

Amélioration énergétique des bâtiments à Nyon : la Municipalité doit lancer un plan de bataille

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers,

« En Suisse, les bâtiments sont à l'origine de 40% de la consommation d'énergie et de près d'un tiers des émissions de Co2 ». ¹ Ce secteur représente donc un gros enjeu pour la transition énergétique, non seulement sur le plan des économies réalisables, mais aussi pour réduire les émissions de gaz nocifs pour la nature. Car le chauffage dans notre pays continue d'être assuré à 70% par les hydrocarbures (52% par le mazout, 20% par le gaz naturel). ²

Un élément devrait faire bouger le secteur. En effet, une partie non négligeable des immeubles des villes, à Nyon comme ailleurs, ont été construits entre 1945 et 1990 et sont souvent très mal isolés. Leur âge devrait donc inciter les propriétaires à entreprendre un assainissement de leur bâtiment et contribuer ainsi à la protection du climat. Mais ils ne sont pas encore suffisamment nombreux à s'y engager, malgré l'existence du Programme Bâtiments lancé conjointement en 2010 par la Confédération et les cantons, qui soutient ce type de démarche par des subventions, avec parfois le concours de communes, comme c'est le cas pour Nyon ³.

Dans le cadre de ce Programme, le canton de Vaud s'est doté d'une panoplie de subventions pour l'assainissement de bâtiments et maisons individuelles : isolation thermique, installation d'un système de chauffage utilisant des énergies renouvelables (pompes à chaleur, capteurs solaires, chauffage au bois), assainissement complet d'un bâtiment, réseau de chauffage à distance, etc.

Les premières années, les propriétaires vaudois n'ont pas montré un grand enthousiasme à l'idée d'assainir leur immeuble, ce qui a conduit le canton, en 2014, à chercher à savoir pourquoi ⁴. Parmi les nombreuses raisons invoquées, tout d'abord une méconnaissance de ce programme, ou la crainte de devoir entrer dans des démarches lentes et contraignantes, de devoir gérer l'opposition de voisins ou encore, comme le marché locatif est tendu, simplement le manque de motivation à rénover. Mais il y avait aussi d'autres raisons : affronter des litiges avec les locataires et la crainte de ne pas pouvoir répercuter de manière suffisamment conséquente le coût des travaux sur les loyers.

Depuis, le canton a augmenté progressivement le financement du Programme bâtiments, fait un gros effort de communication, organisé des séminaires avec les acteurs concernés en 2017 et 2018 et aussi introduit l'obligation d'établir un certificat énergétique (CECB) ⁵ lors de la vente d'un bâtiment d'habitation ou lors du changement d'une installation d'un chauffage. Il subventionne aussi la variante avancée de cette « étiquette énergétique », le CECB+ qui inclut une analyse du projet de rénovation et sa rentabilité.

¹ Programme bâtiments, rapport 2018, Office fédéral de l'Energie

² Chiffres donnés par Swiss Energy Scope

³ Ville de Nyon : Guichet virtuel /Subventions : énergies renouvelables et efficacité énergétique

⁴ *Analyse des barrières à l'assainissement énergétique des bâtiments dans le canton de Vaud*, F. Vuille et R. Ripken (E4tech), Ph. Thalmann et Ph. Bélanger (EPFL), 2014

⁵ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Ces mesures sont-elles suffisantes pour « booster » ce secteur ? Des indices montrent en tout cas que les choses bougent. Ainsi l'an dernier, le canton déjà avait épuisé en novembre le crédit de 38 millions attribué à ce secteur. En 2019, ce même crédit a passé à 52 millions. Et à Nyon ? La Municipalité a planifié une action d'ici à 2020 en direction des propriétaires dans le cadre du Programme Nyon Energie 2018-2021⁶, une opération qui ne semble pas avoir démarré. Elle devrait pourtant s'inspirer d'un projet-pilote intitulé « Onex Rénove » qui s'est déroulé à Onex entre début 2016 et fin 2017. L'intérêt de cette manière de faire est qu'elle a permis de convaincre des propriétaires de 50 allées de bâtiments de déclencher un processus d'assainissement de leur bien. Le taux de demandes d'autorisation de rénovation s'est établi à 13% sur un an et demi, alors que le taux annuel moyen de rénovation à Genève (et dans le canton de Vaud) est d'environ 1%.

