

## Rapport N° 226/2020

### 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

---

Nyon, le 2 mars 2021

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission en charge du présent rapport s'est réunie le 18 janvier 2021 à 19h00 en présence de Messieurs Daniel Rossellat, Syndic, Maurice Gay, Municipal en charge de l'Urbanisme, Madame Raphaëlle Probst, cheffe de service et de Monsieur Thomas Deboffe, Délégué à l'énergie et au développement durable.

Elle tient à les remercier pour la clarté et la précisions de leurs explications.

La commission était composée de Mesdames Laure Damsas et Valérie Mausner Léger et de Messieurs Patrick Buchs, Stéphane Delley, Claude Farine, Niall Macpherson, Olivier Monge et Christian Karcher (président et rapporteur).

#### Introduction

Ce rapport vise à évaluer la pertinence du rapport-préavis municipal 229/2020 valant réponse au postulat Buchs-Farine intitulé « Amélioration énergétique des bâtiments à Nyon : la Municipalité doit lancer un plan de bataille » et le bien-fondé de la demande de d'un crédit de CHF 180'000.- pour financer une étude.

#### Contexte

Les risques liés au dérèglement climatique sont élevés et Nyon n'y échappe pas, avec un impact sur la biodiversité, et notamment la santé des Nyonnais. L'urgence de mettre sur pied des actions pour contenir le réchauffement dû aux gaz à effet de serre doit se concrétiser.

Suite aux engagements pris par notre Conseil, la feuille de route « Nyon s'engage » met en évidence un chiffre impressionnant : 44% des émissions de gaz à effet de serre sur notre territoire sont dus à l'impact de la consommation énergétique des bâtiments dont 34% sont des bâtiments résidentiels collectifs.

#### L'enjeu

Face à ce constat, il est clair que pour parvenir à réduire les émissions de gaz à effet de serre, le bâti est un gisement d'économie d'énergie prioritaire.

La diminution des effets délétères des GEF (gaz à effets de serre) passe par l'amélioration énergétique des bâtiments. Des travaux de rénovation sont nécessaires, en particulier pour les immeubles privés construits entre 1945 et 1990 qui représentent 54% du parc bâti et sont les plus mal isolés. Or le taux de rénovation des bâtiments à Nyon est extrêmement faible, estimé à 0,3%

par an, ce qui ne contribuera évidemment pas à atteindre l'objectif de réduction de 50% des GEF en 2030 que la Suisse s'est fixée !

## **Ecueils**

La transition énergétique est un projet de société qui doit être porté par l'ensemble de ses acteurs. Mais face à la nécessité d'une rénovation des immeubles privés (installation de chauffage sobre en énergie, isolation, etc.), les intérêts des propriétaires et des locataires ne sont pas nécessairement les mêmes.

Du côté des propriétaires, la pénurie marquée sur le marché locatif vaudois ne les incite pas à entreprendre des rénovations puisqu'ils n'ont pas de peine de trouver des locataires. D'autres facteurs sont ressentis comme dissuasifs, comme la difficulté à établir un projet, la complexité des soutiens ou la longueur redoutée des processus administratifs.

Du côté des locataires - 9'500 locataires sont concernés à Nyon par ces rénovations potentielles - on redoute les nuisances pendant les travaux, le niveau d'augmentation des loyers, la dénonciation des baux. Il ne serait en effet pas acceptable que des ménages de la classe moyenne et populaire, en particulier des familles, des seniors, soient contraints de se loger à des conditions qui les mettraient dans une situation financière intenable ou les obligerait à quitter la ville. C'est une catégorie de Nyonnais qui seraient exclus du marché du logement.

