

**Réponse au postulat de Monsieur Vincent Rossi :  
« Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale »**

*Rapport-préavis N° 2013/20*

Lausanne, le 8 mai 2013

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du rapport-préavis**

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat de M. Vincent Rossi, intitulé « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale », et présente :

- Le cadre légal régissant la qualité énergétique des bâtiments ainsi que les principes de la politique lausannoise en matière de construction durable ;
- Le concept de « Société à 2000 Watts » et une approche holistique du concept énergétique du bâtiment (prise en compte des énergies d'exploitation, de l'énergie grise et de la mobilité induite) ;
- Des pistes de réflexions et des mesures concrètes visant des objectifs énergétiques ambitieux. Dans un souci de clarté, ces mesures complémentaires au cadre légal seront étudiées de manière distincte, qu'il s'agisse d'opérations menées sur terrain communal, ou d'opérations privées réalisées sur le territoire lausannois.

La Municipalité sollicite également du Conseil communal l'autorisation de prélever un montant de 55'000 francs sur le Fonds du développement durable pour mener deux études qui permettront d'asseoir une démarche globale et compatible avec le concept de « Société à 2000 Watts ».

**2. Objet du postulat**

Déposé le 24 février 2009, le postulat de M. Rossi demande que la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) requière des exigences énergétiques et environnementales supérieures aux normes en vigueur, telles que le label Minergie P Eco<sup>®</sup> ou équivalent et que cette exigence soit étendue à l'ensemble du territoire lausannois, à travers la modification du règlement du plan général d'affectation (RPGA). Enfin, il propose à la Municipalité d'étudier la mise en place de différentes mesures incitatives telles que l'exemption de taxes, la réduction d'imposition, des garanties de financement, des prix préférentiels pratiqués sur les droits de superficie, des subventions, etc.

**3. Contexte**

**3.1 Cadre légal et volonté politique**

L'utilisation rationnelle de l'énergie, l'efficacité énergétique et la production d'énergie renouvelable constituent les axes majeurs de la stratégie développée et mise en œuvre par la Confédération. C'est sous cette impulsion que, depuis l'an 2000, les normes SIA relatives à la qualité thermique des

bâtiments et la Loi cantonale sur l'énergie ont été révisées à trois respectivement deux reprises. Ces cadres normatifs, légaux ainsi que leur règlement d'application ont systématiquement renforcé les exigences de performance énergétique des bâtiments neufs ou à rénover. A titre d'exemple, le besoin de chauffage<sup>1</sup> maximum autorisé en matière de construction de bâtiments de logements collectifs a été réduit d'un tiers en huit ans. Il a de même été abaissé de 40% durant la même période pour les rénovations, le bâti existant représentant un enjeu majeur en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Ces évolutions successives se traduisent aujourd'hui par une quasi-convergence entre le cadre légal et le standard Minergie.

D'autres postes de consommation sont désormais considérés comme des enjeux déterminants. A ce titre, il convient de citer l'énergie contenue dans les matériaux de construction, l'électricité consommée à l'exploitation et, bien entendu, les dépenses d'énergie liées à la mobilité induite. Cette prise en considération globale de l'ensemble des consommations énergétiques du secteur du bâtiment a été initiée par les Ecoles Polytechniques Fédérales sous le concept de « Société à 2000 Watts »<sup>2</sup>. Basé avant tout sur une répartition équitable des ressources énergétiques à l'échelle planétaire, le défi consiste à réduire, en un siècle, nos consommations d'énergie d'un facteur 3 et nos émissions de gaz à effet de serre d'un facteur 9.

Le Conseil fédéral a publié un rapport sur la stratégie énergétique 2050 proposant des objectifs intermédiaires en vue d'atteindre la « Société à 2000 Watts » et de se passer de tout recours à l'énergie nucléaire. Ainsi, la Suisse devrait réduire ses consommations énergétiques, par rapport à celles de 2000, de 35% en 2035 et de 50% d'ici à 2050.

