habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

DÉCEMBRE 2023

_ LES FEMMES ACTIVES DANS LES MOUP TÉMOIGNENT
_ L'ÉCONOMIE A-T-ELLE UN SEXE?
_ LE 6e FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT

N° 4

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE AU CŒUR DU FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT

La sixième édition du Forum vaudois du logement (FVL) s'est tenue le 23 novembre 2023 à Beaulieu, en réunissant près de 400 participantes et participants. Retour sur la manifestation dans notre dossier spécial.

Organisé par la Direction du logement de l'Etat de Vaud (Département des institutions, du territoire et du sport), le FVL était consacré cette année à la question de la transition énergétique. Il a permis de mettre en avant les réponses que pouvoirs publics, propriétaires et locataires peuvent apporter pour relever le défi de la rénovation énergétique des bâtiments.
La manifestation a permis dans un premier temps de dresser un état des lieux de l'assainissement énergétique des bâtiments dans le canton de Vaud, et de présenter les perspectives pour les années à venir. Ensuite, Retraites Populaires a présenté la stratégie d'assainissement de son parc immobilier, en essayant de générer le moins de nuisances possibles pour les locataires. Ces derniers ont d'ailleurs aussi un rôle à jouer dans la transition énergétique au niveau de leur logement, en se montrant économes au niveau de leur consommation et en recourant à des solutions énergétiques efficientes, comme l'a démontré la présentation Eco-logement.
La commune de Vevey a quant à elle présenté ses différentes actions en la matière, sur son parc immobilier et locatif. Une table ronde sur l'importance de travailler en commun sur ces questions, collectivités publiques, propriétaires et locataires, a conclu cette intéressante matinée, qui s'est terminée par un apéritif dînatoire permettant de poursuivre les échanges!

Trois questions à Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat en charge du logement

Quel est le rôle de l'Etat dans ce domaine?
Il doit non seulement être exemplaire, en rénovant son parc immobilier et en y développant les sources d'énergie renouvelables, mais également inciter communes et propriétaires à agir à leur propre niveau pour décarboner le bâti de notre canton. La rénovation énergétique des bâtiments constitue l'un des principaux leviers pour réduire nos émissions de gaz carbonique. Ces rénovations sont soutenues à hauteur de plusieurs dizaines de millions de francs de subventions chaque année par le canton et la Confédération. L'Etat doit aussi mettre en place le cadre légal qui permettra d'atteindre nos objectifs de protection climatique, simplifier les procédures ou encore promouvoir les formations liées à la transition énergétique.

Comment embarquer les différents acteurs dans cette voie?
La population et les propriétaires sont conscients de l'urgence d'agir dans ce domaine. Il y a déjà de nombreux efforts qui sont consentis pour améliorer l'efficience énergétique des

Christelle Luisier Brodard / DR Céline Michel

bâtiments dans le canton. Il faut les poursuivre et l'Etat doit les soutenir, par des subventions ciblées, des allègements fiscaux, une simplification des procédures et une sensibilisation accrue aux enjeux climatiques. Il est également important que le coût de cette transition énergétique soit correctement réparti entre les différents acteurs. De justes équilibres doivent être trouvés pour une bonne répartition des frais entre les locataires, qui ne doivent pas porter la majorité de ces coûts via des hausses de loyer, et les propriétaires qui doivent aussi pouvoir atteindre des rendements raisonnables.

Le Conseil d'Etat a annoncé en juin un renforcement de ses engagements en matière climatique à hauteur de 209 millions de francs, est-ce suffisant?
Cette enveloppe recouvre 20 mesures emblématiques dans des domaines clés, par exemple le bâtiment, la mobilité ou encore l'agriculture. Elles visent à renforcer la dynamique de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les capacités d'adaptation et de résilience du territoire, ainsi que l'exemplarité de l'Etat. Ces mesures ne sont pas suffisantes c'est certain, mais elles s'ajoutent à tous les autres investissements du canton à visée climatique et prévus dans ses différentes politiques publiques pour un total d'environ 1,8 milliard de francs. Pour le Gouvernement, il s'agit aussi de renforcer les conditions-cadres qui joueront un rôle important en matière de décarbonation, notamment en trouvant là encore les bons équilibres entre incitation et nouveaux standards. A l'action de l'Etat, il faut y ajouter les actions communales et celles des acteurs privés. C'est tout un ensemble de mesures portées par tous les acteurs qui nous permettra d'atteindre les objectifs climatiques. ■

STRATÉGIE CLIMATIQUE DES PATRIMOINES SOUS GESTION

Retraites Populaires et ses mandants CPEV et CIP ont adopté une stratégie qui repose sur la sobriété, l'efficacité et le renouvelable. Pour tracer cette feuille de route, il s'agit: de connaître la situation de départ, d'identifier des objectifs réalistes, de consolider des mesures concrètes et de suivre des indicateurs de performance.

