

Un Article de presse de

MINERGIE®

Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie
Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch

Fribourg, le 26 mai 2009

Rénovation MINERGIE®

Offrir une plus-value à son bien immobilier

Tout propriétaire d'un bien immobilier est concerné un jour ou l'autre par une rénovation. La durée de vie des éléments constructifs et techniques des bâtiments n'est en effet pas éternelle : 100 ans pour les fondations et la structure porteuse, 30 ans pour l'enveloppe et 15 ans pour les installations de production de chaleur par exemple. Gros consommateur d'énergie, le secteur du bâtiment recèle un immense potentiel d'économies. Moderniser un bâtiment selon le standard de qualité MINERGIE® est une occasion unique de réduire la consommation énergétique, d'améliorer le confort et d'augmenter la valeur du bien. Une entreprise rentable dès lors que l'on met sur pied un plan global de rénovation.

En Suisse, près de deux millions de bâtiments ont un besoin urgent d'être rénovés. Des immeubles ou logements en PPE construits avant les années 80 et qui souffrent souvent de nombreux maux : une enveloppe qui n'est pas étanche à l'air, une isolation thermique insuffisante, des installations de production de chaleur qui arrivent en bout de course, un confort et une esthétique qui laissent à désirer.

La rénovation de ce parc immobilier particulièrement gourmand en énergie constitue un véritable défi. Le potentiel d'économies est énorme : le domaine du bâtiment, rappelons-le, utilise à lui seul près de la moitié de l'énergie consommée dans notre pays. En cause principalement, les déperditions dues à une mauvaise enveloppe (façades, fenêtres, toiture, etc.) et des installations techniques vieillissantes, qui ont encore très souvent recours aux énergies fossiles.

Il va sans dire que toute rénovation, quelle que soit son ampleur, suppose qu'on y associe l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. De manière à limiter la dépendance énergétique d'une part, et à préserver l'environnement par une réduction des émissions de CO₂ d'autre part.

Conditions cadres

Confédération et cantons ont placé l'efficacité énergétique dans le bâtiment au cœur de leur politique. L'amélioration du parc immobilier au travers de la rénovation est directement concernée. A titre d'exemple, le programme d'assainissement des bâtiments lancé cette année et qui a pour objectif d'abaisser les besoins en énergie des bâtiments (chauffage, électricité, éclairage). Du côté des réglementations cantonales, les exigences en matière d'utilisation des énergies renouvelables et d'utilisation rationnelle de l'énergie ne cessent de se renforcer. Autant de conditions-cadres qui militent en faveur de rénovations efficaces du point de vue énergétique selon les standards de qualité MINERGIE®.

Vers une rénovation MINERGIE®, il n'y a qu'un pas. Un propriétaire clairvoyant en valant deux, questions et réponses pour tirer le meilleur parti d'un assainissement énergétique et profiter de tous les avantages liés à une rénovation MINERGIE®.

Une rénovation énergétique, pourquoi ?

Bien isoler sa maison ou son immeuble permet d'économiser des milliers de litres de mazout ou des mètres cube de gaz naturel. Résultat : moins d'émissions de CO₂ et une facture de chauffage revue à la baisse, alors que l'on tend vers une hausse des prix des énergies. La pose d'une excellente isolation thermique ouvre par ailleurs des perspectives nouvelles : la réduction du besoin de chaleur de chauffe dans les bâtiments rend en effet l'usage des énergies renouvelables plus attractif. Ainsi, les sommes économisées peuvent être investies dans des techniques de chauffage d'avenir et respectueuses de l'environnement (solaire, pompe à chaleur combinée au photovoltaïque, chauffage au bois). Et rien n'empêche d'opter pour une installation à énergie fossile moderne et compacte, qui remplit toutes les exigences de qualité actuelles : consommation moindre, confort d'utilisation élevé et frais d'exploitation réduits.

Les avantages du label MINERGIE® ?

Le label MINERGIE® constitue un gage de qualité et d'efficacité énergétique. Il certifie les bâtiments – neufs et rénovés – qui sont rationnels du point de vue de leur consommation d'énergie et qui offrent un confort élevé. Rénover selon le standard MINERGIE® constitue une occasion unique d'augmenter la rentabilité de son bien, de réduire la consommation d'énergie du bâtiment et d'améliorer la qualité de vie des utilisateurs.

