

Stratégie d'assainissement d'un grand propriétaire immobilier

Novembre 2025

Gérard Greuter
Responsable service Rénovations et énergie durables

Là, pour la vie.

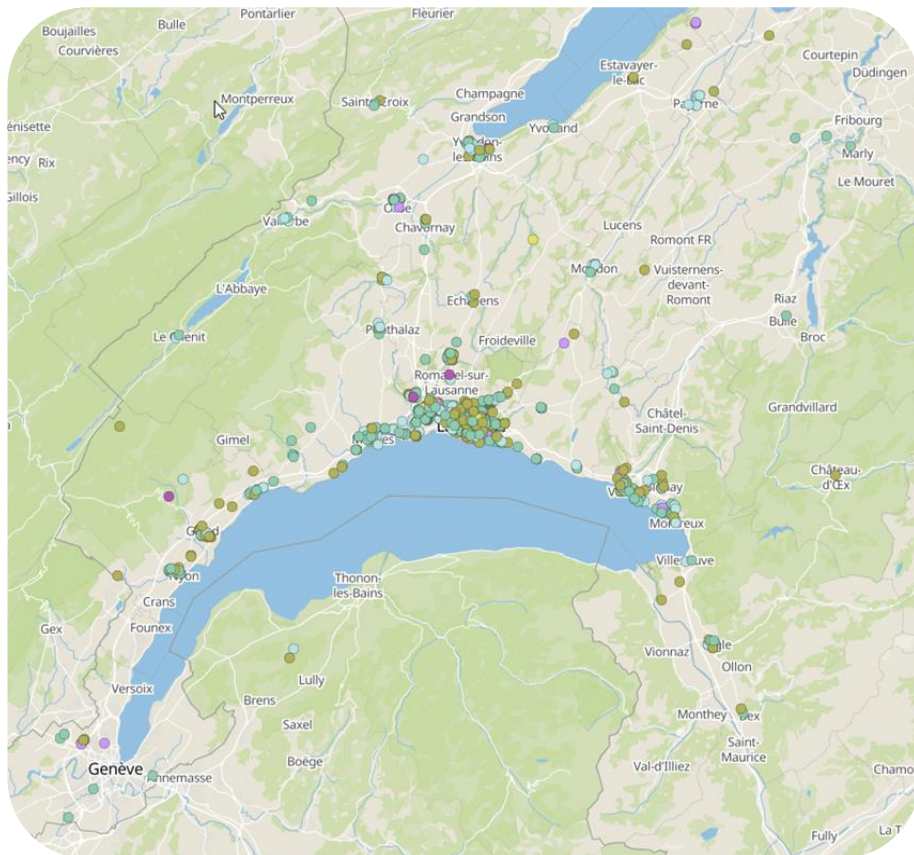


Sommaire



- Patrimoines immobiliers sous gestion
- Environnement
 - Objectifs
 - Indicateurs de suivi
 - Trajectoire carbone
 - Bilan 2024
 - Actions à court terme, moyen et long terme
- Société et gouvernance
- Planification décennale
- Conclusion

Patrimoines immobiliers sous gestion



 **Retraites
Populaires**

cpev

CAISSE DE PENSIONS
DE L'ÉTAT DE VAUD

cip **caisse
intercommunale
de pensions**

Profelia.

Fondation de prévoyance
Vorsorgestiftung

CP ECA-RP

Caisse de pensions du personnel
de l'Etablissement Cantonal d'Assurance
et de Retraites Populaires



Situation de départ

638 bâtiments
15'626 log.

Age apparent
25 ans

30 $\text{kg}_{\text{eq}}\text{CO}_2/\text{m}^2$

Acheter pour
garder

Valeurs de Retraites Populaires

Responsabilité

Proximité

Fiabilité

Efficience

Champ du possible

Opportunité
d'être proactif

Economie
locale

Respect de
l'habitant.e

Facteur
d'échelle

Environnement, Société et Gouvernance (ESG)

Les bâtiments d'habitation se trouvent à la confluence du développement durable.

Ils sont des sites de consommation d'énergie, des lieux de vie et une source de revenus dédiés aux rentes des retraité.e.s.



