

QUI VA PAYER LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES?

Le 3 novembre dernier, l'aeé vaud (voir encadré) organisait une rencontre autour de cette question: comment financer la transition énergétique du parc immobilier bâti? Politicien, spécialiste de l'énergie, utopiste pragmatique et financier ont présenté leurs solutions. Retour sur événement.

JOËLLE LORETAN

La salle est pleine ce jeudi soir à Lausanne. Le sujet intéresse visiblement, en cette période où le prix de l'énergie inquiète. Les orateurs se succéderont durant deux heures. Entre leviers concrets et idées décalées, testées et approuvées, l'aeé vaud a proposé au public des points de vue variés. Un sentiment domine toutefois: il reste encore beaucoup de questions (sans réponses) et de verrous (à faire sauter), pour trop peu de solutions (ambitieuses). Mais les discussions ont le mérite d'être ouvertes et le nombre d'acteurs en mouvement croissant.

Ballenberg et l'infinie paperasse

En introduction, le président de l'aeé vaud Michel Herzen a pointé quelques-uns des obstacles à lever afin «d'aplanir une situation tendue sur le marché des rénovations énergétiques», à commencer par les démarches administratives, lentes et complexes. On aimerait en rire, mais le problème est à pleurer. Pierre Veya, chef de la rubrique économie de Tamedia et modérateur de la soirée, illustre cela en relatant les méandres administratifs qui ont accompagné les «légers travaux de rénovation énergétique» de sa maison: manque de coordination entre les offices communaux et cantonaux, informations qui circulent mal, voire pas, expertises remplies à la main, effectuées à double, le tout noyé dans un nombre incalculable de documents et formulaires à compléter. L'exemple est limpide. Michel Herzen reprend la parole et continue en déplorant la difficile conciliation entre le patrimoine bâti et les améliorations énergétiques. «En rénovant des façades, on change l'aspect des bâtiments et ça peut poser souci à la population, explique celui qui est également architecte et ingénieur. Mais entre sauver le passé ou sauver l'avenir, mon choix est fait.» Roger Nordmann parlera plus tard d'une population souffrant du syndrome de Ballenberg. «Notre patrimoine est relativement modeste, dira-t-il, et aucune guerre ne l'a endommagé.»

Nous avons une conception figée de notre environnement bâti et c'est un vrai problème.

A relever que l'aeé vaud a déposé à l'été 2022 trois interventions – sous la motion Chapuisat – au Grand Conseil vaudois: la première vise une simplification des démarches administratives pour les demandes d'autorisation concernant les travaux

d'amélioration énergétiques, la seconde demande une augmentation des subventions, fonds alimenté à terme par les pénalités infligées aux gros consommateurs «retardataires» et la troisième souhaite l'établissement d'un cadastre énergétique des bâtiments basé sur l'établissement du CECB.

Les aides financières et un Parlement bloqué

Roger Nordmann est le premier invité à prendre la parole. Un clin d'œil à Simonetta Sommaruga qui annonçait son retrait de la vie politique quelques jours plus tôt. «Désolé de ne pas avoir eu le temps de préparer un power point léché, étant donné les récents événements» s'excuse-t-il en souriant. Sans transition, il plonge dans le concret et enchaîne directement avec les aides et financements possibles au niveau fédéral concernant la décarbonation du parc immobilier. «Tout d'abord, il y a la taxe CO₂ qui renchérit l'exploitation des chauffages fossiles et contribue à augmenter la rentabilité de l'assainissement, taxe d'ailleurs restituée partiellement à la population. Vient ensuite le programme Bâtiment, financé principalement par la Confédération et sans lequel et dans la plupart des cas, l'assainissement ne se ferait pas.»

Mais le levier le plus puissant selon lui reste la déduction fiscale des travaux d'assainissement de l'impôt sur le revenu, même s'il déplore un biais dans cette approche. «Plus on est aisés et plus le taux marginal d'imposition est élevé, c'est absurde! On se retrouve avec des propriétaires modestes qui sont moins aidés que les riches, alors même qu'ils ont de la peine à mobiliser les liquidités pour les transformations.» Il pose également la question des PPE construites dans les années 1980 qui entrent aujourd'hui dans le cycle des rénovations, avec des fonds de rénovation insuffisants, sans personnalité juridique pour obtenir un emprunt, avec des copropriétaires aux situations qui diffèrent fortement. Et de relever «l'immense avantage des coopératives dans cette équation, avec des processus décisionnels beaucoup plus rationnels que ceux des PPE notamment.»

