

Préavis N° 59-2024 au Conseil communal

Projet « Ouest Rénove »

Demande de crédit de CHF 75'700.- TTC

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission:

Mercredi 21 février 2024, à 18h30,

Centre technique communal, rue du Lac 14

Salle de réunion du 1^{er} étage

Préavis déposé au Conseil communal le jeudi 1^{er} février 2024

PRÉAVIS N° 59-2024

Projet « Ouest Rénove »
Demande de crédit de CHF 75'700.- TTC

Table des matières

1. Objet du préavis..... 2

2. Préambule..... 2

3. Contexte du Projet 3

3.1. Contexte..... 3

3.2. Enjeux et objectifs..... 3

4. Descriptif du projet..... 4

4.1. Méthodologie 4

4.2. Planning..... 6

5. Descriptif des coûts 7

5.1. Subventions 7

6. Incidences financières..... 7

Comptes de fonctionnement..... 7

7. Durabilité et Plan climat 8

8. Conclusion de la municipalité 8

Renens, le 22 janvier 2024

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1. OBJET DU PRÉAVIS

En date du 22 juin 2023, le Conseil communal a pris acte du Plan Climat 1^{re} génération de la Municipalité, composé d'une stratégie climatique et d'un plan d'actions pour la période 2023-2027.

Le plan d'actions 2023-2027 est composé de 90 mesures déclinées en 172 actions¹, réparties sur les huit thématiques du Plan Climat. Ces actions peuvent être très différentes les unes des autres du point de vue technique, de leur échelle, de leur ampleur, de leur temporalité ou de leur coût.

Le 14 décembre 2023, le Conseil communal a accepté le financement de 47 de ces actions par le biais d'un crédit-cadre. En parallèle, d'autres actions seront soumises au Conseil de manière indépendante, par le biais d'un préavis dédié. C'est le cas du projet « Ouest Rénove », objet du présent préavis.

Le projet « Ouest Rénove » a pour objectif d'augmenter le taux de rénovation énergétique du parc bâti de l'Ouest lausannois en mobilisant de manière proactive les propriétaires privés et institutionnels. Ce projet cible en priorité les bâtiments de plus de 500 m² de surface de référence énergétique², construits entre 1945 et 2000, et possédant un grand potentiel d'économies d'énergie.

C'est un projet nommé « Commune Rénove » qui est à l'origine du projet « Ouest Rénove ». Il s'agit là d'un projet de recherche lancé en 2000 par Romande Energie, soutenu par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) et par la Direction de l'énergie de l'Etat de Vaud (DIREN), et qui a pour but de soutenir la mise en œuvre des stratégies énergétiques communales en aidant les collectivités publiques à accroître le taux de rénovation des bâtiments locatifs sis sur leur territoire. Ce projet de recherche a été mené avec succès sur les territoires des Villes de Morges et de Vevey, et actuellement, « Commune Rénove » se déploie en Valais, dans les communes de Monthey et de Collombey-Muraz. Un projet similaire a également été mené entre 2014 et 2017 dans le Canton de Genève, à Onex, piloté par l'Office cantonal de l'énergie et la Ville.

2. PRÉAMBULE

Aujourd'hui, il est prévu que le projet « Ouest Rénove » soit mené par sept communes du district de l'Ouest lausannois, soit Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Saint-Sulpice et Renens. Seule la commune de Villars-Saint-Croix ne souhaite pas y participer. Lors de la phase de développement du projet, il avait été prévu de le soumettre à l'ensemble des Conseils communaux concernés par le biais d'un seul et même préavis intercommunal. Dans l'intervalle, la majorité des autres communes ont décidé de procéder différemment et de financer le projet en passant par leur fonds pour le développement durable ou par leur budget ordinaire. Seules Renens et Prilly soumettent finalement ce projet intercommunal à leur Conseil communal par le biais d'un préavis dédié.

