
REPLACEMENT DU CHAUFFAGE DANS LES GRANDS IMMEUBLES D'HABITATION ET POUR LES PPE

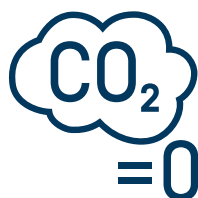


chauffezrenouvelable

PENSEZ AU CLIMAT ET CHAUFFEZ AVEC DES ÉNERGIES RENOUVELABLES!

Près de 38% de la consommation énergétique de notre pays sont attribuables aux quelque 2,3 millions de bâtiments présents en Suisse et sont responsables d'environ 30% des émissions totales de CO₂ (sans prendre en compte le trafic aérien international). En effet, 60% des bâtiments sont encore chauffés aux énergies fossiles, à savoir au mazout ou au gaz naturel. Si la Suisse entend satisfaire ses objectifs en matière de politique énergétique et climatique, elle devrait interdire l'installation des systèmes de

chauffage à combustibles fossiles à partir de 2030. Dans le cas d'une rénovation, vous devriez donc, en tant que propriétaire, passer à un système de production de chaleur alimenté par des énergies renouvelables et choisir parmi les nombreuses options disponibles. Si une chaudière à combustible fossile a plus de 10 ans, il est temps de prévoir son remplacement. Passer aux énergies renouvelables s'avère dans ce cas judicieux à plus d'un titre:



Le passage à des sources d'énergie renouvelable locale vous permet de réduire vos émissions de CO₂ en exploitation à un seuil proche de zéro.



Si vous tenez compte des coûts énergétiques, d'investissement et d'exploitation, la facture s'avère au final nettement moins élevée en optant pour les énergies renouvelables.



Les énergies fossiles ne répondent plus aux exigences de notre époque et entrent en contradiction avec les enjeux actuels en matière de politique climatique. À cela s'ajoute le fait que les mesures édictées sur le plan légal limitent toujours plus le recours aux chauffages à combustibles fossiles.



Un système de chauffage moderne utilisant des énergies renouvelables contribue à accroître la valeur de votre bien immobilier. Votre bâtiment demeure ainsi attrayant pour les générations futures.

SAVIEZ-VOUS

QUE ...