Sans entrer dans les détails (voir annexe), l'objectif était de proposer un accompagnement administratif, technique et financier aux propriétaires. La réussite de ce projet s'est appuyée sur deux idées-clé : un guichet unique pour renseigner les demandeurs, et un énorme travail de sensibilisation et de persuasion. L'opération avait été préparée en amont par un groupe interdisciplinaire⁷ qui avait déterminé sept typologies de bâtiments et réalisé des audits types auxquels les propriétaires pouvaient se confronter (sur un portail web) pour diagnostiquer l'état de leur bâtiment et cerner une rénovation.

Ensuite, et c'est là l'originalité du projet, les propriétaires intéressés étaient conviés à une séance d'information et de débat. Elle était suivie de workshops où chaque propriétaire ou régie pouvaient bénéficier, tout d'abord, d'un accompagnement personnalisé par des professionnels pour optimiser leur projet de rénovation. Ils pouvaient ensuite dialoguer avec des collaborateurs des services de l'administration cantonale et communale pour constituer leur dossier (cadre légal et financier). Enfin, ils pouvaient bénéficier d'un soutien tout au long du projet. Qu'est-ce qui a provoqué le déclic dans cette démarche originale ? « Le fait que les propriétaires ont été accompagnés, que l'argent actuellement soit bon marché, mais surtout la facilitation administrative. Etre à l'écoute ! », dit Pierre Olivier, l'initiateur du projet. Depuis, Lancy s'est lancée dans un processus semblable, tout comme le Grand-Saconnex.

Certes, la configuration n'est pas la même à Onex et à Nyon, où il existe une vieille ville au bâti très dense. Mais cette différence ne devrait pas empêcher la Municipalité de déclencher un « plan Marshall » dans le secteur des bâtiments qui, rappelons-le, dévore beaucoup d'énergie. Tous les acteurs liés à ce secteur devraient être conviés à participer à la démarche, canton, commune, propriétaires, y compris les milieux des locataires, car ils sont directement concernés. En effet, leur loyer va changer à la suite des travaux d'assainissement de leur immeuble et ils devront probablement le

⁶ Rapport-préavis 109/2018 Annexe 2 : *Planification énergétique territoriale 2030*, p.17 « D'ici à 2020, mise en place, par la Ville et en coordination avec la Canton, d'un dispositif de soutien à la rénovation. »

⁸ L'Office Cantonal de l'Energie, le Service Développement durable de la commune, l'Université de Genève, l'HEPIA et la Société Signa-Terre.

⁹ En général, les baisses du taux hypothécaire sont beaucoup moins répercutées sur les loyers par les propriétaires en Suisse romande qu'en Suisse alémanique (Etude de Comparis, 2012). Or, comme le nouveau loyer après assainissement d'un immeuble est calculé sur le taux hypothécaire de référence, les propriétaires risquent de ne pas pouvoir répercuter le coût des travaux sur les loyers.

renégocier.⁸ Une intéressante recherche menée en 2018 et auquel a participé un échantillon de propriétaires et de locataires de 4 villes vaudoises, a montré qu'une sensibilité en matière d'enjeux énergétiques existaient autant chez les propriétaires que chez les locataires, qu'un dialogue devait s'ouvrir, au-delà des préjugés réciproques, pour trouver des solutions innovantes, et que « la transition énergétique est un enjeu de société qui doit être porté par l'ensemble des acteurs. »⁹

Les auteurs du postulat estiment donc que la politique des petits pas ne suffira pas pour répondre à l'urgence énergétique et climatique. C'est pourquoi ils demandent à la Municipalité, sur base des intentions du Rapport-Préavis 109/2018, qu'elle :

- + procède à un inventaire précis du bâti nyonnais existant (typologie, état énergétique) et qu'elle informe le Conseil de la situation de notre ville ;
- + qu'elle mette en place un groupe de travail interdisciplinaire pour aborder la question de l'assainissement des bâtiments, si possible avec la Direction cantonale de l'énergie ;
- + qu'elle mette sur pied une démarche avec un panel de propriétaires ;
- + que, fort de cette expérience, elle mette en place un « guichet communal unique » ;
- + qu'elle informe le Conseil des résultats que la Commune a déjà obtenus depuis qu'elle accorde, dans le secteur des bâtiments, un soutien dans le domaine de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Les soussignés proposent que le postulat soit d'abord renvoyé à une commission.

