



Rapport de la Municipalité au Conseil communal

Réponse au postulat de M. le Conseiller communal Félix Schmidt intitulé « Assainissement énergétique des bâtiments »

Service de l'urbanisme, architecture, énergie & durabilité

Mme la Municipale Marisa Dürst

Rapport n° 20/2025 adopté par la Municipalité, le 25.08.2025

Table des matières

1	Préambule	2
1.1	Postulat de M. le Conseiller communal Félix Schmidt	2
2	Introduction	3
2.1	Objectifs généraux.....	3
2.2	Planification de la rénovation énergétique sur le territoire palinzard ...	5
2.3	Rénovation énergétique du patrimoine communal	6
2.4	Rénovation énergétique du parc bâti privé	6
3	Programme Épalinges Rénove	7
3.1	Objectifs du programme	7
3.2	Déroulement du programme.....	8
3.3	État d'avancement du programme.....	9
4	Réponses proposées	9
5	Aspects du développement durable	10
6	Conclusion	10

1 Préambule

La Municipalité tient à remercier M. le Conseiller communal Félix Schmidt pour son postulat sur l'assainissement énergétique des bâtiments sur le territoire palinzard. Cela lui donne l'occasion de développer la politique qu'elle déploie depuis plusieurs années dans ce domaine et de présenter le nouveau programme *Épalinges Rénove* qu'elle vient de lancer ce printemps 2025. La rénovation du bâti existant privé et communal constitue un enjeu crucial.

1.1 Postulat de M. le Conseiller communal Félix Schmidt

Lors de la séance du 23 janvier 2021, M. le Conseiller communal Félix Schmidt a déposé le postulat suivant :

*Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,*

Je crois que nous sommes tous ici convaincus qu'il est nécessaire de faire quelque-chose pour faire face aux défis climatiques.

Le chauffage des bâtiments est, avec la mobilité, le domaine qui produit le plus de CO2.

Pour les nouveaux bâtiments, les normes et la loi vaudoise fixent des objectifs ambitieux en la matière. C'est bien.

Les bâtiments anciens forment pourtant l'essentiel du parc immobilier. Pour eux, par contre, peu est encore fait. Ils ont une efficacité énergétique très mauvaise en comparaison des bâtiments récents, sont en général chauffés aux énergies fossiles et, si rien n'est fait, vont ainsi contribuer massivement aux émissions de CO2 encore de longues années.

Une étude du FNS (Fonds national suisse) publiée le 17.10.2019 arrivait à la conclusion que « En Suisse, seule une maison sur cent par an fait l'objet d'un assainissement



énergétique. Cela représente moins de la moitié de ce qui serait nécessaire pour atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050 dans le secteur du bâtiment. »

Tout le monde s'accorde à dire que c'est trop lent, beaucoup trop lent. Les programmes d'encouragement mis en place par la Confédération et les cantons n'ont pas réussi à ce jour à réellement accélérer ces travaux de rénovation, pour toutes sortes de raison que je ne développerai pas ici.

Nous devons donc faire ce que nous pouvons, à l'échelle communale, pour inciter à l'assainissement plus rapide des bâtiments anciens, notamment par le biais du plan directeur communal et du plan d'affectation (ex PGA) en cours d'élaboration.

J'avais avancé un postulat le 21.09.2020 demandant à la Municipalité une étude sur ce qui pouvait être fait au niveau communal pour encourager la démolition et la reconstruction des bâtiments anciens trop mal construits pour être valablement rénovés.

Dans le cadre de la commission traitant de ce postulat un consensus s'est construit pour élargir le débat à la question générale de l'assainissement énergétique des bâtiments.

En accord avec la commission, nous vous proposons le nouveau postulat suivant :

Le Conseil demande à la Municipalité d'étudier et de proposer les mesures nécessaires pour inciter à l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc immobilier sur la commune d'Épalinges.