Il s'agira donc d'identifier les leviers d'action permettant d'inciter les propriétaires à initier un processus de rénovation, et de les accompagner tout en incluant les locataires dans la démarche, de manière qu'au bout du compte, la maîtrise des loyers soit garantie, tout comme le maintien à Nyon des ménages ayant des revenus modestes. C'est là le cœur du problème

## **Action**

Pour faire bouger les lignes et enclencher un processus de rénovation qui respecte les intérêts de chacun, les postulants proposent, suivis en cela par la Municipalité, de s'inspirer d'une stratégie mise en œuvre par la ville d'Onex qui lui a permis de passer d'un taux de rénovation de moins de 1% à un taux annuel de 7,5 %.

La démarche « Onex rénove » a consisté dans un premier temps, en une analyse fine du bâti 1945-1990 pour définir les caractéristiques de ces bâtiments afin d'élaborer un audit technique-type. Sur la base de ces données, une plateforme web a été créée pour permettre aux propriétaires d'estimer facilement le coût des travaux de rénovation de leur immeuble en extrapolant à partir de l'audit-type.

Ensuite, des séances d'information-débats et des workshops techniques et administratifs ont rassemblé les propriétaires et des représentants des services publics.

Cela a permis de sonder les problématiques et attentes des milieux immobiliers, de débloquer les processus administratifs, d'établir des relations de confiance et finalement de déclencher des projets de rénovations.

Au cours des échanges, il est apparu que les propriétaires et les locataires pouvaient trouver un terrain d'entente, une sorte de dénominateur commun minimal autour duquel s'entendre : la nécessité d'activer la transition énergétique.

Schématiquement, on peut dire que lorsque l'opacité administrative s'éclaircit les propriétaires reconnaissent la nécessité de rénover pour valoriser leur bien et les locataires de leur côté souhaitent que des mesures d'isolation soient entreprises de manière à diminuer la facture de leurs charges.

C'est cette stratégie gagnant-gagnant inspirée par la démarche « Onex rénove » que la Municipalité nous propose d'appliquer dans ses grandes lignes à Nyon.

## **Guichet unique**

En complément du modèle « Onex rénove », le service Architecture et bâtiments, dans le cadre de sa future réorganisation, mettra en place en 2022 un guichet unique, qui sera la porte d'entrée de toutes les demandes émanant des propriétaires, régies et locataires nyonnais concernant l'énergie.

Ce guichet sera sans doute très utile, mais restera un outil passif, au service de qui sera motivé pour entreprendre des démarches. Il faudra donc que la Municipalité soit très pro-active pour susciter un véritable élan vers la rénovation. L'exemple d'Onex-rénove montre qu'il a fallu consentir beaucoup d'efforts et faire preuve d'imagination pour « amorcer la pompe ».

## **Synthèse des discussions avec la Municipalité et entre les membres de la commission**

La démarche « Onex rénove » a démontré son efficacité. La Municipalité n'a pas l'intention de réinventer la roue et souhaite s'inspirer de cette stratégie. La ville d'Onex n'est pas en tous points comparable à Nyon, en particulier pour la partie historique du bâti, mais la comparaison avec les bâtiments construits entre 1945 et 1990 est pertinente.

Quatre cabinets d'études ont été pressentis dont celui qui a mené la démarche « Onex rénove », sa pré-offre a été transmise confidentiellement à la commission.

Cette liste n'étant pas définitive et les intéressés n'ayant pas encore été informés à ce stade, la Municipalité demande de la garder confidentielle. Par ailleurs, il est précisé que ces bureaux pourront former un pool de mandataires en s'adjoignant les services d'entreprises aux compétences complémentaires. Par exemple, un bureau spécialisé dans les questions énergétiques et architecturales pourra former un pool avec un spécialiste des enjeux socio-économiques.

Le périmètre initial à prendre en compte dans l'étude (à savoir bâtiments construits entre 1945 et 1990, comportant au minimum 10 logements par bâtiment) correspond à environ 5'000 logements et 9'500 habitants. Il est attendu des mandataires qu'ils effectuent un inventaire précis des logements concernés, y compris sur les types de propriétaire. En première estimation, nous pouvons estimer la propriété institutionnelle à près des deux tiers du périmètre d'étude.

