



# Parc immobilier 2050 – Vision de l'OFEN

Ce document présente la vision de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) pour le parc immobilier suisse de 2050, ainsi que les domaines prioritaires dans lesquels l'OFEN s'engage pour faire de cette vision une réalité.

## Chiffres estimatifs pour la période 2010-2015

Le parc immobilier suisse en quelques chiffres estimatifs pour la période 2010-2015, c'est :

- des investissements de 40 milliards de francs par an dans la construction de bâtiments (nouvelles constructions : 27 milliards, rénovations : 13 milliards). 15% de ces investissements sont effectués par les pouvoirs publics, 85% par le secteur privé ;
- une valeur totale de 2'500 milliards de francs pour l'ensemble du parc ;
- 1'800'000 bâtiments chauffés pour une surface totale de 800 millions de m<sup>2</sup> :
  - 500'000 habitations collectives (350 millions de m<sup>2</sup> – dont 70% en mains privées) ;
  - un million de maisons individuelles (160 millions de m<sup>2</sup>) ;
  - des bâtiments administratifs / bureaux (60 millions de m<sup>2</sup>) ;
  - des bâtiments commerciaux (40 millions de m<sup>2</sup>) ;
  - des bâtiments industriels et dépôts (80 millions de m<sup>2</sup>).
- 600'000 emplois à plein temps dans la construction (16% du marché de l'emploi).

Avec une consommation d'environ 100 TWh, le parc immobilier compte pour quelque 45% de la consommation d'énergie finale en Suisse. 75% de ces 100 TWh sont imputable au chauffage. Le principal vecteur énergétique reste le mazout. Il assure plus de 50% (de 75 TWh) de l'approvisionnement énergétique du parc immobilier, suivi par le gaz à hauteur de 25%.

La Stratégie énergétique 2050 (nouvelle politique énergétique) prévoit que la consommation du parc immobilier Suisse devra s'élever à 55 TWh en 2050.

## Priorités de l'OFEN

La Confédération, et donc l'OFEN, ne joue qu'un rôle subsidiaire pour tout ce qui touche à la consommation d'énergie dans les bâtiments. La Constitution fédérale prévoit que *les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont au premier chef du ressort des cantons (article 89, alinéa 4)*. Les moyens financiers à disposition de l'OFEN sont dérisoires face aux 40 milliards investis annuellement dans la construction et la rénovation de bâtiments. Dans ce contexte, les priorités de l'OFEN sont les suivantes :

Thème	Stratégie et objectifs de l'OFEN
1 Programme Bâtiments	<ul style="list-style-type: none"><li>• Renforcement du Programme Bâtiments dès 2018.</li><li>• Pour la fin 2025, suppression des mesures d'encouragement et de l'affectation partielle de la taxe sur le CO<sub>2</sub>. Une fois le Programme Bâtiments arrivé à expiration, des valeurs limites de CO<sub>2</sub> fixées à titre subsidiaire au niveau fédéral devront garantir que seront atteints les objectifs définis pour le secteur du bâtiment.</li></ul>