Puis les questions ouvertes se succèdent. «Pourquoi ne pas imaginer une forme de Banque pour le Climat, avec une hypothèque qui se transmettrait à la génération suivante ou à l'objet, comme une sorte de 2^e plan d'hypothèque garanti par l'Etat?» «Et si les propriétaires étaient obligés de louer les objets chauffés et qu'on leur accorde un taux de subvention plus élevé pour l'assainissement de leurs bâtiments s'ils s'engagent à ne pas monter leurs charges durant un laps de temps?» «Le locataire pourrait également demander un rabais en cas

«ENTRE LES INTENTIONS ET LA CONCRÉTISATION, C'EST COMPLIQUÉ»



Georges Baehler est le président de la coopérative d'habitation le Jet d'Eau à Genève. Il évoque le grand écart qui existe entre les aides financières à disposition et le chemin pour les obtenir, une situation qu'il expérimente aujourd'hui avec les travaux d'assainissement énergétique et de sécurisation entamés en septembre 2022 sur un immeuble de la coopérative situé à Genève.

Quels soutiens financiers avez-vous sollicités et/ou déjà perçus pour vos travaux de rénovation?

Pour le moment, nous n'avons pas reçu grand-chose. On espère une subvention cantonale, c'est en cours. Nous avons également sollicité le Fonds de roulement de la faïtière coopératives d'habitation Suisse, qui devrait nous soutenir. Mais les deux sont liés à l'obtention du standard de haute performance énergétique (HPE). La seule aide concrète que nous avons touchée pour le moment provient de la CPEG (Caisse de pension de l'Etat de Genève), avec des conditions d'ailleurs très intéressantes. Nous avons trouvé ce moyen de financement grâce à l'entreprise Loanbox.

Et où en sont les travaux aujourd'hui (début février 2023, ndlr)?

Nous n'avons pas encore pu démarrer les travaux de rénovations énergétiques, puisque nous attendons encore les autorisations liées à l'obtention du standard HPE. Nous avons alors commencé avec ce qu'on pouvait, comme le lavage des façades ou le remplacement des garde-corps. Mais bien qu'il y ait les échafaudages déjà installés tout autour du bâtiment, on ne peut pas encore réaliser les interventions d'assainissement énergétique, au risque de ne pas toucher d'argent. Dans le canton de Genève, c'est la croix et la bannière pour obtenir des subventions, surtout pour une petite coopérative de miliciens comme la nôtre. Pour les constructions neuves, les grandes coopératives qui décident de rénover ou les bâtisseurs réguliers, le problème se pose moins. Le fait de devoir investir pour les rénovations avant de toucher les aides peut être effectivement problématique.

La fin des travaux est prévue en mai 2023. Quel regard – intermédiaire – portez-vous sur cette expérience de rénovation énergétique?

Entre les intentions politiques – et les nôtres – et la concrétisation, c'est très compliqué. Je comprends évidemment ce besoin d'assainir le parc immobilier, mais les démarches pour solliciter les aides et obtenir les subventions sont vraiment complexes. Il y a beaucoup de formulaires à remplir, de documents à présenter, dont certains datent de l'année de construction du bâtiment (la coopérative Jet d'Eau a été fondée en 1976, ndlr). Un soutien technique de qualité serait essentiel pour les petites coopératives comme les nôtres. Et bien entendu, le fait de devoir investir pour les rénovations avant de toucher les aides peut être problématique. Mais je dois dire que nous avons la chance de mener les travaux avec des entreprises et des professionnels compétents et aidants, ce qui nous soulage. JL



Façades rénovées de deux immeubles de la coopérative Le Jet d'Eau à Genève. DR



Exploiter le potentiel énergétique et optimiser les coûts.

Avec un **check-up énergétique gratuit** sur la plateforme innovante pour les immeubles de rendement.



key4.ch/immeubles-de-rendement

key4
by UBS

Unlock your future.

Combien perdriez-vous en cas d'attaque informatique ?

Votre sécurité est-elle adaptée ?

