Prêts avantageux pour la promotion d'importantes rénovations énergétiques

Autor(en): **Walder, Felix**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **94 (2022)**

Heft 1

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1029610

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

PRÊTS AVANTAGEUX POUR LA PROMOTION D'IMPORTANTES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

Plus de 80% du parc de logements d'utilité publique a plus de 30 ans. De nombreux immeubles nécessitent un assainissement énergétique. Un programme spécial déployé jusqu'à fin 2023 permet de financer de manière avantageuse des rénovations énergétiques complètes, sans hausse massive des loyers.

FELIX WALDER, DIRECTEUR SUPPLÉANT OFL

Les quelque 2,3 millions de bâtiments représentent environ 45% de la consommation d'énergie en Suisse, et le secteur immobilier est responsable de 33% des émissions totales de CO_2. Impossible d'atteindre les objectifs de la politique énergétique et climatique, à savoir la réduction des émissions de CO_2 à zéro net d'ici 2050 conformément aux stratégies du Conseil fédéral, sans investir dans les immeubles. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui appliquent déjà des normes énergétiques très élevées à leurs nouvelles constructions, sont eux aussi tenus de relever ce défi en rénovant leur parc immobilier. D'un point de vue économique, il faut aussi voir qu'une baisse de la consommation d'énergie permet d'une part aux locataires d'économiser de l'argent, mais contribue aussi, d'autre part, au maintien de la valeur du bien immobilier, ce qui est assurément intéressant pour le maître d'ouvrage.

Le programme spécial de promotion des assainissements énergétiques par le fonds de roulement, lancé par le Conseil fédéral en octobre 2020 et limité aux années 2021 à 2023, vise à inciter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à rénover en profondeur et durablement leurs immeubles. Les prêts sont sans intérêts pendant les 10 premières années, ce qui permet d'atténuer les hausses de loyer. Les prêts sont destinés à financer des projets de rénovation pour lesquels l'enveloppe du bâtiment atteindra le niveau B du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) ou répondra à la norme Minergie après la fin des travaux. Les prêts peuvent et doivent être combinés avec les contributions à fonds perdus du Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons (cf. http://www.leprogrammebatiments.ch/fr).

Le potentiel d'assainissement représenté par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique est important, puisque près de 140 000 de leurs logements ont plus de 30 ans et qu'une grande partie d'entre eux ne répondent plus aux normes énergétiques actuelles. Au cours de la première année du programme, 12 objets ont bénéficié des prêts, et la rénovation de 510 logements en tout a été soutenue, à hauteur de 25,5 millions de francs. La demande devrait encore augmenter dans les mois à venir.

Une planification soigneuse est la condition essentielle de la réussite du projet

Une rénovation complète doit être planifiée avec soin, pas seulement sur le plan technique et architectural. En effet, il s'agit également de préparer les locataires aux travaux à venir. Un projet bien conçu doit également prévoir un rapport CECB Plus (voir encadré), établi par un expert CECB et présentant deux ou trois variantes, dont un assainissement énergétique complet. Ce dernier cas de figure correspond aux exigences du programme spécial, avec une enveloppe du bâtiment et une efficacité énergétique globale qui atteignent au moins le niveau B du CECB ou répondent à la norme Minergie après les travaux. Dans le cas d'une rénovation Minergie, il n'y a pas d'exigences en matière d'efficacité énergétique globale. Il n'est pas non plus obligatoire de remplacer le générateur de chaleur lors d'un assainissement de l'enveloppe du bâtiment,

CECB, MINERGIE, GUIDE DE LA RÉNOVATION

Le produit de base, le CECB, est l'étiquette-énergie officielle des cantons et est constitué d'un document de quatre pages qui indique la performance énergétique d'un bâtiment, d'abord pour son enveloppe, puis pour son efficacité énergétique globale. Le CECB est basé sur une méthode de calcul uniforme. Les mêmes critères et valeurs de calcul s'appliquent dans toute la Suisse. Cela permet de comparer les bâtiments entre eux, ce qui constitue un avantage certain lors de l'évaluation des offres d'achat et de location ou des plans de modernisation, par exemple.

Le CECB Plus est le rapport de conseil établi par l'expert CECB qui vient compléter le produit de base, le CECB. Avec le CECB Plus, deux ou trois variantes personnalisées sont proposées en vue d'une modernisation énergétique. > Voir www.cecb.ch

Minergie

Minergie est un label de construction suisse pour les bâtiments neufs ou rénovés. Au centre du label figure le confort. Ce confort est garanti grâce à une enveloppe du bâtiment de bonne qualité et à un renouvellement systématique de l'air, une protection thermique supérieure à la moyenne et une assurance qualité complète. Les bâtiments Minergie se caractérisent également par des besoins en énergie très faibles et une part maximale d'énergies renouvelables.

Les rénovations peuvent être certifiées avec les labels Minergie, Minergie-P ou Minergie-A, combinables avec le complément ECO pour la santé et une construction durable. Minergie propose des modèles de rénovation avec une procédure de certification simplifiée sans aucun calcul.

