

N°6 - septembre 2023 - Ft. 6,50

Propriété

MAGAZINE ROMAND DES PROPRIÉTAIRES ET DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

GENTRIFICATION

PRÉSERVER LA MIXITÉ

PRATIQUE

Des solutions durables pour le chauffage et le rafraîchissement

.....

JURIDIQUE

Incidence de la hausse du taux hypothécaire sur les loyers

.....

ENVIRONNEMENT

Des économies grâce à la commande à distance du chauffage

.....







Face aux changements, privilégiez une **réflexion globale**

Texte **Magaly Mavilia**

En mettant le cap sur la sortie des énergies fossiles, la Stratégie énergétique 2050 mise sur la rénovation et le renouvellement massif des systèmes de chauffage. En y ajoutant la pression de la montée des prix, les propriétaires se sentent un peu pressés de toute part et, bien souvent, ne savent pas par où commencer, ni comment s'y prendre. Ce dossier propose un certain nombre de pistes et des conseils pour une transition tout en douceur et des solutions durables pour le chauffage et le refroidissement.

Si la pression est forte, rien ne sert de se précipiter, la situation n'est peut-être pas si désespérée. « On ne va pas changer pour changer. Si une chaudière à moins d'une dizaine d'années, quitte à ce qu'elle soit au mazout, ce n'est peut-être pas la priorité du moment », rassure Jonas Broye, conseiller énergétique, technicien ES, expert CECB et fondateur du bureau d'ingénieurs B-Technologies. Changer de système de chauffage alors que ce n'est pas nécessaire a aussi un coût environnemental qui pèse lourd dans l'équation. Et, comme le souligne l'expert: « La meilleure pompe à chaleur du marché dans une

passoire énergétique est un non-sens et une erreur que font malheureusement beaucoup de propriétaires. Dans ce cas-là, il vaut peut-être mieux garder sa chaudière à mazout et isoler. »

Expertise à 360°

Tous les propriétaires ne sont pas ingénieurs ou énergéticiens. Ce sont des questions complexes qu'il est important de soumettre à des experts pour établir une feuille de route à la fois durable et le plus économique possible. Faire les choses dans le mauvais sens, comme changer de chaudière avant d'isoler, va entraîner des frais inutiles. Avant toute >



© Alpinofen

Faire appel à un bureau spécialisé peut être judicieux et, au final, économiquement intéressant.

action, le propriétaire doit avoir une vue d'ensemble de la situation de son bâtiment afin d'élaborer des solutions appropriées.

Des outils comme le CECB (Certificat énergétique des bâtiments) ou le conseil incitatif sont des bases solides sur lesquelles les propriétaires peuvent s'appuyer.

Faire appel à un bureau qui pourra suivre votre projet de A à Z est judicieux. La recherche d'entreprises de qualité n'est pas simple et le suivi des travaux peut s'avérer un enfer pour les néophytes. Enfin, un bureau spécialisé est à même de vous accompagner dans les demandes de subventions.

Un conseil gratuit

Le conseil incitatif «chauffez renouvelable» est gratuit et sans engagement pour les propriétaires de bâtiments, c'est-à-dire qu'ils décident quand et avec quelle entreprise ils souhaitent remplacer leur chauffage. Pour bénéficier de cette prestation, le système de chauffage doit avoir plus de 10 ans. En se rendant sur le site: www.chauffezrenouvelable.ch, il suffit d'introduire le code postal pour trouver un conseiller près de chez soi. Ce programme national de soutien aux propriétaires dans la transition permet, dans un premier temps, de pointer les optimisations de base et les mesures immédiates à entreprendre. «Cela peut être simplement de poser des vannes thermostatiques sur les radiateurs ou d'isoler la distribution de chaleur qui transite dans une zone fraîche», relève Jonas Broye, conseiller incitatif. Cette première prise de température va aussi permettre de savoir s'il est nécessaire d'établir un CECB, qui peut être une étape incontournable pour l'obtention de subventions et, dans le cas d'un CECB+, va fournir une feuille de route accompagnée de devis prévisionnels. Chaque canton a ses particularités: certains subventionnent l'établissement d'un CECB et d'autres pas. De même pour l'octroi des subventions: en-dessous d'un montant

«La meilleure pompe à chaleur du marché dans une passoire énergétique est un non-sens»



JONAS BROYE
Conseiller énergétique et technicien ES

de 10'000 fr. de travaux, il n'est pas nécessaire de fournir ce précieux sésame qui reste toutefois une bonne indication pour le propriétaire et un atout en cas de vente ou de location.

