

La construction écobioologique : plus-value ou moins-value?

«Cela fait déjà bien longtemps que l'écobiologie ne végète plus dans l'ombre. Elle a gagné ses lettres de noblesse», comme l'a constaté Martin Keller qui s'est penché sur le sujet pour SIV Infos, sur les architectes «alternatifs», la troisième peau, les effets monétaires non visibles et pourtant sensibles et la «supercatastrophe» du wi-fi.

La biologie du bâtiment est apparue en Suisse dans les années 1980. Difficilement définissable, elle était presque à connotation ésotérique. Les collègues plus anciens se rappelleront sûrement et sauront témoigner. Il y a 30 ans, la biologie du bâtiment se confrontait à un univers (de la construction) dicté par le «rapide, optimisé, standardisé, bon marché». La durabilité n'en était qu'à ses balbutiements, les réparations sur les bâtiments récents plutôt la règle que l'exception et les qualités liées à la biologie et à l'écologie du bâtiment ne connaissaient qu'un succès clairsemé. On découvrait alors que l'amiante et le formaldéhyde étaient dangereux et qu'il valait mieux éviter les solvants. Le fait que les plastifiants (dans le PVC, mais aussi dans les colles, les enduits et les peintures) pouvaient poser problème n'était pas encore d'actualité.

Le bâtiment : une troisième peau

La situation a bien changé. Les architectes «alternatifs» et les biologistes du bâtiment d'alors sont aujourd'hui des spécialistes ultrainformés et efficaces, organisés au sein de l'ASdE, l'Association suisse d'écobiologie de la construction. La formation est reconnue et aboutit à un brevet fédéral. Christian Kaiser, architecte SIA et rédacteur du magazine de l'ASdE sur l'écobiologie du bâtiment, décrit la méthode de travail actuelle ainsi : «Les biologistes du bâtiment ont une pensée la plus globale possible. En plus des cri-

tères généraux de la planification (ils ont souvent d'abord été planificateurs ou constructeurs), ils prennent également en compte des thématiques généralement attribuées à d'autres spécialités : physique et chimie des bâtiments, élimination des déchets, repérage des polluants, médecine, santé, physiologie, psychologie, ergonomie, niveau de vie ou mobilité. La biologie du bâtiment considère la construction comme une troisième peau, après le corps et les vêtements. C'est pourquoi elle doit être la plus saine possible».

La biologie et l'écologie du bâtiment : une petite différence pourtant essentielle

Selon Christian Kaiser de l'ASdE, une personne qui habite au nord des Alpes passe 90 pourcent de sa vie dans des locaux fermés. Le climat intérieur contribue de manière décisive au bien-être et à la santé. La biologie du bâtiment vise ainsi à éviter la présence de polluants et à prendre en compte toutes (!) les influences entre habitants,

construction et environnement. Par définition, l'écologie du bâtiment fait partie intégrante de la biologie du bâtiment et se concentre sur la conservation à long terme de la valeur du bâti dans l'optique de son cycle de vie, une approche que les estimateurs connaissent bien puisqu'ils travaillent, eux aussi, avec les cycles de vie des éléments de construction.

Biologie et écologie du bâtiment : une perspective pour l'assurance qualité

Les constructions écobioologiques ont un prix : on parle souvent de cinq à huit pourcent de coûts supplémentaires. De nombreux écobioologistes et planificateurs parlent toutefois de prix pratiquement semblables. L'explication semble évidente : l'écart majeur n'est pas dû aux matériaux «plus chers»/ plus haut de gamme (les frais de main-d'œuvre étant comparativement bien plus élevés que ceux des matériaux), mais à une planification plus poussée, à une direction des travaux et une assurance qualité plus intenses.



La biologie du bâtiment: une valeur ajoutée même au travail

@shutterstock.com

Les écobiologistes apportent une attention particulière à la physique des bâtiments, notamment à la qualité respirante ou à l'humidité des matériaux. Les enduits à l'argile et les isolants en bois, laine de mouton, etc. sont ainsi choisis en priorité.

