

**Préavis N°02-2024
au Conseil communal**

Concernant

**Projet intercommunal « Ouest Rénove »
Demande de crédit de CHF 80'850.- TTC**

Date proposée pour la séance de Commission :

Mardi 19 février 2024, à 18h30

Salle 1 & 2 Castelmont

Délégué de la Municipalité :

Maurizio Mattia

Prilly, le 5 février 2024

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis décrit le projet « Ouest Rénove » qui a comme objectif d'augmenter le taux de rénovation énergétique du parc bâti de l'Ouest lausannois en mobilisant de manière proactive les propriétaires privés et institutionnels. Ce projet cible en priorité les bâtiments de plus de 500 m² de surface de référence énergétique¹, construits entre 1945 et 2000, et possédant un grand potentiel d'économies d'énergie.

C'est un projet nommé « Commune Rénove » qui est à l'origine du projet « Ouest Rénove ». Il s'agit là d'un projet de recherche lancé en 2020 par Romande Energie, soutenu par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) et par la Direction de l'énergie de l'Etat de Vaud (DIREN), et qui a pour but de soutenir la mise en œuvre des stratégies énergétiques communales en aidant les collectivités publiques à accroître le taux de rénovation des bâtiments locatifs sis sur leur territoire. Ce projet de recherche a été mené avec succès sur les territoires des Villes de Morges et de Vevey. Un projet similaire a également été mené entre 2014 et 2017 dans le Canton de Genève, à Onex, piloté par l'Office cantonal de l'énergie et la Ville. Plusieurs projets similaires voient le jour aujourd'hui dans différentes communes romandes.

2. Contexte

En 2021, les communes du SDOL ont adopté plan directeur intercommunal (PDi-OL) guidant et accompagnant la croissance du district afin de garantir la qualité de vie des habitant-es. Cette démarche conjointe des huit communes de l'Ouest lausannois offre une vision concertée et essentielle pour répondre aux enjeux majeurs de développement identifiés à l'échelle du District. Un de ces enjeux est la consommation d'énergie du bâti et les ressources énergétiques locales. Le PDi-OL possède donc un volet énergétique visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables. Ce volet constitue la Planification énergétique territoriale de l'Ouest lausannois.

Dans le cadre de sa mise en œuvre, les Communes l'Ouest lausannois, par l'entremise du SDOL, ont créé une « Région énergie ». Cette structure favorise une collaboration intercommunale organisée au sein de laquelle les communes ainsi que leurs habitant-es, entreprises et organisations poursuivent des objectifs de politique énergétique communs. Un groupe de travail au sein du SDOL a été défini avec comme mission la mise en œuvre de la planification énergétique du PDi-OL. La thématique du renouvellement du parc bâti de l'Ouest lausannois a été reconnue comme prépondérante.

Aujourd'hui, il est prévu que le projet « Ouest Rénove » soit mené par sept communes du district de l'Ouest lausannois, soit Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Saint-Sulpice et Renens. Seule la commune de Villars-Sainte-Croix ne souhaite pas y participer. Lors de la phase de développement du projet, il avait été prévu de le soumettre à l'ensemble des Conseils communaux concernés par le biais d'un seul et même préavis intercommunal. Dans l'intervalle, la majorité des autres communes a décidé de procéder différemment et de financer le projet en passant par leur fonds pour le développement durable ou par leur budget ordinaire. Seules Renens et Prilly soumettent finalement ce projet intercommunal à leur Conseil communal par le biais d'un préavis dédié.

La réalisation du projet « Ouest Rénove » à l'échelle de l'Ouest lausannois permet de mutualiser, et donc de réduire les coûts du projet, de répondre de manière conjointe à certains objectifs du PDi-OL, et de renforcer la coordination intercommunale, ainsi que la cohésion du territoire.

¹ La surface de référence énergétique (SRE), est la somme de toutes les surfaces de plancher d'un bâtiment qui sont incluses dans l'enveloppe thermique et dont l'utilisation nécessite un chauffage ou une climatisation.

3. Enjeux et objectifs

Le constat dans l'Ouest lausannois est aujourd'hui le suivant : dans le parc bâti (hors procédés industriels), la majorité des besoins en chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (ECS) est couverte par des énergies fossiles (>90%), tant pour l'habitat que pour les activités. De nombreux immeubles sont vieillissants et constituent des sources importantes de gaspillage énergétique. La rénovation de ces bâtiments permettrait de réduire les besoins de chaleur actuels de plus d'un tiers.

