

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 2-2024
relatif au projet intercommunal «Ouest Rénove» et
sollicitant un crédit de CHF 80'850 TTC.

Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly

Prilly, le 1^{er} mars 2024

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad-hoc chargée d'examiner le préavis n° 2-2024 s'est réunie à Castelmont, le 19 février 2024, de 18h30 à 20h10, dans la composition suivante :

Christian Barbey (PLR),
Margaux Brunner (VER),
Florent Héroguel (VER),
Alain Lala (PSIG),
Christian Maillard (PLR),
Marianne Seppey (LCVL), confirmée présidente,
Ariane Zwahlen (PSIG), confirmée rapportrice.

La Municipalité est représentée par M. Maurizio Mattia et par son chef de service, M. Colin Jéquier.

2. Présentation de l'objet et discussion en présence de la municipalité

M. le Municipal Mattia et M. Jéquier rappellent le contenu du préavis en y ajoutant les éléments suivants :

Le projet «Ouest Rénove» est un projet intercommunal regroupant 7 des 8 communes de l'Ouest lausannois. Pour Prilly, il constitue la première brique du Plan Climat de la ville. Il est en effet important de travailler sur la consommation énergétique des bâtiments existants, car à Prilly un tiers des dépenses d'énergie provient du construit. Beaucoup de bâtiments datent des années 50 à 70 et sont mal isolés (un total de 156 immeubles devrait à terme être rénovés). Le but du projet est de sensibiliser les propriétaires et de les inciter à rénover leur(s) immeuble(s). En effet, les propriétaires ne savent pas toujours comment s'y prendre et où mettre les priorités. La Municipalité se donne comme objectif de passer d'un taux de rénovation de 0.9 % par an à 1.4 %, ce qui restera un taux relativement modeste.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 2-2024
relatif au projet intercommunal «Ouest Rénove» et
sollicitant un crédit de CHF 80'850 TTC.

A Prilly, le projet vise une quinzaine de propriétaires disposant d'un certain parc locatif (propriétaires de taille intermédiaire). Les plus grands propriétaires/régies (ex. Retraites Populaires, Swiss Life, etc.) ont déjà leurs propres plans de rénovation. Quant aux petits propriétaires, ils auront la possibilité de participer à une des étapes du projet (Cafés Rénove). Sur les 7 communes, une soixantaine de propriétaires seront concernés.

Au cœur du projet figure le certificat CECB+ qui est un pré-audit qui indique quelles sont les priorités pour rénover efficacement l'immeuble concerné. Le projet, réalisé avec un consortium mené par Romande Énergie, vise à accompagner les propriétaires dans ce processus. Sur l'ensemble du projet (7 communes), un total de 60 audits seront réalisés et il est attendu que plus de la moitié débouchent sur un projet de rénovation.

Suite à cette présentation, les questions suivantes sont posées par les commissaires :

Q : Quels sont les bâtiments qui sont ciblés par le projet ?

R : Une première estimation montre qu'il y a environ 700 bâtiments dans l'Ouest lausannois qui correspondent aux critères retenus. Cette estimation sera précisée sur 9 typologies dans un second temps.

Q : Quel sera le rôle de Romande Énergie et comment les entreprises potentiellement concernées par les rénovations participeront-elles au projet?

R : Le projet sera mis en œuvre par le consortium mené par Romande Énergie, en collaboration avec les communes. Ce travail s'arrêtera là où commencera le travail des maîtres d'ouvrage. Il est prévu d'inviter certaines entreprises afin qu'elles participent aux workshops. Concernant les subventions de la Ville, il n'est pas prévu de contribuer aux honoraires des maîtres d'ouvrage. On veut éviter que les gens prennent uniquement un architecte, sans qu'un spécialiste énergie ne soit également impliqué.

Q : Le préavis mentionne que 12-15 propriétaires seront concernés par le projet à Prilly. Quels sont les critères pour les choisir ? Y aura-t-il une incidence sur le budget si finalement ce nombre n'est pas atteint ?

R : Il y aura 60 participants au total et en fonction des besoins estimés par commune, une clé de répartition a conclu à l'attribution de 12 à 15 places pour Prilly avec un financement correspondant. Il faudra encourager ces propriétaires à participer, car la clé de répartition du financement (voir tableau 3 du préavis) restera valable même si une commune n'atteint pas le nombre de propriétaires prévus et que c'est une autre commune qui bénéficie des places non attribuées. Toutes les négociations ont eu lieu. Il y a une clé de répartition qui reste valable, même si le nombre de propriétaires estimés par commune varie.

Q : Pourquoi Prilly et Renens passent-elles par un préavis soumis à leur Conseil communal et pas les autres communes concernées ?

R : Au départ, Romande Énergie pensait faire une offre annuelle, mais il paraissait plus logique et transparent de faire une offre sur l'ensemble du projet (20 mois). Sur cette offre, le montant prévu pour Prilly dépasse le montant sur lequel la Municipalité peut décider de manière autonome (CHF 50'000). En plus, le passage en Conseil communal via un préavis permet aussi d'informer sur le démarrage de ce projet très important du Plan climat.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 2-2024
relatif au projet intercommunal «Ouest Rénove» et
sollicitant un crédit de CHF 80'850 TTC.