Dans ce cadre, il demande, en outre, à la Municipalité d'intégrer dans son rapport les résultats, en l'état, de la planification énergétique territoriale prévue dans le Plan Directeur Communal et le Plan d'Affectation.

Félix Schmidt
23.01.2021

2 Introduction

2.1 Objectifs généraux

La Municipalité confirme les faits ci-dessus et la nécessité d'agir de façon urgente pour rénover et décarboner le parc immobilier suisse. En effet, le secteur du bâtiment représente plus de 40% des émissions de gaz à effet de serre du pays et les ménages représentent 28% de la consommation d'énergie finale ainsi que 33% de la consommation d'électricité. **Selon la planification énergétique territoriale de 2017, la rénovation énergétique des bâtiments existants représente un potentiel de diminution de plus de 50% des besoins en chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (ECS) (voir Figure 1).**

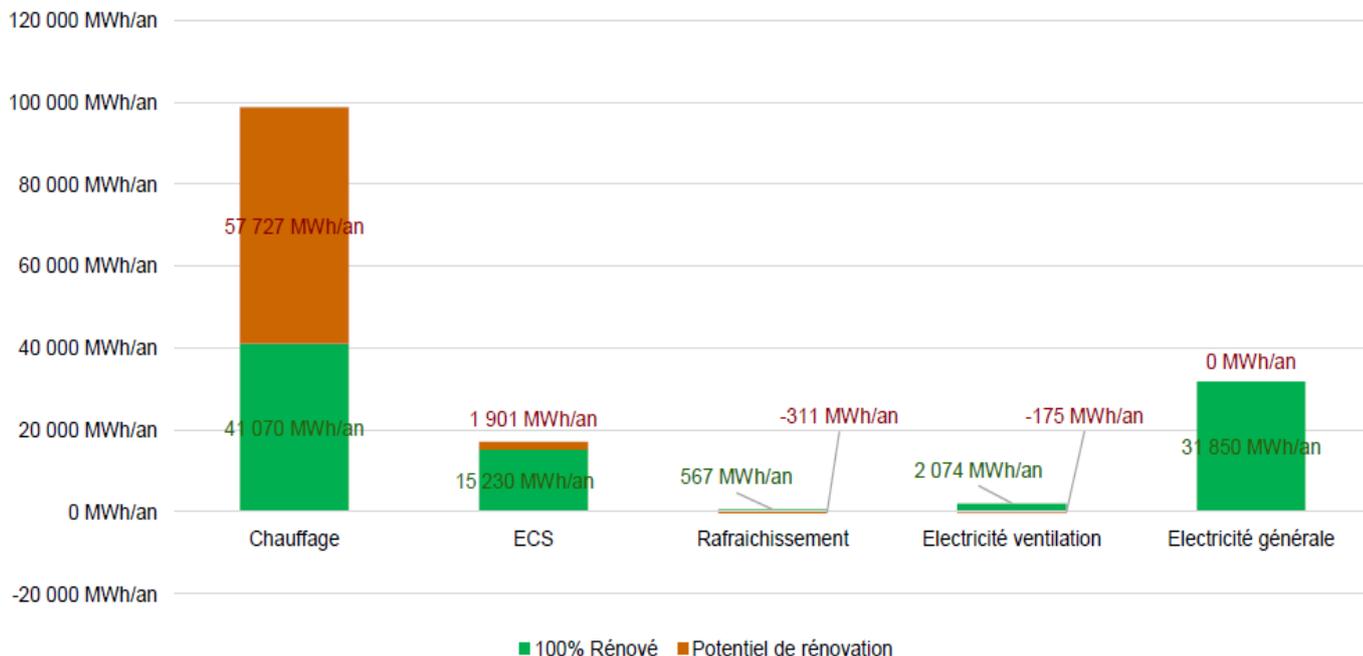


Figure 1 : Potentiel d'économie d'énergie grâce à l'assainissement des bâtiments

*valeur négative : la rénovation complète exige également la mise aux normes de la ventilation et du confort thermique

Pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 – objectif fixé tant au niveau national qu'au niveau communal - et pour réussir à remplir les conditions d'une société à 2000 watts¹, il est donc impératif d'augmenter le taux de rénovation des bâtiments à 3,5 % par an (rénovation du parc sur 30 ans). Ceci correspond à trois fois le taux actuel moyen de 1% par an (rénovation du parc sur 100 ans). En d'autres termes, il s'agit à l'horizon 2050 de décarboner et rénover l'intégralité du parc bâti palinzard construit avant 2010 ayant un potentiel d'économie d'énergie (cible : classe d'efficacité CECB C minimum au niveau de l'enveloppe), à savoir **environ 40 bâtiments à rénover chaque année** (voir figure 2 à la page suivante).

Pour répondre à ces enjeux, la Municipalité d'Épalinges a créé, en 2017, le Fonds pour l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables et la durabilité, tout en mettant en œuvre plusieurs projets tant pour son patrimoine administratif et financier que pour le parc bâti privé du territoire.

¹ La société à 2000 watts est un concept qui reflète la volonté de construire une société juste et durable. Chaque habitant de la Terre a droit à la même quantité d'énergie, qu'il vive aujourd'hui ou demain. A l'échelle de la planète, chaque être humain dispose d'environ 2000 watts et chaque année, disponible sur le long terme. Les émissions de CO₂ liées à cette consommation ne devraient pas dépasser 1 tonne par an, sous peine de modifier le climat et de précariser les générations futures.

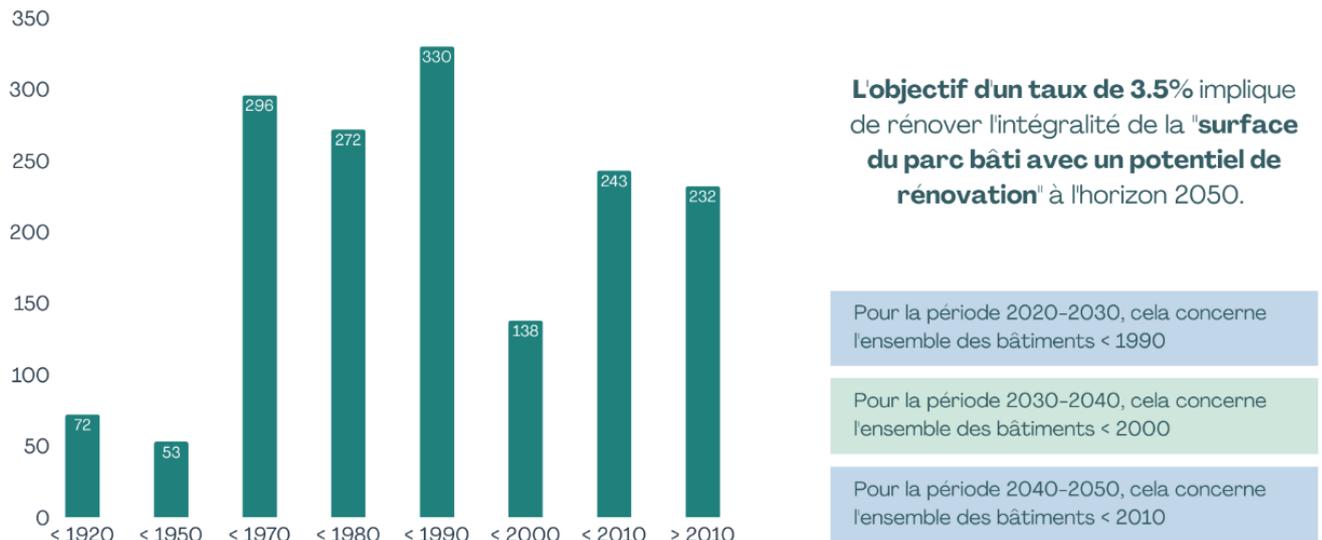


Figure 2 : Âge et quantité des bâtiments du territoire communal – Etat 2022

2.2 Planification de la rénovation énergétique sur le territoire palinzard

Comme le proposait M. le Conseiller communal Félix Schmidt, la rénovation énergétique du parc bâti palinzard est effectivement encouragée à travers la planification urbaine via la mesure ENV6 du nouveau Plan directeur communal (révisé et approuvé en 2023) :

