

RAPPORT-PRÉAVIS

N° 226/2020

AU CONSEIL COMMUNAL

Réponse au postulat de MM. les Conseillers communaux Claude Farine et Patrick Buchs « Amélioration énergétique des bâtiments à Nyon : la Municipalité doit lancer un plan de bataille »

Demande d'un crédit d'étude de CHF 180'000.- TTC, financé à hauteur de CHF 90'000.- par un fonds de réserve

**Délégués municipaux : M. le Syndic Daniel Rossellat
M. le Municipal Maurice Gay**

1^{re} séance de la commission

Date	Lundi 18 janvier 2020 à 19h
Lieu	Ferme du Manoir, Salle du Conseil communal

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ce rapport-préavis fait partie intégrante de la feuille de route climatique **Nyon s'engage**, présentée à votre Autorité dans le préavis N° 201/2020. La Municipalité vous invite à l'étudier à la lumière de cette stratégie municipale générale et sous l'angle de l'urgence climatique.

I. Synthèse introductive

La Municipalité remercie les postulants pour leur objet et se réjouit de l'intérêt grandissant du Conseil communal pour les questions énergétiques. Au vu du volontarisme dont elle a fait preuve en publiant en juin dernier son Plan climat *Nyon s'engage*, il va de soi que la Municipalité partage entièrement les préoccupations climatiques sous-jacentes au postulat.

Le présent rapport-préavis vise à informer le Conseil communal des réflexions et démarches actuellement en cours concernant la rénovation du parc bâti privé et solliciter les crédits nécessaires à leur poursuite. Il répond également à certaines interrogations spécifiques formulées par les postulants.

Pour la Municipalité, le parc bâti privé représente un enjeu fondamental pour un développement durable de son territoire. Comme identifié dans le préavis *Nyon s'engage* (N° 201/2020), le parc bâti est en effet un levier prioritaire en vue d'accélérer la transition énergétique du territoire, autant en termes de volume de consommation que de source d'approvisionnement (non-)renouvelable. Toutefois, pour la Municipalité, d'autres enjeux gravitent autour de la rénovation et méritent d'être considérés à égale importance, en respect des orientations retenues dans le programme *Objectif Logement 2* (préavis N° 123/2018). La mixité sociale, le maintien à Nyon des habitantes et habitants ancrés qui participent au dynamisme social et commercial de notre ville, ou encore la qualité architecturale et typologique des logements sont autant d'enjeux qui doivent être pris en compte.

C'est pourquoi la Municipalité sollicite un crédit d'étude de CHF 180'000.- afin d'établir un inventaire détaillé du parc bâti privé, d'élaborer une stratégie d'incitation et soutien à la rénovation, et de chiffrer ses incidences financières. A l'issue de cette étude, la Municipalité pourra revenir auprès du Conseil communal par voie de préavis afin de solliciter les crédits nécessaires à sa concrétisation.

Par ailleurs, la Municipalité est heureuse de pouvoir d'ores et déjà répondre favorablement à l'une des demandes des postulants : un guichet-conseil communal unique dédié à l'énergie verra le jour à terme, dans le cadre de la future réorganisation du Service architecture et bâtiments visant à accorder une plus grande place à l'énergie.

2. Contexte

2.1 Rappel du contenu du postulat

Le postulat se fonde sur deux constats de base, partagés par la Municipalité. D'une part, le parc bâti nyonnais représente le premier poste de consommation énergétique, et se caractérise par un potentiel d'assainissement important, notamment pour les bâtiments construits entre 1945 et 1990, particulièrement mal isolés. D'autre part, le taux de rénovation reste très faible à Nyon, et ce, malgré les subventions avantageuses proposées par le Programme Bâtiments (financé conjointement par la Confédération et le Canton) et la Ville de Nyon.

Forts de ces constats, les postulants souhaitent que la Municipalité lance une démarche en vue d'accélérer la rénovation énergétique des immeubles nyonnais, en s'inspirant de la démarche *Onex-Rénove*. Menée en collaboration avec la Commune d'Onex, le Canton de Genève, et d'autres

partenaires privés et académiques, cette démarche s'est soldée par un succès inégalé à ce jour et consistait en un accompagnement administratif, technique et financier aux propriétaires et régies.