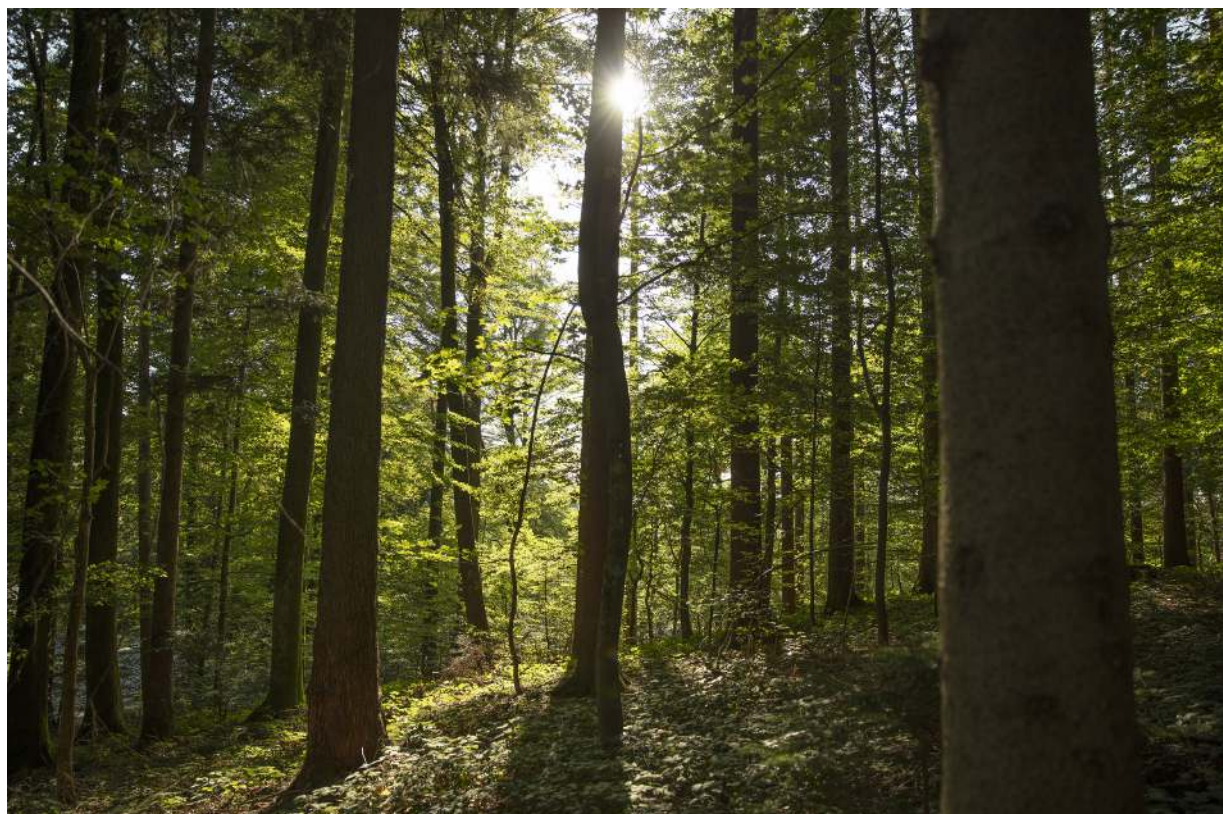
- ... le secteur suisse du bâtiment est responsable d'environ **30% des émissions de CO₂** sur l'ensemble du territoire?
- ... près de **60% des bâtiments à usage résidentiel sont encore chauffés au moyen d'énergies fossiles?**
- ... **30'000 chauffages utilisant des énergies fossiles** devront être remplacés chaque année d'ici à 2050 si la Suisse veut atteindre ses objectifs climatiques?
- ... les systèmes de chauffage utilisant des énergies renouvelables apportent une contribution notable à la **protection du climat et de l'environnement** et sont **plus avantageux financièrement sur le long terme** que les chauffages utilisant des combustibles fossiles?
- ... les systèmes de chauffage alimentés avec des énergies renouvelables peuvent donner droit à des subventions et à des déductions fiscales selon les cantons?
- ... pour tout type de bâtiment, il existe un système de chauffage utilisant des énergies renouvelables adapté?

OBJECTIFS DE CETTE BROCHURE

Cette brochure aide les propriétaires d'immeubles locatifs ou de PPE à élaborer une solution optimale convenant à toutes les parties pour le remplacement du système de chauffage.

C'est important car le processus dépend de nombreux facteurs, comme les réglementations actuelles, les intérêts différents des propriétaires, les possibilités de financement et le type de gestion. La planification et la réalisation d'assainissements énergétiques sont complexes.

Les propriétaires qui réfléchissent suffisamment tôt au remplacement de leur système de chauffage et à d'autres mesures d'assainissement énergétique peuvent bénéficier de nombreux avantages. Ils peuvent notamment planifier leurs investissements à long terme de même que le financement de leur système de chauffage. Toutes les infos: chauffezrenouvelable.ch/financer-un-chauffage



PROCÉDURE POUR CHANGER VOTRE CHAUFFAGE

1. PLANIFIEZ!

Si votre chauffage a dix ans ou plus, vous devriez d'ores et déjà penser à le remplacer. Le programme «chauffez renouvelable», lancé par SuisseEnergie, vous aide dans cette démarche. Le remplacement du chauffage constitue le moment propice pour effectuer une analyse énergétique de l'ensemble du bâtiment. Il vaut ainsi la peine de faire appel à un expert CECB le plus tôt possible afin de pouvoir déterminer et prendre en compte les mesures d'assainissement pertinentes dès la phase de planification. Impliquez l'ensemble des parties prenantes de votre projet suffisamment tôt, par exemple les copropriétaires, les voisins, etc. Les guides en ligne Renovabene et Locabene sont des outils utiles en vue d'encourager les échanges entre les parties. Profitez de cette opportunité pour avoir une vision globale de votre bien et l'incluez dans votre planification: comment voulez-vous utiliser le bien immobilier sur le long terme? Quel est l'état général de la maison? Comment la maison sera-t-elle approvisionnée en énergie [photovoltaïque, station de recharge pour une voiture électrique, etc.]?