La commission aurait souhaité que les résultats de l'étude soient rendus publics de manière à informer le plus largement possible la population sur la performance énergétique des bâtiments qu'ils habitent. La Municipalité relève qu'une publication ne pourrait être que partielle dans la mesure où certaines données seront confidentielles, mais l'idée proposée par des commissaires d'établir un score énergie pour les bâtiments, à la manière de ceux qui qualifient les véhicules ou l'électro-ménager, a suscité l'intérêt de la Municipalité.

D'une manière ou d'une autre, la commission émet le vœu d'avoir une politique a minima d'information sur la performance énergétique des bâtiments.

Affaire à suivre !

Il a beaucoup été question de fixer des objectifs en termes de réduction d'émission de CO<sub>2</sub>, ce à quoi le Syndic s'est refusé, arguant que tant que l'étude ne sera pas faite, annoncer un objectif chiffré réaliste est impossible.

D'autre part, il ressort que les commissaires souhaitent vivement qu'un rapport régulier sur l'avancement du projet et des travaux soit communiqué au Conseil.

Un élément très important du volet social a été évoqué avec insistance concernant la mise en œuvre d'une concertation entre les propriétaires et les locataires. Il serait utile de mettre en place rapidement des rencontres entre l'ASLOCA et des représentants du milieu des propriétaires pour établir un contrat cadre qui permette d'avancer sans accroc dans le processus de rénovation. Il faut éviter à tout prix, on l'a dit, que la population aux revenus les plus modestes, qui sera probablement la plus représentée dans certains des bâtiments les plus mal isolés, soit exclue de notre ville par des mesures qui seraient uniquement axées sur la performance énergétique.

Le montant de CHF 180'000.- demandé pour réaliser l'étude qui doit permettre d'enclencher le processus de rénovations semble élevé pour quelques membres de la commission, mais devant l'ampleur de la tâche à accomplir et l'enjeu majeur de la démarche, en particulier pour la gestion complexe de l'impact social, la commission unanime approuve cette demande de crédit.

## **Conclusion**

L'urgence d'actions pour contenir le réchauffement climatique dû aux gaz à effet de serre doit se concrétiser.

La feuille de route « Nyon s'engage » met en évidence un chiffre impressionnant : 44% des émissions de gaz à effet de serre sur notre territoire sont dus à l'impact de la consommation énergétique des bâtiments.

Des travaux d'assainissement énergétiques sont absolument nécessaires, en particulier pour les immeubles privés construits entre 1945 et 1990 qui sont les plus mal isolés. Or, si l'on veut atteindre l'objectif de réduction de 50% des gaz à effet de serre en 2030, que s'est fixé la Suisse, le taux de rénovation annuel à Nyon, extrêmement faible (0,3%), ne suffira absolument pas. Il faut un effort résolu des pouvoirs publics.

Comme il n'y a pas de base légale au niveau communal pour obliger les propriétaires à rénover, c'est par la concertation, par la discussion, par l'information que nous devons procéder en prenant garde de conserver la mixité sociale de notre territoire.

Pour y parvenir, les postulants ont proposé, suivis en cela par la Municipalité, de s'inspirer de la stratégie mise en œuvre par la ville d'Onex qui lui a permis de passer avec succès d'un taux de rénovation de moins de 1% à un taux annuel de 7,5%.

La démarche « Onex rénove » a démontré son efficacité. Il n'est pas nécessaire de réinventer la roue. Inspirons-nous de cette stratégie.

La commission souhaite qu'une fois la stratégie onésienne adaptée à notre ville, il soit fait état d'objectifs chiffrés.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et 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** les conclusions du 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.

La Commission :

Laure Damtsas  
Valérie Mausner Léger  
Patrick Buchs  
Stéphane Delley  
Claude Farine  
Niall Macpherson  
Olivier Monge  
Christian Karcher (président et rapporteur)