Ainsi, le postulat invite la Municipalité à s'inspirer de la démarche onésienne pour proposer un dispositif similaire à Nyon, en mettant préalablement en place un groupe de travail interdisciplinaire sur la question et en procédant à un inventaire précis du bâti existant. Le postulat formule également deux demandes plus spécifiques : la transmission d'un bilan des subventions accordées dans le domaine de l'efficacité énergétique des bâtiments et la mise en place d'un guichet communal unique dédié à l'énergie.

2.2 Le parc bâti privé et l'énergie : contexte et historique communal

Chiffres-clés et inscription dans les documents stratégiques

Pleinement consciente des impacts énergétiques importants du parc bâti, la Municipalité a inclus cet enjeu dans plusieurs études et documents à portée stratégique, notamment la Planification énergétique territoriale (annexe du préavis N° 109/2018), le Programme Nyon-Energie 2018-2021 (préavis N° 109/2018), et la feuille de route climatique *Nyon s'engage* (préavis N° 201/2020).

Sans rentrer dans les détails, il ressort plusieurs éléments-clés de ces documents :

- avec 43% des émissions territorialisées de CO₂, le parc bâti résidentiel représente le secteur le plus contributif au bilan carbone de notre territoire ;
- les bâtiments construits entre 1945 et 1990 représentent 54% des besoins en chaleur de l'ensemble du parc bâti et sont très peu performants : ils consomment en moyenne 5 fois plus d'énergie par surface chauffée que le référentiel Minergie, qui correspond grosso modo aux performances moyennes des nouvelles constructions actuelles ;
- constitué à 70% de bâtiments résidentiels collectifs, ce parc 1945-1990 représente le gisement d'économies d'énergie le plus important. Il présente de surcroît l'intérêt, d'une part d'arriver en âge de rénovation, et d'autre part de ne pas ou peu être soumis à des contraintes patrimoniales.
- la rénovation de ces bâtiments est également une opportunité pour faire évoluer leur source d'approvisionnement en chaleur vers des énergies renouvelables ;
- le taux de rénovation énergétique a été estimé à 0.3% par an en 2016, soit un taux extrêmement faible ne permettant pas l'atteinte des objectifs fixés aux différents échelons institutionnels en matière de transition énergétique.

Fort de ces constats, la Municipalité a ainsi inscrit une mesure spécifique dans son Programme Nyon-Energie 2018-2021: « *Evaluer la mise en place d'un dispositif de soutien à la rénovation* ». Plus récemment, la Municipalité a réitéré son engagement en la matière en en faisant une action prioritaire, et même emblématique, dans son Plan climat *Nyon s'engage* : « *Accompagner les propriétaires pour renforcer la rénovation du parc bâti privé* ».

Bilan des subventions communales

Depuis l'adoption par le Conseil communal du préavis N° 139/2009¹, la Ville de Nyon offre un bouquet de subventions dans le domaine de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables, financées par le Fonds du même nom. Les subventions dédiées à la rénovation² sont toutes conditionnées aux règles d'éligibilité cantonales (Programme Bâtiments).

¹ Préavis 139/2009 : Proposition d'ouverture au financement de projets privés du fond communal pour l'efficacité énergétique et la promotion des énergies renouvelables et du fonds communal pour le développement durable

² Pour une liste exhaustive des différentes subventions disponibles et des conditions d'octroi, nous vous invitons à vous référer à la Directive ad hoc, sur nyon.ch > Accueil > Nyon officiel > Guichet virtuel

Elles permettent de subventionner des travaux concrets d'isolation et de rénovation (compléments communaux aux subventions cantonales M01, M12, M16 et M13), ainsi que des audits énergétiques (CECB +).

Un bref bilan des subventions octroyées est présenté dans le tableau ci-dessous. Pour précision, ce tableau ne tient pas compte de toutes les autres subventions accordées dans d'autres domaines (notamment production d'énergie renouvelable, appareils électroménagers A+++ et mobilité).