2. IMPLIQUEZ UN PRESTATAIRE DE CONSEIL INCITATIF

Faites-vous conseiller par votre prestataire de conseil incitatif sur le système de chauffage renouvelable le plus adapté à votre habitat et à son emplacement.

3. FAITES LE BON CALCUL!

Au moment de choisir votre système de chauffage, tenez compte non seulement des coûts d'investissement qui n'interviennent qu'une seule fois, mais aussi des coûts d'exploitation à prévoir sur l'ensemble de la durée de vie de l'équipement, à savoir en moyenne 20 ans. Pour les maisons individuelles et les immeubles jusqu'à six unités d'habitation, les coûts effectifs peuvent être calculés grâce à notre calculateur des coûts de chauffage: une évaluation des coûts pour les grands immeubles collectifs requiert des données plus détaillées. Un prestataire en conseil incitatif vous aide dans cette tâche. Comme un nouveau système de chauffage nécessite souvent des investissements de départ élevés, vous devriez prendre rapidement contact avec votre banque. Une clarification précoce vous permet d'avoir différentes possibilités de financement pour la modernisation de votre chauffage.

→ Voir plus à la page 11

Incluez également les éventuelles déductions fiscales dans vos réflexions. Les coûts d'investissement qui permettent des économies d'énergie et la protection de l'environnement peuvent être déduits du revenu imposable auprès de l'impôt fédéral direct et dans la plupart des cantons pour les deux périodes fiscales suivantes, dans la mesure où ils ne peuvent pas être pris en compte entièrement dans la période fiscale en cours. Il faut tenir compte du fait que de nombreux cantons octroient des subventions pour le remplacement d'un chauffage au mazout, au gaz ou à l'électricité. Ces subventions doivent être prises en considération dans le processus de réflexion: leprogrammebatiments.ch

4. DEMANDEZ DES OFFRES ET COMPAREZ

Grâce au conseil incitatif, vous savez quel système de chauffage est le plus adapté à votre bien immobilier. Demandez deux ou trois offres pour ce système de chauffage en vous adressant à plusieurs installateurs de chauffage. Exigez un chauffage pourvu d'un label de qualité [par exemple une garantie de performance ou le PAC système-module].

5. INFORMEZ LES AUTORITÉS

Le remplacement du chauffage requiert dans de nombreux cas – en fonction de la technologie et de l'emplacement – l'obtention d'une autorisation de construire ou d'une concession de la part de la commune [p. ex. pour l'utilisation des eaux souterraines].

6. TENEZ COMPTE DES SUBVENTIONS

Demandez les subventions sans tarder – dans tous les cas avant le début des travaux – et faites-les confirmer!

7. REMPLACEZ VOTRE CHAUFFAGE

Après avoir réglé les détails contractuels avec l'artisan, les travaux peuvent commencer. Ceux-ci sont en principe terminés au bout de quelques semaines, selon leur ampleur. Une fois les travaux terminés, vous pouvez demander le versement des subventions aux autorités cantonales. Si vous avez besoin de chauffage et d'eau chaude pendant les travaux, un chauffage d'appoint peut être nécessaire.

LE CONSEIL ET LA PLANIFICATION CONSTITUENT DES ÉLÉMENTS-CLÉS

Un changement de chauffage représente un investissement important qui se révèle rentable, mais qui doit être soigneusement planifié. Un conseil neutre sur le plan technologique vous permet de choisir le système de chauffage alimenté par des énergies renouvelables qui sera le plus adapté pour le bâtiment en termes d'efficacité et de rentabilité économique. Parallèlement aux coûts d'investissement, du capital et des énergies, il est primordial de tenir compte des coûts liés à l'exploitation et à l'entretien sur toute la durée d'utilisation de l'installation.

Il est impératif de planifier suffisamment tôt le remplacement du chauffage (chauffage de plus de 10 ans) et son financement. En effet, si le chauffage tombe soudainement en panne, le temps presse. En se préoccupant de la rénovation du chauffage à un stade précoce, différentes options peuvent être évaluées et le choix peut s'opérer sans pression. Le conseil incitatif (voir encadré) permet de passer en revue toutes les options en présence d'un spécia-

liste. Demandez deux ou trois offres auprès de plusieurs installateurs de chauffage. De nombreux installateurs proposent des offres globales comprenant la planification, la coordination des différents artisans (par exemple l'électricien ou le calorifugeur-tôlier), la demande d'autorisation et le conseil en matière de subventions.