A Prilly, la rénovation du bâti représente actuellement de 5'600 m²/an, soit un taux de renouvellement annuel de 0.9%. Ce rythme est clairement insuffisant au vu des objectifs fixés dans le PDi-OL et repris dans le futur plan climat communal. La cible en matière de rénovation est fixée à près de 9'000 m² /an ou un taux annuel de renouvellement du bâti de 1.4%

Le parc bâti de l'Ouest lausannois est très varié : il comprend différentes typologies de bâtiments, allant des villas individuelles aux grandes barres d'immeubles de plusieurs dizaines de logements. Pour parvenir à réduire la consommation d'énergie de ces différents types de bâtiments, il est nécessaire d'agir sur deux axes :

- La rénovation de l'enveloppe du bâti et des vieilles installations de chauffage ;
- L'accroissement de l'efficacité énergétique liée au comportement des locataires et propriétaires.

Le Plan climat communal présente différentes mesures pour répondre à ces enjeux.

4. Descriptif du projet

Comme déjà présenté dans l'objet du préavis, le projet « Ouest Réno » cible en priorité les bâtiments de plus de 500 m² de surface de référence énergétique construits entre 1945 et 2000, et possédant de ce fait un grand potentiel d'économies d'énergie. Selon le registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), près de 700 bâtiments correspondent à ces critères dans l'Ouest lausannois (Tableau 1). Le potentiel de rénovation est donc très important. A Prilly, 156 bâtiments répondent à ces critères, ce qui en fait la ville de l'Ouest lausannois avec le plus de bâtiments concernés par le projet, pour un total de 203'129 m², soit 26% de la surface totale des bâtiments du territoire. Parmi l'ensemble des propriétaires concernés, 60 d'entre eux pourront participer au projet dans tout l'Ouest lausannois, dont environ une quinzaine pour Prilly.

Commune	Nombre de bâtiments potentiels	Surface de référence énergétique (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 m ²

Tableau 1 : Bâtiments cibles (> 500m² SRE, construits entre 1945 et 2000)

Le projet vise à offrir un accompagnement technique et administratif aux propriétaires afin de les inciter à entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leur(s) bien(s). Les propriétaires participant au projet bénéficient gratuitement des avantages suivants :

- Réalisation d'un audit énergétique de leur bâtiment ;
- Conseils personnalisés de spécialistes de la rénovation énergétique ;
- Mise en relation avec les services administratifs de leur commune (notamment Bureau des autorisations).

« Ouest Rénove » est donc un outil d'aide à la décision et ne remplace en aucun cas la procédure permettant l'obtention d'un permis de construire.

Le projet est mis en œuvre par le mandataire Romande Energie et ses partenaires en étroite collaboration avec les communes participantes – notamment les services communaux Energie/Climat/Durabilité et la Police des constructions.

Les communes participantes mandatent Romande Energie pour la conception du projet. Grâce à son programme « Commune Rénove », Romande Energie bénéficie d'une grande expérience et d'une expertise reconnue en la matière, avec plusieurs projets similaires menés à bien dans plusieurs communes romandes.

Cinq étapes constituent le cœur de la démarche « Ouest Rénove ».

Étape 1 : Identifier les bâtiments

Les bâtiments éligibles sont identifiés par le biais d'une analyse multicritères mettant en exergue leur potentiel d'assainissement. Ils sont ensuite classés en différentes familles typologiques. Pour chacune d'entre elles, des mesures d'assainissement spécifiques tenant compte des caractéristiques physiques, architecturales et structurelles des bâtiments sont proposées (à noter qu'une partie de ce travail a déjà été réalisée afin de pouvoir rédiger l'offre).

Étape 2 : Mobiliser les propriétaires et les régies

Chaque propriétaire et/ou chaque régie des bâtiments identifiés est contacté-e individuellement dans le but de lui proposer d'adhérer à la démarche.

Après cette prise de contact, une conférence de lancement est organisée pour informer les acteurs concernés plus en détail (propriétaires, régies, professionnels de l'immobilier). Cette conférence est également ouverte aux médias. En parallèle, des actions de communication ponctuelles sont menées, afin de convaincre un maximum de propriétaires d'adhérer à la démarche.