Environnement - objectifs intensité carbone

2018

D

30

kg_{eq}CO₂/m²

2025

D

~27

kg_{eq}CO₂/m²

2030

C

~20

kg_{eq}CO₂/m²

2050

B

~8

kg_{eq}CO₂/m²

-10%

-35%

-75%

Renouvelable

Sobriété

Efficacité





Projet de loi sur l'énergie

Il s'agit d'une importante révision légale qui concrétise les objectifs que le Conseil d'Etat s'est fixés dans le cadre du Plan climat et de son Programme de législation, notamment:

- la réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030
- la neutralité carbone au plus tard en 2050

avec comme référence l'intensité carbone de 1990

Adaptations du projet de loi à la suite d'une large consultation publique



Différenciation du type de propriétés pour la rénovation énergétique :

- Pour les Grands propriétaires de bâtiments en classe F ou G, de surface > 750 m², obligation d'assainir d'ici à 2035.
- Pour le Petits propriétaires de bâtiments en classe F ou G, de surface < 750 m², obligation d'assainir d'ici à 2040.

Prise en compte de la durée de vie des chauffages fossiles installés après 2020 :

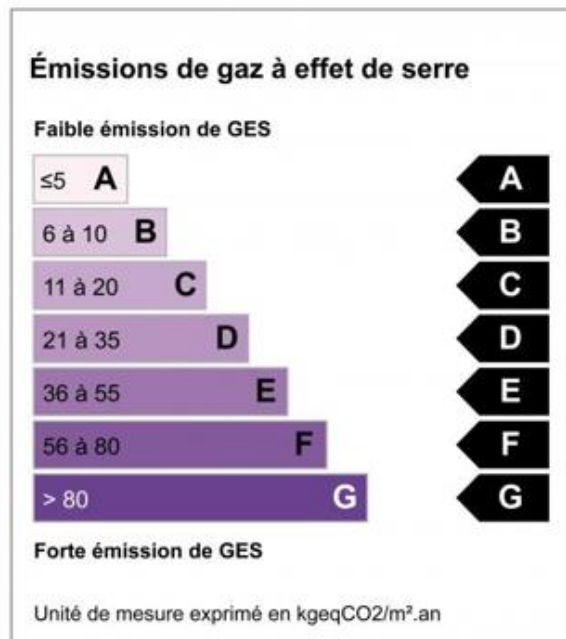
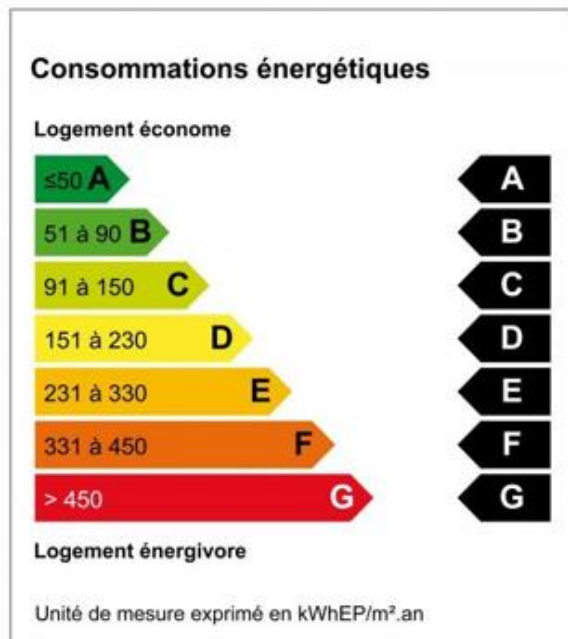
- Obligation de remplacement dans un délai de 20 ans. Si l'installation est postérieure à 2020, le délai est rallongé jusqu'en 2046.

Adaptation du régime de dérogations et de la mise en œuvre :

- Introduction d'une dérogation en cas de faible consommation du bâtiment.
- Conventions d'objectifs pour les propriétaires de ≥ 3 bâtiments (dont les communes).



