

PLUS DE RÉNOVATIONS GRÂCE AU SPEED DATING

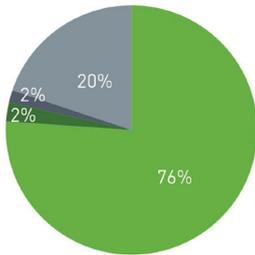
Comment les communes et les villes peuvent-elles faire en sorte que les immeubles à forte consommation d'énergie soient rénovés? Sur la base de cette question, une équipe de recherche a développé un processus de conseil dans le cadre duquel, à l'initiative des pouvoirs publics, les propriétaires d'immeubles nécessitant un assainissement sont mis en contact personnel avec des spécialistes de l'assainissement. La mise en œuvre du processus à Baden, Glaris, Winterthour et dans deux communes genevoises a montré les possibilités et les limites de l'approche.



A Winterthour, les participants au processus SAN-CH venaient des quartiers Union et Rosenberg. Ces deux quartiers avaient été préalablement identifiés comme ayant potentiellement besoin d'être assainis dans le cadre d'un atelier avec des experts de l'administration municipale et à l'aide de données accessibles au public. Photo: Rapport final de SAN-CH de l'OFEN

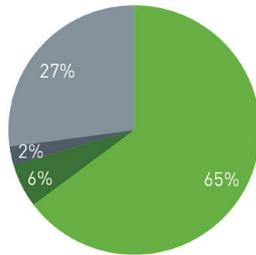
Propriétés inscrites au motif de médiation (N=242)

Type de propriété



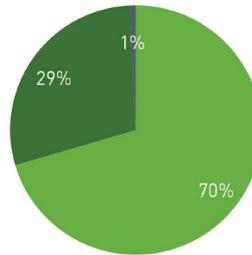
■ Personne privée
■ Société privée
■ Coopérative d'habitation
■ Inconnu

Type de bien immobilier



■ Maison individuelle / collectif
■ Maison de famille
■ Propriété par étage
■ Inconnu

Utilisation de l'immeuble



■ Habité par le propriétaire
■ Loué
■ Inconnu

Si la Suisse veut atteindre les objectifs climatiques de Paris, 2 à 3% du parc immobilier devrait être soumis à un assainissement énergétique chaque année. Le taux d'assainissement effectif est nettement en retard sur cet objectif, avec environ 1%, malgré les programmes d'aide, les incitations fiscales et une large palette de solutions techniques. Il n'existe aucune solution miracle pour augmenter le nombre d'assainissements. Il est d'autant plus important d'essayer de nouvelles méthodes en tenant compte des besoins individuels et des situations de départ des propriétaires de bâtiments.

Un projet de recherche des entreprises de conseil intep - Integrale Planung GmbH (Zurich) et Weinmann Energies S.A. (Echallens) s'est penché sur la question de savoir si le taux d'assainissement pouvait être augmenté lorsque les communes recourent à l'assistance de spécialistes de l'assainissement énergétique. « Dans notre projet, il s'agissait notamment de savoir quelles formes de communication et de participation étaient susceptibles d'inciter les propriétaires de maisons in-

dividuelles à procéder à un assainissement », explique Christian Schmid, le responsable du projet. « Ces facteurs « doux » sont essentiels dans la mesure où seule cette volonté d'assainir permet d'aborder la tâche technique consistant à élaborer un concept d'assainissement. »

L'assainissement en cinq étapes

L'objectif du projet était de développer et de tester, dans la pratique, un processus permettant aux communes d'inciter les propriétaires de bâtiments à procéder à un assainissement. Le processus dit « SAN-CH » se base sur une procédure développée par la « Energieforschung Stadt Zürich » et qui devrait être développée dans le présent projet pour devenir un modèle pour toutes les communes suisses. Les travaux ont été soutenus, entre autres, par l'Office fédéral de l'énergie.

Le processus SAN-CH compte cinq étapes: premièrement, la commune identifie les bâtiments nécessitant un assainissement important en analysant les registres et d'autres sour-



La ville de Baden a calculé un indice de rénovation pour tous les bâtiments à partir du Registre fédéral des bâtiments et logements (RegBL) et d'autres sources de données, ce qui permet d'exprimer le besoin d'assainissement d'un bâtiment. Les propriétaires de bâtiments nécessitant un assainissement important ont ensuite été invités à participer à une consultation sur l'assainissement. A Glaris, pratiquement aucune donnée sur l'état d'avancement de l'assainissement des bâtiments n'était disponible; l'évaluation des besoins en matière d'assainissement s'appuyait essentiellement sur une expertise réalisée par le responsable du service de l'énergie, qui connaît bien les lieux. Illustration: Rapport final de SAN-CH de l'OFEN