La réalisation du projet « Ouest Rénove » à l'échelle de l'Ouest lausannois permet de mutualiser, et donc de réduire les coûts du projet, de répondre de manière conjointe à certains objectifs du Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL), et de renforcer la coordination intercommunale, ainsi que la cohésion du territoire.

¹ Les mesures et actions sont détaillées dans les documents *Plan Climat – Stratégie* et *Plan Climat – Plan d'actions*, téléchargeables sur www.renens.ch/climat.

² La surface de référence énergétique (SRE), est la somme de toutes les surfaces de plancher d'un bâtiment qui sont incluses dans l'enveloppe thermique et dont l'utilisation nécessite un chauffage ou une climatisation.

3. CONTEXTE DU PROJET

3.1. Contexte

En 2021, les communes du SDOL ont adopté le PDi-OL guidant et accompagnant la croissance du district afin de garantir la qualité de vie des habitant·e·s. Cette démarche conjointe des huit communes de l'Ouest lausannois offre une vision concertée et essentielle pour répondre aux enjeux majeurs de développement identifiés à l'échelle du District.

Un de ces enjeux est la consommation d'énergie du bâti et les ressources énergétiques locales. C'est pourquoi le PDi-OL possède un volet énergétique visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables. Ce volet constitue la Planification énergétique territoriale de l'Ouest lausannois.

En 2023, la Municipalité a publié son Plan Climat communal. Celui-ci vise notamment la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le Plan Climat comprend plusieurs axes de travail en lien avec la thématique de l'énergie et des bâtiments:

- Axe B.1 – Diminuer la consommation d'énergie
- Axe B.2 – Augmenter le taux de rénovation et la qualité des constructions
- Axe B.3 – Développer l'électricité renouvelable
- Axe B.4 – Développer le chauffage renouvelable

Le projet « Ouest Rénove » permet donc de répondre à la fois aux enjeux et aux objectifs du PDi-OL et de sa planification énergétique, et à ceux du Plan Climat communal. Il correspond plus précisément à l'action B.2.4.A du Plan Climat de Renens.

3.2. Enjeux et objectifs

Le constat dans l'Ouest lausannois est aujourd'hui le suivant : dans le parc bâti (hors procédés industriels), la majorité des besoins en chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (ECS) est couverte par des énergies fossiles (>90%), tant pour l'habitat que pour les activités. De nombreux immeubles sont vieillissants et constituent des sources importantes de gaspillage énergétique. La rénovation de ces bâtiments permettrait de réduire les besoins de chaleur actuels de plus d'un tiers.

A Renens, le taux de rénovation est actuellement de 4'200 m²/an³, ce qui est largement insuffisant au vu des objectifs fixés dans le PDi-OL et dans le Plan Climat de la Ville. Afin de répondre à ces objectifs, le taux de rénovation devrait être triplé pour atteindre 14'000 m²/an.

Le parc bâti de l'Ouest lausannois est très varié : il comprend différentes typologies de bâtiments, allant des villas individuelles aux grandes barres d'immeubles de plusieurs dizaines de logements. Pour parvenir à réduire la consommation d'énergie, il faut agir sur ces différents types de bâtiments, ainsi que sur leurs propriétaires et leurs locataires.

³ Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois PDI, rapport technique, diagnostic et scénario énergétique.

Dans le cadre du Plan Climat – 1^{re} génération, plusieurs projets aux objectifs différents seront mis en œuvre, tel qu'on peut le voir dans le tableau ci-dessous.