Environnement - indicateurs de suivi

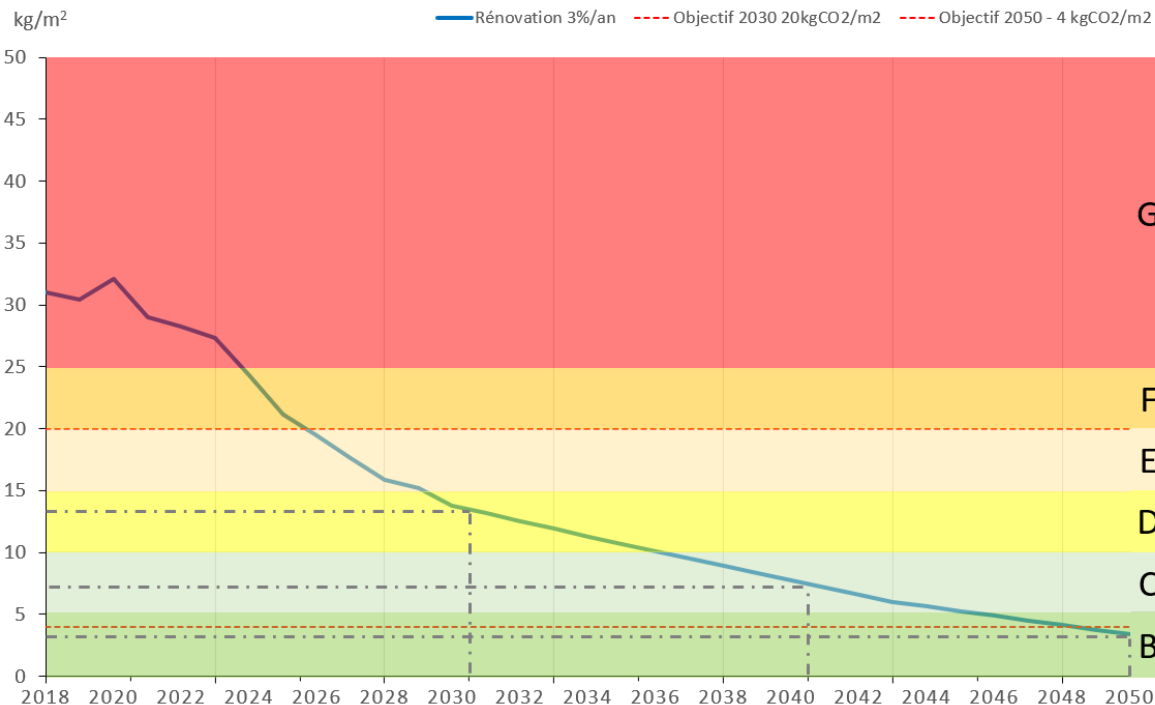


L'indice de dépense d'énergie (kWh/m²) permet d'apprécier l'efficacité de l'enveloppe.

L'émission spécifique de CO2 (kgCO2/m²) permet d'apprécier l'efficacité énergétique globale.

Trajectoire intensité carbone

Emissions de CO₂ par m²



Ces illustrations graphiques ont été produites sur la base d'hypothèses idéales, soit un taux de rénovation constant et atteint de 3% ciblant les bâtiments énergivores, une substitution énergétique du fossile au non-fossile systématique, à l'échange de la durée de vie des installations de productions de chaleur, et l'intégration des objectifs de maintien de l'acquisition d'immeuble et du développement immobiliers.



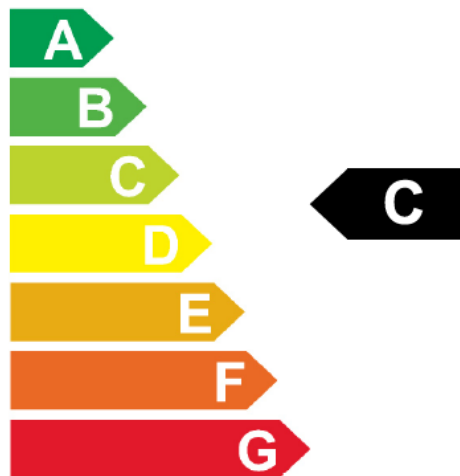
Environnement - bilan 2024



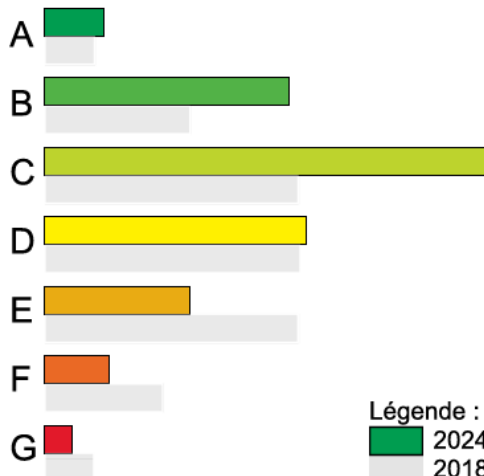
Intensité carbone 2018 : 29 kgCO₂e/m²
2024 : 24 (-18.8%)

Indice de dépense d'énergie 2018 : 122 kWh/m²
2024 : 104 (-14.8%)

