

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 96 (2024)

Heft: 1

Artikel: Comment financer la durabilité?

Autor: Favarger, Philippe

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1062490>

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: 27.04.2026

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

COMMENT FINANCER LA DURABILITÉ?

L'économie circulaire consiste principalement à minimiser la consommation de ressources naturelles et la production de déchets. L'un des moyens d'y parvenir est de produire des biens qui durent plus longtemps. Mais ils sont en général plus chers. Alors comment se les offrir?

PHILIPPE FAVARGER, D'EN ÉCONOMIE

Les maîtres-mots de l'économie circulaire sont: réparer, réutiliser, recycler. Mais c'est encore mieux de produire des biens qui durent plus longtemps, car cela coûte de réparer, réutiliser et recycler, financièrement et en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Le problème est que les produits plus durables ont en général un prix plus élevé. Pourtant, si l'on raisonne à long terme (la base de la notion de durabilité), ce qui a un prix plus élevé peut finalement coûter moins cher. D'où la célèbre phrase du baron Edmond de Rothschild: «Je ne suis pas assez riche pour acheter des choses bon marché».

On peut expliquer cet oxymore en comparant un produit dont le prix est de 100 et dont l'espérance de vie est de dix ans avec un produit semblable dont le prix est de 200 mais qui va durer cinquante ans. Point n'est besoin d'être économiste pour faire un choix judicieux. Vous comprenez facilement que le meilleur marché coûte plus cher à long terme.

L'incidence des taux d'intérêt

C'est un peu plus compliqué si le produit dont le prix est de 200 a une espérance de vie de vingt ans. L'achetez-vous quand-même?

L'économiste choisira d'acheter le bien dont le prix est de 100, car il a appris que 100 aujourd'hui n'est pas équivalent à 100 dans dix ans. Parce que si j'ai 100 aujourd'hui, je peux les placer et espérer avoir plus que 100 dans dix ans. Dès lors, 100 dans dix ans valent moins (en «valeur actuelle») que 100 aujourd'hui. En d'autres termes, je peux avoir 100 dans dix ans en plaçant moins que 100 aujourd'hui.

Si la banque verse un intérêt de 1% sur mon compte d'épargne, 100 déposés aujourd'hui seront devenus 101 dans une année ($100 + 1\%$ de 100), puis 102,01 dans deux ans ($101 + 1\%$ de 101), et enfin 110,46 dans dix ans. En inversant le raisonnement, on peut calculer que 100 dans dix ans est équivalent à 90,53 aujourd'hui (si je place 90,53 aujourd'hui à 1%, j'aurai 100 dans dix ans). Donc, si le produit dont l'espérance de vie est de vingt ans a un prix supérieur à 190,53, je vais opter pour le produit moins durable. Mieux vaut payer 100 et placer 90,53 pour avoir de nouveau 100 dans dix ans, que payer 200 aujourd'hui.

La valeur actuelle de 100 dans dix ans dépend des taux d'intérêt. Plus l'intérêt que je peux percevoir sur un placement est élevé, plus la valeur actuelle des 100 dans dix ans est faible. Si le taux d'intérêt est de 5%, 100 dans dix ans est

équivalent à 61,39 aujourd'hui. Il suffit donc que le prix du produit dont l'espérance de vie est de vingt ans coûte plus que 161,39 pour que je choisisse le moins durable. Ce petit exemple montre que des taux d'intérêt élevés sont les ennemis de la durabilité.

La contrainte budgétaire

Vous me direz peut-être «tout cela est bien beau, mais de toute façon je n'ai que 100 dans mon porte-monnaie et je ne peux donc pas être durable». Pour résoudre ce problème, «Homo sapiens» a inventé l'emprunt et la location. Ce que pratiquent l'immense majorité des Suisses pour leur logement. Ils empruntent à la banque pour acheter, ou ils prennent un logement en location. Mais cela ne résout pas totalement le problème. Plus j'emprunte et plus je vais devoir payer d'intérêts au bailleur de fonds. Si je suis locataire, le bailleur du logement va me demander un loyer plus élevé si la construction a coûté plus cher, car il devra aussi emprunter plus.

Mais pourquoi le bailleur doit-il me demander un loyer plus élevé si, à long terme, la qualité lui permet d'avoir un coût plus bas. «Un tiens vaut mieux que deux tu l'auras», dira un bailleur à but lucratif. J'ai besoin de plus de liquidités pour payer plus d'intérêts à la banque, diront la plupart des bailleurs. Effectivement, mais il faudra moins emprunter à l'avenir pour rénover le bâtiment, ou à des intervalles plus éloignés. Ce sont donc les prochaines générations de locataires qui pourront bénéficier de la durabilité de la construction (pour autant que le bailleur soit sans but lucratif).