ENV6 : Promouvoir la performance énergétique :

- ENV6.a : Augmenter le taux de rénovation, adopter des performances énergétiques élevées ;
- ENV6.b : Minimiser les consommations énergétiques des bâtiments grâce à l'optimisation de la conception et du fonctionnement des installations ;
- ENV6.c : Intégrer l'énergie dans la planification des zones d'activités et des grands ensembles immobiliers et inciter à l'optimisation de la conception et du fonctionnement des installations techniques.

De plus, la rénovation sera aussi encouragée à travers la révision du Plan général d'affectation (PGA), qui a fait l'objet d'un examen préalable par le Canton dont le rapport a été transmis en mars 2025 à la Commune. Plus concrètement, ces plans permettront d'assouplir les règles constructives des zones de villas sur l'ensemble du territoire communal (cf. rapport n° 22/2022) afin de faciliter la transformation des bâtiments existants, ce qui encouragera non seulement la densification douce mais aussi les rénovations énergétiques.

Par ailleurs, une mise à jour de la planification énergétique territoriale est actuellement en cours dans le but principalement de :

- Aligner la planification énergétique territoriale existante sur les nouveaux objectifs Zéro émission nette en 2050, la Société à 2000 watts, et la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie par rapport aux délais d'assainissement des bâtiments ;
- Ajouter les nouveaux projets de plan de quartier et la densification maximale prévue dans le PDCoM/PACoM ;
- Actualiser le périmètre de raccordement au réseau CAD des SiL, plan qui sera intégré dans le dossier du prochain PACoM.

2.3 Rénovation énergétique du patrimoine communal

Parmi les mesures concrètement entreprises pour les bâtiments communaux, nous pouvons notamment citer la rénovation du complexe de la Salle des spectacles labélisé « Minergie P Rénovation », ou encore la démolition-reconstruction des bâtiments A et D du complexe scolaire de Bois-Murat labélisés « Minergie P » et raccordés en février 2025 au chauffage à distance des Services industriels de Lausanne, à énergie majoritairement renouvelable (66%).

En outre, la Municipalité travaille actuellement avec les bureaux Estia et Epiqr Rénovation à l'élaboration d'un plan directeur des investissements pour l'assainissement du parc bâti communal dont les résultats seront connus fin 2025. Par la suite, une planification de la rénovation sera élaborée en fonction des priorités et des ressources financières.

2.4 Rénovation énergétique du parc bâti privé

Concernant le parc bâti privé, la Commune s'appuie principalement sur son outil incitatif, le fonds FEED (voir figure 3), qui a vu ces quatre dernières années des demandes d'aides pour le remplacement de fenêtres et/ou l'isolation de toiture ou façade, par 20 propriétaires par an en moyenne. Cela n'est toutefois pas suffisant pour atteindre nos objectifs sachant que ces travaux se font par étapes et n'atteignent pas forcément une classe énergétique satisfaisante (à minima C).

De plus, en parallèle des opérations d'appels d'offres groupés pour la réalisation de pompes à chaleur géothermiques, la Commune a mis en place en 2022 et 2023 des ateliers d'accompagnement à la rénovation thermique pour tous les propriétaires de villas individuelles détenteurs d'un audit énergétique CECB Plus. Ces ateliers se sont déroulés chaque année sur 3 soirées de 3 heures chacune pour conseiller les propriétaires, aussi bien sur les aspects techniques de la rénovation (enveloppe thermique, systèmes de chauffage, énergies renouvelables, etc.), que sur les aspects administratifs (méthodologie et planification, financements et subventions, examen des coûts estimatifs et du cahier des charges, etc.). Les trente participants sont ainsi repartis avec toutes les clefs en main pour planifier sereinement leur rénovation et s'assurer de bonnes performances énergétiques. Parmi ces participants, la moitié a entrepris des travaux de rénovation dans les 3 années qui ont suivi, montrant que cette initiative a conduit à des actions concrètes.