Le patrimoine immobilier sous gestion à Retraites Populaires compte 650 immeubles représentant 15000 logements. Ces derniers possèdent une étiquette énergétique moyenne D (soit 125 kWh/m² et 28 kg CO_2/m²) pour le chauffage et la production de l'eau chaude. Pour respecter les objectifs des accords de Paris, tous les immeubles devraient être au bénéfice d'une enveloppe isolée et d'une source renouvelable afin d'atteindre une étiquette B. Cela représente une réduction de 85% des émissions, soit 4 kg CO_2/m².
Ainsi, Retraites Populaires et ses mandants CPEV et CIP se sont dotés d'une stratégie climatique claire afin d'accélérer la transition énergétique. Les objectifs sont la réduction de -10% d'ici 2025, de -35% en 2030 et en principe proche de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Pour les atteindre, cinq mesures sont mises en œuvre.
Dans un premier temps, il s'agit de régler les chaufferies permettant un gain de 10% sans investissement. L'idée est d'éviter de chauffer quand cela n'est pas nécessaire. C'est la ligne de la sobriété. Des spécialistes se rendent sur les lieux et des dispositifs de réglages à distance sont installés.
Puis vient l'habillage de l'immeuble par un épais manteau conservant la chaleur, mais aussi la fraîcheur. Cette efficacité permet de réduire de 60% les pertes énergétiques. Un chantier est ouvert pour rénover, isoler les murs et la toiture, remplacer les fenêtres et le mettre en conformité notamment aux aspects de sécurité pour les habitants. Retraites Populaires vise un taux de 3% (la moyenne nationale étant à 1%), ce qui correspond à environ 20 rénovations par année.
Finalement, le recours au renouvelable comme le solaire, le bois, les pompes à chaleur ou de la récupération de chaleur (usine d'incinération) est nécessaire. Aujourd'hui, c'est un vrai défi. Le remplacement d'une chaudière à vecteur fossile n'est pas aisé. Le solaire ne couvre pas tous les besoins, le bois est peu propice en milieu urbain et les pompes à chaleur nécessitent une source suffisamment chaude (eau, sol). Heureusement, de nombreux projets de chauffage à distance sont développés par les communes. Ils pourraient représenter 40% à 50% des immeubles d'ici 2030. Le solde devra être remplacé en 15 à 20 ans, soit à un rythme de 20 à 25 productions par an.
Les habitants ont leur rôle à jouer dans un mode de vie sobre. Le programme de sensibilisation Eco-logement, subventionné par le Canton et les communes, a été mis en œuvre avec l'objectif d'une visite de tous les logements par des ambassadeurs délivrant conseils et fournitures pour réduire la consommation de chauffage, d'eau et d'électricité.

A Retraites Populaires, le tableau de bord Energo assure le suivi des indicateurs notamment l'indice de dépense d'énergie (kWh/m²) et les émissions de CO_2 (kg CO_2/m²). Le relevé des consommations est réalisé mensuellement.
Dans un monde sans frottement, cette feuille de route serait facilement réalisable. Toutefois, des défis sont à relever. Heureusement, des opportunités sont aussi à saisir. Les bâtiments d'habitations se trouvent à la confluence du développement durable; ils sont des lieux de vie, une source de revenus pour les rentes des retraités et des sites de consommation d'énergie. Une rénovation est l'opportunité de maintenir la valeur des immeubles, de créer de nouveaux logements, de faciliter la sociabilisation et d'adapter les logements aux besoins des personnes à mobilité réduite.
En revanche, les obstacles sont nombreux. Le temps nécessaire à parcourir les méandres des procédures d'autorisations, les exigences du cadre légal, la disponibilité des ressources humaines et des matériaux ainsi que la préservation de l'architecture sont tant de freins à lever avec énergie et enthousiasme pour réussir la transition. ■

Retraites Populaires

cip caisse intercommunale de pensions

cpev CAISSE DE PENSIONS DE L'ÉTAT DE VAUD

OPTIMISER LE CHAUFFAGE DES BÂTIMENTS EST UN VRAI PLUS

Equiwatt, le programme des Services industriels de Lausanne (SiL) pour l'efficacité énergétique, subventionne l'optimisation des installations de chauffage des immeubles de 25 logements (ou plus) avec son partenaire energo. Les propriétaires n'ont ainsi pas besoin d'investir pour économiser sur les coûts d'énergie. Interview de Damien Pilloud, spécialiste en économies d'énergie chez équiwatt.

