Grolley Ponthaux
COMMUNE

MESSAGE N^{O} 15
DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL
du 3 novembre 2025

Auberge des Blés d'Or, secteur Ponthaux – demande de crédit d'engagement pour la rénovation du bâtiment de CHF 1'065'000 TTC

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre le message portant sur la proposition de rénovation de l'Auberge des Blés d'Or, secteur Ponthaux.

Introduction

Construit en 1946, le bâtiment présente aujourd'hui des signes manifestes de vétusté. En tant qu'élément du patrimoine communal, son entretien relève de notre responsabilité collective. Il serait inconcevable de laisser ce bien se dégrader davantage.



Afin d'envisager sa mise en location dans des conditions conformes aux normes actuelles — tant sur le plan technique, sanitaire, esthétique et légal (cf. Loi sur l'énergie) — une rénovation complète s'impose. Sans ces travaux, il serait difficile, voire impossible, d'assurer la pérennité, la rentabilité et la valorisation du bien à long terme.

Au-delà de son aspect purement immobilier, l'Auberge occupe une place centrale dans la vie sociale du village de Ponthaux. Véritable lieu de rencontre et de convivialité, elle contribue activement au maintien du lien social et à l'attractivité de la commune. Le Conseil communal constate que les sociétés organisent des manifestations à Ponthaux et qu'une collaboration avec le futur restaurateur constituerait un atout supplémentaire pour la vie associative.



La rénovation de ce bâtiment représente ainsi un investissement à la fois économique et communautaire, garantissant à la population un espace de vie, d'échanges et de dynamisme durable.

Enfin, le Conseil communal souligne qu'un tenancier a déjà manifesté un intérêt concret pour reprendre l'exploitation du restaurant, sous réserve de la réalisation de travaux. Cet élément confirme la pertinence du projet et son potentiel de relance, une fois les infrastructures modernisées.

Le bâtiment – audit et subventions

Dans le cadre de l'entretien et de la mise à niveau du bâtiment communal de l'Auberge des Blés d'Or, un audit énergétique (CECB) a été réalisé. Celui-ci met en évidence des lacunes importantes, en particulier au niveau de l'isolation thermique, et recommande des travaux visant à améliorer la performance énergétique et la durabilité du bâtiment.

Conformément à l'article 5 de la loi sur l'énergie (LEn), entrée en vigueur le 1er juin 2023, l'Etat et les Communes ont le devoir d'adopter une politique d'exemplarité en matière d'efficacité énergétique et de recours aux énergies renouvelables. De plus, toute rénovation complète d'un bâtiment public doit répondre aux critères énergétiques de labellisation définis par la réglementation.

Afin de se conformer à ces exigences légales et d'assurer la pérennité de l'Auberge des Blés d'Or, plusieurs interventions sont nécessaires, tant sur l'enveloppe du bâtiment que sur ses aménagements intérieurs et extérieurs.

Par ailleurs, des subventions cantonales peuvent être sollicitées dans le cadre du Programme Bâtiments du canton de Fribourg. Les travaux portant sur le remplacement du système de chauffage et sur l'amélioration de l'isolation thermique pourraient bénéficier d'un soutien financier significatif, dont le montant peut être estimé, en l'état, à CHF 30'000. Le type de chauffage choisi constituera un facteur déterminant dans ce calcul.

Détail de l'investissement

Le projet, bien que d'envergure, s'avère indispensable pour garantir la pérennité de la location de ce bien communal. Sans la réalisation de ces travaux, les dépenses resteraient entièrement à la charge de la commune et la vente du bien serait impossible.

Ces travaux ont pour objectif de :

- améliorer la performance énergétique du bâtiment, en conformité avec les normes actuelles
- préserver le patrimoine communal ;
- offrir un espace d'accueil convivial et fonctionnel, adapté à la restauration et aux activités sociales ;
- maintenir la valeur d'usage du bâtiment, tant pour le restaurant que pour le logement attenant et de ce fait augmenter sa rentabilité financière.