Toutefois, puisque ces ateliers n'étaient destinés qu'aux propriétaires de villas individuelles, la Municipalité a également décidé, en décembre 2024, de lancer un tout nouveau programme d'accompagnement à la rénovation énergétique ouvert cette fois-ci à toutes et tous et intitulé *Épalinges Réno* !

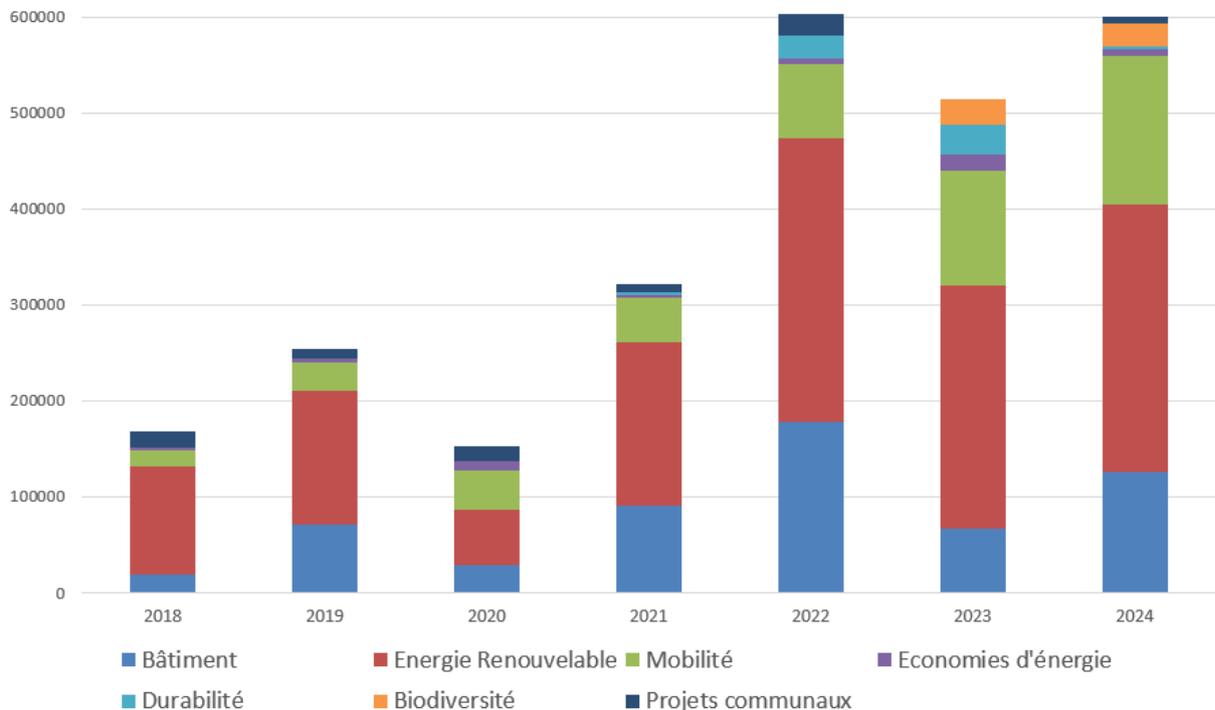


Figure 3 : Evolution des promesses d'octroi d'aide du FEED en CHF par thématique

3 Programme Épalinges RénoVe

3.1 Objectifs du programme

Malgré les importantes subventions cantonales et communales pour encourager l'assainissement énergétique des bâtiments, le taux de rénovation moyen en Suisse n'a que très peu augmenté et stagne autour de 1% par an. En cause : des démarches administratives complexes ; des difficultés financières majeures ; des conflits avec les locataires ; des enjeux de gouvernance en PPE ; etc.

