

Rénovations : comment les financier?

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **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: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1029611>

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.

RÉNOVATIONS: COMMENT LES FINANCER?

Le parc immobilier produit le tiers des émissions de CO₂ en Suisse. Pour atteindre les objectifs de la politique énergétique et climatique de la Confédération, il est urgent que les propriétaires d'immeubles effectuent des rénovations énergétiques. De nombreuses aides et subventions leur sont proposées.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Pour traiter ce sujet important pour les coopératives d'habitation, nous avons demandé à Gabriel Winkler, président de la coopérative Les Rocailles, et disposant du brevet fédéral de gérant d'immeuble et du diplôme de technicien ES en gestion énergétique, de nous faire part de ses expériences, puisqu'il a mené ces dernières années plusieurs rénovations dans les bâtiments de son parc immobilier. Il nous transmet également de nombreux conseils pratiques.

D'une manière générale, M. Winkler regrette que les coopératives d'habitation n'aient pas de vision à long terme de la façon dont elles vont préserver la qualité – donc la valeur – de leurs immeubles. «En fait, elles réagissent, plutôt que d'anticiper», déplore-t-il. Mais, justement, comment anticiper? L'une des solutions est l'élaboration d'un «plan quinquennal»: la coopérative Les Rocailles l'a mis en pratique, et en dix ans, elle a pu totalement rénover les enveloppes de ses immeubles. Est-ce une solution type idéale pour toutes les coopératives d'habitation qui veulent faire des rénovations? «Cela va dépendre de l'état d'endettement de la coopérative, du niveau des loyers, de la structure et de l'importance des travaux prévus = du montant de l'investissement», indique M. Winkler. Mais voyons ce qu'est un plan quinquennal de manière plus précise.

Plan quinquennal

Gabriel Winkler et ses collègues du comité ont élaboré un plan quinquennal d'investissement (sur cinq ans) depuis 2013, sur la base de finances saines. En effet, leur idée était de ne commencer des travaux de rénovation que lorsque les fonds propres seraient suffisants. «Nous avons alimenté notre fonds de rénovation année

après année, afin d'arriver à un montant qui permette de renoncer à tout emprunt bancaire qui, inévitablement, implique des coûts.» Le principe est donc d'épargner des fonds, d'augmenter les fonds propres, et «lorsque le montant est suffisant, on démarre les travaux. L'avantage est que pendant la phase d'épargne des fonds, la coopérative peut demander des devis aux entreprises et bien choisir ses sous-traitants, en gardant la maîtrise du projet», complète M. Winkler. Il résume ce point en disant «Oui pour un plan quinquennal d'investissement, mais il faut commencer d'épargner bien avant!»

Planification financière

La planification financière élaborée sur cinq ans par la coopérative Les Rocailles lui a permis de prévoir une rénovation de l'enveloppe extérieure de tous ses bâtiments depuis 2013, avec 1 ou 2 bâtiments rénovés par année. Pour chaque rénovation, un document «budget/financement» complet avait été élaboré. Cette étape étant maintenant terminée, la prochaine rénovation concernera l'intérieur des logements; le financement sera fait par le fonds de rénovation, en application stricte du principe décidé par la coopérative. Cette planification à cinq ans est la garante d'une gestion financière totalement maîtrisée.

Fonds de rénovation

Alors qu'un «fonds de rénovation» existe souvent pour les PPE, M. Winkler rappelle que pour les coopératives d'habitation, il n'y a aucune obligation: le code des obligations n'exige rien à ce sujet. Mais il reste convaincu de la grande utilité d'un fonds de rénovation pour toute coopérative et estime que c'est un moyen indispensable pour assurer une saine gestion financière à long terme. Pour la coopé-

ratrice des Rocailles, le seul moyen pour alimenter son fonds de rénovation a été de lui attribuer une partie des loyers perçus chaque année. En principe, selon M. Winkler, «idéalement, avant d'engager des dépenses pour faire des rénovations, il faudrait que la coopérative d'habitation ait mis assez d'argent de côté pour couvrir 60% du total de l'investissement prévu». Si la coopérative doit faire appel à des fonds extérieurs pour financer les