### 3.2 Aménagement du territoire et réglementation

Les communes ne sont pas compétentes pour légiférer sur les aspects énergétiques liés au secteur du bâtiment. Cette thématique, qui possède un lien étroit avec l'aménagement du territoire, est régie, au niveau cantonal, à la fois par la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC du 23 mai 2006) et par la Loi sur l'énergie (LVLEne du 16 mai 2006) en cours de révision. Ces deux textes de loi favorisent l'efficacité énergétique et le recours aux sources d'énergies renouvelables dans le bâtiment et intègrent notamment les mesures suivantes :

- « La surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment » (LATC art. 97, al.3) ;
- « Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol » (LATC art. 97, al.4). Cette mesure est cumulable avec la précédente (RLATC art. 40d, al.3) ;
- Le Règlement d'application sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) considère des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur « [...] un bâtiment certifié selon le standard Minergie® ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie » (RLATC art. 40d, al.2) ;
- « Les capteurs solaires implantés dans le terrain ne sont pas pris en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et peuvent être érigés dans l'espace réglementaire séparant les

<sup>1</sup> La quantité d'énergie nécessaire au maintien de la température cible

<sup>2</sup> « Société à 2000 Watts » : l'objectif énergétique est de passer de 6300 Watts (moyenne suisse 2010 dont 90% d'origine fossile) à 2000 Watts par personne, dont 75% renouvelables. Ceci correspond approximativement aux consommations suisses des années 60. Le second objectif est de réduire les émissions annuelles de gaz à effet de serre de 8,6 tonnes de CO<sub>2</sub> par personne à seulement 1 tonne par personne et par an. Enfin, sur les 2000 Watts qui doivent satisfaire l'ensemble des besoins énergétiques de la société (industrie, agriculture, tourisme, transports, etc.), la part réservée au secteur du bâtiment est de l'ordre de 840 Watts, ces derniers devant être produits quasiment en intégralité à l'aide de sources d'énergies renouvelables.

constructions de la limite de propriété, à condition de ne pas dépasser trois mètres de hauteur sur le sol naturel et de ne pas causer de préjudice pour le voisinage » (LATC art. 97, al.5) ;

- « L'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété » (LATC art. 97, al.6) ;
- « Les bâtiments et extensions sont construits et équipés de sorte que les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus de 80% des besoins de chaleur admissibles pour le chauffage » (art. 25 RLVLEne)<sup>3</sup> ;
- « La préparation d'eau chaude sanitaire dans les nouveaux bâtiments est couverte par au moins 30% d'énergie provenant du solaire, de la mini-hydraulique, de la biomasse, du bois, de l'éolien, de la géothermie profonde ou des déchets » (art. 27 RLVLEne) ;
- « Dans l'élaboration et l'application des plans d'affectation, la Municipalité favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables » (art. 97 LATC).

Au niveau lausannois, les droits à bâtir sont principalement régis par le plan général d'affectation et son règlement (RPGA entré en vigueur le 26 juin 2006). Si ce dernier intègre plusieurs articles en lien avec l'efficacité et la sobriété énergétique des constructions (par ex. les articles 41<sup>4</sup>, 43 et 45<sup>5</sup>), il peut parfois complexifier l'application de certains articles de lois cantonales. A titre d'exemple, le bonus sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (COS ou CUS) prévu par l'art. 97, al.4 LATC, est difficilement applicable, voire totalement inopérant, dans les cas où le règlement lausannois établit des règles de hauteurs et longueurs maximales ainsi que des distances aux limites à respecter par zone d'affectation<sup>6</sup>. De même, les distances aux limites et/ou les gabarits de toiture imposés par le RPGA peuvent parfois poser des problèmes d'application de l'art. 97, al.3 LATC ou imposer des demandes de dérogation augmentant le risque d'opposition sur les dossiers mis à l'enquête.