Le résumé des travaux est le suivant :

1. **Bâtiment - amélioration thermique et statique et changement du chauffage**
2. **Café-restaurant - salle et terrasses - rénovation et place de jeux**
3. **Café-restaurant - cuisine professionnelle et chambres froides - rénovation**
4. **Appartement au 1er étage - rénovation**
5. **Appartement sous le toit – nouvel aménagement**

Le détail des travaux prévus est présenté ci-après et permet de comprendre ce qui sera entrepris pour rendre l'immeuble louable et ainsi générer des revenus.

1. Bâtiment - amélioration thermique et statique et changement du chauffage

L'amélioration de la performance **thermique** constitue un volet essentiel du projet. En effet, la Commune a l'obligation de se conformer à la législation en matière d'énergie. Une rénovation qui ne prendrait pas en compte cet aspect serait non seulement inopportune, mais également contraire au devoir d'exemplarité que la Commune doit assumer en matière d'efficacité énergétique.

A l'issue des travaux, le bâtiment répondra aux exigences du label **Minergie-P**. Les interventions prévues à cet effet sont les suivantes :

- pose d'une isolation périphérique ;
- isolation complète de la toiture et remplacement des tuiles, dont certaines datent de près de cinquante ans ;
- remplacement des fenêtres et des portes d'entrée par des modèles à haut pouvoir isolant ;
- installation de nouveaux volets et stores adaptés aux nouveaux encadrements ;
- isolation de l'appentis (cuisine et les chambres froides)

Concernant la **statique du bâtiment**, des interventions sont nécessaires notamment au niveau du sous-sol où des signes d'humidité ont été constatés. Les travaux prévus comprennent :

- la réparation d'un sommier fissuré situé entre la cave et le garage
- le traitement du salpêtre et la réalisation d'obturations diverses
- le rafraîchissement de la buanderie

Le **chauffage** actuel au mazout est encore fonctionnel. Toutefois, afin de répondre aux exigences de la loi sur l'énergie (LEn) et conformément à la carte d'admissibilité des sondes géothermiques verticales, le secteur du restaurant des Blés d'Or se prête à ce type d'installation.

L'installation d'une pompe à chaleur à sondes géothermiques représente certes un investissement initial plus conséquent, mais elle constitue une solution durable, performante et économiquement avantageuse à long terme. Ce dispositif garantit un excellent rendement énergétique et permet une réduction significative des coûts d'exploitation. De plus cette nouvelle installation sera au bénéfice d'une subvention.

2. Café-restaurant – salles et terrasses - rénovation et place de jeux

Les **espaces du café-restaurant** nécessitent des travaux d'aménagement visant à rendre les lieux plus accueillants et à mieux distinguer le secteur café du secteur salle à manger. L'objectif est de créer une ambiance plus chaleureuse et conviviale, tout en préservant les éléments existants pouvant être simplement rafraîchis.

Les interventions prévues sont les suivantes :

- remplacement du comptoir, avec conservation des tiroirs réfrigérés existants
- rafraîchissement des peintures et nettoyage professionnel des sols, encore en bon état
- remplacement des plateaux de table tout en conservant les pieds existants
- acquisition de nouvelles chaises
- suppression de la porte accordéon, devenue irréparable et installation d'un brise-vue à base de bois et de végétation
- rénovation des radiateurs en fonte par sablage afin d'en valoriser l'aspect
- remplacement de la porte d'entrée intermédiaire par un rideau
- sablage du plafond et des encadrements en bois pour mettre en valeur le matériau et apporter de la chaleur à l'espace

L'établissement dispose de **deux terrasses**, l'une visible depuis la route, et l'autre, située à l'arrière du bâtiment, bénéficie d'un ombrage naturel idéal pour la période estivale. Ces espaces constituent des atouts majeurs pour l'exploitation du restaurant.

Les travaux prévus pour la **terrasse côté sud** (environ 30 m²) sont les suivants :

- maintien de la deuxième porte, servant de sortie de secours, conformément aux exigences de l'ECAB
- remplacement et mise aux normes des barrières
- réparation et habillage des escaliers
- délimitation et aménagement de la terrasse avec l'installation d'un brise-vue
- renouvellement du mobilier extérieur

Concernant **la terrasse côté Ouest (terrasse ~70 m²) :**

- ❖ amélioration des accès, avec une attention particulière portée à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- ❖ fermeture ou déplacement du local à poubelles, afin d'optimiser l'espace et l'esthétique du lieu
- ❖ aménagement d'une surface de terrasse facile d'entretien par la pose de plaques
- ❖ renouvellement du mobilier