Afin de mobiliser les propriétaires, il est important de les accompagner le plus en amont possible. Ainsi, des mini-conférences, appelées « Café Rénove », sont organisées pour mettre en relation les propriétaires et les experts. Différentes thématiques sont abordées de manière générale (isolation, remplacement de chaudière, etc.). Lors des « Cafés Rénove », les propriétaires sont informés sur la démarche globale du projet « Ouest Rénove », et invités à participer aux workshops (étape 4), qui permettent de discuter d'un projet de rénovation concret. Il est prévu de réaliser quatre « Café Rénove ».

Bien que « Ouest Rénove » cible en priorité les grands propriétaires, les communes participantes ont souhaité donner la possibilité aux plus petits propriétaires d'être intégrés à la démarche. Il est ainsi possible pour eux de participer à ces « Cafés Rénove », afin de s'informer des thématiques qui y seront abordées (les autres étapes du projet sont réservées uniquement aux grands propriétaires).

Étape 3 : Réaliser des pré-audits énergétiques (pré-audit CECB+)

Des pré-audits sont réalisés pour chacun des bâtiments participant au projet. Ces pré-audits proposent des mesures d'assainissement énergétique chiffrées et priorisées. Ils sont le support de base utilisé pour orienter les discussions lors des workshops qui suivent.

Le projet « Ouest Rénove » comprend la réalisation de 60 pré-audits pour toutes les communes participantes, dont environ une quinzaine pour Prilly.

Étape 4 : Réaliser des workshops

Chaque propriétaire participant au projet est invité à un atelier afin de discuter en détail de son projet de rénovation. Lors de ce workshop, les propriétaires ont la possibilité de rencontrer les différentes entités concernées par leur projet et de les solliciter sur des points précis, selon leur domaine d'expertise. Cela permet de traiter les projets de manière détaillée et avec un haut niveau de compétences. Les propriétaires sont préparés par le mandataire en amont du workshop afin d'optimiser les différents échanges avec les experts (qui seront également informés des attentes des participant-es).

Le mandataire, ainsi que ses sous-traitants, sont présents aux workshops, de même que les communes participantes (notamment le Bureau des autorisations) et des experts d'institutions concernées par la rénovation (Direction de l'Energie et Direction du Logement du Canton de Vaud, ECA, SIE SA, CAD, etc.).

Quatre workshops sont organisés, permettant d'accueillir 60 propriétaires en tout.

Étape 5 : Suivi des participant-es et monitoring

Une fois les workshops réalisés, chaque participant-e est recontacté-e par le mandataire pour s'assurer que la prise en charge de celui-ci a bien répondu à ses besoins. Plusieurs actions de suivi pourront alors lui être proposées s'il le souhaite, et à ses frais (telles qu'un accompagnement par un Assistant à Maitre d'Ouvrage spécialisé en énergie, la mise en lien avec les services concernés, l'analyse du potentiel de répercussion des coûts sur les loyers, l'organisation d'une séance de transmission entre l'équipe d'« Ouest Rénove » et celle du projet du/de la participant-e, etc.).

Les travaux réalisés à la suite de ce projet sont entièrement à la charge des propriétaires, mais ces derniers bénéficieront des nombreuses subventions communales et cantonales liées à la rénovation énergétique de l'enveloppe de leur bâti.

A la fin du projet, des indicateurs de performance seront mis en place afin d'évaluer l'impact du projet « Ouest Rénove » sur le taux de rénovation. Les mêmes indicateurs que ceux utilisés dans les autres villes ayant déjà mis sur pied un projet similaire seront utilisés (tCO₂/an évitées, kWh/an économisés, m² de surface de référence énergétique traités, nombre de projets et de bâtiments traités, typologie des propriétaires).

Il est difficile, à ce stade, de se prononcer sur les quantités réelles d'énergie et de CO₂ qui pourront être économisées grâce à ce projet. Mais à titre de comparaison, le projet Onex-Rénove a permis de multiplier par sept le nombre de rénovations énergétiques réalisées, ce qui correspond à une économie de 3'500 MWh/an, soit près de 1'000 tonnes de CO₂ par an.

5. Planning général

Le projet « Ouest Rénove » est prévu pour une période de 20 mois, selon le planning détaillé dans le Tableau 2 ci-dessous. Il commencera pour l'ensemble des communes participantes au printemps 2024.

