

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	93 (2021)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Vers un habitat respectueux de l'environnement
<b>Autor:</b>	Sfar, Doris
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-965984">https://doi.org/10.5169/seals-965984</a>

### **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:** 11.12.2025

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

# VERS UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Avec 24%, le logement représente une part importante des impacts environnementaux en Suisse. Afin d'atteindre les objectifs de durabilité pour les prochaines décennies, l'impact environnemental du système Habitat doit être réduit.

## DORIS SFAR

Une étude mandatée par l'Office fédéral de l'environnement OFEV et à laquelle l'Office fédéral du logement a participé, se propose de représenter le système Habitat, avec ses composantes et ses effets environnementaux, et d'identifier les principaux défis qui s'y rattachent pour mettre en évidence les interventions favorables à sa durabilité.

### Le système Habitat

Le système Habitat englobe le bâti résidentiel et ses composantes de construc-

tion, d'équipement et d'exploitation, ainsi que les activités qu'il abrite, telles que sommeil/repos, toilette/soins, cuisine/alimentation, ménage/travail, etc. Il implique, comme groupes d'acteurs les investisseurs, les propriétaires/maîtres d'ouvrage, les locataires/usagers et le législateur. Le schéma ci-après visualise ses déterminants, les interrelations entre ses différents éléments et ses principaux impacts sur l'environnement.

Au total, l'habitat (production, équipement et exploitation) génère près d'un quart de l'impact environnemental global de la Suisse.<sup>1</sup> Plusieurs facteurs y contribuent:

- l'habitat est énergivore et lié à d'importants rejets de gaz à effet de serre;
- près de deux tiers des bâtiments à usage résidentiel sont chauffés par des agents fossiles et presque 60% des immeubles voués au seul logement datent d'avant 1980;
- la surface habitable moyenne se monte à 46 m<sup>2</sup> par personne (année 2018), ce qui équivaut à un accroissement de 35% depuis 1980;
- la production de logements a un impact important sur la consommation de ressources et de matériaux.

