

RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PRÉAVIS N° 59-2024

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

La commission pour le préavis 59-2024 s'est réunie le 21 février 2024 à 19h00 au Centre technique communal.

Elle était composée des commissaires ci-après :

- Mme Elisabete Cunha
- M. Pascal Golay
- M. Benoît Grégoire
- M. Luis Guedes
- M. Mehmet Korkmaz
- M. Dylan Montefusco
- M. Sylvain Richard
- M. Rachid Taaroufi, Président-rapporteur

Excusée :

- Mme Colette Racloz

La Municipalité était représentée par :

- Mme Patricia Zurcher Maquignaz, Municipale
- Mme Tinetta Maystre, Municipale
- Mme Caroline Tacchini, adjointe au Chef du service Gestion urbaine - Développement durable

Préambule

Le présent préavis est le premier présenté dans le cadre du Plan climat. Il est l'une des premières actions qui cible les bâtiments comme celle de l'action Eco-logement déjà en cours.

La Municipalité ne possède pas de moyen légal pour contraindre les propriétaires de bâtiments à réduire la consommation trop élevée d'énergie. A l'instar de l'aide fournie aux locataires par l'opération Eco-Logement, la Municipalité, accompagnée des communes de l'Ouest Lausannois, cible dans ce préavis 146 bâtiments de plus de 500m² construits entre 1945 et 2000.

Le préavis décrit la solution clé en main créée par Romande Energie et déjà utilisée avec succès à Vevey et à Morges. Il s'agit d'un outil de décision qui permet d'augmenter le taux de rénovation en sensibilisant les propriétaires, en les accompagnant et en les mettant en relation avec les experts. Le même projet est en cours ou en développement dans certaines communes de l'arc lémanique. Le projet cible un ratio de 10%, soit une douzaine de bâtiments à Renens.

Le projet consiste à :

- identifier des bâtiments prioritaires et leurs potentiels ;
- mobiliser les propriétaires ;
- mettre en relation les propriétaires et les experts ;
- participer au Workshop ;
- accompagner les propriétaires au début du projet.

La Municipalité n'intervient ni dans les décisions prises par les propriétaires, ni dans le choix de leurs partenaires quant à la rénovation. Le projet dure 20 mois et coûtera Fr. 69'997 (HT) sur 2 ans. Romande Energie et ses partenaires ainsi que le SIE interviennent dans les différentes étapes du projet.

Questions (Q), réponses (R):**Remarque de la commission des finances**

La commission des finances est d'avis que le crédit demandé aurait dû faire partie du crédit-cadre du plan climat. Elle déplore l'absence d'informations sur le calcul du devis du mandataire. Le montant que ce dernier recevra de Renens présente un caractère forfaitaire, opaque quant à la quantité et à la nature précise de ses prestations. La commission n'a pas non plus connaissance du travail à fournir par l'administration communale pour l'accompagnement du projet.

Elle recommande donc à la commission du préavis de s'enquérir des éléments qui composent le montant devisé par le mandataire ainsi que des tâches prévisibles qui seront du ressort de la ville.

Réponse

La Municipalité a répondu à ces questions dans la présentation du préavis. Pour plus de transparence, la commission du préavis a jugé nécessaire de joindre la présentation au présent rapport de commission.

Quant à la question sur le montant du travail de la commune non budgété, la Municipalité a répondu qu'il est difficile de le chiffrer car il sera inclus dans les tâches usuelles de ses services.

Questions (Q), réponses (R):

Q : Le projet peut-il être subventionné par la Confédération ?

R : La Confédération ne le subventionne pas car l'idée n'est pas nouvelle.

Q : Pourquoi choisir Romande Energie et non SIE ?

R : Romande Energie est la seule entreprise qui propose un projet abouti. Néanmoins, SIE reste un des acteurs privilégiés de la commune. Il est notamment actif dans l'opération Eco-Logement.

Q : Pourquoi le projet n'est pas financé par le biais du crédit-cadre ?

R : Initialement, le projet devait passer par un préavis intercommunal. C'est pourquoi Renens n'a pas jugé utile de l'inclure dans le crédit-cadre. Entre temps, les autres communes (sauf Prilly) ont décidé de financer le projet par le biais de leurs fonds de développement durable.