Les visions de durabilité propres à l'écologie du bâtiment servent aussi des intérêts économiques: la protection à long terme de la valeur du bâtiment ou l'amélioration de son aptitude à la vente. C'est pourquoi les pouvoirs publics (pour les écoles par ex.) ou les grandes entreprises (assurances, banques...) misent de plus en plus sur l'assurance qualité envisagée sous l'angle de l'écobiologie de la construction.

«La durabilité est une plus-value dont il faut tenir compte lors d'une estimation. Il est important que tout l'ouvrage corresponde à ces exigences sans se contenter de proposer des pseudo-solutions.»

Les écobiologistes sont toutefois hantés par un cauchemar: des logements élaborés selon des critères écobiologiques, mais équipés de meubles en panneaux d'aggloméré enduits de résine mélaminique ou de sols stratifiés dans la même veine. Leur fabrication fait appel à différents types de colle dont les émissions de gaz nocifs n'ont que peu été étudiées. Le premier prix de la supercatastrophe reviendrait cependant à l'installation d'un réseau wi-fi émettant sans interruption à la place d'un réseau câblé.

Un contenu (biologique) qui ne correspond pas toujours à l'étiquette...

Le linoléum par exemple, raillé et promis à une mort certaine il y a quelques dizaines d'années, est considéré par certains cercles comme un « produit naturel » recommandé par la biologie du bâtiment. Ses composants (l'huile de lin, le liège, le bois et la jute) sont effectivement naturels et inoffensifs. Un bon artisan réussira du reste à le poser de manière quelque peu « écologique » avec des colles à dispersion. Le problème tient à son nettoyage et à son entretien. Les fabricants omettent souvent de dire que le linoléum est enduit, en usine, d'un revêtement acrylique durci à chaud ou aux UV, solution essentielle pour répondre aux exigences de facilité d'entretien. La couche supérieure est ainsi un revêtement acrylique « synthétique » qui, dès lors qu'il est usé, exige un nettoyage approfondi périodique à l'aide de détergents alcalins ainsi qu'un renouvellement régulier pour toute la durée de vie du revêtement de sol...

MK

Quelles sont les conséquences pour les estimateurs ?

Selon les Swiss Valuation Standards (SVS), les critères de durabilité sont pris en compte dans l'estimation. Ils devraient même y jouer un rôle essentiel et être décrits en conséquence dans le rapport de l'expert. Si nous faisons rigoureusement preuve de bon sens, les bâtiments durables construits dans le respect de la santé et des aspects écobiologiques devraient être considérés comme une normalité et être évalués à ce titre. Par conséquent, la valeur des constructions ultrarationalisées faisant appel à des matériaux souvent peu étudiés devrait être dépréciée en raison de matériaux de construction critiques ou, du moins, non contrôlés. Une sorte de « supplément risque » donc.

Avouons-le, une telle formulation exigerait une bonne part d'audace et risquerait de déplaire à plus d'un donneur d'ordre. Et pourtant, ce serait bien la conséquence la plus logique et la seule raisonnable. Dans l'estimation de la situation d'un bien, la proximité d'une ligne de haute tension ou d'une antenne de téléphonie mobile se

traduit également par une dévalorisation due au risque de pollution électromagnétique. Pourquoi ne pas procéder de la même manière pour un sol stratifié en panneaux MDF (panneaux de fibres à densité moyenne liés à la résine d'urée-formaldéhyde) ?

Il est incontestable que les intérieurs qui respectent les critères écobiologiques ont un effet bénéfique sur la santé et le bien-être. La valeur monétaire correspondante reste invisible; elle est pourtant appréciée par les usagers. Sans oublier que la valeur d'un tel bien-fonds est assurée durablement.



Martin Keller
Estimateur immobilier SIV,
copropriétaire de la société Casafile
Sagl, Vira-Gambarogno (TI)