### 3.3 Dynamisme du marché des bâtiments à haut standard énergétique et écologique

Même si les immeubles d'habitation labellisés Minergie<sup>®</sup>, Minergie P<sup>®</sup> et Minergie Eco<sup>®</sup> (ci-après Minergie/P/Eco<sup>®</sup>) ne représentent aujourd'hui que 2% de l'ensemble du parc à l'échelle du Canton de Vaud, la tendance à la hausse se poursuit. A ce titre, nous pouvons relever que le nombre de labellisations délivrées à l'échelle cantonale a été multiplié par quinze en seulement dix ans et par quarante à Lausanne, sur le territoire lausannois. Dans le secteur décisif de l'habitat, les livraisons de logements intervenues dans les cinq dernières années révèlent qu'environ un tiers des nouveaux objets sont au bénéfice d'un label Minergie/P/Eco<sup>®</sup>. Enfin, compte tenu des demandes en cours de traitement, le parc de logements lausannois labellisés Minergie/P/Eco<sup>®</sup> devrait compter entre 1500 et 2000 unités d'ici à 2015.

La politique lausannoise du logement, développée depuis le lancement de l'opération « 3000 logements durables », influence de manière décisive la croissance du parc à haute performance énergétique. En effet, depuis 2008, date des premières livraisons, les opérations développées dans le cadre de ce programme, qui répondent toutes à l'un des labels<sup>7</sup> précités, représentent un tiers de la production totale de logements sur le territoire communal.

<sup>3</sup> Art. 25 RLVLEne : en d'autres termes, les nouvelles constructions doivent posséder, soit une qualité d'isolation supérieure à la norme permettant de réduire les besoins de chaleur à seulement 80% de la valeur admissible, au sens de la norme SIA 380/1, soit une source d'énergie renouvelable couvrant au moins 20% des besoins de chauffage.

<sup>4</sup> Art. 41 RPGA : l'amélioration de l'isolation thermique est autorisée pour un bâtiment existant frappé par une limite de construction, sans nécessité de convention de précarité.

<sup>5</sup> Art. 43 et 45 RPGA : il est possible d'obtenir une autorisation d'empiètement de 0.15 mètres pour les bâtiments existants, sur le domaine public ou sur l'espace frappé par une limite de construction, pour la pose d'isolation périphérique en fonction des conditions contextuelles (art. 43 RPGA). L'octroi d'une telle autorisation est exempt du financement prélevé par la Municipalité pour les empiètements sur le domaine public (art. 45 RPGA).

<sup>6</sup> Zones d'affectation selon le PGA : zone urbaine, zone de faible, moyenne ou forte densité.

<sup>7</sup> « 3'000 logements durables » : sur les 1'650 logements habités ou en cours de planification, 43% sont labellisés Minergie<sup>®</sup>, 43% Minergie Eco<sup>®</sup> et 14% Minergie P Eco<sup>®</sup>. L'opération Bonne-Espérance 30-32, constitue un précédent visant à faire la preuve que des bâtiments « 2000 Watts » sont techniquement et surtout économiquement accessibles. L'opération de 131 logements, actuellement développée par la SILL aux Fiches Nord, a vocation de tester l'applicabilité de Minergie P Eco<sup>®</sup> ou équivalent sur des parcelles colloquées en zone de moyenne densité.

Par ailleurs, en appui des objectifs énergétiques concrétisés dans le cadre de cette opération, les projets sont systématiquement développés dans l'optique d'améliorer leur durabilité au sens holistique du terme. Pour ce faire, la Section durabilité et économie de la construction du SLG s'engage dans le développement des projets, de la planification à la livraison des bâtiments. A chaque phase de développement, elle incite les maîtres d'ouvrage à adopter une vision intégrée de la durabilité et à trouver un équilibre entre les aspects économiques, sociaux ou écologiques. Finalement, l'ensemble des conditions cadres traitant des trois pôles du développement durable est spécifié dans les préavis demandant l'octroi d'un DDP, voire directement traduit dans les contrats.