Q : Qu'en est-il du risque d'échec en cas de non recevabilité par les propriétaires notamment à cause du financement ?

R : La Municipalité propose un projet qui a fait ses preuves dans d'autres communes. Le ratio ciblé est une douzaine de bâtiments sur 146.

Q : En choisissant Romande Energie et ses partenaires, la Municipalité ne ferme-t-elle pas le marché aux entreprises locales ?

R : La Commune a le droit de choisir les partenaires les plus appropriés pour présenter un projet, notamment dans les workshops. Romande Energie dispose de son propre catalogue pour assurer le succès du projet avec des coûts raisonnables.

Q : Le prix demandé n'est-il pas assez bas pour le projet ?

R : Il est basé sur ce qui a été fait dans les communes de Vevey et Morges. Il répond aux besoins d'accompagnement des propriétaires dans les étapes 1 à 5.

Q : En cas de succès, les propriétaires des petits immeubles ne se sentiraient-ils pas exclus du projet ? Pourquoi exclure les propriétaires des petits bâtiments ?

R : La rénovation des bâtiments concerne tout le monde. Ce projet concerne les grands bâtiments. Les propriétaires de petits bâtiments peuvent participer aux Workshops. La Municipalité rappelle qu'elle a déjà mis des moyens et continuera à les mettre à disposition de ces derniers pour les informer et les accompagner à aboutir à des réflexions énergétiques.

Q : La commune accompagne-t-elle les propriétaires jusqu'au départ des travaux ?

R : Non, elle les accompagne uniquement jusqu'au départ de la réflexion avant le départ des travaux.

Q : N'y a-t-il pas un risque de hausse des loyers suite aux rénovations attendues ?

R : La Municipalité relève que la Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL, art 13) et son règlement d'application (art 18) permettent au Canton d'exercer une surveillance dans le cadre de l'enquête. Le droit du bail s'applique également surtout pour les bâtiments plus anciens.

Q : Est-ce que les bâtiments de la commune sont concernés par le préavis ?

R : Non, seuls les bâtiments privés sont concernés.

Q : Comment la commune traite-t-elle le volet financier avec les propriétaires privés ? Comme elle ne peut pas subventionner les rénovations, informe-t-elle les propriétaires des possibilités de financement ?

R : Les possibilités de subventions seront expliquées dans les workshops. Toutefois, la commune n'interviendra pas dans le chiffrage de la rénovation ou dans les montants potentiellement subventionnés.

Délibération :

Lors de la délibération, la commission est revenue sur plusieurs points, entre autres :

1. Risque de hausse des loyers.

La commission a noté que le thème est de demander aux propriétaires privés la rénovation du parc immobilier. Les loyers resteront sous surveillance du canton à travers la loi (LPPPL, art 13).

2. Le prix demandé considéré comme bas.

La commission a relevé qu'il s'agit uniquement d'une incitation des propriétaires privés à rénover les grands immeubles. La Municipalité a expliqué qu'une fois l'accompagnement à la réflexion effectué, elle n'est plus responsable des décisions prises par les propriétaires privés. La commission est revenue sur l'expérience réussie à Morges et à Vevey

Enfin la commission a jugé nécessaire d'inclure la présentation du préavis au présent rapport car elle lui est complémentaire et contient notamment des réponses aux questions de la commission des finances.

Après délibération, c'est avec 7 voix pour et 1 abstention que la commission accepte les conclusions de ce préavis.

CONCLUSIONS

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

Oui le rapport de la commission désignée pour étudier cet objet,

Considérant que cet objet a été 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 de CHF 37'900.- TTC sur le compte N° 3640.3189.16 « Prest. en efficacité énergétique – Ouest Rénove ».

PREND ACTE que soient portées aux budgets 2025, les charges telles que décrites au chapitre 6 du présent préavis pour un montant 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.

