

Zurich, le 21 novembre 2003

Embargo jusqu'au 21. 11. 03, 12 h

Informations concernant

4. Foire Suisse Masion et Minergie

27.11 – 30.11.2003, BEA bern expo, Berne

Protection thermique des bâtiments – de réels avantages

Les investissements dans la protection thermique – façades bien isolées, fenêtres à bon rendement énergétique, air conditionné et constructions MINERGIE – en valent la peine. Cet aspect a été largement sous-évalué dans le passé. Outre qu'ils réduisent sensiblement les besoins d'énergie de chauffage, de tels investissements procurent des avantages d'ordre économiques notamment. Tel est le résultat de diverses études menées par le Centre for Energy Policy and Economics (CEPE) de l'EPF Zurich, avec la collaboration ponctuelle d'econcept, à Zurich.

Il est courant d'entendre objecter aux investissements dans la protection thermique leurs coûts élevés et leur manque de rentabilité. Or souvent cette argumentation sonne creux, faute d'une solide analyse coût/bénéfice. Car il faut prendre en compte non seulement les investissements consentis, mais aussi les frais périodiques évités ainsi que toutes sortes d'avantages retirés. Si l'on considère ces coûts annuels et même dans l'hypothèse d'un prix (trop) avantageux de 4 ct./kWh (40 fr./100 L mazout), les surcoûts nets apparaissent modiques. Ainsi, s'agissant d'un appartement moyen, une meilleure protection thermique de l'enveloppe du bâtiment coûtera seulement 10 à 20 francs par mois, compte tenu même de frais de capital généreusement estimés à 3,5 %. Au surplus, vu la longévité économique des investissements, il importe d'inclure dans les calculs les risques futurs liés au prix de l'énergie. En conséquence, une isolation thermique de 20 cm ne reviendra pas plus cher – main d'œuvre et montage compris – qu'une isolation de 10 cm, dans les constructions neuves comme en cas de renouvellement de l'enveloppe du bâtiment.

L'aération contrôlée offre de nombreux avantages

L'aération contrôlée est synonyme de confort, d'un intérieur sans courants d'air et d'un apport d'air frais. Elle permet d'utiliser des filtres spéciaux, élément non négligeable aujourd'hui où les allergies sont en augmentation. En outre, l'aération contrôlée réduit de près d'un quart les besoins de chauffage des bâtiments neufs ou rénovés. Un nombre croissant de propriétaires de villas et de locataires sont donc disposés à mettre le prix pour en bénéficier. Dans les bâtiments neufs, une aération contrôlée justifie 5 % de hausse de loyer. Les personnes disposant déjà d'installations d'aération n'accepteraient qu'en échange d'une diminution de loyer de 10 % de retourner dans un appartement qui en est dépourvu. C'est ce qui ressort d'une enquête par méthode indirecte. Le refinancement des surcoûts nets, de l'ordre de 30 à 40 francs par mois pour un appartement de 100 m², est ainsi garanti.

Les mesures de protection thermique procurent de meilleurs revenus locatifs

Dans les immeubles déjà construits, les nouvelles fenêtres présentant un bon bilan énergétique, une rénovation de façade avec isolation ou l'aération contrôlée procurent de 100 à 150 francs de loyer supplémentaire. C'est le résultat de la même enquête déjà mentionnée. On peut supposer qu'il en va de même pour les toits. Qui aurait refusé de déboursier 20 à 30 francs par mois, pendant la canicule de l'été 2003, pour moins souffrir de la chaleur? Les surcoûts nets susmentionnés sont ainsi compensés, même pour une isolation thermique de 30 cm.

Il vaut la peine d'investir dans la protection thermique

Tant les particuliers que les propriétaires institutionnels d'immeubles et les bailleurs de fonds ont intérêt à investir dans la protection thermique. Au-delà du supplément de loyer encaissé, on constate une véritable plus-value sur le marché immobilier. Ainsi, le prix de vente d'une maison individuelle MINERGIE sera supérieur de 9 % (+/-5 %), pour une situation et un équipement comparables. Et les fenêtres bien isolées augmentent la valeur d'une maison individuelle de 2 à 3,5 %, comme le montre une analyse menée par la Banque cantonale de Zurich (ZKB) sur plus de 5000 transactions de maisons individuelles.

Il incombe au monde politique de créer un cadre favorable

Les bâtiments recèlent un énorme potentiel de réduction des besoins énergétiques de la Suisse aussi bien que des émissions de CO₂, et les investissements nécessaires ne seraient guère onéreux, voire même seraient payants. Or les investissements dans l'isolation thermique des bâtiments d'habitation qui seraient souhaitables sur le plan écologique ou économique ne vont pas se produire d'eux-mêmes dans les conditions actuelles, ni surtout au rythme souhaité. D'où la nécessité d'encouragements ciblés sur le plan politique. Il convient notamment de citer: une information ciblée sur les différents groupes d'investisseurs et portant sur les avantages susmentionnés, une formation améliorée et intensifiée, le renforcement des exigences juridiques, des adaptations du droit du bail à loyer et du droit fiscal et, aspect crucial, la poursuite de la promotion des standards et labels qui, comme MINERGIE, ont su persuader les occupants de maisons des avantages immédiats des constructions «basse énergie».

Pour de plus amples informations:

M. Jakob, E. Jochem: *Protection thermique des bâtiments – Coûts et bénéfices*, 24 p., éd.: Programme de recherche Fondements de l'économie énergétique (EWG) de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN). Distribution: Secrétariat MINERGIE, 3000 Berne 16, tél. 031 350 40 60, info@minergie.ch, prix fr. 10.-

Rapport de recherche: Jakob, M., Jochem, E., Christen, K.: Coûts marginaux des mesures d'efficacité énergétique supplémentaires aux bâtiments d'habitation, 2002, sur mandat du programme EWG de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), Distribution: OFCL, Distribution des publications, 3003 Berne, www.bbl.admin.ch/bundespublikationen, n° 805.054f ou sur les sites www.ewg-bfe.ch

Renseignements: MM. E. Jochem et M. Jakob, du CEPE, EPF Zurich (tél. 01 632 06 50 ou 01 632 06 53), martin.jakob@cepe.mavt.ethz.ch, ou Walter Ott, econcept, Zurich, 01 286 75 86