A la base de toute rénovation MINERGIE® on trouve une enveloppe parfaitement étanche à l'air et munie d'une excellente isolation thermique, une aération douce ainsi qu'une installation de production de chaleur adaptée et efficace, que ce soit au moyen d'énergies fossiles ou renouvelables. Autant que possible, on privilégiera bien sûr les énergies

renouvelables. A noter que MINERGIE® tient également compte de l'apport passif de l'énergie solaire dans le bâtiment.

Comment planifier ma rénovation ?

Une rénovation implique des interventions conséquentes et diverses, qu'il s'agit d'anticiper et de coordonner afin de trouver les solutions les plus rentables et, in fine, de réaliser des économies d'énergie. Ce processus nécessite de considérer le bâtiment dans son ensemble. D'où l'importance de mettre sur pied un concept global de rénovation, qui tienne compte de l'enveloppe et des installations techniques. Cette façon de faire permet de se prémunir de dommages à la construction consécutifs à des mesures de rénovation éparses.

La planification doit faire l'objet d'une réflexion clairvoyante portant sur le long terme et intégrer tous les facteurs ayant une incidence sur la valeur. Ce mode de faire est d'autant plus important lors d'une rénovation de grande ampleur qui s'échelonne sur plusieurs années.

Quels équipements vais-je remplacer ? Qu'est-ce que je veux changer ou transformer dans ma maison ? Quels sont mes besoins en termes d'espaces ? Quelles sont mes exigences de confort ? Quelles améliorations architecturales est-ce que je souhaite apporter ? Quel mode de production de chaleur vais-je privilégier ? Autant de questions qu'il faut impérativement évoquer avec son architecte et son conseiller en énergie dès le début du projet afin de concevoir un bon plan de rénovation.

Quelles sont les principales étapes ?

Pour se lancer avec efficacité dans une rénovation, on commencera par la réfection de l'enveloppe, en trois phases : toit (ou dalle des combles), façades et fenêtres. Ces interventions, par modules, permettront ensuite d'adapter le chauffage à la nouvelle consommation, qui sera bien évidemment plus basse puisque le bâtiment sera bien isolé et étanche. Une fois ces étapes bouclées, on pourra passer aux travaux intérieurs.

La planification globale par étape est d'autant plus importante que les mesures prises dans le cadre d'une rénovation interagissent souvent entre elles. Exemple : l'assainissement de la façade et la pose de nouvelles fenêtres auront des répercussions sur la chaudière, qui n'aura besoin que de la moitié de sa puissance. Ou encore, la réfection de la toiture peut judicieusement être combinée avec la pose de panneaux solaires.

Quels retours sur investissement ?

Les mesures d'investissements prises dans le cadre d'une rénovation MINERGIE® sont rentables à plus d'un titre. Pour la plupart, elles sont compensées par l'abaissement des

coûts d'exploitation. Par ailleurs, elles permettent d'améliorer considérablement le confort pour les utilisateurs. Enfin, une rénovation qui prend en compte l'efficacité énergétique, accroît bien évidemment la qualité et la longévité de la construction. Qui verra de facto sa valeur et son attractivité augmenter. Les constructions rénovées selon le standard MINERGIE® bénéficient d'une plus-value, estimée entre 10 à 15% par rapport aux bâtiments rénovés de manière traditionnelle. En un mot comme en cent, rénover selon MINERGIE® signifie préserver sur la durée la valeur de son bien immobilier.

Quels subsides et encouragements financiers pour une rénovation MINERGIE® ?

L'investissement supplémentaire lié à une rénovation de type MINERGIE®, par rapport à une rénovation standard, est estimé en moyenne à 6%. Une plus-value compensée par divers avantages financiers ou fiscaux. Ainsi, nombreuses sont les banques (la Poste également) à encourager les rénovations durables selon le standard MINERGIE®, en offrant aux propriétaires des conditions préférentielles sur les hypothèques. Des réductions du taux d'intérêt hypothécaire qui varient de 0,5% à 0,75%, et qui peuvent aller jusqu'à 1% par rapport au taux de base des hypothèques fixes et variables.

Les cantons et la Confédération ne sont pas en reste et soutiennent les rénovations MINERGIE® au travers de subventions. De son côté, la Fondation du Centime Climatique, dans le cadre de son programme de bâtiments, accorde une participation financière aux frais d'assainissement ainsi qu'un bonus MINERGIE®.

Last but not least, les investissements visant au maintien de la valeur d'un bien et à l'amélioration de son efficacité énergétique sont généralement partiellement ou complètement déductibles de la déclaration d'impôt. Soulignons qu'une rénovation en profondeur menée sur plusieurs années permet de profiter de déductions fiscales à chaque étape.