L'Association Suisse pour le Label de Cybersécurité met à votre disposition des experts neutres et indépendants pour établir votre état des lieux, dresser la liste d'actions prioritaires et vérifier leur mise en œuvre !



Scans réseaux



Tests de phishing



Rapport détaillé



Audit de cybersécurité

Le Label Suisse de Cybersécurité
www.cyber-safe.ch info@cyber-safe.ch



Qu'est-ce que l'ae suisse?

En tant qu'organisation faitière, l'ae suisse représente les intérêts de 38 associations et 35 000 entreprises du secteur des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique. L'ae suisse et ses sections régionales – dont l'ae vaud – informent et interviennent auprès du public, mais également au niveau économique et politique.

Des recommandations claires pour une décarbonation nette

L'ae suisse a publié en janvier 2023 «Energie positive & climatiquement neutre: mesures politiques pour une exploitation durable du parc immobilier suisse». Le groupe spécialisé Bâtiments de l'organisation présente comment la consommation d'énergie des bâtiments peut être divisée par deux, comment les émissions de CO₂ peuvent y être ramenées à zéro et comment notre parc immobilier peut contribuer à l'approvisionnement énergétique de notre pays.

Lien vers le communiqué de presse: <https://bit.ly/3XYyC7m>

de logement énergétiquement vorace!» Mais il ramène vite l'assemblée sur terre en déplorant une politique (ver)rouillée au niveau national. «Je vous le dis franchement, le domaine du droit du bail est complètement bloqué au Parlement. Il n'y a aucune marge de manœuvre pour faire des choses intelligentes.» Et quand un membre de l'Asloca présent dans l'assemblée relève le risque de perte de rendement des fonds propres dans le calcul après travaux, Roger Nordman ne se montre pas plus rassurant. «Un des soucis est que les baisses des taux hypothécaires n'ont pas été répercutées, surtout en Suisse romande. Le système est tellement pourri à la base, que c'est difficile d'agir au niveau politique, on ne dégage aucune majorité. Alors on réfléchit à des solutions qui ne règlent pas le problème dans son entier, mais qui ne l'aggravent pas non plus.» Il évoque l'initiative conjointe lancée en septembre dernier entre son parti, le PS, et les Vert·e·s, pour un fonds climat¹. Ce dernier prévoit que la Confédération investisse 0,5 à 1% de son PIB – 3,5 à 7 milliards de francs – dans le tournant écologique, soit jusqu'à 5 milliards de francs de plus qu'actuellement.

La transition selon Uwe Burka

Ou plutôt, sans transition... Uwe Burka prend à son tour la parole. Il s'exprime avec un fort accent. «Je suis allemand, artisan, thérapeute biodynamique et agriculteur biologique. Avec mes expériences, je suis devenu conseiller en développement social, environnemental et écologique. Et comme je suis provocateur je vais le rester ce soir en affirmant que nous pensons tous faux. Nous réagissons aux problèmes, mais nous n'agissons pas. Nous sommes coincés dans un axe néolibéral et dans une croissance perpétuelle va détruire l'homme et la Terre.» Il continuera sa présentation en allemand, avec pour traducteur Roger Nordmann. Toutes utopistes qu'elles semblent, les propositions d'Uwe Burka ont été testées sur le terrain, avec des projets de rénovation écologiques menés en Suisse, en Allemagne, en Angleterre et dans les Balkans. Il vit lui-même dans une maison à énergie positive dans le canton de Vaud. A relever qu'il sera

«NOUS AVONS TOUJOURS ABORDÉ LE FINANCEMENT DES MOUP DE MANIÈRE SPÉCIFIQUE»



Loïc Ecoffey est responsable financement immobilier Romandie au sein de la Banque Alternative Suisse (BAS). Quelques questions à ce financier, également membre de l'ARMOUP.

Lors de la rencontre du 3 novembre dernier organisée par l'ae vaud, vous évoquez la hausse des taux d'intérêt hypothécaires susceptibles de freiner les demandes de crédits

pour des rénovations. Qu'en est-il aujourd'hui (février 2023, ndlr)?