Pour la commission :

- Mme Elisabete Cunha -----
- M. Pascal Golay -----
- M. Benoît Grégoire -----
- M. Luis Guedes -----
- M. Mehmet Korkmaz -----
- M. Dylan Montefusco -----
- M. Sylvain Richard -----
- M. Rachid Taaroufi, Président-rapporteur -----



Action du Plan Climat
B.2.4.A

Projet « Ouest Rénove »

Demande de crédit de CHF 75'700.- TTC

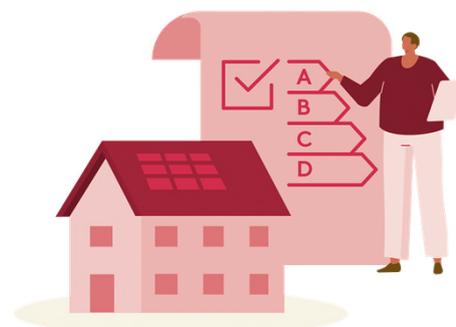
Séance de commission du Conseil
Communal, 21.02.2024

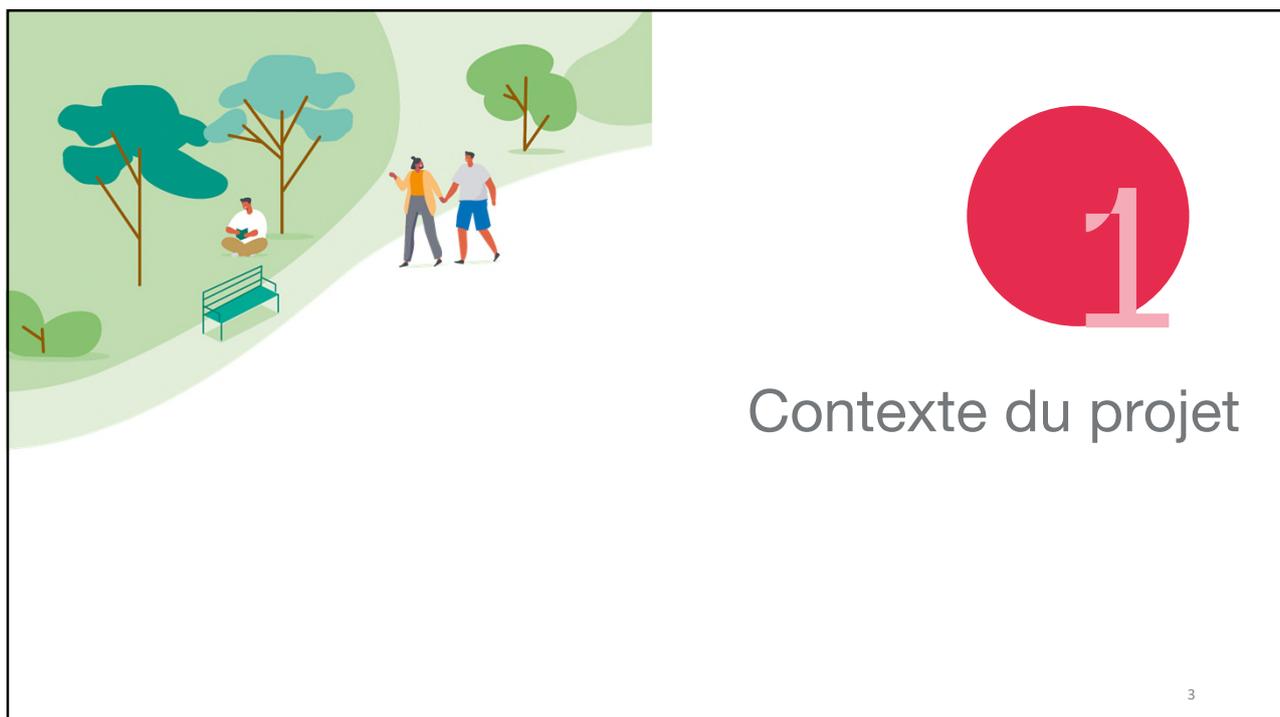
Ville de
Renens
Une différence créative

Présentation du préavis n°59-2024

Sommaire

- 1 **Contexte du projet**
Les enjeux - Les objectifs – Le projet
- 2 **Descriptif du projet**
Les partenaires - Les étapes - Le planning -
La révision de la LVLEne
- 3 **Descriptif des coûts**





