développement durable 1	150–299	0,125%
Niveau de développement durable 2	300–399	0,375%
Niveau de développement durable 3	400–500	0,625%

Ill. 1: Critères du rating immobilier de la BAS et réductions d'intérêt accordées.

Le rating immobilier de la BAS

Le rating immobilier de la BAS, c'est-à-dire la grille d'évaluation sur la base de laquelle se détermine l'ampleur de la réduction d'intérêt accordée, comporte les cinq critères suivants:

- L'énergie d'exploitation: il s'agit ici d'évaluer l'énergie consommée pour le chauffage, la production d'eau chaude et l'alimentation électrique du bâtiment, en tenant compte de l'impact environnemental de la chaîne allant de l'extraction de l'agent énergétique utilisé jusqu'à sa consommation domestique.
- L'écobiologie: sont ici évaluées l'énergie consommée pour la construction du bâtiment, la qualité écobiologique des matériaux utilisés et l'exploitation de l'eau de pluie (alimentation des lave-linge et toilettes, toitures végétalisées, bassins de rétention, etc.).

Léo Biétry
Marianne Thomann
Rédaction de *collage*

Contacts
Dominique Roten, responsable de la représentation romande de la BAS, dominique.roten@abs.ch
Sébastien Volery, responsable du groupe crédits sebastien.volery@abs.ch, www.bas-info.ch

Photo: De Visu Fascini Luca

Ill. 2: Réalisation financée par la BAS: Immeuble d'habitation les Voirets, Plan-les-Ouates (GE). Réalisation: 2006. Maître d'ouvrage: Coopérative de l'Habitat Associatif CoDHA. Architectes: atba – l'atelier, bureau d'architectes, Stéphane Fuchs et José Antonio Garcia Carrera, Genève

Photo: photo minergie – cuendet

Ill. 3: Réalisation financée par la BAS: Immeuble administratif à très faible impact environnemental Green-Offices à Givisiez (FR). Maître d'ouvrage et architecte: Conrad Lutz architecte sàrl, Givisiez

- L'implantation: ce critère présente une dimension véritablement urbanistique, puisqu'il prend en compte la macrosituation (degré de centralité de la commune, accessibilité par les transports publics, emplois atteignables en un temps donné, etc.), ainsi que la microsituation du bâtiment au sein de la localité (proximité des écoles et des commerces, qualité de la desserte par les transports publics, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, places de carsharing, etc.). La mobilité douce et la bonne exploitation des terrains à bâtir (construction groupée) sont également encouragées.
- L'utilisation: ce critère porte, d'une part, sur la capacité du bâtiment à s'adapter à l'évolution des besoins des usagers (possibilité d'affecter les locaux à divers usages, structure porteuse permettant de modifier aisément l'organisation du bâtiment en plan, accessibilité des installations techniques), d'autre part, sur la qualité de vie offerte par le bâtiment (éclairage naturel, protection phonique, esthétique).
- L'économie: partant du principe que les objectifs environnementaux et sociaux du développement durable doivent être atteints moyennant un investissement économique adéquat, il s'agit ici de déterminer les coûts de construction, déduction faite de la plus-value liée au lieu d'implantation du bâtiment.

Il est possible d'obtenir au maximum 100 points par critère, le minimum requis pour bénéficier d'une réduction d'intérêt se montant à 30 points pour chacun d'eux (voir ill. 1). En plus de cela, la BAS octroie un bonus de 15 points pour des prestations qui ne seraient pas prises en compte dans le rating: recours à des techniques de construction innovantes, utilisation de matériaux provenant de la région, aménagements extérieurs à haute valeur écologique, etc.

L'évaluation précise du projet ne pouvant se faire qu'une fois les travaux achevés, la réduction d'intérêt accordée n'est définitivement arrêtée qu'au moment où le crédit de construction se transforme en hypothèque. Comme le relève toutefois M. Volery, il est important de pouvoir procéder à une première évaluation le plus tôt possible, car cela permet d'influer sur le projet et d'en améliorer encore la durabilité. Si l'Hypothèque-BAS est actuellement conçue pour les constructions neuves et certaines transformations lourdes, la BAS prévoit d'adapter prochainement le produit aux rénovations et autres travaux de modernisation du parc immobilier.