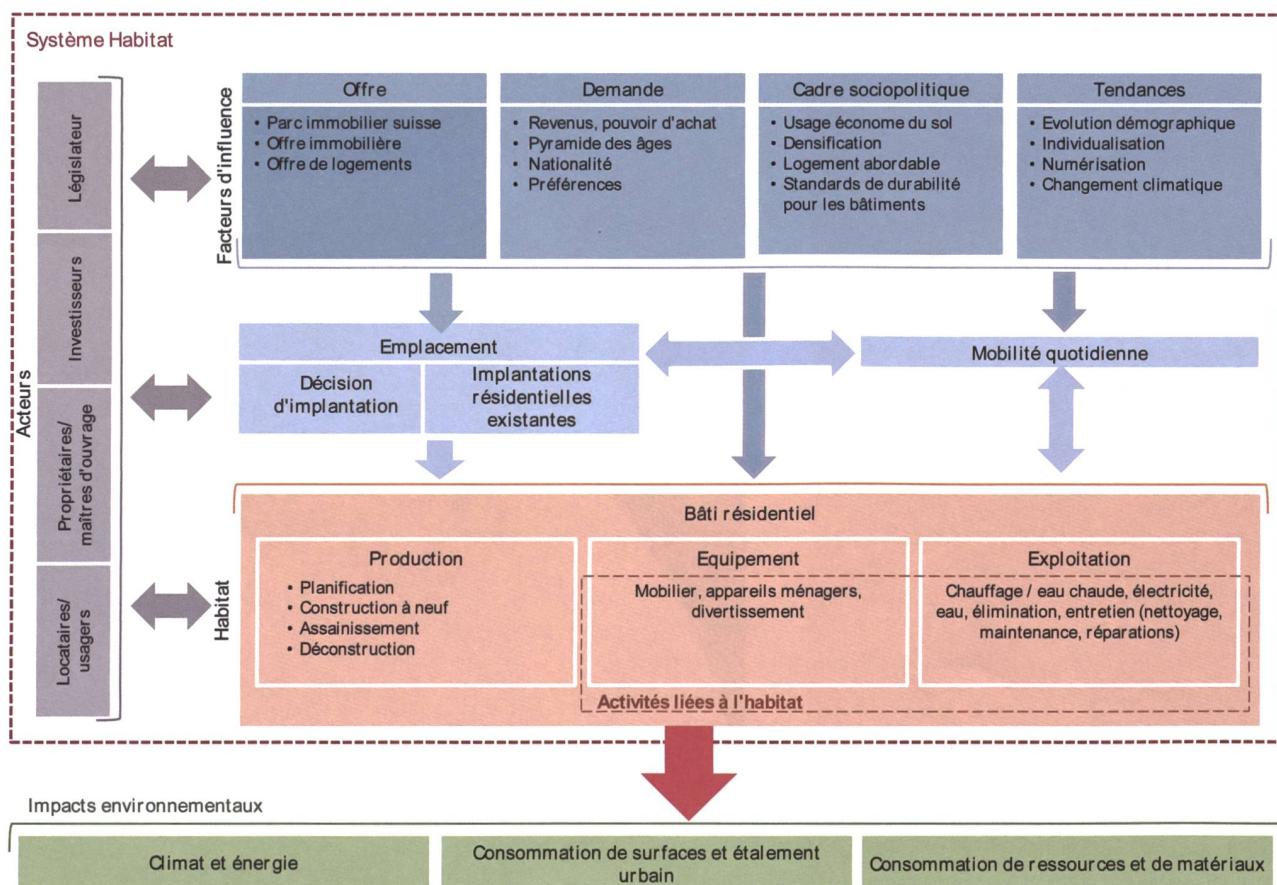


Schéma: Le système Habitat et ses principaux impacts environnementaux

### Nombreux facteurs de changement

Les tendances et évolutions influençant le système Habitat sont multiples. D'abord, la croissance démographique se poursuit: d'ici un quart de siècle, le cap des 10 millions d'habitants sera franchi. Couplée à l'individualisation et au vieillissement de la population, elle se soldera par une augmentation tangible du nombre de ménages – surtout de petite taille et composés de personnes de plus de 65 ans – qui demandera des logements répondant à leurs besoins. Les outils digitaux seront plus nombreux et tant leur fabrication que leur utilisation pèsent sur la consommation énergétique. Le changement climatique se traduira par un stress thermique croissant dans les zones urbanisées. Des bâtiments climato-compatibles joueront un rôle essentiel dans le bien-être des habitants. Il s'agit de relier le fonctionnement du système Habitat aux mutations qui se dessinent. Il convient d'anticiper les divers effets environnementaux, dans le but d'œuvrer en faveur d'un futur système Habitat qui engendre le plus faible impact environnemental possible. Cela requiert également l'implication de tous les acteurs concernés. Les effets environnementaux du système sont en effet fortement influencés par les décisions des investisseurs (p. ex. emplacement), les choix des propriétaires/maîtres d'ouvrage (p. ex. agents énergétiques pour le chauffage des locaux) et les prescriptions du législateur (p. ex. loi sur l'énergie).

Les approches suivantes devront être adoptées:

- la construction de bâtiments obéit à une démarche durable, en particulier par l'emploi de matériaux économes en énergie et en ressources;
- l'énergie est exclusivement tirée d'agents renouvelables;
- des solutions Low-Tech sont envisagées dès le début de la planification;
- l'impact environnemental du bâti ancien est minimisé par des assainissements;
- les logements adaptables et modulables, peu gourmands en surface et offrant des espaces et des infrastructures d'usage partagé sont proposés;
- l'offre d'habitat densifié, communautaire et intergénérationnel est élargie et augmentée;

- l'usage communautaire de surfaces et d'objets est intégré au quotidien domestique grâce à des équipements adaptés et un urbanisme favorisant les circuits courts;
- les modalités d'emploi et l'usage d'appareils sont aussi économes en énergie et en ressources que leur fabrication.

### Les opérateurs du changement

L'étude met en lumière cinq leviers particulièrement opérants dans la réduction de l'empreinte environnementale du système Habitat:

Remplacement de chauffages uniquement par des systèmes basés sur des agents renouvelables, dans les quinze ans à venir. La mise en œuvre est assurée par un durcissement de la loi sur le CO<sub>2</sub>, du MoPEC2 et des mesures complémentaires.

- Potentiel de réduction: ~34% des émissions CO<sub>2</sub> par personne dans l'exploitation des logements.

Introduction de l'obligation d'assainir les immeubles construits avant 1980 au standard Minergie, dans un délai de vingt ans. Cela deviendra effectif à travers le durcissement, respectivement l'adaptation des lois sur l'énergie et le CO<sub>2</sub>, par le Programme Bâtiments de la Confédération et par le MoPEC 2014.

- Potentiel de réduction: ~34% de la consommation d'énergie par personne dans l'exploitation des logements.

Construction de logements favorisant l'économie circulaire, par la réaffectation de bâtiments ou le réemploi d'éléments de bâti, diminuant ainsi les besoins en ressources primaires et répartissant l'énergie grise sur plusieurs cycles de vie. Elle dépend de la recyclabilité attestée des nouvelles constructions, de l'existence d'immeubles d'habitation novateurs, ainsi que de la sensibilisation/formation des acteurs du marché.

- Potentiel de réduction: limité en ce qui concerne le climat et l'énergie, considérable par rapport à la consommation de ressources et de matériaux, en particulier au niveau de l'énergie grise.

Ciblage d'une valeur surfacique par personne à atteindre dans l'habitat (~35 m<sup>2</sup> par personne), en mobilisant et en combinant divers instruments: taxe incitative sur l'utilisation des surfaces habitables, prescriptions d'occupation, bonus de den-

sification pour les projets d'habitat économies en surfaces, soutien à des projets d'habitation favorisant une réduction de la surface habitable (usage communautaire de locaux et espaces extérieurs, unités d'habitation flexibles/modulables, etc.).

- Potentiel de réduction: ~24% de la surface moyenne habitable par personne et ~16% de la consommation d'énergie par personne dans l'exploitation des logements.

Augmentation de la densité bâtie dans les zones urbaines, du fait de la volonté de stabiliser les surfaces bâties imperméabilisées dévolues à l'habitat et de la poursuite de la construction de logements. Elle doit aller de pair avec le renforcement des espaces libres et des zones vertes, pour stimuler la qualité des zones résidentielles et favoriser l'adaptation au climat. Sa mise en œuvre passe par une application stricte de la loi sur l'aménagement du territoire et l'activation de diverses mesures de densification, en particulier dans les zones villas.

- Potentiel de réduction: ~17% de la surface bâtie par personne.

L'apparition du virus Covid-19 obligera à remettre en perspective divers aspects du système Habitat et les options retenues pour atteindre un habitat à faible impact environnemental. Elles devront être complétées par des facteurs permettant de minimiser la transmission de pathogènes.

**Référence:** intep, 2020, Habitat à faible impact environnemental. Résumé. Berne: Office fédéral de l'environnement, [www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Le logement aujourd'hui > Logement et environnement > onglet «Documents» ■

<sup>1</sup> Si l'on y ajoute la mobilité quotidienne induite par le système Habitat, cette part grimpe à environ un tiers de l'impact environnemental global du pays.

<sup>2</sup> MoPEC: Modèle de prescriptions énergétiques des cantons