1 Contexte du projet

Les enjeux

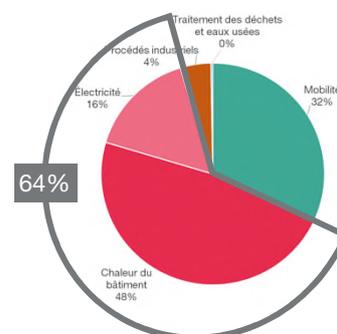
- » Plan Climat communal (2023) + Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (2021)

2'056 bâtiments à Renens, pour 1,2 mio de m² de surface de plancher chauffée

75% des bâtiments construits avant l'an 2000

Taux de rénovation actuel du parc bâti estimé à 4'200 m²/an en moyenne

Besoins en chaleur couverts à 38% par du mazout et à 46% par du gaz



Emissions GES territoriales

1 Contexte du projet

Les objectifs

» Plan Climat communal (2023) – thématique «Energie et bâtiments»

Axe B.1 – Diminuer la consommation d'énergie

- 30% de consommation d'énergie finale par habitant d'ici 2035 par rapport à 2015

Axe B.2 – Augmenter le taux de rénovation et la qualité des constructions

Rénover 280'000 m² de surface chauffée entre 2015 et 2035, soit un taux de rénovation de 14'000 m²/an

Axe B.3 – Développer l'électricité renouvelable

+ 21% de part d'énergie renouvelable locale d'ici à 2035 par rapport à 2015

Axe B.4 – Développer le chauffage renouvelable

+ 51% d'énergie renouvelable locale d'ici à 2035 par rapport à 2015

5

1 Contexte du projet

Le projet créé et déployé par Romande Energie pour augmenter le taux de rénovation du parc bâti en :

- » Mobilisant de manière proactive les propriétaires privés et institutionnels à entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leurs bâtiments.
- » Facilitant le processus décisionnel des propriétaires grâce à un accompagnement technique et administratif, donnant toutes les informations nécessaires aux projets de rénovation.
- » Mettant en relation les propriétaires et les services administratifs.
- Outil d'aide à la décision et ne remplace en aucun cas la procédure permettant l'obtention d'un permis de construire.

6

1 Contexte du projet

Le projet créé et déployé par Romande Energie pour augmenter le taux de rénovation du parc bâti :

- » Cible en priorité les bâtiments de plus de 500 m² de surface chauffée, construits entre 1945 et 2000, sur sept communes du SDOL.

Commune	Nombre de bâtiments potentiels	Surface chauffée (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 m²

Gérances
les plus
difficiles à
motiver

Analogie
objectif
Plan
Climat

7

1 Contexte du projet

**Projet clé en main
Cf. commissions ad hoc des
préavis 38-2023 et 52-2023**

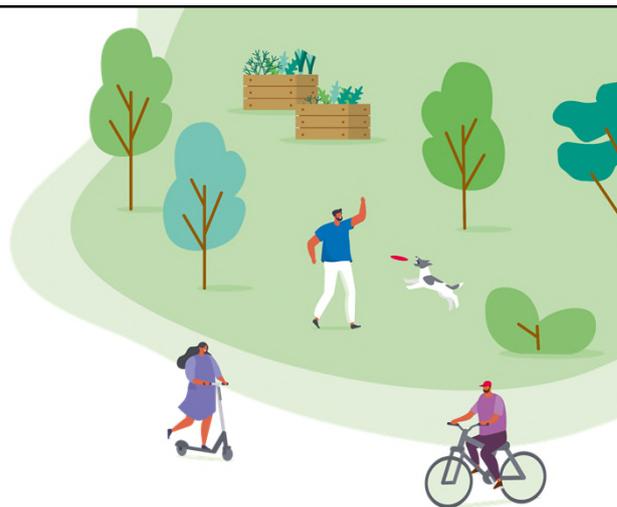
Le projet créé et déployé par Romande Energie pour augmenter le taux de rénovation du parc bâti :

- » Projet de recherche débuté en 2020 par Romande Energie, soutenu par l'Office fédéral de l'Energie et la Direction cantonale de l'énergie.
- » Projet de recherche testé avec succès à Morges et Vevey depuis début 2021 : 3'000 bâtiments analysés → 350 bâtiments retenus → projets de rénovation pour une surface chauffée de 130'000 m² → économie potentielle de 4'000 tCO₂_{éq}/an (diminution de consommation + substitution par du renouvelable).
- » Commune Rénove se déploie actuellement en Valais - également dans le cadre d'un projet pilote. En cours dans les communes de Monthey et Collombey-Muraz.
- » Projets en développement dans différentes autres villes de l'Arc lémanique.

