



# SVIT Energy Challenge

## Mesures d'économie d'énergie du secteur immobilier

Recommandation sectorielle, Version 1.1

Le « SVIT Energy Challenge » est une initiative du SVIT Suisse visant à réduire la consommation d'énergie dans le secteur immobilier.

### Situation de départ

En raison de la guerre en Ukraine, les prix de l'énergie pour l'électricité, le mazout et le gaz naturel ont augmenté de manière significative sur les marchés internationaux. Cela ne se répercute pas seulement sur les dépenses énergétiques des ménages et des entreprises suisses. Ce prochain hiver, il faudra en outre s'attendre à une pénurie d'approvisionnement en énergie. La présente recommandation de la branche a pour but de contribuer, par des mesures réalisables à court terme par les bailleurs, les locataires et les propriétaires, à éviter cette situation de pénurie ou des mesures plus importantes telles que des coupures de réseau. Compte tenu des 3,9 millions de ménages privés et des quelques 470 000 entreprises du secteur tertiaire (en particulier les emplois de bureau), on peut s'attendre à un potentiel d'économie considérable grâce à des mesures d'économie

simples et rapides à mettre en œuvre. Même les petites contributions sont rentables.

Le SVIT Suisse appelle ses membres à examiner les mesures à prendre dans les immeubles locatifs et les immeubles en copropriété qu'ils gèrent et à motiver les locataires et les copropriétaires à prendre des mesures de leur propre responsabilité.

Dans la présente recommandation sectorielle, vous trouverez des mesures possibles. Celles-ci ne sont pas exhaustives et doivent être examinées au cas par cas. Les mesures de construction sont exclues de cette recommandation sectorielle car elles ont généralement un horizon de planification plus long.

Les termes « locataire », « propriétaire par étage », etc. s'appliquent sans distinction de sexe. Le terme « bailleur » englobe les propriétaires et les gérants d'immeubles locatifs.

### Potentiel d'économie d'énergie

L'exploration des potentiels d'économie d'énergie fait partie de la gestion professionnelle d'un bien immo-

bilier. Selon la complexité des installations techniques du bâtiment, le recours à un spécialiste peut s'avérer judicieux, voire indispensable. Pour l'exploitation du potentiel d'économie dans le domaine commercial, le SVIT Suisse renvoie, en raison de la complexité et de la situation de départ différente à chaque cas, à [l'offre de conseil PEIK de SuisseEnergie](#) et de [l'Agence de l'énergie pour l'économie](#).

[SuisseEnergie](#) estime que le potentiel d'économie immobilière suisse peut aller jusqu'à 30 %. Voir également à ce sujet : « [Consommation électrique d'un ménage](#) » (SuisseEnergie, fiche d'information, 2021) ou [Agence suisse pour l'efficacité énergétique \(S.A.F.E.\)](#). Près de la moitié du potentiel d'économie peut être ré-

alisé à court terme par des mesures simples et des changements de comportement, sans que la qualité de l'habitat en pâtisse. Au contraire, les aspects écologiques et environnementaux liés à l'habitat prennent de plus en plus d'importance auprès des locataires et des propriétaires. L'efficacité énergétique est l'un des aspects primordiaux. Une efficacité énergétique élevée peut également être utilisée comme argument dans la relocation tout comme dans la commercialisation de nouvelles locations.

L'exploitation du potentiel d'économies à court terme peut être divisée en quatre domaines, toutes sources d'énergie confondues :





Dans ce domaine, il est possible d'économiser considérablement de l'électricité à court terme en remplaçant les anciens appareils – et lorsque cela est écologiquement judicieux – par de nouveaux appareils à haute efficacité énergétique ou en renonçant à la réparation au profit d'un nouvel appareil. Les appareils qui consomment beaucoup d'énergie en raison de leur fonctionnement permanent sont particulièrement visés. Il s'agit notamment de la production d'eau chaude, des réfrigérateurs, mais aussi de la ventilation/refroidissement et des pompes de circulation.

Le remplacement d'anciens appareils par la catégorie la plus efficace sur le plan énergétique recèle un potentiel d'économie d'énergie considérable. Le moment où il faut privilégier le remplacement d'un appareil plutôt que sa réparation dépend de son espérance de vie. Voir également à ce sujet « [Quand faut-il remplacer les vieux appareils ménagers ?](#) » (Campagne « Nous sommes le futur »). Dans les circonstances particulières actuelles, un vieil appareil encore fonctionnel mais très gourmand en énergie peut déjà être remplacé. Vous trouverez les étiquettes énergétiques actuelles pour le remplacement des appareils sous « [L'efficacité énergétique dans les ménages](#) » (SuisseEnergie, 2021). Lors du choix des appareils, il convient d'être particulièrement attentif à leur efficacité énergétique. Les appareils « best in class », également pour les immeubles collectifs, sont disponibles sur la plateforme [topten.ch](#) ou [SVIT](#). Des informations sur [l'étiquette-énergie et les exigences d'efficacité](#) sont disponibles sur le site de l'Office fédéral de l'énergie.