Outre le remplacement du chauffage, il conviendrait de vérifier l'état énergétique de l'ensemble du bâtiment à l'occasion de travaux de rénovation, par exemple en faisant établir un certificat énergétique du bâtiment (CECB® Plus). Une meilleure isolation thermique et des fenêtres plus hermétiques vous permettraient par exemple de réaliser jusqu'à 50% d'économies de chauffage. Il faut également tenir compte de l'eau chaude sanitaire: les chauffe-eaux électriques devraient être remplacés et la production d'eau chaude sanitaire devrait, dans la mesure du possible, être combinée avec le chauffage. Dans tous les cas, le recours aux énergies renouvelables est une mesure qui en vaut la peine.

CONSEIL INCITATIF «CHAUFFEZ RENOUVELABLE»

Dans le cadre du programme et conseil incitatif «chauffez renouvelable», lancé par SuisseEnergie, des prestataires de conseil qualifiés analysent sur place l'état de votre installation de chauffage. Ils font des propositions concrètes quant à l'utilisation des énergies renouvelables. Font alors partie des thèmes abordés les pompes à chaleur, le chauffage au bois, les capteurs solaires et, si l'occasion s'y prête, le raccordement à un réseau de chaleur à distance. Les coûts globaux des différents systèmes sont comparés sur toute la durée de vie de l'installation.

Le conseil destiné aux grands immeubles locatifs à partir de six unités d'habitation et aux propriétés par étage englobe les points suivants (estimation sur une base horaire):

- Contact avec le client, consultation des documents, préparation de la visite: 3 h
- Prise d'informations sur l'objet, y c. trajet aller-retour: 3 h
- Étude de variantes, rapport de conseil: 3 h
- Entretien de conseil, y c. préparation: 2 h
- Réponse aux demandes: 1 h
- Coûts: env. CHF 1500.- à 2000.-, TVA comprise (recommandation de l'OFEN)

Trouvez votre prestataire de conseil incitatif sur le site Internet suivant. Vous y trouverez également un calculateur des coûts de chauffage ainsi que des conseils importants pour la mise en œuvre.

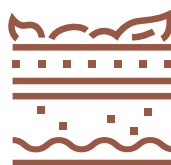
www.chauffezrenouvelable.ch/conseil-incitatif-immeuble

LES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE UTILISANT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES



RÉSEAU DE CHALEUR À DISTANCE

Il peut s'avérer utile de se renseigner sur l'existence ou la future construction d'un réseau thermique, par exemple un réseau de chaleur à distance, non loin du bâtiment auquel ce réseau pourrait être raccordé. Les réseaux de chaleur à distance peuvent puiser leur énergie dans les sources de chaleur renouvelables et dans les rejets thermiques ci-après: eaux du lac, eaux souterraines et eaux usées, mais également bois, géothermie et énergie solaire thermique ainsi que rejets de chaleur issus d'usines d'incinération des déchets urbains (UIOM) et de l'industrie. Un réseau de chaleur à distance est généralement composé d'une ou de plusieurs centrales thermiques. Un réseau de conduites entraîne l'eau chaude ou froide de la centrale vers les consommateurs de chaleur ou de froid, puis le trajet s'effectue dans le sens inverse. Du côté des consommateurs, la chaleur est distribuée à travers les conduites. Selon la température de l'eau de la chaleur à distance, celle-ci peut être directement utilisée pour le chauffage et la production d'eau chaude. En cas de besoin, la température peut par exemple être relevée au moyen d'une pompe à chaleur.