	Nombre de subventions accordées	Montants octroyés
Isolation thermique et rénovation énergétique	18	157'265 CHF
Audit énergétique	31	44'136 CHF
Total lié à rénovation	49	201'401 CHF

Près de 50 propriétaires ont ainsi pu profiter des subventions liées à la rénovation de leur bien, pour un montant de CHF 200'000.- à ce jour. Si ces chiffres représentent un premier pas, force est de constater qu'ils ne sont pas exceptionnels. Cette relative sous-utilisation doit ainsi être mise en regard avec le faible taux de rénovation caractérisant le parc bâti nyonnais. De plus, les subventions sont réservées aux rénovations qui conduisent à un gain énergétique supérieur au minimum légal. Enfin, ce bilan illustre également que les obstacles à la rénovation énergétique ne se situent pas uniquement sur le plan financier. Cette réflexion est développée ci-après.

2.3 Les freins à la rénovation énergétique et l'expérience d'Onex-Rénove

La littérature académique³ et les retours d'expériences d'autres collectivités publiques romandes nous offrent un enseignement d'importance : le faible taux de rénovation, particulièrement pour les immeubles locatifs, ne s'explique pas uniquement par le coût des investissements à consentir par le propriétaire. Du point de vue du propriétaire, d'autres freins, d'ordre psychologique, juridique, structurel, relationnel, procédural/administratif, ou encore financier, ont été identifiés. Parmi ceux-ci, on retiendra notamment :

- le marché de l'immobilier : dans les régions où la demande en logements est supérieure à l'offre, le propriétaire ne ressent pas le besoin absolu de rénover son bien pour pouvoir le louer ;
- l'hostilité des locataires et la crainte de litiges : la rénovation énergétique peut, dans les limites fixées par le cadre légal (art. 14 OBLF et art. 269a CO), être reportée sur le locataire à travers une hausse des loyers. De plus, certaines rénovations, nécessitant une transformation profonde, peuvent également induire une évacuation – et donc un relogement - des locataires le temps des travaux ;
- le retour sur investissement : consenties par le propriétaire, les dépenses pour la rénovation énergétique bénéficient en partie aux locataires, qui voient leurs charges de chauffage diminuer. Par ailleurs, pour le propriétaire, la répercussion sur les loyers n'est pas forcément suffisante pour rentabiliser les investissements énergétiques, à cause de la non-automatisation, en cas de baisse des taux hypothécaires, de la diminution des loyers en amont de la rénovation ;
- la crainte de longues et complexes procédures administratives : le propriétaire peut craindre une certaine lourdeur des procédures administratives, qui font intervenir autant l'échelon

³ Horber-Papazian, K., Baud-Lavigne, M., Poumadère, F., & Klaus, J. (2018). De la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires à de nouvelles mesures de politiques publiques. Volteface-La transition énergétique: un projet de société, 183-206.

Vuille, F., Ripken, R., Bélanger, P., & Thalmann, P. (2014). Analyse des barrières à l'assainissement énergétique des bâtiments dans le canton de Vaud.

cantonal que communal. Si cette crainte est partiellement subjective et due à un manque de connaissances, il faut reconnaître que les procédures et législations sont plutôt complexes ;

- le manque de connaissances techniques : le propriétaire n'a pas nécessairement les compétences pour évaluer de façon intuitive les types d'interventions possibles et leur coût. S'ajoute à cela une certaine méconnaissance des propriétaires de l'ensemble des subventions mises à disposition par l'Etat pour des travaux de rénovation.

En cas d'intérêt, la Municipalité invite les Conseillers-ères communaux à parcourir les deux études mentionnées en bas de page précédente, particulièrement intéressantes.

L'intérêt de la démarche *Onex-Rénove*⁴, citée comme exemple à suivre par les postulants, est justement d'avoir su tenir compte d'une partie de ces freins. Ainsi, le dispositif onésien était structuré autour des grandes étapes suivantes (tableau tiré de la page 11 du rapport indiqué en bas de page).