Les auteurs du postulat :

Claude Farine

Patrick Buchs

30 octobre 2019

Annexe : résumé du projet Onex Rénove (sur le site de la Ville d'Onex)

⁹ Volteface : La transition énergétique, un projet de société. *De la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique à de nouvelles mesures de politiques publiques*, Katia Horber-Papazian, Marion Baud-Lavigne, Fabien Poumadere, Jacopo Klaus, Editions d'En bas, 2018

Onex-Rénove



La Ville d'Onex et le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) ont lancé ensemble, le 6 mai 2014, une opération-pilote d'assainissement des bâtiments locatifs de la Cité d'Onex, construits avant 1981.

18 mois d'études – menées de concert par *l'Office cantonal de l'énergie, les secteurs du développement durable et de l'aménagement urbain de la commune, le Groupe énergie de l'Université de Genève, l'Hepia, Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève, et la société Signa-Terre SA* – permettent de réaliser des pré-audits sur la majorité des bâtiments concernés; ceci à partir d'analyses menées sur un bâtiment représentatif de chaque typologie constructive et transposées aux autres bâtiments de même catégorie.

Le canton et la commune offrent un accompagnement personnalisé aux propriétaires qui s'engagent concrètement dans une démarche de rénovation, à savoir :

- un pré-audit de leur(s) bâtiment(s),
- des entretiens sur les solutions techniques proposées,
- des conseils sur les aides financières,
- un suivi tout au long du processus administratif,
- une communication ciblée auprès des locataires.

La Ville d'Onex et le DALE vous convient à découvrir les résultats de cette démarche sans précédent dans le canton.

Chaque propriétaire et/ou régisseur peut accéder à ses propres bâtiments via le lien annexé.

Pour ce faire, il doit préalablement obtenir un "login" et un mot de passe auprès du Secteur développement durable de la Ville d'Onex, moyennant une petite participation financière lui donnant accès :

- A la base de données permettant d'accéder au pré-audit de son (ou ses) bâtiment(s)
- A un des workshops programmés en avril, juin ou en automne 2016

Workshops

Quatre workshops ont été organisés entre avril 2016 et mai 2017. Fonctionnant en tant que "guichet unique", ils ont permis aux propriétaires et régisseurs de bâtiments situés à Onex, de rencontrer l'ensemble des offices préaviseurs du DALE, dans un même temps et un même lieu. 30 propriétaires-régisseurs ont bénéficié de cette prestation, qui a permis de booster les projets de rénovation énergétique dans la Cité.

Des résultats encourageants

Les résultats sont encourageants : depuis le lancement d'Onex-Rénove, en mars 2016, les propriétaires de 50 allées de bâtiments (831 logements) sur les 273 allées du périmètre du projet, ont déclenché un processus de rénovation énergétique globale. Cela correspond à un taux de rénovation de 18,32% sur un an et demi, soit un taux annuel de 13%. Par comparaison, le taux de rénovation moyen estimé des bâtiments à Genève est inférieur à 1%. Les principaux enseignements de ce projet-pilote sont les suivants :

- les propriétaires sont sensibles à l'accompagnement des collectivités publiques;
- la communication et les interactions avec les propriétaires et leurs représentants (envoi d'invitations, relance, accueil personnalisé) est un facteur déclencheur pour les projets. Elle permet concrètement de convaincre du bien-fondé d'une rénovation;
- la possibilité pour les propriétaires et leurs représentants de pouvoir dialoguer avec les offices préaviseurs, préalablement à la demande d'autorisation de construire, permet de lever plusieurs barrières objectives ou subjectives, en rapport avec l'administration;
- le dialogue avec les utilisateurs du bâtiment est un point-clé qui pourrait encore être amélioré.

Ces résultats sont confirmés dans un rapport de mars 2018 rédigé en commun par l'Office cantonal de l'énergie et le Service urbanisme et développement durable de la Ville d'Onex.

Consultez les liens vers le communiqué de presse et le rapport sur le site de la Ville d'Onex :

<https://www.onex.ch/fr/onex-au-quotidien/dev-durable/onex-renove-526-9690>