Projet	Public cible	Objectif	Actions du Plan Climat
Visites « Eco-logements »	Locataires d'immeubles peu performants énergétiquement (construits avant l'an 2000)	Réduire la consommation énergétique (chauffage, électricité, eau) des locataires	B.1.8.A
Organiser un programme d'information pour le public sur la rénovation énergétique et le chauffage renouvelable	Propriétaires de maisons individuelles, PPE et petits immeubles (<500 m ²)	Informers les propriétaires sur la rénovation énergétique et le chauffage renouvelable	B.2.4.B B.4.2.B B.4.2.C B.4.3.A
Projet « Ouest Rénove »	Propriétaires de grands immeubles locatifs (>500 m ²) Public cible secondaire : propriétaires de maisons individuelles, PPE et petits immeubles (>500 m ²)	Augmenter le taux de rénovation énergétique du parc bâti en mobilisant de manière proactive les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation sur leurs biens. Informers les propriétaires sur les travaux de rénovation énergétique des bâtiments	B.2.4.A
Réaliser un appel d'offres groupé pour le photovoltaïque	Propriétaires de maisons individuelles et PPE.	Augmenter le nombre de panneaux photovoltaïques en proposant aux propriétaires de participer à un appel d'offre groupé qui permet d'obtenir un meilleur prix et des garanties de qualité.	B.3.2.B

Tableau 1: Projets du Plan Climat en lien avec la consommation d'énergie et la rénovation des bâtiments

4. DESCRIPTIF DU PROJET

4.1. Méthodologie

Comme décrit au point 1, le projet « Ouest Rénove » cible en priorité les bâtiments de plus de 500 m² de surface de référence énergétique construits entre 1945 et 2000, et possédant de ce fait un grand potentiel d'économies d'énergie. Selon le registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), près de 700 bâtiments correspondent à ces critères dans l'Ouest lausannois (Tableau 2). Le potentiel de rénovation est donc très important. A Renens, 146 bâtiments répondent à ces critères, pour un total de 248'335 m², soit 48% de la surface totale des bâtiments. Parmi l'ensemble des propriétaires concernés, 60 d'entre eux pourront participer au projet dans tout l'Ouest lausannois, dont une douzaine de Renens.

Commune	Nombre de bâtiments potentiels	Surface de référence énergétique (m ²)
Bussigny	94	146'100 m ²
Chavannes-près-Renens	33	126'197 m ²
Crissier	83	100'306 m ²
Ecublens	101	231'244 m ²
Prilly	156	203'129 m ²
Renens	146	248'335 m ²
St-Sulpice	76	67'635 m ²
Total	689	1'122'946 m ²

Tableau 2 : Bâtiments cibles (> 500m² SRE, construits entre 1945 et 2000)

Le projet vise à offrir un accompagnement technique et administratif aux propriétaires afin de les inciter à entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leur(s) bien(s). Les propriétaires participant au projet bénéficient gratuitement des avantages suivants:

- réalisation d'un audit énergétique de leur bâtiment;
- conseils personnalisés de spécialistes de la rénovation énergétique;
- mise en relation avec les services administratifs de leur commune (notamment le Bureau des autorisations).

« Ouest Rénove » est donc un outil d'aide à la décision et ne remplace en aucun cas la procédure permettant l'obtention d'un permis de construire.

Le projet est mis en œuvre par le mandataire et ses partenaires en étroite collaboration avec les communes participantes – notamment les services communaux Energie/Climat/Durabilité et le Bureau des autorisations.

Les communes participantes mandatent Romande Energie pour la conception du projet. Grâce à son programme « Commune Rénove », Romande Energie bénéficie d'une grande expérience et d'une expertise reconnue en la matière, avec plusieurs projets similaires menés à bien dans plusieurs communes romandes.

Cinq étapes constituent le cœur de la démarche « Ouest Rénove ».

Étape 1: Identifier les bâtiments

Les bâtiments éligibles sont identifiés par le biais d'une analyse multi-critères mettant en exergue leur potentiel d'assainissement. Ils sont ensuite classés en différentes familles typologiques. Pour chacune d'entre elles, des mesures d'assainissement spécifiques tenant compte des caractéristiques physiques, architecturales et structurelles des bâtiments sont proposées.

Étape 2: Mobiliser les propriétaires et les régies

Chaque propriétaire et/ou chaque régie des bâtiments identifiés est contacté.e individuellement dans le but de lui proposer d'adhérer à la démarche.