Chauffer et rafraîchir

Le réchauffement climatique a induit une baisse de 4% de la consommation énergétique en 2022. C'est une bonne nouvelle mais il ne faut pas oublier que la consommation d'eau chaude reste peu ou prou la même et que la montée du baromètre engendre des besoins en rafraîchissement. Ainsi, dans le cadre du renouvellement de sa chaudière, il peut être judicieux d'opter pour une pompe à chaleur réversible qui produira à la fois chaleur et rafraîchissement. Coupler une PAC avec une installation photovoltaïque constitue le plus réussi des mariages qui contentera tout le monde: la planète, les finances et la sécurité d'approvisionnement. De plus, quitter le fossile ou opter pour un système durable donne droit à des subventions très intéressantes mais qui peuvent varier considérablement d'un canton à >



La nouvelle pompe à chaleur AEROTOP SX de Elco a été conçue dès le départ pour assurer une protection maximale contre le bruit.

ANNONCE

Nous nous faisons tous avoir. Mais pour notre patrimoine immobilier, ayons le bon réflexe!

Faisons appel à un professionnel de l'immobilier formé par l'USPI Vaud.

Visualiser notre vidéo ici

l'autre. En terre vaudoise, si vous voulez changer votre chaudière à mazout contre une pompe à chaleur, il faudra prouver que le bâtiment est en classe énergétique E pour toucher des subventions. Très généreux, le Valais octroie jusqu'à 9'000 fr. pour ce changement.

La politique énergétique a-t-elle sonné le glas des chaudières à mazout et à gaz? «Dans le canton de Vaud, pour le mazout, il est devenu très compliqué d'y recourir car l'efficacité de votre bâtiment doit être améliorée de 40%, contre 20% pour les chaudières à gaz, que ce soit pour une construction neuve ou une rénovation, relève Jonas Broye. En Valais, une solution complémentaire, en améliorant la physique du bâtiment ou en y ajoutant un agent énergétique renouvelable, sera demandée. Et si une chaudière à gaz est moins chère qu'une pompe à chaleur, le propriétaire va y perdre sur le long terme au vu du prix du combustible. De plus, avec la part non négligeable des subventions octroyées lors d'un assainissement, je ne peux que conseiller de choisir ce type de production de chaleur.»

Et qu'en est-il du bois? «Le bois est plus contraignant qu'une PAC car l'achat de bois peut fluctuer et s'avérer onéreux. De plus, aujourd'hui, il est rare que les propriétaires puissent couper leur propre bois. Mais cela peut-être une bonne solution pour l'entre deux saisons afin d'éviter d'enclencher tout le système de chauffage. Ceci dit, les PAC sont devenues tellement performantes qu'elles consomment aujourd'hui jusqu'à trois fois moins d'énergie qu'un

système traditionnel avec des réglages très pointus quant à l'optimisation de la température.»

En définitive, il existe une solution adaptée pour chaque propriétaire et type de bien, que ce soit la pompe à chaleur air/eau, eau/eau, une chaudière à bois... et il vaut mieux recourir à un bureau spécialisé pour analyser les différents tenants et aboutissants.

Quand le soleil brille

Le Conseil national a décidé de rendre obligatoire les installations solaires sur les bâtiments de plus de 300 m² lors de rénovations et les exigences actuelles pour les nouveaux bâtiments seront étendues. Les propriétaires devront aussi s'équiper s'ils effectuent une rénovation de leurs toitures. Par contre, l'obligation tombera s'il n'est techniquement pas possible de procéder à l'installation ou si cette dernière n'est pas rentable. A l'heure où le solaire bat son plein, de nombreuses entreprises s'improvisent dans ce secteur. C'est pourquoi Swissolar recommande de choisir en priorité une entreprise qui bénéficie du label Pro du Solaire (voir encadré en fin d'article).

Enfin, Suisseenergie met en ligne un outil d'analyse succincte afin de comparer les offres en matière de devis solaire: www.suisseenergie.ch/tools/check-devis-solaire.

Efficacité énergétique : le basique

Les opérations touchant aux installations des bâtiments deviennent de plus en plus complexes en raison de l'évolution continue des techniques,

La pompe à chaleur air/eau Belaria® pro chauffe, refroidit et fournit de l'eau chaude dans une version silencieuse. Elle adapte automatiquement sa puissance selon les prévisions météorologiques, assurant ainsi une réduction notable des coûts énergétiques.