LE CECB

Le Certificat énergétique cantonal du bâtiment (CECB) est le point de départ indispensable et incontournable avant de décider de faire une rénovation, quelle qu'elle soit! Le CECB standard est une «photo de l'efficacité énergétique du bâtiment» tel qu'elle est au moment de l'analyse. Il va lui attribuer une classe de A à F. Ce certificat est établi sur la consommation d'énergie (mazout, etc.) basée sur au minimum les trois années précédentes. Ce CECB standard est obligatoire pour toute obtention d'une subvention de moins de Fr. 10 000.-. Son prix est d'environ Fr. 1000.- pour un petit immeuble locatif de 10 logements.

Le second est le CECB Plus, et il est obligatoire pour l'obtention d'une subvention de plus de Fr. 10 000.-. Le rapport annexé va proposer des variantes de rénovations ainsi qu'une liste des priorités «dans un ordre chronologique idéal»: isolation du toit, de la façade, du chauffage, etc. Des experts CECB agréés effectuent ces analyses et délivrent les CECB. Ensuite, le maître d'ouvrage peut contacter les entreprises spécialisées pour lancer les travaux. Attention: pour toucher les subventions cantonales ou communales, il ne faut commencer les travaux qu'APRÈS avoir soumis la demande de subvention au service compétent et qu'APRÈS avoir reçu la réponse! Si la demande de subvention est faite à la fin des travaux, la demande sera refusée!

travaux de rénovation prévus, il faut qu'elle se renseigne, en mandatant un architecte, au sujet des aides et des subventions dont elle pourrait bénéficier.

Une coopérative d'habitation peut bien sûr demander un « crédit rénovation » à sa banque, mais cette dernière va analyser la santé financière de la coopérative: ses fonds propres, ses rentrées de loyers, ses charges et son endettement (s'il y en a un). La coopérative peut aussi – et avant tout – faire appel aux aides propres aux coopératives d'habitation, dont voici les principales commentées ci-après.

Centrale d'émission pour la construction de logement (CCL)

La CCL est organisée sous la forme d'une coopérative. Elle peut intervenir une fois la construction terminée. La CCL peut accepter de financer une rénovation lourde (exemples: nouvelle toiture, façades, etc.); il n'y a pas de remboursement (ou d'amortissement), donc la dette se maintient. Elle peut aussi faire des prêts à des conditions avantageuses, avec la possibilité de payer les intérêts et de rembourser le prêt au terme de celui-ci.

Fonds de roulement

Approvisionné par la Confédération, le Fonds de roulement est géré à titre fiduciaire par coopératives d'habitation Suisse. Il permet d'octroyer des prêts remboursables à des taux favorables pour compléter les fonds propres ou pour assurer un financement transitoire lors de l'acquisition de terrains à bâtir, la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements. Attention: ces prêts sont accordés avant que les travaux de rénovation ne débutent!

Fonds de solidarité

Ce fonds est alimenté par les contributions volontaires des membres de coopératives d'habitation Suisse. Ce fonds peut compléter les prêts du Fonds de roulement pour combler les fonds propres nécessaires. Ils sont octroyés à des taux d'intérêt favorables et doivent être remboursés.

Programme Bâtiment et subventions

A la différence des aides – qu'il faut rembourser s'il s'agit d'un prêt –, la subvention



Les travaux réalisés rue Pierre-de-Vingle à Neuchâtel ont été: isolation des façades et de la toiture, fermeture des balcons, ajout d'un ascenseur (sous-sol au rez), réfection des cages d'escaliers, remplacement des portes palières. Coût: Fr. 1 190 000.– (Avant en haut, après en bas)

est octroyée «à fonds perdu», autrement dit, le «donateur» – qui est souvent le canton – attribue le montant sans en demander le moindre remboursement. A cet égard, il faut rappeler que le Programme Bâtiment est le point central de ces subventions pour tout le secteur «énergie», qui englobe tous les aspects de l'isolation et toutes les techniques de chauffage. Les montants sont versés par la Confédération aux cantons, qui vont décider comment les investir. Les cantons peuvent compléter les fonds fédéraux et les attribuer à des domaines prioritaires: changer de système de chauffage, faire l'isolation extérieure ou celle du toit, privilégier les énergies renouvelables, etc.