> Voir www.minergie.ch

Guide de la rénovation

Deux guides en ligne offrent une assistance aux bailleurs (www.renovabene.ch) et aux locataires (www.locabene.ch) avant, pendant et après les rénovations énergétiques et favorisent les échanges entre eux.

seul le remplacement de systèmes de chauffage fossiles par un nouveau système fossile étant exclu. Le rapport CECB Plus facilitera la prise de décision stratégique du maître d'ouvrage. L'assainissement complet de l'enveloppe du bâtiment offre la possibilité d'éliminer des points faibles connus tels que les ponts thermiques. Si, par exemple, d'anciens balcons sont transformés de sorte à augmenter l'espace habitable et que de nouveaux balcons, plus grands, sont rajoutés devant, la qualité des logements s'en trouvera encore améliorée. Le rapport CECB Plus prend en considération et évalue également les parties de l'enveloppe du bâtiment déjà rénovées.

«Les prêts sont sans intérêts pendant les 10 premières années, avant que le taux d'intérêts habituel des prêts du fonds de roulement ne s'applique.»

Avec l'assainissement, l'enveloppe du bâtiment sera nettement moins ventilée. Pour éviter les dégâts dus à l'humidité, il est recommandé d'envisager un assainissement Minergie. L'installation d'une (simple) ventilation des pièces d'habitation peut s'avérer intéressante, surtout si elle est combinée à un assainissement simultané des conduites d'amenée et d'évacuation des eaux de la salle de bains et de la cuisine.
Les locataires ne devraient pas avoir à quitter leur logement pendant les travaux, ou tout au plus uniquement durant une courte période. Il importe donc de ne pas les oublier lors de la préparation et de la mise en œuvre du projet de rénovation. Au contraire, il convient de les mettre précocement au courant des travaux prévus et de les informer de manière franche et honnête des conséquences qu'ils auront sur leur loyer. Lorsque le déroulement des travaux l'exige, les locataires doivent être soutenus et accompagnés dans la recherche de solutions provisoires pour les phases intenses des travaux. A cet égard, il est particulièrement utile de pouvoir leur proposer une solution de remplacement dans l'attente de retrouver leur logement.

Des conditions de prêt attrayantes

Le montant du prêt prévu est de 50 000 francs par logement si l'enveloppe d'un immeuble de plus de 30 ans fait l'objet d'une rénovation complète et que l'efficacité énergétique est améliorée de sorte à atteindre la classe B ou obtenir la certification Minergie. La durée du prêt est de 25 ans. Les prêts sont sans intérêts pendant les 10 premières années, avant que le taux d'intérêts habituel des prêts du fonds de roulement ne s'applique. Le versement du prêt intervient au plus tôt au début des travaux et son amortissement débute deux ans plus tard, ce qui rend les conditions plus attrayantes que pour des hypothèques comparables de banques. En cas de rénovation par étapes d'un lotissement, les prêts peuvent également être versés à chaque étape.
Contrairement aux projets de rénovation traditionnels qui ne remplissent pas les conditions du programme spécial, le montant du prêt accordé dans le cadre du programme spécial n'est pas limité à la moitié de la partie créant des plus-values des coûts d'investissement. La part préservant la valeur doit être elle aussi, dans la mesure du possible, couverte par le fonds de rénovation. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont invités à faire appel à des entreprises locales et à utiliser des matériaux produits en Suisse.
En plus des documents usuels exigés pour les projets de rénovation, le rapport CECB Plus ou le certificat Minergie provisoire seront eux aussi joints à la demande. Le devis et la description des travaux doivent présenter de manière compréhensible les travaux prévus. Une fois les travaux d'assainissement terminés, il convient de confirmer que les exigences énergétiques ont été atteintes, par la remise du CECB définitif avec les valeurs du projet réalisé ou du certificat Minergie définitif.
Les demandes de prêts du programme spécial peuvent être déposées jusqu'à la mi-octobre 2023 au plus tard auprès de l'une des deux organisations faîtières de construction de logements d'utilité publique. Le formulaire de demande peut être téléchargé sur le site de l'Office fédéral du logement (OFL, www.ofl.admin.ch). Des informations complémentaires peuvent également être obtenues auprès de l'OFL ou des organisations faîtières. Il n'est pas prévu de limiter les fonds disponibles pour le programme spécial. Par conséquent, tous les projets qui répondent aux exigences d'amélioration énergétique peuvent bénéficier d'un prêt. Les aides fédérales du fonds de roulement contribuent à améliorer encore la qualité élevée du parc de logements d'utilité publique, y compris dans le domaine énergétique. ■

Electrolux
Reset 3sec
Delay Start
ECOMETER
ECO
4h00m
Quick
3sec
MY TIME
ECO
ExtraHygiene
ExtraPower
EXTRAS
Pour une vaisselle et un environnement plus propres: QuickSelect
Sélectionnez intuitivement la durée souhaitée à l'aide du curseur. L'écomètre vous montre automatiquement où se situe votre programme en matière d'écologie.
For better living. Designed in Sweden.
www.electrolux.ch