8



Descriptif du projet



9

Descriptif du projet

Une première édition, répliquable en cas de succès

- » Projet de recherche testé avec succès à Morges et Vevey depuis début 2021 : 3'000 bâtiments analysés → 350 bâtiments retenus → **ratio d'environ 10%**

Commune	Nombre de bâtiments potentiels	Surface chauffée (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 m²

- Le projet ciblera 60 bâtiments, dont une douzaine à Renens.

10

2 Descriptif du projet

Les partenaires

- » **Romande Energie** : Direction opérationnelle et stratégique, coordination des prestataires, mobilisation des propriétaires, organisation des workshops, transfert des informations.
- » **Signa-Terre** : Analyse typologique et cartographique du parc bâti, expertise en physique du bâtiment et énergies renouvelables, pré-audits énergétiques, gestion de l'outil informatique, participation aux workshops, suivi technique des projets.
- » **HEPIA + CREM** : Analyse typologique et cartographique du parc bâti, mise en place et suivi des indicateurs de performance
- » **Cité Lumière Production + Habitat Durable** : Organisation et animation des « Cafés Réno », soutien à la réalisation de la promotion des manifestations.
- » **Communes + SDOL** : Soutien politique et administratif, communication, mise à disposition de salles + matériel, participation aux étapes clés du projet et aux manifestations, processus pour permis de construire.

11

2 Descriptif du projet

Les partenaires

- » **SIE SA** : Développement et exploitation des réseaux d'énergie / production et vente d'électricité / multimédia / prestations énergétiques, mais pas « Ouest Réno »
- » **Partenaire privilégié** : Exemple des CHF 60'000.-/an sur le compte n°3640.3189.12 - Prestations en efficacité énergétique, ainsi du crédit-cadre pour le plan d'actions 2024-27 Plan Climat

Actions du plan d'actions	Projets	Montants nécessaires (CHF TTC)			
		2024	2025	2026	2027
B	ENERGIE ET BÂTIMENTS				
B.1.8.A	Réaliser 500-850 visites « Eco-logements » par an	140'000	250'000	250'000	250'000
	Coûts de l'ensemble des actions par année	321'500	444'500	434'500	397'000
	Coûts totaux de l'ensembles des actions	1'597'500			12

2 Descriptif du projet

Étapes 1. Identification des bâtiments prioritaires et de leurs potentiels

Actions

- Priorités de la commune
- Analyse typologique phase pilote
- Élargissement des critères de sélection
- Adresses parcs bâtiments
- Déploiement de CAD, PLQ, PET, PV

Objectifs

Établir une liste des bâtiments ciblés et identifier les potentiels

Romande Energie
 Signa-Terre
 HEPIA + CREM
 Communes

13

2 Descriptif du projet

Étapes 1. Identification des bâtiments prioritaires et de leurs potentiels

Actions

- Priorités de la commune
- Analyse typologique phase pilote
- Élargissement des critères de sélection
- Adresses parcs bâtiments
- Déploiement de CAD, PLQ, PET, PV

Objectifs

Établir une liste des bâtiments ciblés et identifier les potentiels

Romande Energie
 Signa-Terre
 HEPIA + CREM
 Communes

Étapes 2. Mobiliser les propriétaires

Actions

- Conférence de lancement
- Contacts téléphoniques
- Emailing / courrier
- Site internet / réseaux sociaux
- Journaux locaux
- Séances d'information