La catégorie « Remplacer des appareils » comprend également l'ajout de capteurs, par exemple de capteurs de mouvement pour les éclairages.

### Réfrigérateur

Si un vieil appareil est remplacé par un appareil de classe A selon [l'étiquette énergie](#) actuellement en vigueur, la consommation d'électricité peut diminuer jusqu'à 50 %. En tenant compte de l'énergie grise, le remplacement d'un réfrigérateur qui fonctionne encore est généralement rentable à partir de 10 ans. L'économie réalisée d'une classe énergétique à l'autre est d'environ 25 %. Si un congélateur est installé dans le logement, il est possible de renoncer à un compartiment de congélation dans le réfrigérateur, ce qui contribue également à une réduction correspondante de la consommation d'énergie.

### Congélateur

Les nouveaux congélateurs permettent également d'économiser jusqu'à 60 % d'électricité. Les congélateurs bahuts sont plus efficaces et moins chers que les congélateurs armoires.

### Machine à laver

D'une génération de lave-linge à l'autre, la consommation d'énergie et d'eau diminue continuellement. Dans les buanderies collectives, un remplacement est rentable dès l'âge de 8 à 10 ans, même en tenant compte de l'énergie grise, et même plus tôt si une réparation est nécessaire.

### Sèche-linge

Plus un sèche-linge est utilisé fréquemment, plus il vaut la peine de remplacer un ancien appareil encore en état de marche. Cela vaut tout particulièrement pour les appareils des buanderies collectives. Pour les sèche-linges d'appartement, il faut veiller à ce que la classe d'efficacité soit A+++ selon [l'étiquette-énergie de l'UE](#) et à ce que la classe de condensation soit A. Dans les buanderies des immeubles collectifs, la classe la plus efficace est A++ et la classe de condensation est A.

### Éclairage

En remplaçant les anciennes sources lumineuses (ampoules à incandescence, tubes fluorescents, lampes halogènes) par des sources LED, par exemple dans les zones de circulation et les espaces extérieurs, les coûts engendrés peuvent être amortis en peu de temps. En outre, les ampoules LED ont une espérance de vie plus longue.

En équipant les éclairages des zones de circulation et des espaces extérieurs de capteurs de mouvement, il est possible d'éviter les heures de fonctionnement inu-

tiles ou de réduire l'intensité des éclairages. Les éclairages inutiles en extérieur doivent être repensés de manière générale.

#### **Production d'eau chaude/chauffe-eau**

Si le chauffe-eau conventionnel a plus de 10 ans, il est judicieux de le remplacer, même en tenant compte de l'énergie grise. La durée de vie est d'environ 15 ans. Les chauffe-eaux à pompe à chaleur peuvent réduire la consommation d'énergie jusqu'à 50 %. Lors du remplacement, il faut veiller au bon dimensionnement en raison de l'éventuelle évolution des besoins en eau chaude.

#### **Pompe de circulation**

Les pompes de circulation des chauffages sont des dévoreuses d'énergie silencieuses. En raison de leur coût relativement faible, il est également judicieux de remplacer un appareil qui fonctionne encore.

#### **Chauffage**

S'il manque des vannes thermostatiques dans les pièces d'habitation, il faut absolument les installer. Le remplacement du chauffage – notamment du chauffage au gaz ou au mazout – ne fait pas partie des mesures d'économie d'énergie réalisables à court terme et n'est donc pas abordé ici.

#### **Électronique grand public, appareils de bureau à domicile, appareils de cuisine**

Lors de l'achat de nouveaux appareils ou du remplacement d'appareils existants, il faut veiller à l'efficacité énergétique. Si une étiquette énergétique est prescrite pour la catégorie d'appareils concernée, elle sert de référence importante.



L'entretien régulier des appareils et des installations permet d'économiser beaucoup d'énergie sans frais importants. Les installations techniques telles que le chauffage,

la ventilation/le refroidissement et la production d'eau chaude entrent en ligne de compte, mais aussi les appareils ménagers tels que les réfrigérateurs et les congélateurs.

#### **Ventilation contrôlée des logements**

Il est recommandé de nettoyer les appareils du système de ventilation tous les 2 à 3 ans et de procéder à un nettoyage complet au plus tard après 10 ans. Cela ne garantit pas seulement un air sain. Des appareils correctement entretenus consomment également moins d'électricité.