		Contenu des travaux	Acteurs
Phase 1	1. Analyse typologique	Identification de familles typologiques représentant un maximum de bâtiments (7 typologies identifiées, représentant 74% des surfaces chauffées du périmètre considérée).	Université de Genève
	2. Mesures in situ	Réalisation d'audits-type sur un immeuble de chacune des sept typologies (avec estimation des coûts et du potentiel d'économie) et mesures in situ des valeurs U initiales. Propositions pour le séquençement des travaux en vue d'un assainissement visant le label MINERGIE® (rénovation).	Société SignaTerre (mandataire) Hepia
	3. Outils de transposition	Développement d'un outil de transposition de l'audit-type selon les particularités propres aux bâtiments de la typologie.	Société SignaTerre (mandataire)
	4. Plateforme web	Mise en place d'une plate-forme web permettant aux propriétaires d'accéder à l'outil de transposition ¹⁰ .	Société SignaTerre (mandataire)
Phase 2	5. Identification et prise de contact propriétaires	Elaboration du fichier propriétaires-régies ; prises de contacts et envoi de courriers, relances (courriels, appels téléphoniques), rendez-vous bilatéraux.	Ville d'Onex, appui OCEN
	6. Séances d'information	Séances d'informations, déjeuners débat à l'intention des propriétaires de bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> • Séance de lancement • Séance de restitution des travaux phase 1 	Organisation Ville d'Onex et OCEN
	7. Workshops	Elaboration et mise en œuvre des " Workshops ", permettant aux propriétaires de : <ul style="list-style-type: none"> • Bénéficier d'un accompagnement personnalisé par des professionnels pour interpréter le pré-audit et optimiser le projet de rénovation • Dialoguer avec les collaborateurs des offices de l'administration concernés en vue de constituer un dossier qui réponde au mieux aux exigences légales et qui intègre toutes les aides financières disponibles • Bénéficier d'un soutien pour la communication et la sensibilisation des utilisateurs, avant, pendant et après les travaux 	Organisation Ville d'Onex et OCEN Animation: Ville d'Onex, OCEN, mandataire, représentants de l'administration cantonale
	8. Accompagnement en continu des propriétaires	Permanence conseil à toutes les étapes du projet.	Ville d'Onex, OCEN, avec soutien du mandataire et des représentants de l'administration

⁴ <https://www.ge.ch/document/onex-renove-retour-experience/telecharger>

Les résultats de cette démarche novatrice ont été particulièrement probants : fin 2017, 39 allées, soit 940 logements, avaient fait l'objet de démarches de rénovation de la part des propriétaires. Par rapport aux bâtiments ciblés par la démarche *Onex-Rénove*, cela représente un taux annuel de rénovation de 10.3%.

2.4 La rénovation du parc bâti à Nyon : un objectif aux multiples enjeux

Les enjeux précédemment décrits, centrés sur les aspects énergétiques, s'appliquent parfaitement au contexte nyonnais, caractérisé par un faible taux de rénovation et une forte demande en logements. La Municipalité partage ainsi entièrement le souhait des postulants de s'inspirer de la démarche *Onex-Rénove*.

Toutefois, pour la Municipalité, le parc bâti privé et sa rénovation dépassent l'unique dimension énergétique. En parfaite cohérence avec le programme *Objectif Logement* accepté par le Conseil communal le 11 novembre 2019 (préavis N° 123/2018), notre ville a besoin de maintenir les ménages qui participent à sa vitalité : classes moyennes et populaires, familles, seniors, et ménages ancrés. C'est cette population-ci qui participe au dynamisme social et commercial de Nyon. Son maintien sur notre territoire est un prérequis pour éviter que Nyon ne se transforme en une ville de pendulaires au mode de vie métropolitain, une « ville-dortoir-bureau » avec des commerces, espaces publics et vie sociale que modérément pratiqués.

En regardant de façon sommaire le lieu d'habitation des Nyonnais-es, il est probable que ce sont des ménages globalement plus modestes que la moyenne qui résident dans les immeubles énergivores nécessitant en priorité une rénovation. En respect du cadre légal supérieur, leur rénovation énergétique pourrait induire une hausse des loyers non négligeable. Dans le cas de transformation profonde, un relogement des locataires pendant les travaux pourrait également être nécessaire.

Aux yeux de la Municipalité, il existe ainsi un certain risque qu'une stratégie de rénovation basée uniquement sur les enjeux énergétiques ne conduise au départ de Nyonnais-es ancrés depuis longtemps dans notre ville et participant à son dynamisme social et économique. Vertueuse sur le plan environnemental, cette focalisation sur l'énergie pourrait induire une potentielle gentrification de notre territoire et contreviendrait ainsi aux ambitions sociales et économiques de la durabilité.

Les dispositions légales de la nouvelle Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) devront également être prises en compte étant donné la situation de pénurie de logements de notre commune.