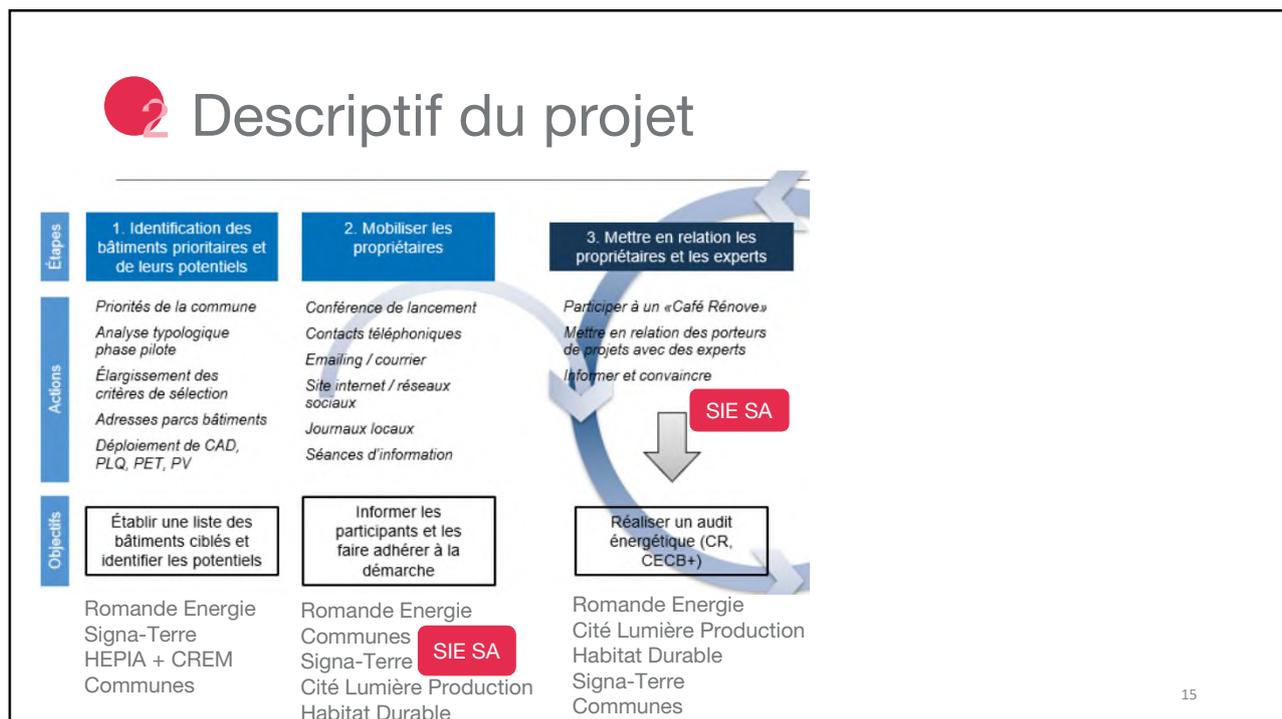
Objectifs

Informers les participants et les faire adhérer à la démarche

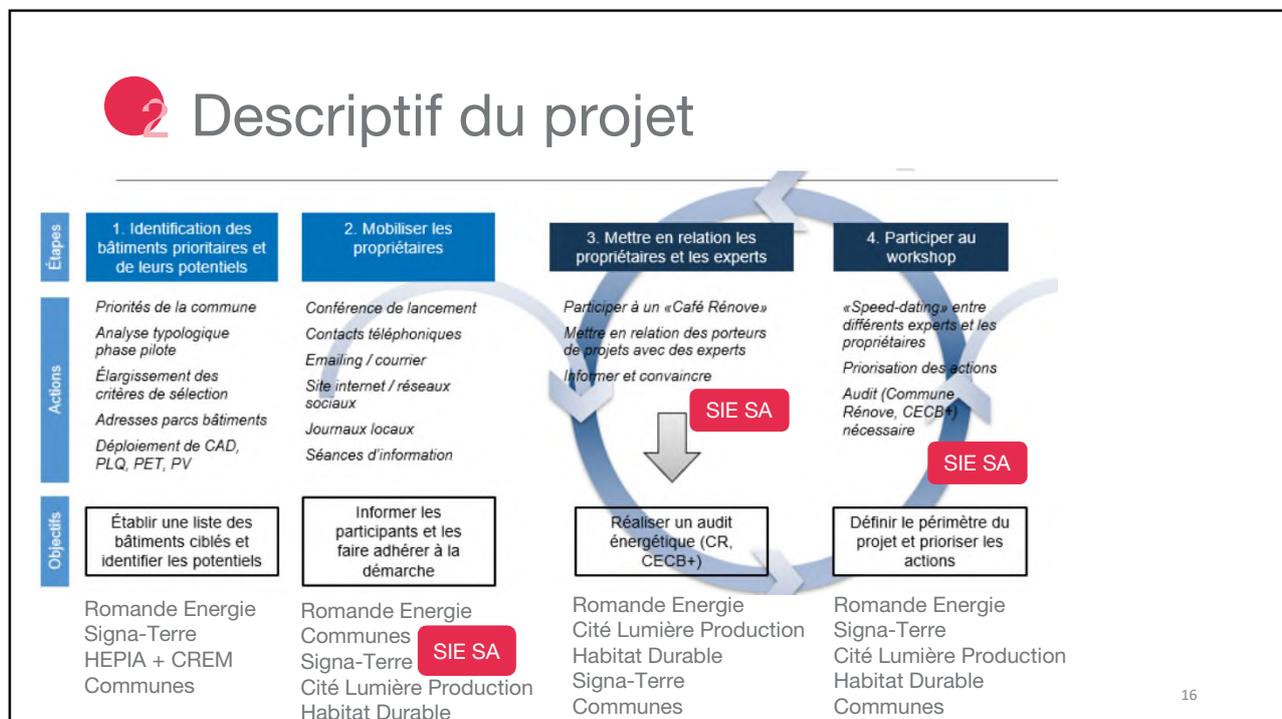
Romande Energie
 Communes
 Signa-Terre **SIE SA**
 Cité Lumière Production
 Habitat Durable