Le taux s'est stabilisé entre 2% et 3% et selon les dernières prévisions, aucune grosse fluctuation n'est à prévoir pour les dix-huit mois à venir. Mais cette période est remplie d'incertitudes, ces perspectives sont donc à prendre avec prudence. Rappelons toutefois que nous avons connu ces dernières années des taux extraordinairement bas. Avant la crise de 2007-2008 par exemple, le taux moyen avoisinait 4-5%.

Quelles aides ou crédits propose la BAS en matière de rénovation énergétique pour les coopératives?

Nous proposons diverses solutions d'encouragement destinées aux coopératives, comme à nos autres clients qui ont une démarche soucieuse de l'environnement. Pour des rénovations de faible ampleur, la BAS a récemment mis à disposition de sa clientèle l'Hypothèque BAS Climat, avec des conditions de taux réduites. Pour des rénovations plus conséquentes (enveloppe du bâtiment, système de chauffage, etc.), nous proposons une analyse du bâtiment – avant/après rénovation – et accordons des réductions fixes sur le taux, sans limitation de temps sur l'ensemble de l'emprunt. La BAS peut accorder également un prêt relais, le temps que les aides et/ou les subventions soient versées.

Quelle attitude ont les coopératives vis-à-vis de l'endettement, sont-elles frileuses?

Je n'ai pas ce ressenti, au contraire. De plus à la BAS, les coopératives ont des possibilités d'endettement plus élevées, de 85% voire même jusqu'à 95% selon les cas, pour des immeubles bien situés et jugés neufs après travaux. Le milieu des coopératives a été très actif et présent dans le processus de fondation de la BAS, pour qu'une banque favorisant le bien commun puisse voir le jour en Suisse. Ainsi, nous avons toujours abordé le financement des MOUP de manière spécifique, indépendamment des montages immobiliers conventionnels. A titre de comparaison, dans le cadre d'un achat par des particuliers, l'endettement maximal se limite à 80% et pour un immeuble de rendement à 75%. Mais il est clair que plus il y a d'emprunt, plus il y a de charges répercutées sur les loyers. L'accès au financement est toutefois plus facile aujourd'hui pour les coopératives, de par leur crédibilité acquise tant sur le marché qu'auprès des pouvoirs publics. JL

le seul à proposer des solutions qui ne visent aucun rendement financier, comme le soulignera plus tard une personne dans l'assemblée.

«Nous devons libérer les terrains à bâtir et arrêter de donner notre argent à ceux qui font grimper le prix du sol.»

«Un des gros soucis, pointe-t-il, est qu'on peut commercer le sol. Cette spéculation foncière a déjà fait des dégâts ailleurs et va nous détruire en Suisse aussi. Il faut des droits de superficie. Grâce à cela, la ville pourra forger l'espace.» Il tacle au passage notre fâcheuse tendance à faire dormir notre argent à la banque, alors que nous devrions le sortir de nos comptes et se le prêter de manière horizontale, entre citoyen-ne-s, pour des projets d'assainissement.

«On se dérobe de notre propre avenir, parce qu'on pense notre argent de manière égoïste. L'étape suivante, c'est d'offrir l'argent.» Rires et sourires dans la salle. Il insiste. «Notre seule chance est d'offrir l'argent. Pour la formation des enfants, pour les réancrer dans la réalité du sol, avec une éducation centrée sur l'être humain en développement, sur la culture et la musique.» En matière de financement de travaux d'assainissement, Uwe Burka partage encore une solution. «Lorsque les enfants quittent le foyer, on se retrouve avec un logement trop grand. Alors partagez votre maison en deux ou trois appartements et avec cet argent, financez vos transformations.» Et d'évoquer ses voisins qui, curieux de l'expérience, s'y mettent aussi. «On se prête de l'argent entre nous. Évidemment, ça touche à l'idéalisme et à la connexion sociale.»

«On a besoin d'aides financières pour soutenir la formation. Il y a là clairement un intérêt public prépondérant.»

