

Une villa de 1970, à Prévèrenge, avant la rénovation par l'atelier o Sàrl. Une construction conçue à une époque où le litre de mazout coûtait moins de 30 centimes.



La même villa rénoverée en 2009-2010. L'isolation totale avec du béton cellulaire et les crépis synthétiques ont été remplacés par un enduit écologique. Toiture isolée avec des panneaux de laine de bois compacts.



Et si on laissait le froid dehors?

Le chauffage des bâtiments et de l'eau représente plus de 40% de la consommation d'énergie nationale. La récente vague de froid rappelle que L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE devrait être prioritaire dans l'immobilier. Ce sont les petits propriétaires qui montrent l'exemple...

Rêvons un peu... Nous sommes en 2030, la Confédération a réussi sa croisade antifroid entreprise quinze ans plus tôt: 80% des édifices ont été construits ou transformés en bâtiments dits «zéro énergie», c'est-à-dire qu'ils en consomment non seulement très peu, mais qu'ils produisent en électricité photovoltaïque au moins l'équivalent qu'ils en consomment en bois ou en électricité (pompes à chaleur) pour se chauffer. L'eau chaude et parfois un appoint de chauffage sont assurés par des panneaux solaires thermiques. Quand cela s'y prête, des baies vitrées ont été ouvertes dans la façade sud, rappelant le potentiel énorme du solaire passif. Les fenêtres ont été équipées de triples vitrages et leur encadrement ne laisse plus passer la

moindre molécule d'air extérieur. Mais, surtout, tous les nouveaux bâtiments construits depuis quinze ans et tous ceux, plus anciens, qui s'y prêtaient, sont désormais recouverts, des fondations jusqu'à la façade du toit d'une enveloppe isolante.

6 milliards d'économisés

Cette multitude de chantiers a créé des dizaines de milliers de postes de travail, dont beaucoup d'emplois demandant relativement peu de qualifications et qui manquaient particulièrement sur le marché du travail. Enfin, le mazout et le gaz ainsi économisés allègent d'environ 6 milliards de francs la balance annuelle des paiements nationale. On allait presque oublier la

réduction massive de l'impact écologique régional et global provoquée par cette révolution «chauffagère». Mais voilà, nous sommes bien en 2012, et ce scénario énergétique idéal n'a pas encore vraiment débuté, même si des privés et des institutions montrent tout de même l'exemple quand ils en ont les moyens. Et ces pionniers se réjouissent tout de suite du bonus de confort obtenu ainsi que de rentrer dans leurs frais d'assainissement au plus tard d'ici à quinze ans. En revanche, les grands intérêts immobiliers manquent encore de motivation financière vraiment efficace pour construire au-delà des normes légales et pour assainir énergétiquement leur parc d'anciens immeubles. Et ce sont les locataires qui paient les suppléments indi-

qués sur le décompte de chauffage quand l'hiver est particulièrement rude. L'architecte Olivier Lyon, dont l'atelier o Sàrl, à Romanel-sur-Lausanne (VD), s'est spécialisé dans la construction écologique, confirme que la logique du moindre coût prédomine encore chez les grands acteurs de l'immobilier. «Mais c'est vrai aussi que les petits propriétaires sont de plus en plus tentés et s'informent de ce qui pourrait être entrepris. Car tout bâtiment peut être assaini. Et je répète volontiers que pouvoir s'installer à côté d'une fenêtre sans subir le moindre filet d'air glacé, c'est un confort de vie formidable. J'ai fait des rénovations de villas qui ont permis de diviser par 4, parfois jusqu'à 7 leur consommation d'énergie. Et avec les déductions fiscales et les sub-

ventions, on peut espérer un retour sur investissement en une dizaine d'années. Le frein le plus fréquent, c'est qu'il faut avoir quand même un peu de moyens pour se lancer.» Tess Sapin, porte-parole de Minergie, constate une augmentation de demandes pour les assainissements de locatifs. «Il y a un effet Fukushima. Les gens commencent à intégrer le fait qu'une maison efficace est bel et bien confortable, et que cela ne représente que 3 à 5% de coûts supplémentaires par rapport à sa valeur. La base pour obtenir le label Minergie existe déjà souvent, comme des aérations de cuisine et de salle de bain qui permettent d'installer à moindres frais une ventilation douce et automatique. Pour se lancer, je conseille de s'adresser à nous ou aux experts CECB.»

COMMENCER PAR LES FENÊTRES, PUIS FAIRE FAIRE UNE ANALYSE

Le maillon faible dans la guerre au froid, c'est presque toujours les fenêtres. «Si elles sont anciennes, on peut gagner 10% d'économie en les changeant», recommande Olivier Lyon. Le locataire et le propriétaire financièrement un peu serrés seront déjà bien avisés de colmater les fentes avec de simples bandes de caoutchouc autocollantes. «Pour des travaux plus ambitieux et visant le maximum d'efficacité, un bilan thermique est indispensable. Et il faut avoir à l'esprit qu'une rénovation énergétique par étapes est financièrement attractive quand on peut la défiscaliser à 100% sur plusieurs années.» Trois sites incontournables: www.cecb.ch, www.minergie.ch et www.leprogrammebatiments.ch



Rénovation énergétique d'une toiture.



Isolation et assainissement du pied d'une façade.



La citerne à mazout, une fois le bâtiment assaini, peut laisser la place à un stock de pellets.

Photos: DR