14

2 Descriptif du projet



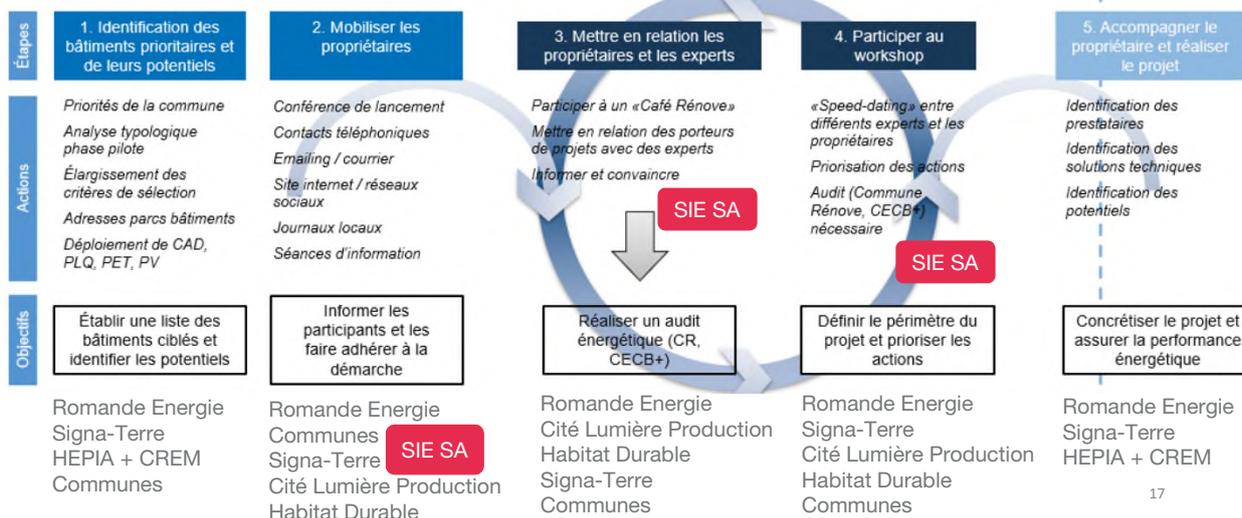
2 Descriptif du projet



2 Descriptif du projet

Travail consortium Romande Energie

Travail propriétaires / gérances



17

2 Descriptif du projet

Le planning

» Début du projet simultané entre les 7 communes participantes.