Par ailleurs, les rénovations sont également des opportunités pour améliorer différents enjeux connexes : le confort des locataires, une typologie de logements plus adaptés aux besoins actuels des ménages (taille, nombre de pièces), la bonne intégration du bâtiment dans la forme urbaine et architecturale de notre ville, ou encore la qualité des espaces extérieurs et des infrastructures liées à la mobilité. Une attention particulière doit également être portée à la qualité patrimoniale et historique des bâtiments qui nécessitent une rénovation.

3. Elaboration d'une stratégie de rénovation du parc bâti privé

Vu les constats et préoccupations exposés ci-dessus, la Municipalité souhaite répondre aux demandes des postulants en sollicitant le lancement de deux projets en parallèle.

3.1 Vers une définition transversale des approches à privilégier

Afin d'adresser la multitude de ces enjeux, la Municipalité souhaite élaborer une stratégie de rénovation du parc bâti privé, à même de traiter avec transversalité la complexité de la thématique.

Tenir compte de l'impératif climatique, tout en agissant sur les plans socio-économiques en parfaite cohérence avec la vision politique des Autorités nyonnaises proposée dans le programme *Objectif logement* : tel sera le principal défi auquel devra répondre cette future stratégie.

Forte de sa transversalité, cette stratégie devra permettre à la Municipalité d'identifier les leviers d'action permettant d'inciter et d'accompagner les propriétaires vers un processus de rénovation, tout en garantissant la maîtrise des loyers et le maintien à Nyon des ménages actuels.

Il s'agira également de favoriser, lorsque pertinentes, des rénovations lourdes permettant une optimisation énergétique et une amélioration qualitative des logements. Par ailleurs, bien que cet enjeu du relogement soit, d'un point de vue formel, de la responsabilité du propriétaire, la Municipalité souhaite soutenir et accompagner les acteurs de l'immobilier afin de les épauler dans leur démarche de relogement, en amont du projet de rénovation. Une attention sera également portée à la préservation de la qualité patrimoniale et historique des bâtiments qui pourraient bénéficier de cette stratégie, afin d'en conserver leur intérêt culturel.

Afin d'avancer rapidement dans cette ambition, un crédit d'étude est sollicité auprès du Conseil communal afin de définir les approches les plus opportunes pour le contexte nyonnais. Un groupe de travail interdisciplinaire, conformément à l'attente des postulants, sera formé à l'interne avec les services concernés afin de piloter cette étude. Celle-ci sera confiée à un pool de mandataires, afin de bénéficier des différentes expertises qu'une telle étude nécessite : énergétiques, architecturales, socio-démographiques, et liées au relogement, notamment.

Cette étude devra notamment prendre en compte les différents enjeux en lien avec la rénovation et apporter des éléments de réponse aux aspects suivants :

- inventaire précis du bâti nyonnais existant : typologie architecturale, besoin de rénovation, état énergétique, type d'énergie pour l'approvisionnement en chaleur, profil socio-économique des habitant-e-s, type de propriétaires et éventuels fonds de rénovation à disposition de ces derniers ;
- périmètre et destinataires prioritaires de la stratégie : quels immeubles ? Quelle(s) approche(s) et leviers d'action favoriser en vue de susciter une rénovation exemplaire sur le plan énergétique, sur le plan social, et sur le plan urbanistique et architectural ? ;
- types d'interventions selon les spécificités du bâti, sa localisation, les habitant-e-s et le type de propriétaire ;
- quelles conditions apposer sur les plans socio-économiques (relogement, loyers, etc.) et énergétiques (exigences Minergie Rénovation, etc.) pour un soutien de la Commune au propriétaire ?;
- quels leviers d'action permettent d'inciter les propriétaires vers des rénovations profondes pour adapter la typologie des logements aux besoins actuels des ménages ? ;
- quels processus mettre en place en vue de favoriser le relogement à Nyon des locataires lors de rénovation lourde exigeant un départ (temporaire ou définitif) du locataire ? ;
- quelle approche pour combiner rénovation énergétique et changement de la source d'approvisionnement en chaleur ? ;
- quelles opportunités tirer de la révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations (OBLF) entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020, concernant les contrats de performance énergétique (art. 6c) ? ;
- quelles possibilités de subventionnement peut-on espérer au niveau cantonal et fédéral ? ;
- quels coûts à consentir par la Commune pour la concrétisation de cette stratégie ?

Une première estimation évaluée à CHF 180'000.- le montant nécessaire pour réaliser ce mandat.