Pour pallier ces blocages et aider les propriétaires à lever ces nombreux freins, la Commune d'Épalinges a souhaité proposer un programme d'accompagnement des propriétaires à l'image de ce que plusieurs autres communes romandes ont déjà entrepris (cf. Onex, Morges, Vevey, Yverdon etc.).

Le modèle *Commune RénoVe*, mis en place notamment à Morges et Vevey, n'a cependant pas été retenu : la Commune d'Épalinges a préféré une version sur mesure répondant davantage aux besoins spécifiques du parc bâti palinzard, tout en diminuant les coûts du programme.

Ainsi, le programme *Épalinges RénoVe* (inspiré du programme *Yverdon RénoVe*) vise à accompagner autant les propriétaires de villas individuelles, que d'habitats collectifs ou encore de PPE, dans la réflexion, la définition, la planification et la réalisation des travaux de rénovation énergétique. Il apporte, en outre, les éclairages nécessaires concernant les différents cadres réglementaires en pleine évolution tels que les lois sur l'énergie cantonale et fédérale, ainsi qu'au sujet du futur plan d'affectation communal (PACom). A l'issue du programme, les participants bénéficieront d'un dossier préliminaire de rénovation consolidé et d'une offre d'accompagnement par un assistant à maîtrise

d'ouvrage en énergie (AMOén) ou par un pool de mandataires dans le but de se lancer sereinement dans les phases d'appels d'offres et de travaux.

3.2 Déroutement du programme

1. Séance de lancement – Lundi 26 mai 2025

Séance de lancement et d'information destinée à tous les propriétaires (les propriétaires institutionnels et de grands locatifs ont été contactés individuellement).

2. Inscriptions – Jusqu'au 30 juin 2025

Inscriptions via un questionnaire en ligne. Audit énergétique CECB+ offert suite à l'inscription sous réserve de participation complète au programme (cf. conditions d'octroi du « Bonus CECB Plus Epalinges Réno » dans la nouvelle directive FEED 2025 qui prend en charge le solde après déduction des subsides cantonal et communal existants mais qui est plafonné).

3. Appel d'offres et attribution des experts CECB Plus – Août/Septembre 2025

L'administration organise, en collaboration avec son mandataire spécialisé *Signa-Terre SA*, un appel d'offres pour sélectionner des experts CECB Plus certifié AMOén par le Canton (Assistant à maîtrise d'ouvrage en énergie) afin de garantir la qualité des audits énergétiques. Elle recommande ensuite un expert à chaque propriétaire et procède aux demandes de subsides.

4. Cycle de conférences – Septembre/Octobre 2025

Cycle de conférences publiques sur les thématiques clefs de la rénovation énergétique pour aider les propriétaires à consolider leurs projets de rénovation :

- **Projets de rénovation en PPE - Jeudi 25 septembre 2025**
Anticiper, financer, assainir : mieux vaut prévenir que guérir ! - Par [Habitat Durable](#)
- **Solutions de financement et fiscalité - Mardi 30 septembre 2025**
 - 1^{ère} partie : *Comment financer mon projet de rénovation ?* - Par la BCV
 - 2^e partie : *Fiscalité* - Par l'Administration cantonale des impôts
- **Densification douce - Mardi 7 octobre 2025**
 - 1^{ère} partie : *Les intentions urbanistiques communales* - Par le Service de l'urbanisme de la Commune d'Épalinges
 - 2^e partie : *Rénover sans manque à gagner !* - Par Lutz Architectes

5. Réalisation des CECB Plus et des dossiers préliminaires – Septembre à décembre 2025

Chaque participant au programme est mis en contact avec l'un des experts sélectionnés pour réaliser un audit CECB Plus (si ce n'est pas déjà fait) ainsi qu'un dossier préliminaire de rénovation sur la base d'une des variantes du CECB Plus. Ce dossier préliminaire servira comme base pour la phase d'accompagnement.