Le canton de Vaud a par exemple annoncé qu'il avait prévu une enveloppe de 50 millions de francs pour 2022, pour la rénovation énergétique des bâtiments, avec des aides spéciales pour le remplacement du chauffage dans les grands bâtiments, l'installation de pompes à chaleur (PAC) et le développement de chauffages à distance (CAD). Voici les principaux domaines qui bénéficient des aides du Programme Bâtiment en 2022: rénovation pour passer de l'étiquette énergie E à celle de B (octroi de 50.– par m²), isolation (Fr. 60.– par m²), installations photovoltaïques, pompes à chaleur. Remarque: les priorités et les montants sont fixés par les cantons et la coopérative



DACHCOM



Oui, je le veux !
Assainir
pour le futur.

 flumroc.ch/ouijeveux




**PRIME
SOLAIRE 2022**

**SIG vous offre jusqu'à
CHF 4'450.- de prime** pour une
installation photovoltaïque de
maximum 30kWc (environ 170 à 200m²)
mise en service en 2022



Le solaire pour toutes et tous à Genève
Avec le soutien d'Electricité Vitale Vert. sig-mamaisonsolaire.ch



Les travaux réalisés rue des Fahys à Neuchâtel ont été: isolation des façades, remplacement des ferblanteries, pose de stores électrifiés, réfection des cages d'escaliers.
Coût: Fr. 560 000.- (pour les deux immeubles) (Avant en haut, après en bas)

doit contacter le bureau compétent (en général le Service de l'énergie)

Programme spécial Fonds de rénovation 2021-2023

L'article de Felix Walder, de l'OFL, publié dans ce numéro en pages 6-7 donne un descriptif complet de ce Programme spécial du Fonds de rénovation 2021-2023. Le cours de Kathrin Schriber (voir dans les références) donne, quant à lui, toutes les informations détaillées sur tous les types de rénovations énergétiques et leurs pos-

sibilités de financement. Le secrétariat de l'ARMOUP pourra également vous renseigner au sujet de ces aides spéciales qui seront attribuées jusqu'en 2023.

Répercuter sur les loyers?

La question tarabuste toute coopérative qui va faire – ou a déjà fait – des rénovations: faut-il répercuter les frais de rénovation sur les loyers des sociétaires-locataires? La coopérative Les Rocailles applique ce principe: 40% du montant de l'investissement est pris en charge par

POUR EN APPRENDRE PLUS

- Cours de formation de l'ARMOUP: «Instruments de financement à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique», de Kathrin Schriber, responsable du fonds, coopératives d'habitation Suisse, Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (module 7; financement des rénovations: voir pages 45, 46, 47 et 48 du cours);
- «Logements d'utilité publique; guide pour les maîtres d'ouvrages et les communes vaudoises», publication de l'Etat de Vaud, 2018, 86 pages (pour les commandes: 021 316 64 00 ou info.logement@vd.ch);
- www.leprogrammebatiments.ch/fr/;
- Programme bâtiment VD pour 2022: www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions-programme-batiments/;
- Chauffage (campagne de l'OFEN): www.chauffezrenouvelable.ch/conseilincitatif/;
- CECB: www.cecb.ch/;
- «Guide des subventions (VD): la rénovation énergétique de votre maison»: info.energie@vd.ch (021 316 95 50);
- www.lamyexpertise.ch (pour CECB, désamiantage et autres polluants), experts à GE, VD, FR et NE;
- Projet Commune Rénove des communes de Morges et de Vevey, avec Romande Energie.