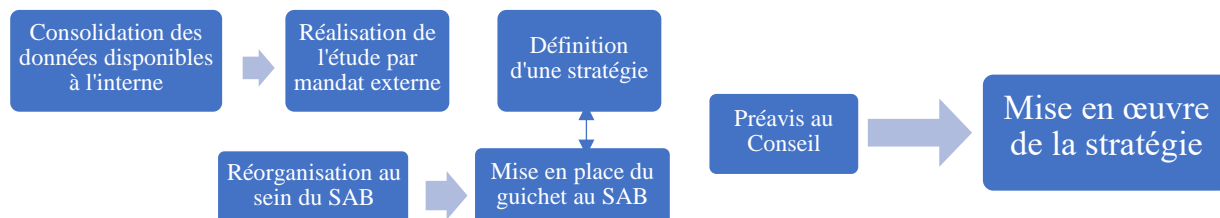
Cette étude permettra à la Municipalité de revenir auprès du Conseil communal par voie de préavis à horizon de l'automne 2021 afin de présenter la stratégie de rénovation du parc bâti privé, et de solliciter les éventuels crédits nécessaires à sa réalisation.

3.2 Vers la mise en place d'un guichet énergie

A l'heure actuelle, les demandes d'information de la population concernant l'énergie des bâtiments sont adressées à plusieurs services : Energie et développement durable, Services industriels, Architecture et Bâtiments, Urbanisme. Si les transferts d'appels ou de mails permettent finalement au demandeur d'obtenir systématiquement une réponse satisfaisante, il convient de constater que cette multitude d'acteurs nuit à l'efficacité de l'administration et perpétue l'impression d'une complexité des procédures administratives liées à l'énergie.

Par ailleurs, en complément de ses missions de réponse aux citoyennes et citoyens sur les procédures dont elle a la responsabilité, l'administration communale peut également assumer un rôle de conseil généraliste auprès des propriétaires, sur les types de travaux à réaliser ou les sources d'énergie à privilégier, par exemple. Ce rôle volontariste n'est aujourd'hui que partiellement assumé à la Ville de Nyon, et de façon fragmentée.

La Municipalité se réjouit d'annoncer que ces situations vont prendre fin à terme. En effet, le service Architecture et bâtiments, dans le cadre de sa future réorganisation visant à accorder une plus grande place à l'énergie, pourra mettre en place un tel guichet unique, à moyen terme. En tant que guichet unique, Architecture et bâtiments sera alors la porte d'entrée de toutes les demandes émanant des propriétaires, régies et locataires nyonnais concernant l'énergie. Une collaboration efficace avec les autres services concernés offrira une meilleure lisibilité aux Nyonnais-es, tout en leur faisant profiter des années d'expériences du service en tant qu'architecte de la ville et maître d'ouvrage des nombreux chantiers communaux. Ce guichet-conseil pourra être mis en place dès que le service aura finalisé sa réorganisation interne.



4. Incidences financières

Demande d'un crédit d'étude de CHF 180'00.- TTC, financé :

- à hauteur de CHF 90'000.- par un prélèvement sur le Fonds de réserve *Efficacité énergétique et énergies renouvelables*, compte N° 9280.32 ;
- à hauteur de CHF 90'000.- en portant ce montant en augmentation du compte N° 9143.20, *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans.

Les crédits éventuellement nécessaires à la concrétisation de la future stratégie de rénovation seront sollicités ultérieurement auprès du Conseil communal par voie de préavis.

5. Aspects du développement durable

5.1 Dimension économique

En suscitant des travaux de rénovation par les propriétaires privés, la future stratégie municipale dynamisera les entreprises, notamment régionales, actives dans le domaine de la construction. Par ailleurs, la Municipalité souhaite tenir compte des enjeux liés aux montants des loyers dans l'élaboration de sa stratégie, et favoriser le maintien à Nyon des habitantes et habitants ancrés qui participent à la vitalité commerciale de notre ville.

5.2 Dimension sociale

La rénovation des immeubles locatifs offre des améliorations notables de la qualité des appartements et de leur confort. Des rénovations permettant d'adapter la typologie des logements aux besoins actuels des ménages seront favorisées. Les locataires verront donc leurs conditions de vie s'améliorer. Comme expliqué, une attention particulière sera portée sur le maintien sur notre territoire des locataires habitant Nyon depuis longtemps, notamment les classes moyennes et populaires, familles et seniors. En complément de la responsabilité des propriétaires, des pistes pour accompagner le relogement des ménages en cas de rénovations lourdes seront également explorées.