Etapas	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 (y compris réalisation de « Cafés Rénove » (4x))																					
Étape 3 - Réaliser des pré-audits énergétiques																					
Étape 4 - Réaliser des workshops (4x)																					
Étape 5 - Suivi des participants et monitoring																					

Tableau 2 : Déroulement du projet « Ouest Rénove » (durée : 20 mois)

6. Aspects financiers

Les coûts ont été chiffrés par le mandataire, Romande Energie. Le coût global du projet s'élève à CHF 330'330.- HT pour l'ensemble des sept communes participantes. La répartition des coûts entre les communes se fera en fonction du nombre de bâtiments répondant aux critères de sélection pour participer à « Ouest Rénove » (cf. Tableau). Ainsi, le coût pour Prilly s'élève à CHF 74'792.- HT, soit CHF 80'850.- TTC. Ce coût comprend la participation d'une soixantaine de propriétaires de tout l'Ouest lausannois, dont 12 à 15 pour Prilly. La participation au projet pour les propriétaires est gratuite, la totalité des coûts étant prise en charge par les communes.

En plus des 60 participants assistant à l'ensemble du processus, d'autres propriétaires pourront participer aux rencontres « Café Rénove » pour s'informer sur diverses thématiques en lien avec la rénovation énergétique.

Si davantage de propriétaires sont intéressés par la démarche, il sera possible, dans un deuxième temps, de répliquer le projet afin de répondre à ces demandes supplémentaires. Le financement devrait alors faire l'objet d'une nouvelle demande de crédit. Cette première réalisation du projet permet de lancer le concept dans l'Ouest lausannois et de voir si celui-ci répond à une attente des propriétaires. Le projet tel que soumis dans ce préavis a été calibré avec le mandataire, selon son retour d'expérience.

La répartition des coûts (HT) entre les communes est détaillée dans le Tableau .

Commune	Coûts 2024 (CHF, HT)	Coûts 2025 (CHF, HT)	Coûts total (CHF, HT)	Clé de répartition (% du nombre de bâtiments visés)
Bussigny	22'533.5	22'533.5	25'067	13.6 %
Chavannes-près-Renens	7'910.5	7'910.5	15'821	4.8 %
Crissier	19'896.5	19'896.5	39'793	12 %
Ecublens	24'211.5	24'211.5	48'423	14.7 %
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	11 %
Total	165'165	165'165	330'330	100 %

Tableau 3 : Détails des coûts et répartition entre les communes (HT)

Subventions

Une demande de subvention a été faite auprès de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) dans le cadre de Région-Energie en été 2023. Cette demande a été refusée, car ce type de projet est déjà bien établi et réalisé dans de nombreuses communes suisses. Or, l'OFEN subventionne de préférence les projets dans leur phase pilote.

Incidences financières

Le total des coûts à charge de la Ville de Prilly se monte à CHF 80'850.- TTC, réparti comme suit :

Budget de fonctionnement		2024	2025
Honoraires énergie et env.	3185.003-1120	40 425.00	40 425.00
Total charges fonctionnement		40 425	40 425
Prélèvement au fds Plan climat	4818.007-1120	40 425	40 425
Total recettes fonctionnement		40 425	40 425
Résultat net (charges)		0	0

7. Durabilité

Le projet développé dans ce préavis correspond à une mesure du Plan Climat de Prilly définie pour répondre en partie à l'atteinte d'une cible partagée avec la planification énergétique de PDI-OL (taux de renouvellement du bâti à 1.4%).

Il participe ainsi à la mise en œuvre d'une politique engagée pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et viser la neutralité carbone à l'horizon 2050.

8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

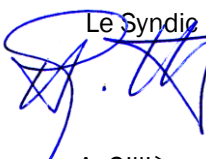
- vu le préavis municipal N°02-2024,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

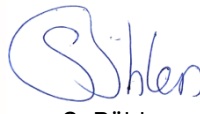
Décide

1. de valider la réalisation du projet « Ouest Rénove ».
2. d'accorder un crédit complémentaire au budget de CHF 40'425.00 en 2024 et en 2025 sur le compte 3185.003-1120 « Honoraires énergie et environnement ».
3. de prélever au fonds Plan climat 9280.107 le montant de CHF 40'425.00 en 2024 et 2025.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 février 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

A. Gillièron

 La Secrétaire adjointe

S. Böhlen