la coopérative et 60% par les locataires via une hausse de leurs loyers. Ainsi, si le montant de l'investissement est de Fr. 500 000.-, Fr. 200 000.- seront pris en charge par la coopérative et Fr. 300 000.- par les locataires via une augmentation de leur loyer. «En général, explique M. Winkler, si le travail de communication est bien fait, il n'y a pas de contestation. Au cours d'une séance d'information, la direction explique ce qu'elle entend faire comme travaux de rénovation, en donne la liste et le montant total estimé (par exemple Fr. 500 000.-) et indique la répartition des Fr. 200 000.- (pour la coopérative) et des Fr. 300 000.- (pour les locataires-sociétaires). Et, surtout, nous donnons une estimation de l'augmentation de loyer pour chaque locataire.» La coopérative Les Rocailles, une fois les travaux terminés, laisse passer encore six mois avant de concrétiser



RÉNOVER: EN 6 ÉTAPES

1. Réaliser un audit énergétique
En plus d'un diagnostic énergétique complet, le certificat CECB Plus fournit plusieurs variantes de travaux à faire ainsi qu'une estimation des coûts et des subventions possibles. Il constitue une aide précieuse à la décision et permet de définir le cadre du projet envisagé. Il faut choisir un expert agréé. La réalisation d'un CECB Plus est subventionnée à hauteur de Fr. 1000.- à Fr. 2000.- (canton de Vaud).

2. Demander des offres
Sur la base de l'audit réalisé, demandez des offres à des entreprises spécialisées du bâtiment. Cette tâche peut aussi être confiée à un bureau d'architecte ou à une entreprise générale. Assurez-vous que le matériel utilisé bénéficie d'un certificat de qualité.

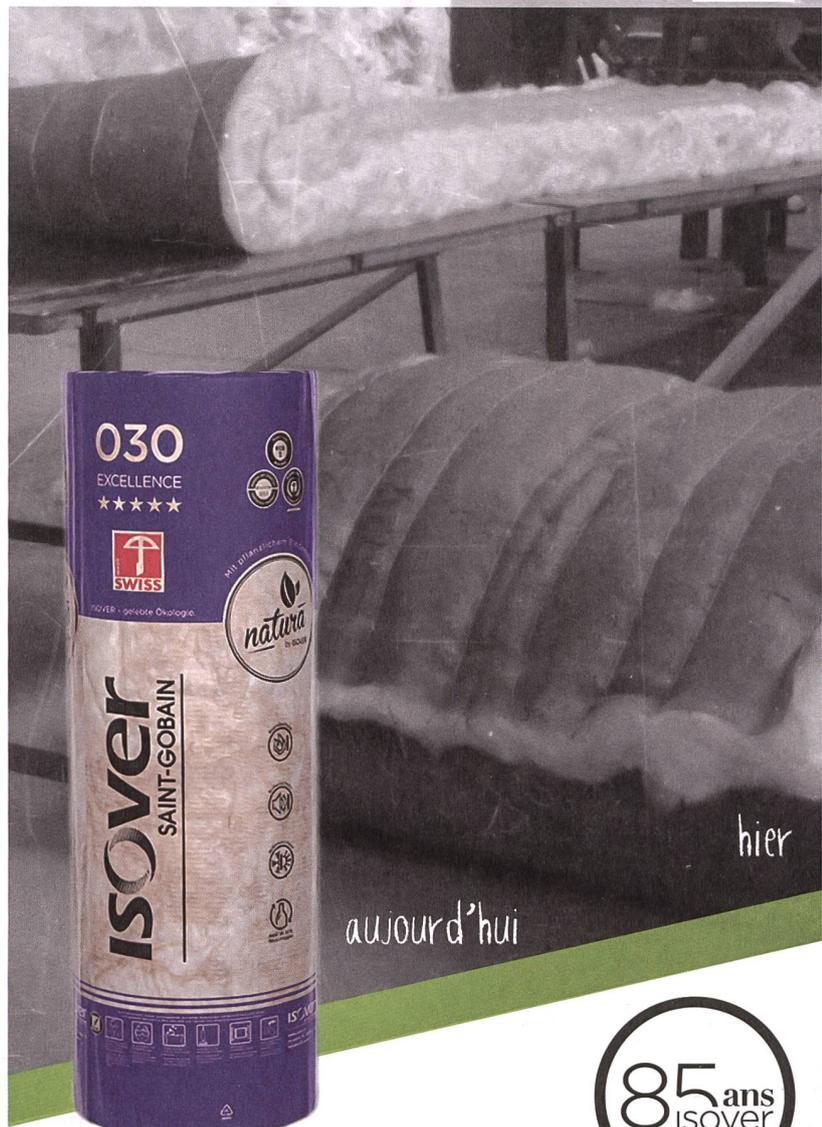
3. Faire la demande de subventions
Remplissez les formulaires de demandes en vous faisant aider, au besoin, par l'expert CECB qui a réalisé votre audit. N'oubliez pas d'y joindre les annexes requises, comme les devis des entreprises, les certificats de qualité et, dans certains cas, le document de l'audit du CECB Plus. Déposez votre demande sans tarder car les aides financières sont limitées au budget disponible pour l'année en cours. Renseignez-vous au sujet des aides complémentaires allouées par les communes.

