

**STRATÉGIE ÉNERGÉTIQUE** – La reconstruction est positive pour l'environnement, l'aménagement du territoire tout comme pour les finances publiques cantonales et communales. Il manque encore une reconnaissance de cet état de fait en politique fédérale.

# Rénovation: un gage de durabilité

**GIAN-LUCA LARDI**

«Nulle part ailleurs, autant d'économies énergétiques!»

**Journal des arts et métiers:** Comment bâtir «juste» en 2016?

■ **Gian-Luca Lardi:** Il faut améliorer et densifier la construction existante. On y parvient surtout par la reconstruction qui permet d'accueillir nettement plus de résidents dans un quartier existant et sans empiéter sur les aires de loisirs si précieuses. Et au contraire de la rénovation qui, pour créer davantage de surfaces habitables, doit fatalement s'étendre sur les surfaces vertes.

*Energétiquement, la reconstruction est-elle aussi écologique qu'une rénovation?*

■ La reconstruction est plus efficace que la rénovation. Pour chauffer des appartements de reconstruction Minergie, il faut environ deux fois moins d'énergie qu'une rénovation Minergie!

*Au total, la reconstruction permettrait d'économiser combien d'énergie?*

■ Deux fois moins d'énergie sur le parc immobilier suisse à reconstruire, cela représenterait 60 térawatts-heures, soit l'équivalent en énergie de l'ensemble du transport routier! Aucun autre secteur n'offre un potentiel d'économie énergétique aussi grand. Mais pour y parvenir, il faut un cadre légal approprié et une simplification du droit de construction.



Gian-Luca Lardi, président central de la Société suisse des entrepreneurs (SSE).



Rien qu'en ville de Zurich, 627 projets de reconstruction ont été réalisés entre 2004 et 2014. En photo, le quartier post-industriel de Hardbrücke.

Qu'il s'agisse du projet immobilier «Stöckacker Süd», à Berne, du «Magnolienpark», à Bâle, ou de réaménagement du port franc, à Zurich, la réplique des villes à une demande en habitations passe souvent par la reconstruction du bâti.

Grâce aux reconstructions, davantage de personnes peuvent habiter dans les quartiers existants sans sacrifier les aires de loisirs. Par la démolition et la reconstruction, on parvient à densifier significativement l'habitation: en moyenne, un appartement démolé est remplacé par deux nouveaux appartements! En termes de surface, la densification est encore plus impressionnante: de 1 m<sup>2</sup> de surface habitable, la reconstruction crée 3 m<sup>2</sup>!

Cette recette rencontre le succès. Rien que dans le canton de Zurich, 2000

appartements ont été améliorés grâce à la reconstruction. Et avec des effets positifs sur l'environnement, l'aménagement du territoire et les caisses communales et cantonales. Voici quelques arguments pour la rénovation partielle.

## Préserver les aires de loisirs

Mieux que toute autre mesure, le bâti de reconstruction répond aux objectifs de la politique d'aménagement du territoire. Seuls les projets immobiliers utilisant les parcelles déjà bâties préservent le paysage. De plus, grâce aux reconstructions, il est possible de répondre vite à une demande pressante en logements sans compromettre les bâtiments eux-mêmes ni modifier l'infrastructure de transport dans les villes, agglomérations et campagnes. Une bonne partie du

parc immobilier suisse est techniquement dépassé, datant des années 1950 à 1980. A cause d'une mauvaise isolation, ces immeubles gaspillent de grandes quantités d'énergie. Le bâti de remplacement, au contraire, répond aux derniers standards énergétiques, à l'instar de toute nouvelle construction. Et même par rapport à un immeuble des années 50 rénové au standard Minergie, une reconstruction consomme encore la moitié moins...

## Une belle manne fiscale

Les reconstructions sont aussi profitables aux recettes des communes et cantons. Par la densification, davantage de contribuables habitent sur une surface donnée avec davantage de rentrées fiscales, mais sans pour autant engendrer de coûts sur l'in-

frastructure déjà développée depuis longtemps. En outre, la reconstruction augmente la valeur immobilière et génère de gros volumes contractuels qui, à leur tour, apportent des recettes fiscales.

## Reconnaissance sous la Coupole

Chaque reconstruction apporte un tribut important sur le plan environnemental, fiscal et de l'aménagement du territoire. Ces multiples avantages, le Conseil national et le Conseil des Etats devraient le reconnaître en offrant à la reconstruction sa place dans la Stratégie énergétique 2050 et ainsi bénéficier des mêmes avantages fiscaux qu'une rénovation écologique des bâtiments.

Corinne Remund  
(Traduction: JLA)