<p><b>2</b> Exploitation des bâtiments</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien neutre d'initiatives dans le domaine de l'optimisation énergétique de l'exploitation grâce au programme SuisseEnergie.</li> <li>• Prise en compte de la phase d'exploitation dans certains standards et labels (p. ex. Sites 2000 watts, SNBS, standard « Management du système énergétique » (Energiemanagementsystem) pour la branche du Facility Management [FM]).</li> <li>• Application des normes existantes et meilleure information de la branche.</li> <li>• Soutien de la branche et des propriétaires de bâtiments pour la mise en œuvre et l'application du module « Optimisation de l'exploitation » du MoPEC, qui vise à ancrer ce thème dans les bases légales cantonales.</li> <li>• Soutien de la branche dans ses efforts en matière de digitalisation (p. ex. technologies smart, automatisation du bâtiment, BIM) pour assurer une meilleure transition entre les phases de réalisation et d'exploitation des bâtiments, et pour réduire l'écart entre les performances prévues et les performances effectives (performance gap).</li> </ul>
<p><b>3</b> Exemplarité de la Confédération et d'autres acteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien de l'exemplarité énergétique de la Confédération après 2020.</li> <li>• Extension du groupe « Exemplarité énergétique » avec de nouveaux acteurs.</li> <li>• Elaboration d'une offre en matière d'exemplarité pour les gros investisseurs, pour les entreprises générales et totales, ainsi que pour les cantons et les communes (exemplarité définie dans le MoPEC).</li> </ul>
<p><b>4</b> Labels, Standards, Normes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien des quatre standards et labels de la « famille OFEN » : CECB, Minergie, SNBS et Site 2000 watts.</li> <li>• Coordination optimale et communication claire des interfaces entre le CECB, Minergie, SNBS, Site 2000 watts et l'offre destinée aux Cités de l'énergie.</li> <li>• Poursuite du soutien de la SIA dans l'élaboration de normes relatives au domaine de l'énergie.</li> </ul>
<p><b>5</b> Recherche P+D+L</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche : Promotion de la recherche dans les domaines de la rénovation énergétique, de la motivation des décideurs, du comportement des utilisateurs de bâtiments modernes, de l'interaction des bâtiments avec les réseaux électriques et thermiques, des technologies intelligentes (smart).</li> <li>• Projets pilotes et de démonstration et projets phares (P+D+L) : encouragement de projets de test et de démonstration portant sur des technologies innovantes dans les domaines de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables.</li> </ul>
<p><b>6</b> Formation et perfectionnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accélération de la mise en pratique des connaissances sur les matériaux efficaces et les technologies innovantes (transfert de connaissances).</li> <li>• Formation et perfectionnement de personnel dans les domaines de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables afin de garantir la disponibilité d'un nombre suffisant de professionnels compétents dans le domaine du bâtiment.</li> <li>• Développement de la collaboration avec les associations professionnelles de la construction.</li> <li>• Poursuite de l'étroite collaboration entre Confédération et cantons pour promouvoir l'offre de perfectionnement dans le domaine de l'énergie.</li> </ul>
<p><b>7</b> Aides financières (RPC, RU, AdPu, Comp. CO<sub>2</sub>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rétribution à prix coûtant (RPC) et rétribution unique (RU) : Priorité à la RU pour soutenir un maximum d'installations photovoltaïques, et résorption partielle de la liste d'attente par l'augmentation du supplément perçu sur le réseau.</li> <li>• Appels d'offres publics (AdPu) : Maintien de l'instrument des appels d'offres publics pour promouvoir les meilleures technologies d'efficacité électrique sur le marché.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compensation CO<sub>2</sub> (Comp. CO<sub>2</sub>): Programmes ou projets de compensation d'émissions de CO<sub>2</sub> parfois appelés « programmes ou projets KliK ». Maintien de cet instrument après 2020 et simplification de la mise en œuvre pour tous les acteurs concernés.</li> </ul>
8 Contrat de performance énergétique (CPE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien neutre d'initiatives dans le domaine des CPE.</li> <li>• Soutien de l'association faitière swissesco pour stimuler le développement de CPE en Suisse.</li> <li>• Stimulation de l'exemplarité des institutions publiques dans le domaine des CPE en établissant les CPE comme alternative crédible pour la mise en œuvre de mesure d'efficacité énergétique.</li> </ul>
9 Statistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de l'évolution de la consommation d'énergie du parc immobilier suisse via le rapport annuel « Analyse des Energieverbrauches nach Verwendungszweck ».</li> </ul>

## Vision de l'OFEN pour le parc immobilier suisse: ROSEN

L'OFEN oriente sa vision sur les objectifs du scénario NPE (nouvelle politique énergétique) de la Stratégie énergétique 2050. La vision de l'OFEN se symbolise par une rose :

**R**eduktion / Réduction

**O**ptimierung / Optimisation

**S**ubstitution / Substitution

**E**rneuerbare Energien / Energies renouvelables

**N**achhaltigkeit / Durabilité

### **R**EDUCTION (complémentaire à la vision Substitution)

- **Jusqu'en 2050 la consommation d'énergie finale (chaleur et électricité) du parc immobilier suisse aura passé à 55 TWh, contre 100 TWh actuellement (moyenne 2010-2015).**
- **La consommation moyenne au m<sup>2</sup> aura diminué de 60% par rapport à 2010.**  
→ Si l'on prend en compte l'évolution des surfaces construites, un effort encore plus important s'impose pour chaque mètre carré de surface de référence énergétique. Ainsi l'indice énergétique moyen (toutes énergies confondues) devra être ramené à 60 kWh/m<sup>2</sup>/an (contre 145 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2010).