#### **Production d'eau chaude/chauffe-eau**

Selon le degré de dureté de l'eau du robinet, le chauffe-eau devrait être détartré tous les 3 à 5 ans. Cela permet non seulement de réduire la consommation d'énergie mais aussi à ce que la quantité d'eau chaude mise à disposition atteigne alors à nouveau le volume prévu. Si le détartrage n'est pas effectué régulièrement, le chauffe-eau peut subir des dommages irréparables.

#### **Chauffage**

Pour les chauffages au gaz et au mazout, un service régulier est obligatoire afin d'obtenir des valeurs de combustion optimales. Un contrôle périodique des installations de chauffage est obligatoire dans tous les cantons. Les intervalles de contrôle précis sont fixés par les cantons. Ils varient en fonction du combustible, de la puissance thermique et du type de chauffage. Indépendamment des prescriptions légales, il est judicieux de veiller à un contrôle régulier et, le cas échéant, à l'entretien de l'installation de chauffage. En fin de compte, cela permet d'augmenter l'espérance de vie de l'installation tout en réduisant la consommation de combustible. Les spécialistes recommandent donc un contrôle annuel.

#### **Réfrigérateurs et congélateurs**

Dégivrer régulièrement les réfrigérateurs ou dégivrer les congélateurs ne permet pas seulement d'améliorer l'hygiène. Cela permet également de réduire considérablement la consommation d'énergie. Les réfrigérateurs et les congélateurs devraient être dégivrés/dégelés au moins une fois par an, voire plus souvent si nécessaire.



Les réglages des appareils qui ne sont pas adaptés de manière optimale aux besoins et aux exigences ou aux exigences techniques entraînent une consommation d'énergie sans utilité concrète. On pense notamment à une température de départ trop élevée du chauffage, à une température trop élevée de la production d'eau chaude, à des horaires de commutation incorrects pour l'éclairage ou à des baisses de température non optimales du chauffage.

### **Éclairage**

Les éclairages équipés d'une minuterie doivent être contrôlés régulièrement pour s'assurer du bon fonctionnement du circuit et des besoins effectifs. Cela permet d'éviter les heures de fonctionnement inutiles. Le cas échéant, la puissance peut être réduite à certaines périodes, par exemple par une gradation.

### **Production d'eau chaude/chauffe-eau**

Compte tenu de la consommation importante d'électricité pour la production d'eau chaude, des mesures simples permettent d'économiser beaucoup d'énergie : Si le chauffe-eau est correctement dimensionné (ni trop grand, ni trop petit), il suffit de chauffer l'eau à 60°C. Mais des solutions prévoyant une température de 50°C ou 55°C sont également possibles. Il ne faut toutefois pas renoncer à chauffer le chauffe-eau quotidiennement à 60°C pendant une heure. Chaque degré d'eau plus chaude consomme environ 3% d'énergie en plus. En revanche, des températures trop basses comportent un risque d'infection et de légionellose.

Le chauffage du chauffe-eau avec de l'électricité à bas tarif pendant la nuit (si disponible) doit être reconsidéré, en particulier si l'on utilise de l'électricité solaire (provenant éventuellement d'une installation personnelle).

### **Ventilation contrôlée des logements**

Il est possible d'économiser jusqu'à 40% d'électricité si la ventilation ne se contente pas de «tourner en rond», mais que des programmes judicieux sont enregistrés. Pour les personnes qui travaillent, il peut être judicieux de ne pas faire fonctionner la ventilation 1 heure avant de quitter le logement et jusqu'à une heure avant le retour du travail, car la circulation de l'air n'est pas nécessaire pendant ce temps.

### **Chauffage**

Le réglage de la courbe de chauffe et de la température de départ sont des facteurs d'influence importants sur la consommation d'énergie. Une puissance trop élevée avec des vannes étranglées entraîne une consommation d'énergie inutile. La courbe de chauffe montre la dépendance de la température de départ par rapport à la température de l'air extérieur. Le bon réglage est déterminé par les caractéristiques de l'installation de chauffage et de l'enveloppe du bâtiment. La température de départ doit être réglée par un spécialiste.

La réduction de la puissance de chauffage pendant la nuit, par exemple de 22h00 à 06h00, entraîne une baisse de la température ambiante. Dans le cas de bâtiments d'habitation bien isolés et thermiquement inertes ou de chauffages au sol, l'abaissement nocturne n'est généralement pas rentable.