#### **4. Réponse de la Municipalité**

##### 4.1 Ambitions et objectifs

Fort de ce qui précède et dans le prolongement des actions que la Ville mène en faveur du développement durable, la Municipalité propose de poursuivre une politique énergétique associée au secteur du bâtiment s'inscrivant dans une démarche globale et compatible avec le concept de « Société à 2000 Watts ». En effet, tout en étant plus ambitieux et cohérent que la simple conformité à des labels, le concept de « Société à 2000 Watts » permet de déployer une politique énergétique exemplaire, tout en multipliant les degrés de liberté des planificateurs et en minimisant les coûts : il offre ainsi une meilleure garantie de lutte contre le réchauffement climatique tout en étant plus flexible, puisqu'il autorise un jeu de péréquation énergétique entre les différents postes de consommation en prenant en considération l'ensemble des postes de dépenses énergétiques du bâtiment. Ainsi, en cas de rénovation d'un bâtiment noté au patrimoine, situé dans une zone de forte densité idéalement desservie en transports publics, ce concept autorise, à impact environnemental constant, l'adaptation de l'exigence appliquée à la qualité thermique du bâtiment. Enfin, ce concept permet de valoriser les actions menées par la Ville en faveur de la mobilité douce et des transports publics, ainsi que la qualité écologique de l'électricité distribuée dans le réseau des SIL.

En d'autres termes, si les labels Minergie/P/Eco représentent une des voies menant à une politique énergétique ambitieuse, ils ne sauraient constituer l'unique chemin. C'est pourquoi la Municipalité propose de poursuivre un objectif plus global et flexible sous l'intitulé de « Société à 2000 Watts ».

##### 4.2 Mesures en faveur des bâtiments à haut standard énergétique et écologique

###### 4.2.1 *Dispositifs mobilisables sur l'ensemble du territoire communal*

Les lois et règlements d'application traitant de l'énergie dans le secteur du bâtiment sont de compétence cantonale. Une nouvelle loi cantonale sur l'énergie, basée sur la révision du modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC), devrait entrer en vigueur d'ici 2014. Elle permettra d'accroître les exigences relatives à la qualité thermique des bâtiments existants et neufs, tout en imposant de nouvelles mesures en faveur des énergies renouvelables et de la reconversion des installations de chauffage électrique.

La Ville n'a pas la possibilité légale d'imposer un niveau de performance énergétique supérieur aux normes en vigueur sur l'ensemble de son territoire. De ce fait, seule la mise en place de conditions cadres facilitant l'atteinte du concept « Société à 2000 Watts » est de compétence communale. A ce titre, la Ville peut activer trois leviers principaux :

- La mise en place d'incitations financières ;
- Le développement de réseaux d'énergie propre (chaleur et électricité) et d'infrastructures de transports publics efficaces ;
- Une planification urbaine soucieuse des aspects énergétiques.

S'agissant des « incitations financières », il est important de rappeler l'existence d'un certain nombre de dispositifs en faveur de la construction et de l'assainissement de bâtiments respectant des standards énergétiques élevés :

- Le subventionnement, par le Canton de Vaud, des réalisations Minergie P®<sup>8</sup> pour les bâtiments neufs ;
- Le subventionnement des rénovations Minergie®<sup>9</sup> ainsi que de l'amélioration de l'isolation à l'aide du « Programme Bâtiments » de la Confédération qui sera prochainement renforcé<sup>10</sup> pour l'assainissement des bâtiments. Ces deux dispositifs sont cumulables.

Enfin, la Ville de Lausanne s'est dotée de deux fonds, le Fonds communal pour le développement durable et le Fonds pour l'efficacité énergétique, dont les règlements d'utilisation permettent de soutenir les projets exemplaires en la matière. Ces subsides communaux sont cumulables avec les aides cantonales. Ainsi, l'opération de construction de 64 logements avenue Victor-Ruffly a bénéficié de 200'000 francs de subventions Minergie Eco® et 330'000 francs du Fonds du développement durable, représentant 1.7% du montant global de l'opération. A considérer que les 64 logements aient été dédiés à la location, ces subventions auraient permis d'alléger les loyers de seulement cinq francs/m<sup>2</sup> par an (capitalisation de 530'000 francs à 5.5%). Ce bras de levier reste de faible portée, vu le coût final des opérations (entre 0.5 et 2% du devis général).