### **O**PTIMISATION

- **Jusqu'en 2050 l'état énergétique de chaque bâtiment en Suisse est connu.**  
→ Connaitre l'état énergétique d'un bâtiment est indispensable pour prendre conscience de la nécessité de sa rénovation. C'est notamment à cette condition qu'une stratégie de rénovation adéquate peut être développée. De plus, une transparence quant à l'état énergétique d'un bâtiment est indispensable pour que ce critère puisse être pris en compte lors de l'achat ou de la location d'un bâtiment.
- **Jusqu'en 2020, tous les grands bâtiments sont suivis et optimisés dans leur exploitation.**  
→ En commençant sur une base volontaire, la démonstration de la rentabilité et de la possibilité de faire de l'optimisation énergétique à grande échelle doit être faite d'ici à la prochaine révision du MoPEC (horizon réaliste 2025).
- **Jusqu'en 2030, cette mesure devient obligatoire pour tous les bâtiments.**  
→ Sur la base de la démonstration ci-dessus, l'optimisation énergétique deviendra une mesure obligatoire et s'appliquera, dans toute la Suisse, à tous les types de bâtiments. Des dispositions différentes s'appliqueront selon le type de bâtiment. Le développement de nouveaux services tel que les contrats de performance énergétique doit contribuer à cet axe stratégique.

## **S**UBSTITUTION (complémentaire à la vision Réduction)

- **Jusqu'en 2050, sauf exception, il n'y a plus de mazout, de gaz ou d'électricité directe pour chauffer.**  
→ La grande majorité des bâtiments auront fait l'objet d'une rénovation énergétique et les chauffages au mazout ou au gaz ainsi que les chauffages électriques fixes à résistance auront été remplacés par des énergies renouvelables dans tous les cas où les coûts sont raisonnablement supportables et les solutions techniques disponibles.
- **Jusqu'en 2025, les réseaux de chauffage à distance seront alimentés à plus de 80% par des rejets de chaleur ou des énergies renouvelables.**  
→ Les réseaux de chauffage à distance pourront encore recourir à des installations fossiles pour couvrir les pics de consommation.

## **E**NERGIES RENOUVELABLES

- **Jusqu'en 2050, couverture aussi importante que possible des besoins propres à tout moment de l'année et production d'énergie pour d'autres usages.**  
→ Les bâtiments, les quartiers, les sites et les villes assureront eux-mêmes une part aussi importante que possible de leur approvisionnement en énergie, sans recourir aux capacités de stockage du réseau.
- **Jusqu'en 2050, les bâtiments produisent une grande partie du courant nécessaire à la mobilité électrique.**  
→ La mobilité électrique pourra aussi offrir des capacités de stockage locales avec lesquelles les bâtiments interagiront.
- **Jusqu'en 2050, les réseaux énergétiques permettent les échanges (système dans le système).**  
→ Les réseaux ne seront plus seulement capables de fournir de l'énergie mais permettront aussi à chaque producteur d'y injecter sa surproduction, qu'elle soit thermique ou électrique. L'utilisation massive des énergies renouvelables passe par la transformation des réseaux.

## **N**ACHHALTIGKEIT / DURABILITE

- **Le cadre légal régissant l'aménagement du territoire est en parfaite adéquation avec la stratégie énergétique 2050.**  
→ Le cadre légal de l'aménagement territorial est clairement axé sur les objectifs de la Stratégie énergétique 2050 et favorise encore davantage la densification.
- **Idée de base : qu'il s'agisse de friche, de quartier-site ou de ville – pas de projets de développement immobilier sans prendre en compte les conflits d'intérêt avec d'autres domaines pour assurer un développement durable de la Suisse.**  
→ Les impacts de la mise en œuvre de la Stratégie énergétique 2050 seront pris en compte dans d'autres domaines et accompagnés de mesures appropriées, par exemple pour assurer des loyers abordables ou une densification offrant un cadre de vie de haute qualité. Les frontières du système ne seront plus constituées par l'enveloppe du bâtiment (lequel interagira avec son environnement), mais par des quartiers puis par des villes tout entières.

En cas de divergence entre les différentes versions linguistiques, la version française fait foi.