Exemples de rénovation

L'assainissement d'un bâtiment offre la possibilité de réduire la consommation énergétique et de protéger l'environnement en ayant recours aux énergies renouvelables. En rénovant selon MINERGIE®, le propriétaire fait le choix de la qualité, du confort et de l'efficacité énergétique. Pour illustrer les nombreux potentiels d'une rénovation MINERGIE®, trois démarches exemplaires de modernisation, qui vont de l'immeuble locatif à l'habitation en pierres apparentes en passant par la maison d'architecte. Témoignages et premiers bilans de propriétaires ravis par l'expérience MINERGIE®.

Grand-Saconnex : on profite à nouveau des balcons !

Direction le canton de Genève tout d'abord, où la Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève (CEH) a rénové un immeuble situé à un carrefour bruyant à l'angle Ancienne route de Colovrex, sur le territoire de la commune du Grand-Saconnex. Le bâtiment construit en 1960 abrite 18 appartements répartis sur 3 niveaux. « Du fait de sa vétusté, une rénovation s'imposait. Nous avons choisi d'aller au-delà d'une rénovation standard et avons décidé d'adapter cette rénovation au standard MINERGIE® », explique Jean-Claude Zosso, chef de la division immobilière.

L'enveloppe a bien évidemment subi une réfection totale (toiture, façades, fenêtres). Les colonnes sanitaires ont été remplacées, les salles de bain et cuisines rénovées et enfin les appartements ont été rafraîchis. A souligner l'assainissement, exemplaire, des balcons. Objectifs : protéger ces espaces de vie des nuisances sonores et profiter d'un apport de chaleur passive. « Nous avons décidé de vitrer les balcons, qui étaient jusqu'alors ouverts sur l'extérieur. Premier bénéfiques pour les locataires : ils profitent à nouveau de ce lieu en toute tranquillité. Par ailleurs, la pose des vitrages a permis la création d'une zone tampon dans laquelle l'air est tempéré », détaille Jean-Claude Zosso.

Côté chauffage, exit la vieille chaudière à mazout, remplacée par une chaudière à gaz à condensation. Des panneaux solaires en toiture assurent quant à eux la production d'eau chaude sanitaire. La planification rigoureuse de cette rénovation et la prise en compte du bâtiment dans son ensemble ont par ailleurs permis au propriétaire d'intégrer dans le projet la création de deux nouveaux appartements, au 3^e étage. Un plus indéniable !

Ces travaux d'agrandissement exceptés, la rénovation a coûté 2,9 millions à la CEH. Estimation de la plus-value MINERGIE® : 8,6%, soit 250'000 francs. Sur ce montant, le propriétaire a pu bénéficier d'une subvention cantonale de 20%. Pour ce qui concerne les économies d'énergie, les calculs effectués dans le cadre du projet de rénovation indiquaient une économie potentielle annuelle de 10'500 francs pour la production de chaleur. « Pour l'heure, le bilan de cette rénovation MINERGIE® n'a pas encore été établi. Ce n'est qu'à l'issue des vérifications menées conjointement par la CEH et le Service cantonal de l'énergie du canton de Genève que l'on pourra tirer un véritable bilan de cette expérience », conclut Jean-Claude Zosso.

Chamoson : MINERGIE® à 1000 mètres d'altitude

Autre rénovation MINERGIE®, autre contexte : à Chamoson (VS), à près de 1000 mètres d'altitude au pied d'une impressionnante falaise, Michel et Josyane Roduit ont rénové un logement rural de 1814. « Une ruine ! », s'exclame en y repensant la propriétaire. La rénovation de cette bâtisse constitue un bel exemple des possibilités et des opportunités qu'offre MINERGIE®, en termes d'architecture et de préservation de l'existant. Ainsi, la volumétrie extérieure du rural et les façades en pierre ont été conservées. Egalement

maintenus, les percements des anciennes fenêtres auxquelles sont venues s'ajouter d'autres ouvertures. A l'intérieur, on a créé une nouvelle structure porteuse en doublant les façades avec du béton isolant. Résultat : les pierres apparentes se mêlent au béton pour créer des espaces d'une modernité époustouflante.

Pourquoi MINERGIE® ? Dès le départ, Michel et Josyane Roduit ont manifesté leur intérêt pour le solaire. Ce qui les a conduits très naturellement vers le standard de qualité. Ainsi, 23 m² de capteurs répartis sur la toiture assurent 60% des besoins énergétiques pour la production d'eau chaude sanitaire et près d'un tiers des besoins en chauffage. Pour compléter le tout, on a installé une chaudière à gaz à condensation et deux poêles en pierres ollaires.