POMPE À CHALEUR

Les pompes à chaleur puisent leur énergie dans l'air, le sol ou les eaux souterraines. L'eau du lac ou les rejets de chaleur constituent également une alternative pour les grands bâtiments ou la chaleur à distance. Les coûts d'investissement des pompes à chaleur sont certes comparativement élevés, mais leur exploitation est peu coûteuse. Si elles sont correctement réglées, les pompes à chaleur permettent de générer trois à cinq fois plus d'énergie thermique avec l'électricité consommée. La source de chaleur est déterminante pour le rendement: bien que les pompes à chaleur qui fonctionnent avec des sondes géothermiques soient plus chères à la fabrication en raison du forage requis, elles nécessitent jusqu'à un tiers d'électricité en moins que les pompes à chaleur air-eau. De plus, les sondes géothermiques permettent de refroidir naturellement les bâtiments grâce au géocooling. Dans de nombreux cas, l'auto-production d'électricité à l'aide de panneaux photovoltaïques se révèle un choix judicieux. Des panneaux solaires installés sur son propre toit aident non seulement à préserver le climat, mais induisent également une diminution des frais de chauffage. Une pompe à chaleur est plus efficace si elle permet de travailler avec des températures de départ plus basses. C'est la raison pour laquelle une pompe à chaleur est en principe plus performante si elle est associée à un chauffage au sol plutôt qu'à des radiateurs. Toutefois, les nouvelles pompes à chaleur avec technologie Inverter atteignent également de bonnes valeurs de rendement en association avec des radiateurs.



BOIS

Se chauffer au bois du pays permet de contribuer à la protection du climat. Le CO₂ produit par la combustion du bois est compensé, car la loi fédérale sur les forêts stipule qu'il n'est pas autorisé d'utiliser davantage de bois que la production naturelle. De plus, les pellets, bûches et copeaux de bois peuvent provenir des forêts environnantes, ce qui entraîne une plus-value régionale intéressante et crée des emplois. En optant pour des systèmes de haute qualité et en choisissant les bons combustibles et les réglages adéquats, il est possible de réduire considérablement la pollution atmosphérique liée à l'oxyde d'azote et aux particules fines. Les chauffages à bûches représentent une solution idéale pour les maisons individuelles. Les chauffages à pellets sont indiqués pour les maisons individuelles ainsi que les petits immeubles collectifs et complexes résidentiels, tandis que les chauffages aux copeaux de bois se prêtent aux bâtiments de taille moyenne à grande. Tous les systèmes de chauffage au bois requièrent un espace suffisant pour entreposer la réserve de combustible.



SOLAIRE THERMIQUE

Si l'on dispose d'une toiture ou d'une façade appropriée, il est possible d'avoir recours à l'énergie solaire. Cette source d'énergie peut judicieusement venir compléter un autre système de chauffage. L'énergie solaire thermique présente un potentiel énorme en Suisse. L'énergie solaire thermique fournit l'eau chaude au bâtiment. L'élément central d'un capteur solaire est l'absorbeur, un corps métallique à revêtement noir traversé par des tubes. Un fluide caloporteur circule à travers ces tubes. Celui-ci absorbe la chaleur du soleil et la transmet au chauffe-eau via un échangeur de chaleur. Si l'on souhaite qu'une installation solaire thermique fonctionne de manière économique, elle doit être dimensionnée de façon à ne fournir qu'une partie de l'eau chaude sur l'ensemble de l'année. En hiver et durant les périodes prolongées de mauvaises conditions météorologiques, un générateur de chaleur supplémentaire est nécessaire pour chauffer l'eau dans l'accumulateur. L'énergie solaire peut également être exploitée au moyen d'une installation photovoltaïque afin de produire de l'électricité et venir compléter, par exemple, une pompe à chaleur [voir pompe à chaleur].

SE CHAUFFER A L'AIDE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES: UN DÉFI QUI EN VAUT LA PEINE!

Il est vrai que les systèmes de chauffage alimentés par des énergies renouvelables sont plus chers à l'achat que les systèmes à combustibles fossiles. Cependant, les coûts d'exploitation et d'entretien sont nettement moins élevés, ce qui rend l'investissement rentable sur le long terme. Il suffit de réaliser un calcul comparatif approximatif entre les coûts supplémentaires d'un système et les économies réalisées sur les coûts énergétiques, d'exploitation

et d'entretien pour s'en rendre compte. Un prestataire de conseil incitatif vous aide à établir une estimation des coûts détaillée afin de pouvoir comparer les systèmes de chauffage et de voir les potentiels d'économie. Pour un immeuble comportant six unités d'habitation et plus, le calcul est complexe. C'est pourquoi le spécialiste effectue une première analyse avec les documents disponibles et vous conseille ensuite sur place.