Classe énergétique chaleur
du parc immobilier

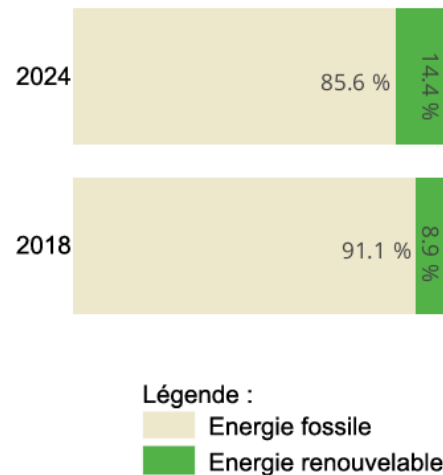


Classe énergétique chaleur
selon la surface chauffée



Légende :
2024
2018

Pourcentage de surface selon
source d'énergie (chaleur)



Légende :
Energie fossile
Energie renouvelable



Environnement - actions à court terme

1. Optimisation des installations

- Energo
- Kiona
- Energiescore
- Signaterre

**80% de la
consommation
maîtrisée**

maîtrisé

2. Sensibilisation aux écogestes

- Brochures et affiches
- Programme Eco-logement
- Concierge
- Vidéos didactiques

**80% des habitants
formés**

maîtrisé



Environnement - actions à moyen terme

3. Chauffage à distance

- Lausanne et Ouest lausannois
- Nyon, Gland, Morges
- Vevey, Montreux
- Yverdon-les-Bains, Payerne

**~30% de la surface
du parc raccordée en
2030**

maîtrisé

4. Isolation d'enveloppe

- Partielles
- Complètes
- Dès 2018 taux de 1.5%
- Dès 2024 taux de 3.0%

**~30% de la surface
du parc assainie en
2030**

maîtrisé



Environnement - actions à moyen terme

5. Substitutions

- Pompes à chaleur
- Pellets
- Bivalence

**~30% de la surface
du parc substituée en
2030**

à maîtriser

6. Photovoltaïque

- Autoconsommation
- Projet pilote sur 18 immeubles

à maîtriser



Environnement - actions à long terme

7. Suppression du gap de performance

- Optimisation ultra fine des installations
- Maîtrise de la ventilation

8. Vraie adhésion à la sobriété

- Vivre à un niveau de confort ajusté
- Température / eau etc..

9. Bâtiments énergie positive

- Généralisation de la production photovoltaïque
- Mutualisation de la production et des besoins
- Nouvelles technologies

à maîtriser

à maîtriser

à maîtriser



Société et gouvernance

Social

- Loyers raisonnables inférieurs au quantile 50% du marché
- Attractivité agrandissement des surfaces
- Accessibilité suppression des barrières architecturales
- Sécurisation contrôle d'accès
- Sociabilisation lieu de rencontre

Economique

- Rentabilité rendement de l'investissement > 2%
- Optimisation maîtrise du prix au m²
- Etat locatif accroissement des recettes > 20%
- Droit du travail lutte contre le travail non déclaré
- Respect budgétaire entre -5% et 5%



Planification décennale

Regroupement en catégories

- Grands consommateurs
 - Vétustes et obsolètes
 - Productions de chaleur en fin de vie
- > gains rapides et efficaces
 - > maintien de la valeur
 - > transition énergétique

Priorisation en fonction

- Emissions de CO₂
- Date chauffage à distance
- Age de la production de chaleur
- Vétusté de l'immeuble EPIQR
- Appréciation du gérant.e
- Droits à bâtir



Planification décennale

Investissements

Rénovation partielle

de 400 à 600 CHF/m²

Fenêtres, toitures, sous-sol,
production de chaleur et ventilation

Rénovation complète

de 1'750 à 2'200 CHF/m²

Enveloppe, communs et techniques

Distribution dans le temps

Immeubles voisins et synergies

Opportunités et spécificités

Distribution selon un objectif annuel de 3% des surfaces

Délai entre les études et la réalisation de 1 à 2 ans

Mise à jour annuelle



Conclusion

La transition énergétique est l'opportunité:

- d'améliorer les conditions d'habitat
- de maintenir les seniors dans leur quartier
- de répondre au besoin de logements
- de favoriser les relations sociales
- de stabiliser la valeur des immeubles
- d'offrir un rendement stable à long terme
- d'assurer l'emploi et la progression de la société

Le défi réside dans:

- L'organisation d'un travail efficient
- L'anticipation pour éviter les goulots
- Le soin apporté aux relations avec les partenaires locaux
- Le dialogue avec les autorités
- La capacité d'innovation et de proposition