Injuste? Peut-être. Mais on peut se dire que c'est un cadeau fait aux générations futures, d'autant plus qu'elles seront probablement moins bien loties que nous. Ceux qui nous ont précédé et ceux qui s'approchent de leur fin de vie ont vu leur revenu s'accroître progressivement grâce au progrès technique. Mais cela s'est fait au détriment de la planète, qu'il s'agit maintenant de sauver. Etre propre étant plus onéreux, le niveau de vie risque de baisser.

Comment payer la durabilité?

Quand les taux d'intérêt sont très bas, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique devraient pouvoir offrir des logements neufs plus durables à des loyers très raisonnables. Mais au stade de l'élaboration d'un projet, on ne sait pas à quel taux le crédit de construction pourra être consolidé. Et l'histoire nous a montré que les taux peuvent augmenter rapidement. Et qu'il peut donc se révéler téméraire de construire plus cher.

Une coopérative qui a des immeubles anciens avec des loyers bas peut contourner le problème en jouant avec les vases communicants. Elle peut augmenter un peu ces loyers pour financer une meilleure qualité dans une nouvelle construction (encore que c'est malheureusement contraire au droit du bail). Une manière de rétablir un peu l'équilibre entre les générations de locataires, l'idéal étant d'avoir constitué progressivement un bas de laine avant de construire un nouvel immeuble. Mais une jeune coopérative ne peut pas utiliser ce mécanisme. En revanche, elle peut faire jouer la solidarité entre les locataires. En deux mots, que les «riches» supportent le prix de la durabilité, pour que les «pauvres» puissent être durables sans devoir se serrer la ceinture. Pour autant que les «riches» acceptent, parce que cela aussi est contraire au droit du bail. Les coopératives peuvent aussi favoriser le partage (d'espaces, mais aussi de véhicules, de livres, d'outils ou d'ustensiles), qui permet aux habitants de dégager des ressources pour s'offrir des logements plus durables. On peut ainsi construire avec des matériaux plus durables, avec des éléments réutilisés ou des matériaux recyclés (ce qui, souvent, est aussi plus onéreux).

Le financement externe

On a vu l'importance des taux d'intérêt sur le coût de la durabilité. Il est plus facile d'être plus durable tout en offrant des logements financièrement accessibles à la plupart si on peut obtenir des financements meilleur marché. Coup de chance, de tels financements existent! Bien qu'ils soient perfectibles en termes de durabilité.

Il y a d'abord le Fonds de roulement de l'association faîtière coopératives d'habitation Suisse, qui octroie des prêts à taux favorable. Le montant du prêt dépend notamment du standard énergétique, mais pas de la qualité / durabilité des matériaux et éléments de la construction. Il n'est jamais trop tard... Le fonds de roulement pourrait aussi pratiquer des taux d'intérêt différenciés en fonction de la durabilité des projets. Ce sera d'autant plus bienvenu que les taux du marché seront élevés. Et pourquoi ne pas carrément renoncer à un intérêt si le projet est particulièrement durable (aujourd'hui, le taux minimum est de 1%)?

Il y a aussi la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), qui prête également à taux favorable. Elle aussi pourrait prêter plus pour des projets plus durables, peut-être même pratiquer des taux différenciés. Plus compliqué peut-être, il faudrait qu'elle s'engage au stade de l'élabo-

ration du projet à consolider une partie du crédit de construction, afin que le maître d'ouvrage ne risque pas de se voir refuser un prêt après avoir construit plus durable.

Durabilité et consommation de ressources

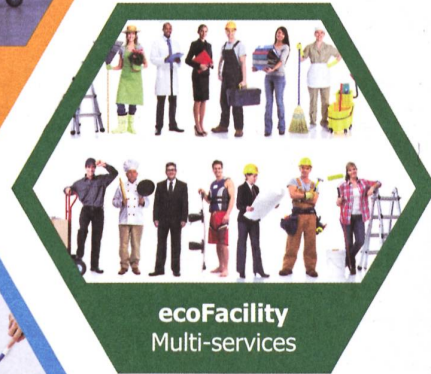
Les matériaux nobles durent en général plus longtemps. Mieux encore, «plus les matériaux sont nobles, plus ils sont recyclables facilement et nous devons aller vers cette hyper-recyclabilité des choses»¹. Prenez par exemple les meubles de cuisine. Depuis quelques décennies, ils sont très souvent composés de bois aggloméré et d'une couche de protection à base de pétrole. Quasiment non réparables, non réutilisables et non recyclables. Tout le contraire de meubles en bois massif, un peu plus chers, mais tellement meilleurs pour les générations futures.

Relevons pour conclure qu'il sera d'autant plus difficile de minimiser la consommation de ressources naturelles et la production de déchets si la population continue de croître indéfiniment. Comme les taux d'intérêts élevés, la croissance en général est l'ennemie de la durabilité. Elle fera l'objet d'une prochaine chronique. ■

¹ Edouard François, architecte, in «Habitation», septembre 2013, pp. 8-14: www.habitation.ch/archives

labellisé fren
100%
pro

**Devis gratuit
et sans engagement
pour vos travaux**



**7 départements
à votre service**