La Ville a démontré, notamment sur le projet de Bonne-Espérance réalisé en développement direct et en zone de forte densité, qu'il est possible de construire des bâtiments compatibles « 2000 Watts » à des coûts très compétitifs (CFC1 à 5 de 3'800 francs/m<sup>2</sup> net).

Afin de ménager les finances communales, la Municipalité ne souhaite pas introduire de nouvelles incitations financières. Elle préfère axer ses efforts sur les deux bras de levier existants, à savoir :

- La mise à disposition d'infrastructures de transports publics et de réseaux énergétiques écologiques, qui concernent l'ensemble du territoire communal et permettent de réduire l'impact de la mobilité induite et celui de l'ensemble des bâtiments connectés au réseau d'électricité et/ou de chaleur ;
- L'établissement de plans d'affectation favorisant la densification et donc les économies d'énergie. A titre d'exemple, des bâtiments construits en zone de faible densité possèdent généralement un facteur de forme<sup>11</sup> de 1.6, contre 0.8 pour ceux construits en zone de forte densité. Doubler la surface dévolue aux enveloppes des bâtiments a pour effet de renchérir les coûts de construction, et d'augmenter les dépenses en énergie grise et en chaleur. En d'autres termes, plutôt que de renforcer les subventions en faveur des bâtiments à haute efficacité énergétique, la Ville a intérêt à proposer des plans d'affectation favorisant la densité et la contiguïté des bâtiments, ce qui permettra le développement de bâtiments compatibles « 2000 watts » à moindre coût, sans engendrer de dépense publique.

S'agissant de la planification urbaine, de nombreuses opérations en cours de développement se font désormais par l'intermédiaire de plans partiels d'affectations (PPA) qui intègrent les considérations énergétiques. Dans le cas du projet « Réservoir du Calvaire », le PPA a été initié suite à l'organisation d'un concours d'urbanisme ayant clairement stipulé les objectifs énergétiques dans son règlement. Une expertise a permis de renseigner le jury sur la compatibilité de chaque projet avec le concept « Société à 2000 Watts », de manière à s'assurer que la forme urbaine retenue soit propice à la réalisation de bâtiments écologiques et économiques.

<sup>8</sup> Subventions Minergie P : 60 CHF/m<sup>2</sup><sub>SRE</sub> (maximum de 100'000 CHF/bâtiment) pour l'habitat collectif.

<sup>9</sup> Subventions Minergie pour des bâtiments rénovés : 30 CHF/m<sup>2</sup><sub>SRE</sub> (maximum de 50'000 CHF/bâtiment) pour l'habitat collectif.

<sup>10</sup> L'enveloppe budgétaire actuelle de 267 millions CHF/an passera à 600 millions CHF/an dès 2015.

<sup>11</sup> Facteur de forme : rapport entre les surfaces d'enveloppe et de plancher. Un facteur de forme de 1.6 signifie que pour 1 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le bâtiment possède 1.6 m<sup>2</sup> d'enveloppe extérieure (façade, toiture, dalle contre terre).

Pour l'ensemble des parcelles soumises au RPGA, il est nécessaire que la Loi sur l'énergie et son règlement d'application, de même que les articles de la LATC en lien avec les questions énergétiques soient directement applicables.

Toutefois, compte tenu de l'évolution prochaine des normes et bases légales en la matière et des incertitudes liées à la concrétisation de la stratégie énergétique 2050<sup>12</sup>, la Municipalité propose de procéder à ces adaptations dans le cadre de la prochaine révision du RPGA. Ce délai devra être mis à profit pour mener une réflexion globale portant sur les interactions entre la forme urbaine et l'énergie, la densité et la mobilité induite. Cette révision devra permettre une application intégrale et aisée de l'ensemble du cadre légal cantonal définissant les exigences énergétiques dans le secteur du bâtiment.