Comment obtenir cette prestation?
Les gérances ou les propriétaires d'immeubles doivent simplement contacter équiwatt. Ensuite, un collaborateur d'energo effectue une visite du ou des bâtiments et vérifie le potentiel d'économies d'énergie. Un répondant technique est désigné, par exemple le concierge. Energo le forme gratuitement pour collecter les données et les inscrire dans un outil en ligne. Les experts les analysent et règlent les installations avec les personnes chargées de leur entretien (concierge, ramoneur, chauffagiste, ...). Ils surveillent ensuite l'évolution des courbes de chauffage et adaptent si nécessaire.

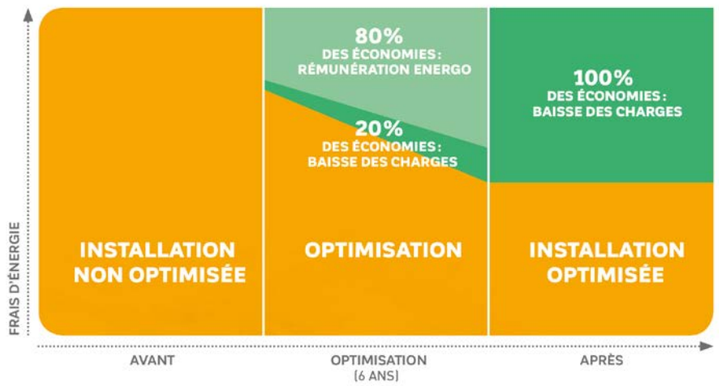
Combien de temps cela prend-il?
L'opération dure six ans. On peut compter une année de plus au début du contrat pour avoir une année de référence s'il n'y a pas eu de mesures avant. Durant les deux années suivantes, energo effectue des réglages deux à quatre fois par an, puis une à deux fois par an pour affiner l'optimisation. Après trois ans, la consommation d'énergie baisse déjà de 10% environ. Cela peut aller jusqu'à 20%, en fonction des bâtiments et des situations de départ.

Quel est le coût?
C'est sans investissement de la part du propriétaire car équiwatt assume les coûts. Les frais calculés en fonction des économies d'énergie peuvent être répercutés auprès des locataires qui ne voient aucune augmentation des charges.

Avez-vous un exemple de collaboration?
Oui bien sûr. En 2020, Realstone SA, représentant les fonds Realstone RSF et Solvalor 61, ont pris contact avec nous pour optimiser des installations de chauffage de grands bâtiments qui totalisaient 1130 logements. Les premiers résultats sortiront en fin d'année.

En complément de l'optimisation des installations de chauffage, proposez-vous d'autres prestations visant à diminuer la consommation d'énergie dans les appartements?
Oui. Nous proposons la prestation éco-logements destinée aux propriétaires et leurs locataires. Il s'agit de visites-conseils aux locataires avec distribution de matériel tel qu'ampoules LED, multiprises, économiseurs d'eau pour douche et robinet, thermomètres, etc. D'une valeur de CHF 200.– par appartement, le coût est de CHF 50.– à la charge du propriétaire. Equiwatt et le canton de Vaud prennent en charge la différence. Le retour sur investissement est de deux ans seulement car le propriétaire diminue substantiellement sa facture d'eau. De plus, il bénéficie d'un projet clé en main bon marché pour concrétiser ses engagements dans le cadre de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ainsi que d'une image favorable auprès de ses locataires. Le locataire quant à lui diminue sa facture d'électricité, de chauffage et d'eau chaude.

Pour plus d'informations
www.equiwatt-lausanne.ch
equiwatt@lausanne.ch – 021 315 83 83 ■



FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT 2023

Merci pour votre participation !

Présentations et photos du forum sur :
www.vd.ch/forum-logement

Rendez-vous en 2025 !

canton de vaud

Département des institutions, du territoire et du sport (DITS)

Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

Partenaire média

habitation