Josyane Roduit ne cache pas son enthousiasme. « L'aération douce offre un confort exceptionnel. Le chauffage ? Nous sommes en novembre et les températures extérieures sont proches des zéros degrés. Les capteurs solaires et les poêles suffisent pour assurer des températures agréables. »

Rénover selon les standards MINERGIE® a induit une plus-value de 5% seulement. Compensée en partie par les subventions cantonales : près de 13'000 francs au total. Enfin, les propriétaires ont bénéficié d'un taux hypothécaire préférentiel auprès d'une banque de la place.

Au cœur de Sion : une maison d'architecte

Cap sur la ville de Sion où Patrice Gagliardi, architecte, a rénové une ancienne cidrerie dans laquelle il a installé sa famille. L'habitation offre 350 m² de surface répartis sur plusieurs demi-niveaux. Des espaces résolument contemporains où les matériaux et textures cohabitent subtilement et harmonieusement. Certains détails rappellent le bâtiment existant, à l'instar des embrasures de fenêtres visibles depuis l'intérieur.

Si Patrice Gagliardi a opté pour MINERGIE®, c'est avant tout pour tenter l'expérience et conseiller ses clients. L'une de ses plus grandes satisfactions : le confort ! Il faut dire que sa maison se trouve en bordure de zone industrielle, en plein centre de la capitale valaisanne. Le trafic y est dense et il était impératif de se protéger des nuisances sonores. Pari réussi, grâce aux doubles vitrages phoniques et à l'aération douce. « Aux heures de pointe, 20'000 voitures passent sous nos fenêtres. Grâce au système d'aération double flux, nous pouvons les garder fermées, tout en bénéficiant en permanence d'un apport d'air frais. »

Côté chauffage, les maîtres d'ouvrage ont joué la mixité : chaudière à gaz, poêles à bois auxquels viennent encore s'ajouter 37 m² de capteurs solaires en toiture. Ces derniers assurent deux tiers de la production d'eau chaude et contribuent également au chauffage (17%). Quid de la consommation d'énergie ? « Nous n'avons pas encore établi de bilan.

Mais il est évident qu'une rénovation MINERGIE® génère des économies d'énergie et par là même une réduction des factures de chauffage et d'électricité. Notre maison est grande comme deux villas et nous payons 200 francs au total par mois pour l'électricité et le gaz », résume Patrice Gagliardi. Quant au budget alloué au projet de rénovation, il a été adapté en fonction des options prises en amont: « Nous avons fait le choix d'investir dans une enveloppe performante et privilégié les énergies renouvelables. Le surcoût engendré, nous l'avons compensé en choisissant des matériaux simples. Enfin, le canton nous a octroyé une subvention MINERGIE® de 15'000 francs », conclut Patrice Gagliardi.

Pour en savoir encore plus sur la rénovation

Des soirées d'information ayant pour thème «Rénover mon bâtiment et bénéficier des aides financières, comment bien faire » organisées par l'Agence MINERGIE® romande, se dérouleront un peu partout en Suisse romande, vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des dates. De plus amples informations sont disponibles sous : www.minergie.ch

<p>Sion, Banque cantonale du Valais, le 4 juin 2009 de 17h15 à 19h15</p> <p>Pully, Centre Général Guisan, le 9 juin 2009 de 17h15 à 19h15</p> <p>Fribourg, Banque cantonale de Fribourg, le 16 juin 2009 de 17h15 à 19h15</p> <p>Neuchâtel, UNINE, Faculté des Lettres et Sciences humaines, le 23 juin 2009 de 17h15 à 19h15</p> <p>Delémont, Centre réformé, le 25 juin 2009 de 17h15 à 19h15</p> <p>Genève, Ecole d'ingénieurs, le 30 juin 2009 de 17h15 à 19h15</p> <p>Châtel-St-Denis, Centre de séminaires DSR-Chavacots, le 27 août 2009 de 17h15 à 19h15</p> <p>Bulle, EPAC, le 3 septembre 2009 de 17h15 à 19h15</p>

Contact médias

Maryline Guldin
Chargée de communication de l'Agence MINERGIE® romande
Grandes-Rames 12/14
CH -1700 Fribourg
Tél. +41 (0)26 309 20 95
Fax +41 (0)26 309 20 98
maryline.guldin@minergie.ch

MINERGIE®  MADE IN SWITZERLAND

Agence MINERGIE® romande
Grandes Rames 12, 1700 Fribourg, Téléphone 026 309 20 95, Fax 026 309 20 98, romandie@minergie.ch, www.minergie.ch