Q : Comment sont contactés les propriétaires ?

R : Par e-mail. Si intérêt, une rencontre est organisée chez eux et ils sont invités à une conférence de lancement, puis aux Cafés Rénove. A ce moment, s'il y a plus de 60 candidats, on choisit ceux qui bénéficieront des pré-audits. D'ailleurs, il faut savoir que le CECB+ est subventionné par le canton. La commune de Prilly donne aussi une subvention qui peut aller jusqu'à CHF 1'000.-, donc les petits propriétaires (hors projet) peuvent bénéficier de l'audit presque gratuitement.

Q : D'où viennent les infos du préavis ?

R : Elles viennent de l'offre de Romande Énergie et de ses 4 partenaires (consortium), qui va être transmise à la commission.

Q : Si le préavis est accepté, la charge de travail du service Énergie & Environnement - ou d'autres services de la commune - va-t-elle augmenter ? Y aura-t-il besoin de plus d'EPT à terme ?

R : Oui, le service de l'Urbanisme, le service des Constructions et le service Environnement vont être mis à contribution lors des Cafés Rénove. Mais c'est un travail d'information qui figure dans le cahier de charges de ces services. A noter que si on veut plus de bâtiments rénovés, c'est normal qu'il y ait plus de demandes et donc de travail (information et autorisations). Les nouvelles lois fédérale et cantonale sur le climat vont aussi apporter des éléments réglementaires qui contribueront également à cette augmentation.

**Q : Suite aux Cafés Rénove, qu'est-ce qu'il se passera avec les propriétaires intéressés ?
Signature d'un contrat ?**

R : Nous réfléchissons sur la possibilité de signer avec eux une convention pour éviter que le travail ne s'arrête après leur participation au projet. Cette convention impliquerait une possible participation de leur part.

Q : Si on dépasse les règles du coefficient concernant l'usage du sol, que se passera-t-il ?

R : Si l'isolation est plus importante que celle recommandée, on entrera en matière pour des dérogations. A noter que toute dérogation doit être validée par le canton. Dans le plan climat, il y a une mise à jour du PGA. Il faut adapter certains articles du document qui n'est plus adapté à la politique énergétique de la ville. Ces révisions seront présentées ensuite au Conseil communal pour validation.

Q : Avez-vous la volonté de constituer une sorte de centrale d'achat pour aider les propriétaires et faire baisser les prix des matériaux (ex. fenêtres) ?

R : Ce ne serait plus le même projet et cela semble très compliqué, surtout pour des rénovations (besoins très particuliers).

Q : N'y a-t-il pas d'autres prestataires que Romande Énergie pour ce type de projet ?

R : Amstein + Walthert (qui ont intégré le projet Renovo) font aussi de l'accompagnement de propriétaires, mais ce n'est pas exactement le même projet (ils vont aussi intégrer des prestations maîtrise d'ouvrage). En outre, le projet intercommunal avait déjà commencé à travailler avec Romande Énergie.

**Q : Quid de la démarche thermographique faite il y a quelques années (printemps 2013) ?
Peut-elle renseigner le projet ?**

R : La qualité des images thermographiques n'était pas suffisante. Seule la toiture est visible. En outre, l'outil technique n'est pas très bon.

Q : Il semble que Prilly a beaucoup plus de bâtiments méritant d'être rénové que d'autres communes de l'Ouest lausannois, notamment Chavannes. Pourquoi ?

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 2-2024
relatif au projet intercommunal «Ouest Rénove» et
sollicitant un crédit de CHF 80'850 TTC.

R : Les communes se sont développées différemment. Il y a eu un développement fort de Prilly dans les années 70 (Mont-Goulin, Rochelle, Floréal) avec la construction de beaucoup de bâtiments locatifs.

Q : Le financement du projet sera pris sur le fonds du Plan Climat. Comment est alimenté ce fonds ? Quel est aujourd'hui le montant disponible ?

R : Il s'agit d'un fonds temporaire alimenté jusqu'à fin 2024 par la ville de Lausanne qui ristourne ainsi 1 ct/kwh consommé aux communes. Prilly a décidé d'utiliser ce fonds pour financer le Plan Climat (plutôt que de rendre l'argent aux consommateurs). Le fonds dispose d'environ CHF 2M. D'autres mesures en lien avec le Plan Climat vont bientôt démarrer et elles seront aussi financées par le fonds. Ce projet aurait pu aussi être financé par le fonds Energie, mais on voulait réserver ce dernier pour les subventions demandées par la population.

Q : Tout d'abord, félicitations pour la qualité du préavis!

Est-il possible d'aller plus vite et d'augmenter l'objectif du taux de 1.4 %? Ce taux correspond seulement à 1-2 bâtiments rénovés par an...