Après cette prise de contact, une conférence de lancement est organisée pour informer les acteurs concernés plus en détail (propriétaires, régies, professionnels de l'immobilier). Cette conférence est également ouverte aux médias. En parallèle, des actions de communication ponctuelles sont menées, afin de convaincre un maximum de propriétaires d'adhérer à la démarche.

Afin de mobiliser les propriétaires, il est important de les accompagner le plus en amont possible. Ainsi, des mini-conférences, appelées « Cafés Rénove », sont organisées pour mettre en relation les propriétaires et les experts. Ils abordent différentes thématiques de manière générale (isolation, remplacement de chaudière, etc.). Lors des « Cafés Rénove », les propriétaires sont informés sur la démarche globale du projet « Ouest Rénove », et invités à participer aux workshops (étape 4), qui permettent de discuter d'un projet de rénovation concret. Il est prévu de réaliser quatre « Cafés Rénove ».

Bien que « Ouest Rénove » cible en priorité les grands propriétaires, les communes participantes ont souhaité donner la possibilité aux plus petits propriétaires d'être intégrés à la démarche. Il est ainsi possible pour eux de participer à ces « Cafés Rénove », afin de s'informer des thématiques qui y seront abordées (les autres étapes du projet sont réservées uniquement aux grands propriétaires).

Étape 3: Réaliser des pré-audits énergétiques (pré-audit CECB+)

Des pré-audits sont réalisés pour chacun des bâtiments participant au projet. Ces pré-audits proposent des mesures d'assainissement énergétique chiffrées et priorisées. Ils sont le support de base utilisé pour orienter les discussions lors des workshops qui suivent.

Le projet « Ouest Rénove » comprend la réalisation de 60 pré-audits pour toutes les communes participantes, dont une douzaine pour Renens.

Étape 4: Réaliser des workshops

Chaque propriétaire participant au projet est invité à un workshop afin de discuter en détail de son projet de rénovation. Lors du workshop, les propriétaires ont la possibilité de rencontrer les différentes entités concernées par leur projet et de les solliciter sur des points précis, selon leur domaine d'expertise. Cela permet de traiter les projets de manière détaillée et avec un haut niveau de compétences. Les propriétaires sont préparés par le mandataire en amont du workshop afin d'optimiser les différents échanges avec les experts (qui seront également informés des attentes des participant.e.s).

Le mandataire, ainsi que ses sous-traitants, sont présents aux workshops, de même que les communes participantes (notamment le Bureau des autorisations) et des experts d'institutions concernées par la rénovation (Direction de l'Energie et Direction du Logement du Canton de Vaud, ECA, SIE SA, CAD, etc.).

Quatre workshops sont organisés, permettant d'accueillir 60 propriétaires en tout.

Étape 5: Suivi des participant.e.s et monitoring

Une fois les workshops réalisés, chaque participant.e est recontacté.e par le mandataire pour s'assurer que la prise en charge de celui-ci a bien répondu à ses besoins. Plusieurs actions de suivi pourront alors lui être proposées s'il le souhaite, et à ses frais (tel qu'un accompagnement par un Assistant à Maître d'Ouvrage spécialisé en énergie, la mise en lien avec les services concernés, l'analyse du potentiel de répercussion des coûts sur les loyers, l'organisation d'une séance de transmission entre l'équipe d'« Ouest Rénove » et celle du projet du/de la participant.e, etc.).

Les travaux réalisés à la suite de ce projet sont entièrement à la charge des propriétaires.

A la fin du projet, des indicateurs de performance seront mis en place afin d'évaluer l'impact du projet « Ouest Rénove » sur le taux de rénovation. Les mêmes indicateurs que ceux utilisés dans les autres villes ayant déjà mis sur pied un projet similaire seront utilisés (tCO₂/an évitées, kWh/an économisés, m² de surface de référence énergétique traités, nombre de projets et de bâtiments traités, typologie des propriétaires).