Speed-dating entre propriétaires (ou copropriétaires) et professionnels de la rénovation dans la commune genevoise de Confignon. Lors de l'exécution d'un processus SAN-CH, les communes prennent en charge les frais de préparation et de réalisation ainsi que, le cas échéant, les frais de conseil externe. Photo: Rapport final de SAN-CH de l'OFEN

ces d'information. Deuxièmement, la commune recherche des experts en rénovation (conseillers en énergie, architectes, spécialistes des fournisseurs d'énergie, des entreprises

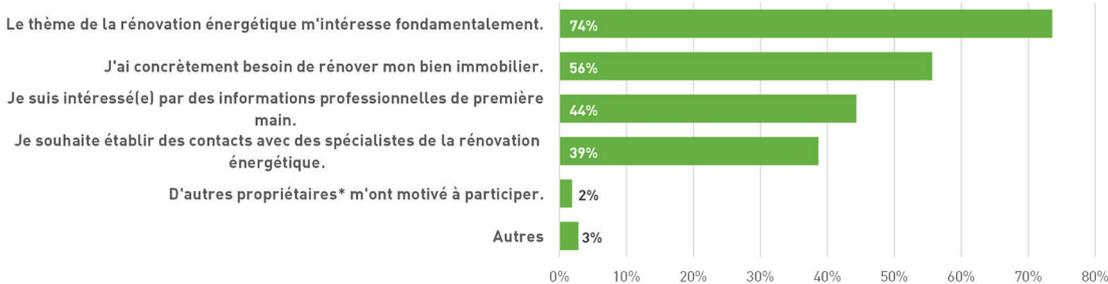
de construction ou des entreprises de chauffage/ventilation/climatisation) et les motive à collaborer gratuitement à une consultation en assainissement. Dans un troisième temps, la commune demande par écrit aux propriétaires de biens immobiliers nécessitant un assainissement particulier de participer à une réunion de médiation pour le conseil en assainissement. La médiation - quatrième étape - consiste en un entretien de cinq minutes de type « speed dating » entre le, ou la, propriétaire du bâtiment et un conseiller en rénovation, éventuellement assisté par des représentants communaux compétents. Si le, ou la, propriétaire (ou la propriétaire) et le conseiller en assainissement s'entendent sur le fond et personnellement, ils élaborent dans la cinquième étape un concept sommaire de rénovation énergétique qui sera ensuite mis en œuvre.

Un assainissement sur 100 bâtiments

Le processus SAN-CH a été mis en œuvre à titre d'essai dans cinq communes suisses de janvier 2021 à juin 2023. Les villes de Baden et de Winterthur, la commune de Glaris ainsi que les deux communes de la banlieue genevoise de Bernex et Confignon étaient de la partie - soutenues financièrement par la ville de Baden, la commune de Glaris, le canton de

Pourquoi vous êtes-vous inscrits au projet SAN-CH ?

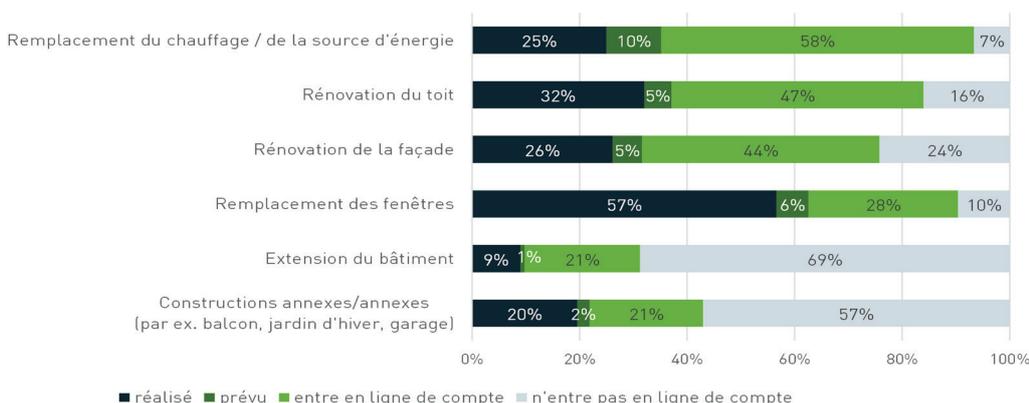
Propriétés ayant participé à l'événement de médiation. [sélection multiple, N=106]



Motivation des personnes qui se sont engagées dans le processus SAN-CH. Graphique: Rapport final de l'OFEN

Quelles mesures ont été prises sur votre immeuble au cours des 20 dernières années et lesquelles sont envisageables à l'avenir?

Propriétés qui se sont inscrites à l'événement de médiation (N=256)



De nombreuses personnes ayant participé au processus SAN-CH avaient déjà une expérience d'assainissement de bâtiments. Graphique: Rapport final de SAN-CH de l'OFEN

Genève et les services industriels de Winterthur. La procédure de mise en œuvre du processus a été adaptée à chaque fois aux spécificités locales. L'objectif était d'acquérir de l'expérience qui puisse être transférée à d'autres communes et villes.