© Hoval

ainsi que des nouvelles contraintes et réglementations dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie. «La prise en compte de la problématique énergétique est désormais un véritable enjeu économique et écologique qui se doit d'être considéré dans sa globalité», constate Enrique Zurita, directeur de Weinmann Energies. L'efficacité, la maîtrise et la conception des installations techniques sont devenues des aspects essentiels dans les constructions nouvelles et existantes et jouent un rôle capital dans l'exploitation des bâtiments à court et long terme. «Les installations de chauffage, ventilation, climatisation et sanitaire correctement conçues engendrent des bénéfices tant en termes économiques (coûts liés à l'exploitation) qu'en termes écologiques (contribution à la réduction de l'empreinte environnementale)», souligne l'ingénieur.

Audit énergétique

Qu'il soit obligatoire ou non selon les cantons, un audit technique des bâtiments est devenu incontournable pour les propriétaires. «Bien plus qu'une simple analyse, un audit énergétique permet une

«La prise en compte de la problématique énergétique est désormais un véritable enjeu économique et écologique qui se doit d'être considéré dans sa globalité»



ENRIQUE ZURITA

Directeur de Weinmann Energies

amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments et une maîtrise des coûts d'exploitation, précise Olivier Scheiber, responsable du segment building engineering chez étic SA. En parfaite adéquation avec les diverses réglementations propres à chaque canton, cette analyse garantit un retour sur investissement grâce aux économies d'énergie réalisées et aux solutions de financements potentielles.» >

ANNONCE

#fairelepleindénergie
 Vos émotions, notre énergie!

Chair de poule garantie

Autres thèmes inspirants sur l'énergie
 primeo-energie.ch

primeo energie

Pour l'avenir:
 des énergies respectueuses de l'environnement. Des infrastructures et des services intelligents. Une chaleur innovante.

Très agréable, le chauffage au sol peut engendrer une surconsommation d'énergie inutile s'il n'est pas optimisé.



© Shutterstock

Chauffage au sol

Très agréable, le chauffage au sol peut engendrer une surconsommation d'énergie inutile s'il n'est pas optimisé. « Un tuyau qui devient poreux va laisser entrer de l'oxygène et péjorer la diffusion de chaleur, explique Christophe De Giorgi, consultant HAT-System pour la Suisse romande. De plus, les collecteurs de nouvelle génération offrent une bien meilleure répartition de la chaleur et permettent un réglage fin du débit litres/minute qui circule

pièce par pièce et, cela va se ressentir sur la facture énergétique. »

Il faut compter environ une semaine pour assainir votre chauffage au sol. Pour une installation de plus de 30 ans, le spécialiste conseille vivement de procéder à une analyse. Et si vous n'avez pas encore de chauffage au sol, les collaborateurs de Naef Group proposent également la technique de fraisage qui permet la pose d'un nouveau chauffage au sol.

L'avis de l'ingénieur

« Optimiser son chauffage au sol et installer des thermostats est une démarche tout à fait judicieuse et rentable. Cela permet d'économiser jusqu'à 20% d'énergie », confirme Jonas Broye, du bureau d'ingénieurs B-Technologies.

Raffraîchissement

N'installe plus une climatisation qui veut. La loi en matière d'économie d'énergie est formelle (mais varie tout de même d'un canton à l'autre). En terre vaudoise, un propriétaire devra prouver que le 50% de l'énergie électrique nécessaire pour faire fonctionner sa climatisation est fourni par des énergies renouvelables. Pour une villa standard, cela représente grosso modo 10 panneaux solaires à installer sur le toit. C'est pourquoi, avant de construire, il est désormais important de choisir des matériaux et un mode constructif qui favorise le rafraîchissement naturel de la maison. Cela passe par une bonne isolation, tout aussi efficace contre le froid, et une protection adaptée des vitrages, que ce soit par des verres électrochromes ou des stores automatiques réglés en fonction de l'ensoleillement. ■

Trouver un partenaire de confiance

Quelques entreprises peu scrupuleuses sévissent en Suisse romande, avertit Swissolar, mais cela est valable, hélas pour bien des corps de métier. Il est donc recommandé de choisir une entreprise certifiée près de chez soi et de demander au moins deux offres.

Solaire: www.swissolar.ch/fr/les-pros-du-solaire. Certaines de ces entreprises proposent aussi des installations de chauffage.

Bois: www.energie-bois.ch/partenaires-regionaux.

Pompe à chaleur: www.fws.ch/fr/category/base-de-donnees-dadresses

Subventions

Tout ce qu'il faut savoir sur les subventions: www.leprogrammebatiments-fr.ch