5.3 Dimension environnementale

Selon un scénario développé dans le cadre de la Planification énergétique territoriale de 2016, une augmentation en quantité et en qualité des rénovations représenterait à l'horizon 2030 un potentiel d'économies de 17.5 GWh/an en énergie thermique et 1.6 GWh/an en énergie électrique, soit respectivement 7.5% et 2.5% des besoins en énergie du parc bâti. Les bénéfices en termes de bilan carbone du territoire seraient ainsi très importants, en parfaite cohérence avec les ambitions climatiques de *Nyon s'engage*.

6. Conclusion

La Municipalité remercie vivement les postulants pour leur incitation à renforcer la transition énergétique du parc bâti privé. Partageant entièrement leurs préoccupations climatiques quant au faible taux de rénovation du parc bâti nyonnais, la Municipalité a également le souci de garantir une mixité sociale et d'éviter la gentrification du territoire. Afin de concilier ces enjeux parfois contradictoires, elle sollicite auprès du Conseil communal le lancement d'une étude transversale afin de définir les approches à privilégier en vue de définir une véritable stratégie d'incitation à la rénovation, en parfaite cohérence avec les objectifs de son *Programme de Législature*, de son programme *Objectif Logement*, et de son Plan climat *Nyon s'engage*.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le rapport-préavis N° 226/2020 valant réponse au postulat de MM. les Conseillers communaux Claude Farine et Patrick Buchs intitulé « Amélioration énergétique des bâtiments à Nyon : la Municipalité doit lancer un plan de bataille »

ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

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

décide :

1. de prendre acte du rapport-préavis N° 226/2020 valant réponse au postulat de MM. les Conseillers communaux Claude Farine et Patrick Buchs intitulé « Amélioration énergétique des bâtiments à Nyon : la Municipalité doit lancer un plan de bataille » ;
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 180'000.- TTC pour la définition d'une stratégie de rénovation du parc bâti privé, qui sera porté au bilan N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable à hauteur de CHF 90'000.- via un prélèvement sur le *Fonds pour l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables*, compte N° 9280.32, le solde de CHF 90'000.- étant amortissable en 5 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 novembre 2020 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

- Fiche d'investissement
- Postulat de MM. les Conseillers communaux Claude Farine et Patrick Buchs « Amélioration énergétique des bâtiments à Nyon : la Municipalité doit lancer un plan de bataille »

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 226 / 2020

Amélioration énergétique des bâtiments

Date: Nyon le

19.11.2020

Demande d'un crédit d'étude de CHF 180'000

Situation des préavis au 19.11.2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total des préavis votés par le Conseil communal	140 743 407	39 200 329	26 344 802	13 472 665	5 252 306	25 298 925

Situation des emprunts au 19.11.2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Plafond d'emprunt selon préavis N°15/2016 adopté le 12.12.2016	225 000 000	225 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000
Emprunts au 1er janvier	156 706 657	168 024 886	213 000 000	263 000 000	289 000 000	297 500 000
Evolution des emprunts durant la période +/-	11 318 229	44 975 114	50 000 000	26 000 000	8 500 000	-6 200 000
Emprunts fin période/date du jour	168 024 886	213 000 000	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°15/2016)	30 000 000
Engagé	-14 908 100
Caution demandée	0
Disponible	15 091 900

Dépenses et recettes d'investissement		Estimation des dépenses d'investissements nets					
Descriptif/Libellé	CHF	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
Etude	180 000	180 000					180 000
Prélèvement sur fonds	-90 000	-90 000					-90 000
Total de l'investissement	90 000	90 000	0	0	0	0	90 000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
5	18 000	
	90 000	

Financement du préavis	
	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	90 000
Total des besoins en financement	

Coûts d'exploitation		Estimation des coûts d'exploitation					
Libellé / années		2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
Coût total d'exploitation		1 800	19 800	19 800	19 800	19 800	81 000
Intérêts en %	2,00%	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	9 000
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	18 000	18 000	18 000	18 000	72 000
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Recettes		0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		1 800	19 800	19 800	19 800	19 800	81 000

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>