### **Électronique grand public, appareils de bureau à domicile, appareils de cuisine**

Comme pour les appareils ménagers, les appareils électroniques sont soumis en Suisse à des prescriptions générales concernant le mode veille et le mode arrêt. En règle générale, ces modes peuvent être programmés en fonction des besoins personnels.



Le changement de comportement est la quatrième possibilité importante d'économie d'énergie. Il s'agit d'adapter des habitudes coûteuses voire même inconscientes. On pense par exemple à l'extinction de la lumière dans les pièces non utilisées, à la réduction de la température ambiante en hiver ou à l'aération matinale plutôt qu'à l'utilisation de climatiseurs.

Des informations générales et des conseils pour l'efficacité énergétique dans les ménages sont fournis par « [L'efficacité énergétique dans les ménages](#) » (Suisse-Energie, 2021) ou « [Des astuces simples pour économiser beaucoup d'électricité \(et d'argent\)](#) » (« Nous sommes le futur »).

### Réfrigérateur/congélateur

La température idéale est de 6° à 7° C au centre de votre réfrigérateur. Pour le compartiment congélateur, la température optimale est de -18° C. Que le réfrigérateur dispose ou non d'un affichage numérique de la température, il est judicieux de placer un thermomètre dans le réfrigérateur et de mesurer la température de réfrigération, de préférence de temps en temps dans les différentes zones. Des températures trop basses consomment inutilement de l'électricité et peuvent même nuire aux aliments frais. Pour les appareils dotés d'un affichage de la température, l'endroit exact où la sonde de température est installée joue un rôle. La température peut varier en fonction de l'endroit où se trouve le capteur.

### Machine à laver

C'est le chauffage de l'eau qui consomme le plus d'électricité. Laver à 20° au lieu de 60° nécessite environ 70% d'électricité en moins. Les machines à laver modernes et, par conséquent, de nombreux produits de lessive sont adaptés à des températures de lavage basses de

15°, 20° ou 30°. Même à 40° au lieu de 60°, il est possible d'économiser environ 40% d'électricité.

### Éclairage

L'éclairage des pièces inutilisées devrait toujours être éteint afin d'économiser de l'énergie. Une gradation ou une réduction de l'intensité de l'éclairage permet de réaliser des économies supplémentaires.

### Production d'eau chaude/chauffe-eau

En cas d'absence prolongée, il peut être judicieux, d'un point de vue énergétique, d'arrêter le chauffe-eau – à partir de 2 ou 3 semaines pour un grand volume d'eau, et à partir d'une semaine pour un petit volume.

### Chauffage

Pour chaque degré de température ambiante en moins, la consommation d'énergie peut diminuer de 6% selon l'état de la construction. Il vaut donc toujours la peine de régler la température en fonction des besoins. Les réglages suivants des vannes thermostatiques sont recommandés pour les différentes pièces de l'habitation :

Salle de bains	23-24°C	Pos. 4
Lieux de vie et de séjour	20°C	Pos. 3
(réglage de base)		
Chambre à coucher/Corridor	16-17°C	Pos. 2
Pièces peu utilisées	12-14°C	Pos. 1
Protection contre le gel	6-8°C	Pos. *

Les objets ou les rideaux de nuit devant les radiateurs (radiateurs) entravent la diffusion de la chaleur et entraînent une surconsommation.

En été, en cas de forte chaleur (pendant la journée) et en hiver (pendant la nuit), il est en outre judicieux de fermer les volets, en particulier dans les pièces qui sont peu utilisées.

### Aérer

Les fenêtres basculantes ouvertes en permanence gaspillent beaucoup d'énergie et n'améliorent pas la qualité de l'air. Au lieu de cela, ouvrez plusieurs fenêtres 3 à 4 fois par jour pendant 5 à 10 minutes. Cette aération transversale permet de ne perdre que peu d'énergie et de faire entrer beaucoup d'air frais dans les pièces.

Les fenêtres basculantes peuvent en outre être à l'origine de dégâts dus à l'humidité sur la façade (et à l'intérieur). Inversement, une aération insuffisante entraîne la formation de moisissures à l'intérieur. Un hygromètre permet de surveiller l'humidité des pièces intérieures. Dès que le taux d'humidité dépasse 50 %, il convient d'aérer.

## Réactions et commentaires

Avez-vous des commentaires ou des compléments à apporter à la présente recommandation sectorielle ? Merci d'envoyer vos commentaires par email à [info@svit-romandie.ch](mailto:info@svit-romandie.ch).

Contact :

SVIT Romandie  
Avenue de Rumine 13  
1005 Lausanne  
Téléphone 021 331 20 95  
[info@svit-romandie.ch](mailto:info@svit-romandie.ch), [www.svit.ch/svit-romandie](http://www.svit.ch/svit-romandie)