SOURCE D'ÉNERGIE	TECHNIQUE DE CHAUFFAGE	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	COMBINAISONS
Chaleur de l'environnement (+ électricité solaire)	<ul style="list-style-type: none"> • Pompe à chaleur air-eau • Pompe à chaleur à sondes géothermiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts énergétiques faibles en comparaison avec le mazout • Neutre en CO₂ (tributaire du mix électrique) • Exploitation simple et peu onéreuse • Peu d'espace requis • Sondes géothermiques: possibilité pour du géocooling (refroidissement naturel) 	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts d'investissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Energie solaire/ photovoltaïque [la pompe à chaleur accroît l'auto-consommation] • Capteurs solaires thermiques [également pour la régénération des sondes géothermiques]
Bois	<ul style="list-style-type: none"> • Chauffage à pellets • Chauffage à bûches • Chauffage à copeaux de bois • Poêle individuel 	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts énergétiques faibles en comparaison avec le mazout • Neutre en CO₂, renouvelable et indigène [local] • Les chauffages à pellets fonctionnent de manière entièrement automatique. Les frais liés à l'exploitation sont minimes. • L'ancien local abritant la citerne est généralement assez grand pour servir de silo à pellets. 	<ul style="list-style-type: none"> • Espace nécessaire pour le combustible • Coûts d'investissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Capteurs solaires thermiques pour la préparation de l'eau chaude
Réseau de chaleur à distance	<ul style="list-style-type: none"> • Production de chaleur à partir des eaux du lac, des eaux souterraines et des eaux usées ainsi que du bois, de la géothermie et de l'énergie solaire thermique ou des rejets de chaleurs d'UIOM et de l'industrie 	<ul style="list-style-type: none"> • Neutre en CO₂, indigène • Exploitation simple et peu onéreuse • Tarifs énergétiques fixes • Bon service 	<ul style="list-style-type: none"> • Présence nécessaire d'un réseau de chaleur 	
Énergie solaire	<ul style="list-style-type: none"> • Capteurs solaires thermiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Neutre en CO₂, renouvelable et exploitation gratuite • Idéal pour l'eau chaude et parfois comme complément pour le chauffage 	<ul style="list-style-type: none"> • Couvre seulement une partie de l'énergie de chauffage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessité d'un deuxième générateur de chaleur [p. ex. bois]

DE BONS EXEMPLES EN GUISE D'ORIENTATION

«298 tonnes de CO₂ par an: cela fait froid dans le dos»

Un système de chauffage alimenté par des énergies renouvelables se révèle avantageux pour toute taille de bâtiment et pour toute forme de propriété. À Lucerne, les grands immeubles locatifs du quartier d'Eichenstrasse appartiennent à 88 propriétaires par étage. Après 45 ans de chauffage à l'énergie fossile, Alois Kiser, gestionnaire du chauffage, s'est mis en quête de la solution de remplacement appropriée. Il a rapidement trouvé son bonheur avec le réseau de chauffage à distance d'ewl energie wasser luzern, qui utilise des rejets thermiques de l'usine d'incinération des ordures ménagères Renergia de Perlen. Un raccordement valait la peine du point de vue énergétique, écologique et financier. La communauté de copropriétaires par étage a exprimé à l'unanimité sa volonté d'économiser 298 tonnes de CO₂ par année. Grâce aux économies réalisées sur le plan financier, Alois Kiser a également procédé à la modernisation de l'approvisionnement en eau chaude et en a triplé la capacité. Une histoire à succès qu'il recommande à tout le monde.



«Penser écologique pour protéger l'environnement»

«Trouver une alternative écologique aux combustibles fossiles m'a poussé à choisir une méthode innovante et moderne pour le chauffage de mon bâtiment à Minusio. En particulier maintenant que la protection de la planète est un enjeu majeur, il me semblait important d'opter pour une installation à pellets, utilisant du bois du Tessin», estime Clemente Gianettoni. Ce système ne produit par ailleurs plus de benzène, ce qui améliore considérablement l'air ambiant et la qualité de vie des personnes qui vivent dans les 11 appartements. Les locataires de l'immeuble de Minusio ont particulièrement apprécié cet investissement pour le remplacement du chauffage et se réjouissent de pouvoir contribuer à la protection de l'environnement.