6. Phase d'accompagnement – Janvier/Février 2026

- **Bilatérales** avec la Commune pour les propriétaires institutionnels et de grands locatifs ;
- **Ateliers « Habitats collectifs »** sous format de « speed-dating » de la rénovation lors d'une demi-journée où les propriétaires de PPE ou de petits locatifs étudient leur dossier en présence de tous les experts nécessaires ;
- **Ateliers « Habitats individuels »** lors de trois soirées pour les propriétaires de villas individuelles et mitoyennes en présence d'experts.

7. Concours Épalinges Rénove

Concours récompensant les projets de rénovation les plus remarquables avec un AMOén offert (Assistant à maîtrise d'ouvrage en énergie).

3.3 État d'avancement du programme

Le programme Épalinges Rénove a officiellement débuté lors de la soirée de lancement du Lundi 26 mai 2025. Avec près de 150 personnes présentes, cette première étape fut déjà un succès !

Suite à cette séance, les inscriptions ont été ouvertes avec un délai fixé au Lundi 30 juin 2025. A mi-août, nous comptons déjà 49 inscrits représentant environ 44'000 m² de surface chauffée dont :

- 30 villas individuelles ;
- 11 PPE ;
- 8 habitats collectifs locatifs.

Actuellement, nous sommes donc à l'étape 3 du programme, autrement dit la réalisation de l'appel d'offres à l'aide de notre mandataire pour sélectionner les experts qui réaliseront les CECB Plus ainsi que les dossiers de rénovation préliminaire des participants. Actuellement, 11 entreprises se sont inscrites dans le groupe d'expert, pour un total de 18 experts CECB / AMO. Une fois cette sélection terminée, la Commune contactera chaque propriétaire inscrit pour les mettre en relation avec leur expert afin qu'ils réalisent leur audit CECB Plus et le dossier préliminaire de rénovation.

4 Réponses proposées

En réponse à ce postulat, la Municipalité s'engage donc :

- à poursuivre le programme Épalinges Rénove et à étudier ses effets une fois que celui-ci sera terminé ;
- à communiquer les résultats de la mise à jour de la planification énergétique territoriale qui sera réalisée en automne 2025.

5 Aspects du développement durable

Dimension économique (impact important)

Assainir un bâtiment a pour objectif premier de réduire drastiquement la consommation et le coût de la facture énergétique. Le fait de stimuler les rénovations génère des investissements qui permettent de maintenir ou d'augmenter la valeur des biens. Finalement, les rénovations et le système incitatif des subventions dynamisent l'économie locale de la construction.

Dimension sociale (impact moyen)

L'assainissement énergétique du bâti existant permet aux propriétaires ou locataires de vivre dans des lieux sains et de bénéficier d'habitats adaptés aux conditions climatiques. Il permet également de diminuer les charges de chauffage. Une attention particulière doit toutefois être portée sur une répercussion équilibrée des investissements sur les loyers et sur la limitation des nuisances durant le chantier.

Dimension environnementale (impact important)

Rénover plutôt que de déconstruire et rebâtir a un fort impact environnemental. Cette approche sobre permet d'économiser de précieuses ressources naturelles et de réduire les déchets générés par la démolition. La diminution de la consommation d'énergie et le remplacement des chauffages à énergies fossiles par chauffages à énergies renouvelables sont également un bénéfice environnemental.

6 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

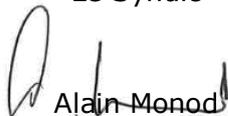
LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le rapport n° 20/2025 de la Municipalité du 25.08.2025 ;
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner ce dossier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

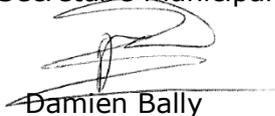
décide

1. d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat pris en considération le 23 janvier 2021 de M. le Conseiller communal Félix Schmidt, intitulé « Assainissement énergétique des bâtiments ».

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



Le Secrétaire municipal

Damien Bally

Annexe(s) : néant