Étapes	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 + séance de lancement																					
Étape 3 – Réaliser les «Café Réno» (4x)																					
Étape 4 - Réaliser les pré-audits énergétiques																					
Étape 4 - Réaliser les workshops (4x)																					
Étape 5 - Suivi des participants et monitoring																					

18

Descriptif du projet

La révision de la LVLEne

- » Anticiper la possible saturation du marché (professionnels + équipements) qui va accompagner l'entrée en vigueur de la révision de la loi sur l'énergie (LVLEne).
- » Consultation publique entre le 21 août et le 21 novembre 2023 → avant-projet en cours d'adaptation pour une soumission prochaine au parlement.
- » Objectifs de la révision de la LVLEne : réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et la neutralité carbone au plus tard en 2050.
 - Exigences sur l'assainissement des bâtiments, la sobriété énergétique et les énergies renouvelables
 - Professionnels ? Equipements ?

19

Descriptif du projet

La révision de la LVLEne

- » 95'000 bâtiments = 52 CECB / jour pendant 5 ans

Art. 29 Certificat énergétique cantonal des bâtiments

¹ Les propriétaires des bâtiments construits avant le 1^{er} janvier 1986 font établir à leurs frais un CECB dans les 5 ans dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 32 Bâtiments éneergivores

¹ Les bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond à la classe G du CECB à l'entrée en vigueur de la présente loi doivent être assainis afin d'obtenir une qualité énergétique de l'enveloppe correspondant au minimum à la classe D du CECB au plus tard 10 ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

² Les bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond à la classe F du CECB à l'entrée en vigueur de la présente loi doivent être assainis afin d'obtenir une qualité énergétique de l'enveloppe correspondant au minimum à la classe D du CECB au plus tard 15 ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 40 Chauffage et eau chaude sanitaire

² En cas de remplacement d'une installation de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon, mais dans tous les cas au plus tard 15 ans après l'entrée en vigueur de la présente loi, le remplacement est réalisé par :

- a. une installation fonctionnant exclusivement avec des énergies renouvelables ou ;
- b. le raccordement à un réseau de chauffage à distance alimenté au moins à 70% par des énergies renouvelables ou issues de récupération de chaleur.

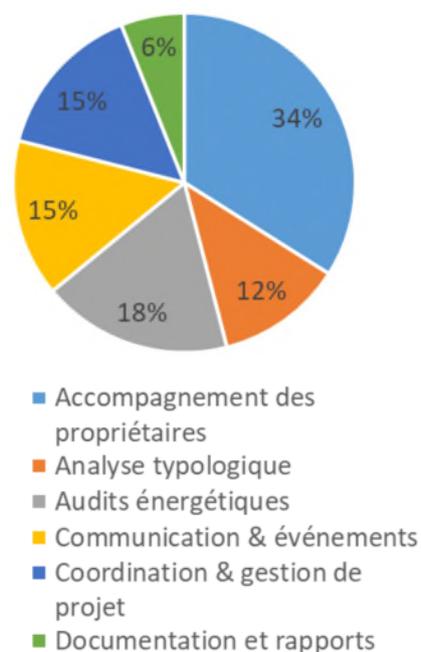


Descriptif des coûts



3 Descriptif des coûts

- » Coût global du projet = CHF 330'330.- HT (travail de Romande Energie et tous ses mandataires).
- » Demande de subvention fédérale refusée.
- » Participation au projet gratuite pour les propriétaires. Travaux réalisés à la suite de ce projet entièrement à la charge des propriétaires.
- » Travail à la charge des communes non-compris dans l'offre.



3 Descriptif des coûts

- » Répartition entre les communes en fonction du nombre de bâtiments répondant aux critères de sélection → coût pour Renens : CHF 69'997.- HT, soit CHF 75'667.- TTC.

Commune	Coûts 2024 (CHF HT)	Coûts 2025 (CHF HT)	Coûts totaux (CHF HT)	Clé de répartition (% du nombre de bâtiments visés)
Bussigny	22'533.5	22'533.5	25'067	Financement OK
Chavannes-près-Renens	7'910.5	7'910.5	15'821	Financement OK
Crissier	19'896.5	19'896.5	39'793	Financement OK
Ecublens	24'211.5	24'211.5	48'423	Financement OK
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	Financement OK
Total	165'165	165'165	330'330	100 %

3 Descriptif des coûts

Conclusions du préavis n°59-2024

- » 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 ».