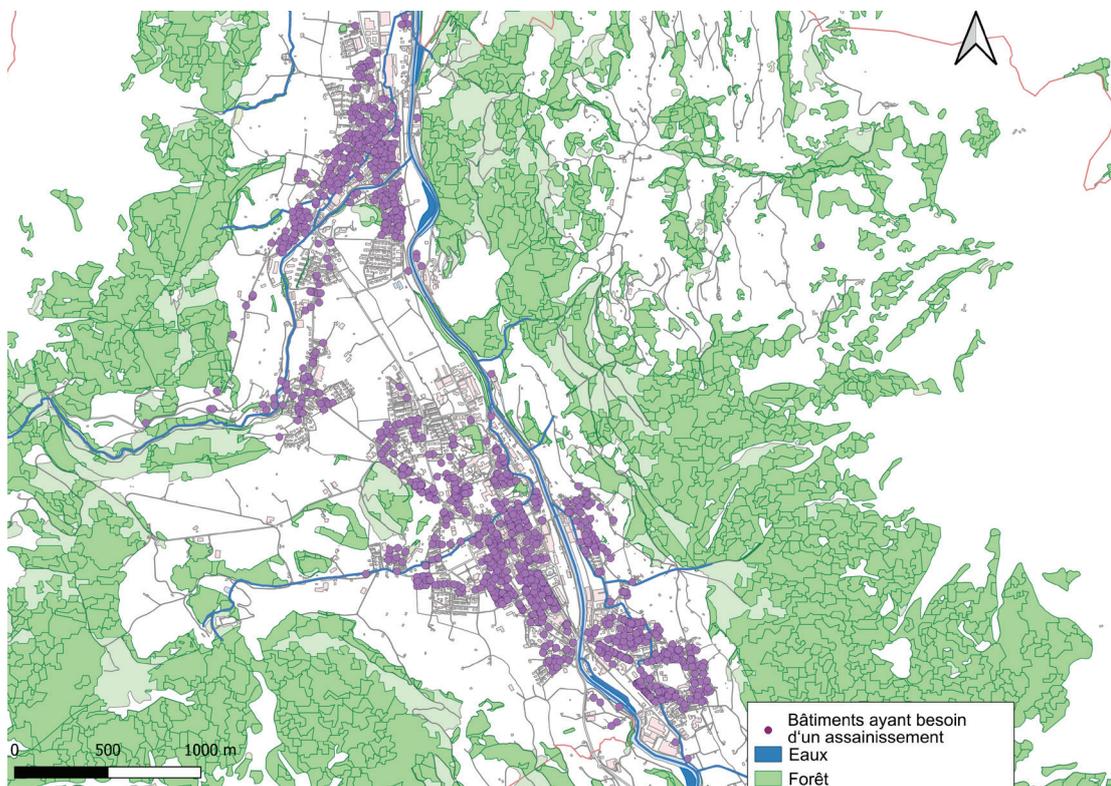
Les équipes de projet des cinq communes participantes ont identifié un total d'environ 3000 bâtiments nécessitant un assainissement important et ont invité leurs propriétaires une médiation. 242 propriétaires (ou copropriétaires) (8%) ont répondu à l'invitation. Lorsque ces derniers ont été interrogés quelques mois après la médiation, un peu plus d'un sur dix avait entamé un projet d'assainissement. Finalement, environ un pour cent des personnes contactées ont donc décidé de procéder à un assainissement énergétique. Dans ce contexte, les auteurs de l'étude attestent d'un effet positif du processus SAN-CH dans le rapport final du projet: « Les propriétaires qui étaient en réseau avec des spécialistes ont fait avancer une demande d'assainissement nettement plus souvent que ceux qui ne l'étaient pas. »

Une approche personnelle est utile

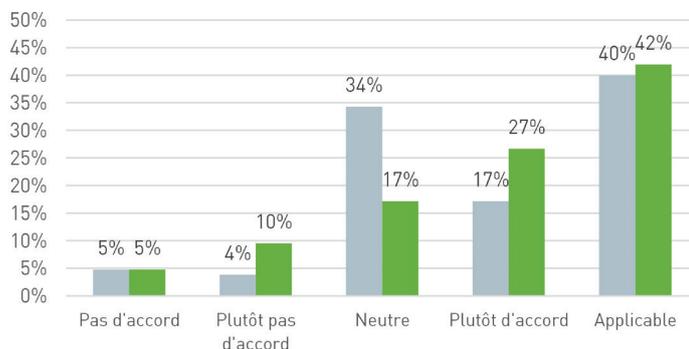
La décision de procéder à un assainissement peut échouer en raison de nombreux si et de nombreux mais. Les expérien-