4. Attendre la décision de l'octroi
Vous pourrez acquérir le matériel et mandater les entreprises une fois que votre demande aura été approuvée par le service cantonal (Direction générale de l'environnement – DGE – pour le canton de Vaud). Cette étape doit impérativement être respectée.

5. Lancer les travaux
Une fois la décision du canton obtenue, faites exécuter les travaux et assurez-vous de leur conformité aux devis et aux conditions d'octroi des subventions. Faites-vous aider par un-e architecte ou un-e professionnel-le du bâtiment pour le suivi du projet.

6. Annoncer la fin des travaux
Informez le service cantonal de la fin des travaux au moyen du formulaire adéquat. Joignez-y les annexes mentionnées (factures finales et justificatifs de paiement). Une fois le dossier vérifié, la subvention vous sera versée. IMPORTANT: les travaux de rénovation énergétique sont déductibles des impôts!

(Source: Etat de Vaud)



hier
aujourd'hui



Nouveauté mondiale 2022
SWISSROLL 030

L'ISOLATION EN LAINE DE VERRE robuste - durable - écologique

...est un produit hautement performant et composé à plus de 80% de verre recyclé. Nous la produisons dans notre usine suisse de Lucens (VD). L'électricité dont nous avons besoin provient à 100% de l'énergie hydraulique locale.

La laine de verre est, par nature, incombustible, chimiquement neutre, légère, facile à travailler et résistante au vieillissement !

Chaque bâtiment isolé avec de la laine de verre apporte une précieuse contribution à la réduction des émissions de CO₂.

À vous de jouer!



Saint-Gobain ISOVER SA
Route de Payerne 1, CH-1522 Lucens
Tél. +41 (0)21 906 01 11
www.isover.ch, admin@isover.ch



LES BONS CONSEILS

- Créer un fonds de rénovation
- Alimenter ce fonds chaque année
- Planifier les rénovations sur les cinq ans à venir (vision à moyen terme)
- Informer objectivement les coopérateurs-locataires des travaux prévus lors de séances d'information.

Gabriel Winkler, expert CECB, se tient à la disposition des personnes intéressées pour leur donner les renseignements généraux sur le CECB (tél. 032 753 53 56; courriel: gab.winkler@gmail.com).

la hausse des loyers, afin de compenser les dérangements subis pendant les travaux.

A la fin des travaux, la coopérative Les Rocailles reprend le tableau initial de planification des travaux et les montants devisés, et le complète avec les montants qui ont été réellement facturés par les entreprises. C'est sur ce document que la coopérative se base finalement pour calculer les hausses de loyers. Elle transmet ce décompte aux locataires-sociétaires comme justificatif de l'augmentation.