Du contracting énergétique au crédit bancaire

Approche plus terre à terre mais complémentaire, le contracting énergétique proposé par l'intervenante suivante Catherine Martin-Robert, responsable technique chez LaZur Energie SA. L'entreprise, en mains des Services industriels des villes de Lausanne et de Zurich (d'où son nom, contraction de «Lausanne» et «Zurich») propose d'autoconsommer des énergies renouvelables, en pas-

QUELQUES PISTES DE FINANCEMENT POUR LES MOUP

Via l'ARMOUP

<https://www.fonder-construire-habiter.ch/comment-financer-les-projets/>

En matière de financement, les coopératives d'habitation ou maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) bénéficient d'un certain nombre d'avantages. A commencer par les aides fédérales au logement et les instruments de financement que le mouvement coopératif a lui-même développés pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

<https://www.armoup.ch/services/financement>

Coopérative d'habitation Suisse soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) dans le financement de leurs projets de construction, de rénovation et d'acquisition de terrains ou d'immeubles (fonds de roulement, fonds de solidarité, centrale d'émission pour MOUP, coopérative de cautionnement hypothécaire)

Via le Programme Bâtiments

www.leprogrammebatiments.ch

Le programme Bâtiments encourage des décisions énergétiques telles que l'isolation de toits et de façades, l'utilisation de rejets de chaleur et l'optimisation de la technique du bâtiment ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables.

sant par un regroupement entre divers appartements ou immeubles. Le contracteur (LaZur dans ce cas) planifie, finance et construit l'exploitation. L'entreprise reste également propriétaire de l'installation durant trente ans, tout en assumant les risques techniques et financiers. «Au fil des ans, l'installation est amortie avec les centimes au kilowattheures payés par les locataires. Les propriétaires n'ont ainsi pas besoin de contracter un crédit, ce qui peut aider à faire bouger les projets qui stagnent», explique-t-elle. Et quand Loïc Ecoffey, responsable financement immobilier à la Banque alternative (voir encadré), prend la parole, il la rejoint sur l'idée que l'argent, aux cours fluctuants, est souvent un obstacle aux projets de rénovation. «Quand les taux étaient à 1%, voire en dessous, presque tout le monde pouvait se permettre d'augmenter son crédit. Mais en une année, les taux ont doublé, voire triplé. Or, si on augmente les hypothèques de manière excessive, on va avoir des problèmes de solvabilité» prévient-il.

Les femmes et la main d'œuvre d'abord

Last but not least, la formation des acteurs de la transition s'est invitée dans les discussions. La main d'œuvre qualifiée fait cruellement défaut. On estime le manque à 400 000 per-

sonnes, comme le rappelle une personne du public. Et l'absence de femmes dans les différentes filières n'arrange rien. «Il faut des profils supplémentaires au niveau ingénierie, dans les universités, dans les domaines de la construction au sens large, tout comme dans la formation continue et les apprentissages, où il manque particulièrement de femmes» admet Roger Nordmann. «C'est une lacune majeure. On est ridicules par rapport aux pays voisins. Nous devons absolument faire des efforts.» Mais changer de voie ou se perfectionner en cours de carrière n'est pas financièrement aisé, pointe une journaliste présente. «Dans la plupart des métiers de la construction, si un employé veut se réorienter, c'est à lui ou à son patron de payer les frais, patron qui doit par ailleurs se passer de sa main d'œuvre les jours de cours.» D'accord avec

cette remarque, Roger Nordmann n'a toutefois aucune réponse politique à apporter. «On a besoin non seulement de places d'apprentissage, mais également d'aides financières pour soutenir la formation. Il y a ici clairement un intérêt public prépondérant, c'est vrai.» Une dernière intervenante de l'assemblée relèvera l'ampleur de la tâche, qui nécessite de changer d'échelle pour tenir nos engagements. Faire des choix et faire plus grand, plus vite. Un changement de conception et de perception du parc immobilier bâti, accompagné d'une nécessaire remise en question de nos mentalités. Certes, il y a encore à faire et à fédérer, mais des solutions sont cherchées. L'espoir est permis. Tant mieux, car le défi est énorme. ■

¹ <https://verts.ch/campagne/initiative-pour-un-fonds-climat>



Votre offre
indicative en
quelques clics
meiertobler.ch

Ma nouvelle pompe à chaleur durable de Meier Tobler

SmartGuard, l'outil de télédiagnostic, fait partie intégrante de chaque nouvelle pompe à chaleur de Meier Tobler pour en assurer le fonctionnement fiable et efficace sur le plan énergétique. En cas d'anomalies, les télé diagnosticiens de Meier Tobler interviennent de manière proactive. Le pack «sans soucis» est désormais doté d'une appli.

[La technique du bâtiment tout simplement](#)



**meier
tobler**