VERS D'AUTRES BONS EXEMPLES DE SYSTÈMES DE CHAUFFAGE RENOUVELABLES DANS LES BÂTIMENTS D'HABITATION: WWW.CHAUFFEZRENOUVELABLE.CH/CHAUFFAGE-EXEMPLE

«NOUS AVONS À CŒUR DE PROTÉGER LA NATURE. ELLE EST IRREMPLAÇABLE.»

Matthias Glarner a établi de nouveaux standards en tant que lutteur professionnel et a même été sacré roi de la lutte suisse en 2016. Malgré ces succès, il a su garder les pieds sur terre. Certaines valeurs ont toujours été importantes pour lui, non seulement pendant, mais également après sa carrière sportive. Il s'engage notamment pour un avenir durable et a montré l'exemple en remplaçant le chauffage au mazout de sa maison par une pompe à chaleur respectueuse du climat.

VOUS AVEZ FAIT REMPLACER VOTRE SYSTÈME DE CHAUFFAGE AU MAZOUT PAR UN NOUVEAU SYSTÈME DE CHAUFFAGE RENOUELABLE. QUELLES ÉTAIENT VOS MOTIVATIONS?

La nature est importante pour moi. Je voulais un système de chauffage respectueux de l'environnement offrant une alternative appropriée aux combustibles fossiles. La pompe à chaleur répondait à ces critères et nous en sommes entièrement satisfaits. De plus, nous avons ainsi gagné beaucoup d'espace au sous-sol.

DANS QUELLE MESURE L'AVIS D'UN EXPERT A-T-IL ÉTÉ IMPORTANT POUR VOUS? EN QUOI VOUS A-T-IL ÉTÉ UTILE?

Le conseil a joué un rôle déterminant. Je me posais plusieurs questions et il a permis d'y répondre. La maison individuelle se trouve à Meiringen, dans une région de montagne. Il peut faire assez froid ici en hiver et il y a beaucoup de précipitations. Pendant le conseil, ces points ont pu être clarifiés rapidement, les systèmes de chauffage modernes et renouvelables étant en mesure de relever de tels défis. Notre choix est le fruit du conseil avec l'expert que nous avons consulté.

QU'APPRÉCIEZ-VOUS DANS VOTRE NOUVEAU SYSTÈME DE CHAUFFAGE?

Il ne nécessite que très peu d'entretien. Il est peu encombrant, respectueux de l'environnement et beaucoup plus économique si l'on considère le chauffage dans son ensemble.



QUELS CONSEILS POUVEZ-VOUS DONNER AUX PROPRIÉTAIRES QUI SOUHAITENT REMPLACER LEUR ANCIEN SYSTÈME DE CHAUFFAGE FONCTIONNANT AUX COMBUSTIBLES FOSSILES? QUE DEVRAIENT-ILS PRENDRE EN CONSIDÉRATION?

Il est important d'obtenir un conseil détaillé en amont afin d'évaluer les différentes options. Il faut également tenir compte des lois cantonales applicables. Et naturellement, il vaut la peine pour les propriétaires d'avoir les conseils d'un expert compétent.

FINANCER LE CHAUFFAGE ET PROFITER

FINANCEMENT PAR HYPOTHÈQUES

- Les coûts supplémentaires induits par le passage à un système de chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables peuvent être financés par une augmentation de l'hypothèque ou un crédit de construction.
- Lorsque des banques octroient des crédits, elles doivent examiner le résultat dégagé par l'immeuble (revenus locatifs et coûts) et la valeur du bâtiment après l'assainissement.
- L'hypothèque ne doit pas dépasser les limites de nantissement maximales de la future valeur vénale du bien immobilier (en tenant compte des mesures créant une plus-value).
- Une hypothèque est viable lorsque les coûts (taux hypothécaires, amortissements, frais annexes selon la qualité de l'objet) sont couverts par le résultat dégagé par l'immeuble.
- Pour les financements hypothécaires d'immeubles de rendement, la part minimale de fonds propres

sur la valeur de nantissement s'élève à 25%. La dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 10 ans.

POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT POUR LES PROPRIÉTÉS PAR ÉTAGE:

- Il est recommandé à la communauté des propriétaires par étage de créer un fonds de rénovation dédié au remplacement du système de chauffage.
- Un prêt bancaire octroyé à la communauté des propriétaires par étage peut servir à financer les assainissements ou les investissements dans les parties communes (p. ex. système de chauffage).
- Il est également possible de procéder à une augmentation des hypothèques individuelles de l'ensemble des propriétaires par étage pour le financement.

ARGUMENTS FINANCIERS EN FAVEUR D'UN SYSTÈME DE CHAUFFAGE RENOUELABLE

1. OPTER POUR UN CHAUFFAGE À ÉNERGIE RENOUELABLE: UN CHOIX ÉCONOMIQUE

Un système de chauffage à énergie renouvelable présente généralement des coûts d'énergie et d'exploitation plus faibles, ce qui permet d'amortir l'investissement, également grâce aux subventions.

2. LES INVESTISSEMENTS PEUVENT ÊTRE RÉPARTIS SUR PLUSIEURS PÉRIODES FISCALES

Les coûts d'investissement qui permettent des économies d'énergie et la protection de l'environnement peuvent être déduits du revenu imposable auprès de l'impôt fédéral direct et dans la plupart des cantons pour les deux périodes fiscales suivantes, dans la mesure où ils ne peuvent pas être pris en compte entièrement dans la période fiscale en cours.

3. DES MESURES COORDONNÉES POUR UN FINANCEMENT INTELLIGENT

Plusieurs mesures d'assainissement peuvent être coordonnées et planifiées de manière op-

timale à long terme. Ainsi, il est plus facile de calculer les moyens financiers pour certains travaux de rénovation et de financer le système de chauffage.

4. UN CHAUFFAGE RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT AUGMENTE LA VALEUR DU BÂTIMENT

La construction d'un système de chauffage à énergie renouvelable a un effet positif sur la revente d'un bien immobilier et, partant, sur la valeur foncière.

5. AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS

Les investissements créant des plus-values peuvent être répercutés sur les loyers. Cela vaut également pour les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables, comme le remplacement d'un système de production de chaleur fossile ou l'installation d'un système solaire. L'augmentation possible doit être vérifiée au cas par cas.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Programme «chauffez renouvelable»
www.chauffezrenouvelable.ch



Conseil incitatif «chauffez renouvelable»
[www.chauffezrenouvelable.ch/
conseil-incitatif-immeuble/](http://www.chauffezrenouvelable.ch/conseil-incitatif-immeuble/)



**Calculateur des coûts de chauffage
«chauffez renouvelable» pour les maisons
individuelles et les immeubles collectifs
jusqu'à 6 unités d'habitation**
[www.chauffezrenouvelable.ch/
calculateurdescouts](http://www.chauffezrenouvelable.ch/calculateurdescouts)



Financement système de chauffage
[www.chauffezrenouvelable.ch/
financer-un-chauffage](http://www.chauffezrenouvelable.ch/financer-un-chauffage)



Contrôler les subventions
www.leprogrammebatiments.ch
www.francsenergie.ch



Droit du bail
[www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/
19900092/index.html](http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19900092/index.html); www.hev-schweiz.ch



**Établir un certificat énergétique du
bâtiment (CECB)**
www.cecb.ch



PAC système-module
www.wp-systemmodul.ch/fr/



Garanties de performance
www.garantie-de-performance.ch



**Résidences secondaires – gestion du
chauffage à distance**
www.makeheatsimple.ch



Connaître le potentiel solaire de votre toit
www.toitsolaire.ch



Guide de l'assainissement pour les bailleurs
renovabene.ch/fr

Sources des images: © David Schweizer et Claudio Bader

SuisseEnergie
Office fédéral de l'énergie OFEN
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Adresse postale: CH-3003 Berne

Infoline 0848 444 444
infoline.suisseenergie.ch

suisseenergie.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch
twitter.com/energieschweiz

Distribution:
publicationsfederales.admin.ch
Numéro d'article 805.203.F