Il est difficile, à ce stade, de se prononcer sur les quantités réelles d'énergie et de CO₂ qui pourront être économisées grâce à ce projet. Mais à titre de comparaison, le projet Onex-Rénove a permis de multiplier par sept le nombre de rénovations énergétiques réalisées, ce qui correspond à une économie de 3'500 MWh/an, soit près de 1'000 tonnes de CO₂ par an.

4.2. Planning

Le projet « Ouest Rénove » est prévu pour une période de 20 mois, selon le planning détaillé dans la Figure 1. Il commencera pour l'ensemble des communes participantes au printemps 2024.

Etapas	Mois																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Décision du Conseil communal																					
Étape 1 – Identifier les bâtiments																					
Étape 2 - Mobiliser les propriétaires et les régies (y compris réalisation de « Cafés Rénove » (4x))																					
Étape 3 - Réaliser des pré-audits énergétiques																					
Étape 4 - Réaliser des workshops (4x)																					
Étape 5 - Suivi des participants et monitoring																					

Figure 1 : Déroulement du projet « Ouest Rénove » (durée : 20 mois)

5. DESCRIPTIF DES COÛTS

Les coûts ont été chiffrés par le mandataire, Romande Energie. Le coût global du projet s'élève à CHF 330'330.- HT pour l'ensemble des sept communes participantes. La répartition des coûts entre les communes se fera en fonction du nombre de bâtiments répondant aux critères de sélection pour participer à « Ouest Rénove » (cf. Tableau 2). Ainsi, le coût pour Renens s'élève à CHF 69'997.- HT, soit CHF 75'667.- TTC. Ce coût comprend la participation d'une soixantaine de propriétaires de tout l'Ouest lausannois, dont une douzaine de propriétaires renanais. La participation au projet pour les propriétaires est gratuite, l'entièreté des coûts étant prise en charge par les communes.

En plus des 60 propriétaires participant à l'entièreté du processus, d'autres propriétaires pourront participer aux « Cafés Rénove » pour s'informer sur diverses thématiques en lien avec la rénovation énergétique.

Si davantage de propriétaires sont intéressés par la démarche, il sera possible, dans un deuxième temps, de répliquer le projet afin de répondre à ces demandes supplémentaires. Le financement devrait alors faire l'objet d'une nouvelle demande de crédit. Cette première réalisation du projet permet de lancer le concept dans l'Ouest lausannois et de voir si celui-ci répond à une attente des propriétaires. Le projet tel que soumis dans ce préavis a été calibré avec le mandataire, selon son retour d'expérience.

La répartition des coûts (HT) entre les communes est détaillée dans le Tableau 3.

Commune	Coûts 2024 (CHF, HT)	Coûts 2025 (CHF, HT)	Coûts total (CHF, HT)	Clé de répartition (% du nombre de bâtiments visés)
Bussigny	22'533.5	22'533.5	25'067	13.6 %
Chavannes-près-Renens	7'910.5	7'910.5	15'821	4.8 %
Crissier	19'896.5	19'896.5	39'793	12 %
Ecublens	24'211.5	24'211.5	48'423	14.7 %
Prilly	37'396	37'396	74'792	22.6 %
Renens	34'998.5	34'998.5	69'997	21.2 %
St-Sulpice	18'218.5	18'218.5	36'437	11 %
Total	165'165	165'165	330'330	100 %

Tableau 3: Détails des coûts et répartition entre les communes (HT)

5.1. Subventions

Une demande de subvention a été faite auprès de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) dans le cadre de Région-Energie en été 2023. Cette demande a été refusée, car ce type de projet est déjà bien établi et réalisé dans de nombreuses communes suisses. Or, l'OFEN subventionne de préférence les projets dans leur phase pilote.