#### 4.2.2 *Dispositifs spécifiques aux bâtiments communaux*

Propriétaire de nombreux immeubles d'habitation, la Commune a décidé, dans le cadre de la réponse à la motion de M. Fabrice Ghelfi<sup>13</sup>, de définir une stratégie d'assainissement énergétique de son patrimoine financier de manière à systématiser et amplifier la prise en considération des mesures en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments. La Municipalité prépare, notamment en réponse au postulat Germond<sup>14</sup>, un préavis qui proposera une enveloppe budgétaire associée à une planification à long terme, tout en fixant une ambition énergétique claire, portant sur l'ensemble du parc (division minimum de la consommation d'un facteur 2). Cette étude présentera la synthèse de l'ensemble des paramètres définissant la qualité actuelle et le potentiel d'évolution du parc. A ce titre, il conviendra de prioriser les interventions en fonction notamment de la vétusté des immeubles, de l'opportunité de cession ou démolition/reconstruction, de la valeur patrimoniale du bâti, des niveaux de loyer ainsi que du potentiel d'optimisation énergétique de chaque immeuble. Elle proposera enfin un planning d'assainissement tenant compte des capacités d'investissement de la Ville. Ce programme devrait débiter dans le courant de la prochaine législature.

#### 4.2.3 *Dispositifs spécifiques aux parcelles communales*

Si la Ville ne peut imposer des standards énergétiques supérieurs au cadre légal à l'échelle de son territoire, elle peut, à contrario, le faire en tant que propriétaire foncier. C'est d'ailleurs la voie choisie par Lausanne qui met à disposition d'investisseurs privés des parcelles communales sous forme de droits distincts et permanents de superficie (cf. préavis n° 2005/45 « 3'000 logements durables »). Ces derniers étant des contrats de droit privé, l'imposition d'un standard écologique supérieur aux normes en vigueur par la superficiaire (la Ville) est tout à fait envisageable, pratiquée et surtout légitime dès lors que le superficiaire (l'investisseur) accepte les termes du contrat. La raréfaction du foncier constructible facilite l'acceptation d'exigences écologiques supérieures. Ainsi, par sa politique d'acquisition et de maîtrise foncière développée de longue date, la Ville se donne un puissant moyen d'influencer le secteur de la construction, que cela soit en termes de mixité ou de standard énergétique.

Ce principe a permis de faire décoller la construction de bâtiments Minergie/P/Eco<sup>®</sup> à Lausanne, notamment s'agissant de projets développés par des sociétés d'utilité publique sur des parcelles communales.

A l'aune des premiers retours d'expérience de l'opération « 3'000 logements », il est intéressant de relever que des bâtiments Minergie P Eco<sup>®</sup>, développés par des sociétés d'utilité publique, coûtent moins cher que certaines opérations Minergie<sup>®</sup> développées par des investisseurs traditionnels. Les plus-values liées à l'amélioration des standards énergétiques, bien qu'aujourd'hui marginales, se révèlent largement compensées par une bonne planification territoriale ainsi que par un développement

---

<sup>12</sup> « Stratégie énergétique 2050 : premier paquet de mesures » publié en septembre 2012.

<sup>13</sup> Rapport-préavis n° 2008/28 en réponse à la motion de M. Fabrice Ghelfi « Pour des contrats de location respectueux de l'environnement ».

<sup>14</sup> Postulat Germond « Pour un assainissement énergétique des bâtiments sur la commune de Lausanne grâce aux aides fédérales et cantonales ».

conduit « en direct »<sup>15</sup>. La Municipalité estime que la mise en œuvre d'exemption de taxe et/ou de réduction d'imposition représentent des bras de levier minimes par rapport à ceux précédemment décrits et ne se justifient pas.