De la construction à l'urbanisme durable

Il est intéressant de noter qu'avec son offre de «financement durable», la BAS mène une politique de crédit tout à fait comparable à une politique publique incitative – et les principes qu'elle défend relèvent en effet de l'intérêt général. Il est cependant évident qu'à titre d'instrument de promotion du développement durable, le crédit hypothécaire

présente, par nature, certaines limites: ainsi, s'il se révèle tout à fait apte à infléchir les choix des maîtres d'ouvrage et des architectes au niveau de l'objet isolé, il n'a pas prise sur les grandes options de développement urbain. Tout au plus pourrait-on imaginer que le rating immobilier de la BAS mette explicitement l'accent sur certains aspects de programmation, en encourageant par exemple la mixité fonctionnelle (habitat/travail, p. ex.) ou sociale au sein d'un même immeuble ou groupe d'immeubles. Dès lors qu'il s'agit toutefois de la localisation des constructions et, partant, de leur proximité par rapport aux équipements collectifs et aux transports publics, la marge de manœuvre des maîtres d'ouvrage est très réduite, les possibilités de bâtir étant entièrement déterminées – abstraction faite du prix des terrains – par les plans d'affectation locaux. En d'autres termes: si l'Hypothèque-BAS est un levier efficace de la *construction* durable, les leviers de l'*urbanisme* durable restent eux, pour la plupart, aux mains des collectivités publiques. A elles de les actionner le plus judicieusement possible. ■

Zusammenfassung

Die Hypothek der Alternativen Bank ABS setzt Anreize für nachhaltiges Bauen

Die Alternative Bank ABS ist die wichtigste Spar- und Kreditbank mit sozialer und ökologischer Ausrichtung in der Schweiz. Seit 2004 bietet sie mit der ABS-Hypothek ein spezifisches Produkt zur Förderung des nachhaltigen Bauens an. Das Prinzip ist einfach: Je nachhaltiger gebaut wird, desto grösser ist die Zinsvergünstigung. Die zu finanzierenden Bauten werden auf Basis des ABS-Immobilien-Ratings evaluiert. Dieses berücksichtigt folgende fünf Kriterien: Betriebsenergie, Bauökologie, Standort, Nutzung und Ökonomie. Bei jedem Kriterium können maximal 100 Punkte erreicht werden. Eine Zinsvergünstigung wird gewährt, wenn in jedem der fünf Kriterien mindestens 30 Punkte erreicht werden. Für zusätzliche Leistungen, die das Rating nicht erfasst, vergibt die ABS zudem 15 Bonuspunkte.
Als Instrument zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung weist der Hypothekarkredit bestimmte Grenzen auf: Obwohl es die Entscheidungen der Bauherren und Architekten auf Ebene der einzelnen Objekte in eine bestimmte Richtung lenken kann, hat es keinen Einfluss im Bereich der Siedlungsentwicklung. So ist der Spielraum der Bauherren in Bezug auf den Standort der Bauten sehr beschränkt, da die Baumöglichkeiten durch die Nutzungspläne vorgegeben sind. In anderen Worten setzt die ABS-Hypothek zwar effiziente Anreize für nachhaltiges Bauen. Die Anreize für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung hingegen bleiben grösstenteils in der Zuständigkeit der öffentlichen Hand. An dieser liegt es nun, solche Anreize möglichst sinnvoll zu setzen.

Inserat

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Das **Departement Bau, Umwelt- und Geomatik D-BAUG**, sucht per 1. März 2009 oder nach Vereinbarung einen/eine

Studienleiter/in MAS-Programm Raumplanung

Sie sind verantwortlich für die operative Leitung und die Weiterentwicklung der erfolgreichen, berufsbegleitenden Nachdiplomausbildung in Raumplanung (www.masrp.ethz.ch). Dazu gehören die Konzeption, die Koordination, die Durchführung, die Evaluation und Weiterentwicklung von Aus- und Weiterbildungsangeboten, die Überwachung der Ressourcen sowie die Pflege guter Beziehungen zu Studierenden und Dozierenden inner- und ausserhalb der ETH, zu Vertreter/innen von Verbänden, Behörden, und Unternehmen sowie zu den Medien.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium in einer der Raumplanung nahe stehenden Disziplin, Sprachen D, E und F, Promotion erwünscht. Berufserfahrung im In- und Ausland sowie Erfahrungen im Lehrbereich runden das Profil ab. Die Stelle setzt Selbstständigkeit, Leistungsbereitschaft und Fähigkeit zur interdisziplinären Zusammenarbeit, Team- und Kommunikationsfähigkeit. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, sich in einem innovativen Bereich des Weiterbildungsmanagements zu betätigen und sich in Fragen der Raumentwicklung zu vertiefen.

Auskünfte erteilen Ihnen gerne der Delegierte für das MAS-Programm Raumplanung, Herr Prof. Dr. Bernd Scholl, Tel. +41 (0)44 633 30 03, oder der derzeitige Studienleiter, Herr Peter Keller, Tel. +41 (0)44 633 29 94.

Wir bevorzugen Online-Bewerbungen unter **www.jobs.ethz.ch**.
Ihre schriftlichen Unterlagen mit dem Stellencode HAW1915 senden Sie bitte an:
ETH Zürich, Herr Hans-Peter Widmer, Human Resources, Postfach, 8092 Zürich