R : L'objectif est tout à fait atteignable avec les mesures de sensibilisation prévues. Il serait possible de réévaluer l'objectif à 2030. Si acceptée, la loi sur l'Énergie peut aussi définir de nouveaux objectifs. Mais c'est compliqué d'évaluer le taux de renouvellement du bâti. On stagne actuellement à 0.9 % ! Même Lausanne – qui a un objectif plus ambitieux – n'a pas de piste pour augmenter ce taux au travers des incitations. Il faut attendre l'évolution de la réglementation.

Q : Comment faire évoluer le cadre réglementaire ?

R : Nous comptons beaucoup sur la loi cantonale. Nous avons fait des commentaires lors de la consultation. Il faut que cette loi soit claire et précise. Mais là aussi les ambitions sont mesurées, car le législateur a voulu prendre en compte le besoin de compétences, main-d'œuvre, matériaux qui pourrait ne pas suivre si on fixe la barre trop haute.

Q : Il est prévu de prendre 5 mois pour identifier les bâtiments. N'est-il pas possible de réduire ce délai ?

R : Nous allons retransmettre cette demande à nos partenaires. Mais il faut prendre en compte que le projet est chapeauté par SDOL qui a le leadership. Leur façon de gérer le projet sera déterminante. La communication est un élément important. Nous représentons un grand bassin de la population lausannoise et il est important de créer ces sensibilisations.

Q : Certains propriétaires peuvent avoir des problèmes financiers qui les empêchent d'entamer une rénovation malgré leur volonté de le faire et les économies qui peuvent en résulter.

R : Les rénovations ne sont pas un gage de rentabilité. Lorsqu'un bâtiment consomme peu, l'investissement est comparativement beaucoup plus cher et il n'est pas forcément intéressant. Le cadre réglementaire peut faire beaucoup. Pour inciter les propriétaires à faire cet effort financier, il y a notamment une piste du côté de la réduction de la taxe foncière.

Q : La communication sur les économies d'énergie est importante, aussi au niveau des ménages, et les démarches ne coûtent pas cher notamment en ce qui concerne les approches liées à la sobriété, par exemple dans les Cafés Rénove.

R : C'est parfois difficile de convaincre les gens. Les 20°C de l'administration communale n'ont pas bien passé l'hiver passé (même s'il y a eu quand même un impact en termes de consommation).

Q : Romande Énergie est aussi un fournisseur d'énergie. Y a-t-il conflit d'intérêt ?

R : Romande Énergie se diversifie énormément. Elle est maintenant plus qu'un fournisseur d'énergie.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 2-2024
relatif au projet intercommunal «Ouest Rénove» et
sollicitant un crédit de CHF 80'850 TTC.

3. Délibérations et amendements

La Commission relève les éléments suivants :

- Le préavis 02-24 est très bien élaboré.
- Un projet intercommunal permet de réduire les coûts pour Prilly en mutualisant les efforts.
- Un tiers des émissions provient des immeubles et donc il faut agir dans ce domaine.
- Le projet vise les propriétaires intermédiaires, qui n'ont pas de plans pré-établis de rénovation comme les grandes gérances qui doivent investir passablement pour la rénovation de leur immeuble, contrairement aux petits-moyens propriétaires qui peuvent pratiquement couvrir les rénovations avec l'aide des subventions cantonale et communale et de la défiscalisation. La cible semble bien choisie.
- Faute de cadre réglementaire précis, il faut agir par le biais d'efforts incitatifs, ce que fait ce projet en facilitant le démarrage des rénovations d'immeubles.
- C'est un beau projet, dont le coût n'est pas très important. Il peut inciter le petit-moyen propriétaire à faire attention à l'énergie qu'il dépense et à vouloir réduire sa consommation.
- Les petits propriétaires ne connaissent pas forcément le CECB+ (subventionné), ni les subventions communales. Le projet leur permet d'être accompagné sur ces aspects.
- Il est dommage de ne pas connaître le % de rénovation des immeubles gérés par des grandes régies qui ne vont pas participer au projet, puisqu'elles ont leur propre planification.
- Reste la question de l'impact réel qu'aura ce projet sur le moyen terme ? A Onex, Morges et Vevey, précurseurs dans ce type de projet, le rythme des rénovations a été plus rapide (5% au lieu de 0.9%).
- Il est toutefois important de poser la première pierre de ce chantier de rénovation et il faut espérer que la tendance va continuer. Une pérennisation de la sensibilisation serait bénéfique (au-delà du projet).

La commission attend de la municipalité l'offre détaillée de Romande Énergie.

Finalement, la commission émet deux **souhaits** :

- porter une attention particulière aux immeubles classés 3 et 4 à l'inventaire du patrimoine.
- diminuer la durée de la planification, tout en sachant qu'il y a un effet d'inertie.

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à l'unanimité qu'elle accepte le préavis tel que présenté.

La séance est levée à 20h10.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 2-2024
relatif au projet intercommunal «Ouest Rénove» et
sollicitant un crédit de CHF 80'850 TTC.

5. Conclusions

En vertu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

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 en 2025.

Pour la Commission :

Marianne Seppey

Ariane Zwahlen