A noter que lors d'un «léger» assainissement fait par la coopérative Les Rocailles, «nous n'avions pas touché aux toitures qui avaient déjà été isolées et n'avions

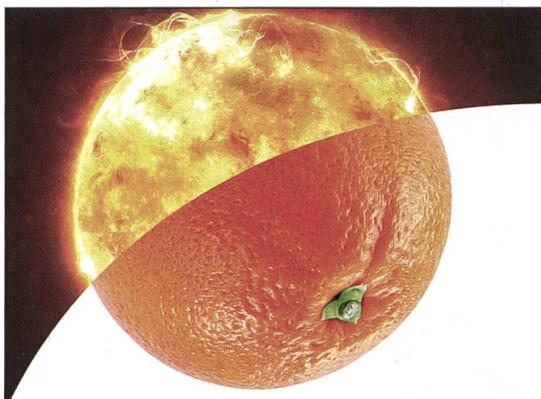
rénové que les façades. Or, après ces travaux, nous avons pu faire baisser les acomptes de chauffage, car nous avons «économisé» entre 20 et 25% de notre consommation d'énergie de chauffage (gaz). Et le confort a nettement augmenté: c'est donc un résultat positif sur toute la ligne!» conclut Gabriel Winkler.

Solaire, chauffage et PAC

Pour connaître les subventions cantonales pour les panneaux solaires thermiques et pour le changement d'un système de chauffage, il faut consulter les sites du Programme Bâtiment de chaque canton! Pour le chauffage, l'OFEN mène depuis 2021 une vaste campagne annuelle

«Chauffez renouvelable / Pensez à remplacer votre chauffage – avec le conseil incitatif», pour aider tout propriétaire à faire sa transition vers un système de chauffage sans mazout (avec des pellets ou une PAC). Toutes les infos (et adresses des conseillers) se trouvent sur le site indiqué dans les références. Pour les installations solaires, certains cantons – dont Genève et Vaud – octroient des subventions spéciales.

Il faut aussi signaler que certaines communes – notamment vaudoises – octroient également des subventions, en complément des subventions cantonales (pour des panneaux solaires thermiques, pour l'établissement d'un CECB Plus ou le rachat de courant électrique photovoltaïque): n'hésitez donc pas à contacter votre commune! Cette thématique des rénovations et de leur financement est extrêmement vaste, et elle a des ramifications au niveau de la Confédération, des cantons et des communes. Nous vous encourageons vivement à approfondir vos recherches en consultant les nombreuses sources que nous avons indiquées dans Pour en savoir plus. ■



le plein d'énergie



ruey-termoplan

mazout | essence | diesel

0800 844 244

ruey-termoplan.ch

labellisé fren

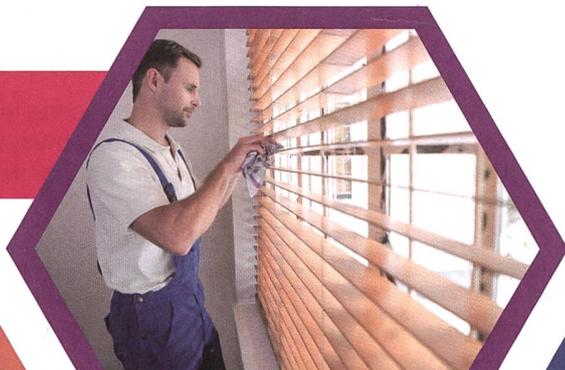
100%
pro



eco²net SA
Nettoyage & Facility Services

ANS 50
depuis 1968

**Devis gratuit
et sans engagement
pour vos travaux**



ecoMobile
Nettoyages
ponctuels



ecoIntensif
Nettoyages
spéciaux



ecoIntegral
Service de
conciergerie



ecoEntretien
Abonnement
de nettoyage



ecoExclusif
Services à domicile



ecoFacility
Multi-services



ecoExpertise
Audit - Conseils
Formations

**7 départements
à votre service**

    www.eco2net.ch

Yverdon-les-Bains: 024 425 30 00 - Lausanne: 021 784 37 56 - Vevey: 021 921 00 33 - Domdidier: 026 675 30 03