Ceci étant dit, et de manière à favoriser l'aboutissement des projets développés sur ses parcelles, la Ville active et sollicite couramment un certain nombre de dispositifs mentionnés par le postulant, au titre desquels :

- L'abaissement temporaire du taux de redevance, consenti au cas par cas, dès lors que la qualité du terrain engendre des plus-values conséquentes (travaux spéciaux supérieurs à la normale, dépollution, etc.) ;
- Le cautionnement solidaire de la Ville à hauteur de 30% du montant des travaux, permettant aux sociétés d'utilité publique d'obtenir de meilleures conditions de prêts bancaires ;
- L'octroi d'un prêt chirographaire destiné à la constitution des fonds propres d'une société ou fondation d'utilité publique qui n'en posséderait pas (exemple de la FLCL<sup>16</sup>) ;
- La demande de subventionnement d'une mesure exemplaire et innovante en termes écologiques auprès des deux fonds de la Ville (Fonds pour le développement durable et Fonds pour l'efficacité énergétique).

Si la Ville impose des standards énergétiques ambitieux dans le cadre des droits de superficie, elle s'attend aussi à ce que ces engagements se traduisent en économies réelles durant l'exploitation des bâtiments. C'est pourquoi, en contrepartie à la mise à disposition de ses parcelles et aux éventuels soutiens financiers apportés aux investisseurs, la Municipalité propose d'étudier l'intégration d'une nouvelle condition imposant l'établissement d'un suivi énergétique, à l'image des prestations proposées par l'Association Energo, qui poursuit le double objectif suivant :

- Déceler et résorber, dès les premières années d'exploitation, les dysfonctionnements inhérents à tout bâtiment récemment livré ;
- Confronter les consommations réelles des bâtiments avec les objectifs énergétiques planifiés et contractuels au sens du DDP.

S'agissant du deuxième point, une consommation moyenne de chauffage serait établie sur une période de trois ans (p. ex. années d'exploitation 3, 4 et 5, pour éviter l'influence du séchage des bâtiments), puis confrontée à l'objectif de performance mentionné dans le DDP. L'investisseur devrait prendre des mesures correctives dès que le niveau de consommation dépasse l'objectif. Dans le cas de consommations dépassant de plus de 25% l'objectif, une surcote serait appliquée sur la redevance. Au-delà et pour chaque tranche de dépassement de 10%, la redevance serait majorée de 5%. Ainsi, un bâtiment dont les consommations de chauffage dépasserait l'objectif de 35% et pour lequel la redevance prévue dans le DDP serait de 300'000 francs/an, se verrait appliquer une majoration de 30'000 francs/an.

La Municipalité propose au Conseil communal d'accepter de confier deux mandats distincts permettant de :

- Poser les bases de la consolidation technico-juridique du modèle présenté ci-dessus ainsi que de ;
- Mettre en œuvre une opération de suivi énergétique de bâtiments « 2000 Watts » (p. ex. Bonne-Espérance) sur une période d'au moins trois ans, afin d'estimer l'élasticité des consommations de ce type de bâtiments.

---

<sup>15</sup> L'investisseur final mandate directement l'architecte et ses adjudicataires sans recourir à une société intermédiaire et évite ainsi les marges de développement.

<sup>16</sup> FLCL : Fondation lausannoise pour la construction de logements.

#### 4.2.4 Demande d'octroi d'un crédit pour un mandat externe

Considérant que la question soulevée par le postulant requiert l'attribution de deux mandats distincts, la Municipalité propose d'externaliser ces études de manière à solliciter, à chaque fois, des mandataires disposant des compétences pointues dans les domaines y afférent et permettant de :

- Etayer le modèle prévoyant d'indexer le montant des redevances annuelles sur les consommations de chauffage, dès lors que ces dernières dépassent sensiblement les objectifs énergétiques mentionnés dans les DDP, mandat estimé à 20'000 francs et ;
- Mettre en place un suivi énergétique d'au moins trois ans d'une opération construite selon le concept « Société à 2000 Watts », afin d'estimer l'élasticité des consommations de ce type de bâtiments, mandat estimé à 35'000 francs.