ces faites avec le processus SAN-CH dans les cinq communes tests donnent des indications sur les circonstances qui peuvent favoriser les décisions d'assainissement. A Winterthur, le processus SAN-CH a été limité à deux quartiers urbains présentant un fort potentiel de rénovation et a suscité l'intérêt pour le projet par le biais d'associations de quartier. Cette approche - combinée à une deuxième invitation - a permis d'obtenir un taux d'inscription plus élevé que dans d'autres communes. Dans les communes genevoises de Bernex et Confignon, il s'est avéré qu'un courrier personnel était utile pour convaincre les propriétaires de bâtiments à rénover de s'intéresser à la thématique de l'assainissement. Dans ce cas, l'équipe de recherche avait une comparaison directe avec un programme similaire, réalisé uniquement par le biais d'un appel d'offres public, mais sans prise de contact directe. A Glaris, les contacts personnels ont sans doute favorisé les décisions d'assainissement.

Mais l'équipe de recherche s'est également heurtée à des limites dans son approche du processus SAN-CH. Motiver les personnes qui ne s'étaient pas encore préoccupées de l'assainissement énergétique de s'engager sur cette voie n'a pas été chose aisée. Sur l'ensemble des personnes qui ont participé à l'un des réunions de médiation au niveau natio-



J'ai l'intention de mettre en œuvre au moins une mesure de rénovation énergétique dans mon immeuble au cours des trois prochaines années.



Le processus SAN-CH a parfois aidé les participants à se décider pour ou contre un assainissement. Gris: enquête avant la participation à l'événement de médiation. Vert: enquête après la participation à l'événement de médiation. Graphique: Rapport final de SAN-CH de l'OFEN

nal, 70% avaient déjà abordé le thème de l'assainissement et la moitié avait déjà réalisé des mesures d'assainissement individuelles. La participation à la réunion de médiation n'a que très rarement modifié la volonté de procéder à un assainissement, comme l'a constaté l'équipe SAN-CH dans une enquête avant/après.

Guide pour les communes

Les scientifiques ont identifié différents « obstacles » qui ont jusqu'à présent empêché la mise en œuvre d'assainissements et qui pourraient être surmontés à l'avenir par des mesures appropriées:

- Dans la mesure où la volonté d'assainir varie d'un propriétaire à l'autre, il faut veiller à ce que les offres d'information et les spécialistes de l'assainissement choisis soient adaptés à leur niveau respectif de volonté de rénover.
- Afin d'éviter la déception et la frustration des propriétaires, il convient de trouver dans la communication du projet « un bon équilibre entre activation et reconnaissance des difficultés », comme le note l'équipe SAN-CH.
- Les villes et les communes qui mènent un processus SAN-CH doivent faire face au fait que les propriétaires perçoivent parfois les autorités (autorités chargées de délivrer les autorisations, protection des monuments) comme des « empêcheurs » de tourner en rond.
- Les conseils en énergie existants ne couvrent pas encore comme souhaité les besoins des propriétaires lors de l'évaluation et de la planification préalable des assainissements. De

nouveaux modèles de promotion impliquant des spécialistes de l'assainissement rémunérés pourraient aider.

- Si l'adresse des bâtiments nécessitant un assainissement important ne sont pas disponibles, il peut être nécessaire de trouver d'autres moyens de cibler les personnes dont les bâtiments nécessitent un assainissement.

Pour les communes souhaitant mettre en œuvre le processus SAN-CH, l'équipe de projet a élaboré un guide intitulé « Accélérer l'assainissement - Guide pour un taux d'assainissement plus élevé » (téléchargement PDF: voir en fin d'article). « Nous souhaitons encourager les communes à mettre en place de tels processus et à se profiler ainsi comme des actrices et des acteurs du développement durable », explique Christian Schmid. Cette approche a l'avantage, par rapport aux séances d'information générales, de permettre aux propriétaires disposés à assainir de répondre à leurs besoins individuels et d'impliquer suffisamment tôt les spécialistes de l'assainissement, constate Schmid.

- Le **document** « Accélérer l'assainissement - Guide pour un taux d'assainissement plus élevé » est disponible [ici](#).
- Le **rapport final** du projet « Spécialistes de l'assainissement énergétique en tant que moteurs de la rénovation en Suisse » (SAN-CH) est disponible sur: www.aramis.admin.ch/Grunddaten/?ProjectID=48266
- Nadège Vetterli (nadege.vetterli@anex.ch), directrice externe du programme de recherche de l'OFEN Bâtiments et villes et le responsable du projet Christian Schmid (schmid@intep.com) communiquent des **informations** sur le projet.
- Vous trouverez plus d'**articles spécialisés** concernant les projets pilotes, de démonstration et les projets phares dans le domaine Bâtiments et villes sur www.bfe.admin.ch/ec-batiments.