6. INCIDENCES FINANCIÈRES

Comptes de fonctionnement

Comme décrit au chapitre 5 « Descriptif des coûts », le total des coûts à charge de la Ville de Renens se monte à **CHF 75'700.- TTC**, réparti comme suit :

- 2024 : CHF 37'900.-, compte N° 3640.3189.16 « Prest. en efficacité énergétique – Ouest Rénove ». Ce montant n'est pas prévu au budget 2024 ;
- 2025 : CHF 37'800.- compte N° 3640.3189.16 « Prest. en efficacité énergétique – Ouest Rénove ». Ce montant sera porté au budget 2025.

7. DURABILITÉ ET PLAN CLIMAT

Le projet développé dans ce préavis correspond à l'action B.2.4.A du Plan Climat de Renens. Il participe ainsi à la mise en œuvre d'une politique engagée pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et viser la neutralité carbone à l'horizon 2050.

8. CONCLUSION DE LA MUNICIPALITÉ

Comme cela a été souligné déjà dans le document stratégique du Plan Climat de la Ville de Renens, la chaleur du bâtiment constitue le 3^e secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire renanais, après la consommation et la mobilité. La rénovation énergétique du bâti, et plus particulièrement, celle des gros bâtiments construits avant l'an 2000, constitue donc un des principaux leviers que les villes peuvent actionner pour réaliser des économies d'énergie significatives dans les années à venir et réduire ainsi leur empreinte carbone sur leur territoire.

Toutefois, rares sont les villes qui possèdent une part importante de ces bâtiments et qui peuvent, par conséquent, agir directement sur ces « passoires énergétiques » par leurs propres moyens. En l'absence de textes légaux contraignants pour les propriétaires fonciers, la plupart d'entre elles ne peuvent donc qu'inviter et inciter ces propriétaires à faire le nécessaire sur leurs biens et à le financer de leur poche.

C'est précisément dans ce but, et en misant sur un instrument d'accompagnement actif qui a déjà fait ses preuves ailleurs, que les communes du district de l'Ouest lausannois ont décidé de s'unir pour mener ensemble une action « Ouest rénove ». Pour ce genre d'actions d'incitation, la communication à large échelle permet d'être mieux perçu et mieux entendu des publics concernés, un atout indispensable quand il s'agit d'accroître sensiblement le taux de rénovation actuel largement insuffisant pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2035.

C'est pourquoi la Municipalité soutient pleinement cette action commune et souhaite y participer, elle aussi. Le parc immobilier de la commune de Renens, composé de 75% de bâtiments de logements construits avant l'an 2000, correspond parfaitement à la cible visée, et une augmentation sérieuse de son taux de rénovation dans les années à venir permettrait à la Ville d'accomplir un pas important dans la réalisation des objectifs de son Plan Climat.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 59-2024 de la Municipalité du 22 janvier 2024,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cet objet,

Considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

ADOpte le projet pour la réalisation du projet « Ouest Rénove ».

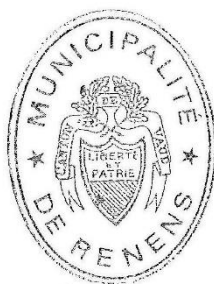
ACCEpte les charges supplémentaires au budget 2024 telles que décrites au chapitre 6 du présent préavis pour un montant total de CHF 37'900.- TTC sur le compte N° 3640.3189.16 « Prest. en efficacité énergétique – Ouest Rénove ».

PREND ACTE que soient portées au budget 2025, les charges telles que décrites au chapitre 6 du présent préavis pour un montant total de CHF 37'800.- TTC sur le compte N° 3640.3189.16 « Prest. en efficacité énergétique – Ouest Rénove ».

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 janvier 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Jean-François Clément



Le secrétaire municipal
Michel Veyre



Membre-s de la Municipalité concerné.e.s: - M. Jean-François Clément, syndic;
- Mme Patricia Zurcher Maquignaz;
- Mme Tinetta Maystre.