La Municipalité a estimé le coût total de ces mandats à un maximum de 55'000 francs. Elle propose de financer cette étude par un prélèvement du même montant sur le Fonds du développement durable.

### 5. Réponse point par point

La Municipalité répond favorablement aux propositions suivantes du postulat :

- Les bâtiments construits sur des terrains communaux doivent répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés, c'est-à-dire « Société à 2000 Watts » (Minergie P Eco® ou équivalent), à l'exclusion des opérations mineures ou complexes pour lesquelles l'exigence pourrait être ramenée à Minergie Eco® ou équivalent. Par « opérations mineures ou complexes » sont entendues des opérations à faible enjeu énergétique ou pour lesquelles les contraintes techniques et/ou budgétaires rendraient l'atteinte de standards plus élevés particulièrement difficile ;
- Les rénovations lourdes de bâtiments communaux doivent répondre à des objectifs énergétiques ambitieux, tout en restant proportionnées aux possibilités financières de la Ville et au contexte (valeur patrimoniale, investissement démesuré au vu de la taille de l'immeuble, etc.). Dans un souci d'efficacité économique et énergétique, la Municipalité entend ainsi favoriser l'établissement d'un objectif applicable à l'échelle de son parc immobilier, décliné en fonction de la spécificité de chaque immeuble. Les conclusions de ces réflexions, menées dans un premier temps à l'échelle du patrimoine financier, feront l'objet d'un préavis qui, en cas d'adoption par le Conseil communal, devrait permettre de lancer ce programme dans le courant de la prochaine législature ;
- S'agissant des soutiens financiers en faveur des opérations menées sur des parcelles communales, la Ville entend maintenir les dispositifs actuels, à savoir l'éventuel échelonnement temporaire des redevances, lorsque la qualité du terrain et/ou du projet le justifient, et l'établissement de prêts chirographaires et de cautionnements solidaires en faveur de sociétés d'utilité publique ;
- S'agissant des soutiens financiers applicables à l'échelle du territoire lausannois, la Ville entend maintenir la sollicitation du Fonds du développement durable et du Fonds pour l'efficacité énergétique en faveur des mesures exemplaires et innovantes. Ces mesures sont cumulables avec les subventions cantonales ou celles allouées dans le cadre du Programme Bâtiments de la Confédération ;
- En ce qui concerne le PGA et son règlement, sa prochaine révision devra mieux prendre en considération les aspects énergétiques.

En revanche, la Municipalité n'est pas en mesure de donner une suite favorable aux suggestions suivantes :

- La Loi sur l'énergie étant de compétence cantonale, la Ville ne peut contraindre un investisseur, construisant (ou rénovant) un bâtiment sur un terrain privé, à atteindre des cibles énergétiques dépassant les exigences légales ;

- Compte tenu des dispositifs de soutien financier déjà en place, considérant que les plus-values générées par les standards énergétiques sont, si ce n'est marginales, largement compensables en développant intelligemment les opérations, la Ville ne souhaite pas mettre en œuvre de soutiens supplémentaires, qu'il s'agisse de réduction d'impôt ou d'exemption de taxes.

## 6. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,  
vu le rapport-préavis N° 2013/20 de la Municipalité, du 8 mai 2013 ;  
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;*

*décide :*

1. d'adopter la réponse au postulat de Monsieur Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale » ;
2. de prélever un montant total de 55'000 francs sur le Fonds communal pour le développement durable, en vertu de l'article 1, alinéa A, lettres b) et n), en vue d'attribuer les deux mandats distincts décrits sous le point 4.2.4 ; le montant de 55'000 francs sera alloué au Service du logement et des gérances chargé de leur suivi.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Christian Zutter