Finalement, il est prévu d'ajouter une **place de jeux.**

- ❖ installation d'une place de jeux avec une tour, maisonnette de jeux avec petit banc, toboggan, escalier avec main courante, mur à grimper avec corde à nœuds, balançoire double
- ❖ sécurisation du tour de la place de jeux et zone en Tartan

3. Café-restaurant - cuisine professionnelle et chambres froides - rénovation

La mise à niveau de la cuisine est indispensable afin de garantir des conditions de travail professionnelles, tout en conservant le matériel existant en bon état de fonctionnement. Deux acquisitions majeures sont prévues : un four mixte (combi) et une friteuse professionnelle.

Le local des chambres froides présente par ailleurs plusieurs problématiques : absence d'isolation et équipements non conformes aux normes actuelles. Ces deux postes représentent les principaux coûts de ce volet de rénovation.

Les travaux et interventions prévus sont les suivants :

- ❖ conservation de la hotte de ventilation centrale, jugée en bon état ;
- ❖ remplacement des tiroirs réfrigérés défectueux ;
- ❖ contrôle et remise en service du fourneau à gaz, avec inspection complète de la conduite ;
- ❖ acquisition d'un four mixte (combi) et d'une friteuse professionnelle ;
- ❖ remplacement de la chambre de congélation défectueuse et reconversion de l'actuelle en réfrigérateur ;
- ❖ isolation et correction de la toiture de l'appentis, ainsi que remplacement de la porte extérieure.

4. Appartement au 1er étage - rénovation

L'appartement est destiné, en principe, à l'usage du restaurateur. Toutefois, dans l'éventualité où le tenancier ne souhaiterait pas y résider — ce qui semble être le cas

actuellement —, l'aménagement d'une cuisine devient indispensable pour permettre une utilisation indépendante du logement.

Par ailleurs, plusieurs travaux d'entretien et de remise en état sont nécessaires afin de rendre l'appartement fonctionnel, confortable et attractif.

Les interventions prévues sont les suivantes :

- aménagement complet d'une cuisine
- traitement des moisissures constatées sur certaines parois
- remplacement de la majorité des sols et des plinthes
- rafraîchissement général des peintures, tant des murs que des plafonds
- installation d'une nouvelle porte d'entrée EI 30 (résistante au feu)
- mise en conformité des hauteurs de contre-cœurs

5. Création d'un appartement dans le galetas/comble (100 m²)

Dans une démarche visant à optimiser le rendement des biens communaux, le Conseil communal propose l'aménagement d'un second appartement dans le galetas. Cette intervention permettrait de valoriser le volume existant tout en améliorant la rentabilité du bâtiment à long terme.

La vacance actuelle de l'immeuble offre une opportunité favorable pour entreprendre ces travaux sans perturber l'exploitation en cours. De plus, le futur logement bénéficierait d'un cachet particulier, contribuant à la mise en valeur architecturale du bâtiment.

La synthèse des éléments mentionnés précédemment aboutit aux montants indiqués ci-après.

1.	**Enveloppe thermique du bâtiment**	**CHF 363'000.00**
	Sous-sol	**CHF 4'000.00**
	Changement de chauffage	**CHF 92'000.00**
2.	Café – restaurant - salles	CHF 147'000.00
	Aménagements extérieurs (terrasses et entrées)	CHF 61'000.00
	Place de jeux	CHF 10'000.00
3.	**Cuisine professionnelle et chambres froides**	**CHF 82'000.00**
4.	Appartement au 1er étage	CHF 74'000.00
5.	**Aménagement d'un appartement dans les combles**	**CHF 122'000.00**
6.	Demande de permis de construire	CHF 12'000.00
7.	**Divers et imprévus**	**CHF 98'000.00**

Valeur de rendement

Une agence immobilière mandatée pour l'estimation de la valeur de rendement souligne que, bien que les rénovations représentent un investissement conséquent, elles demeurent indispensables pour garantir la rentabilité du bien à moyen et long terme.

Le restaurant constitue un véritable atout pour la commune. Tel que l'a relevé l'agence immobilière, sa rénovation, notamment la mise en valeur de sa terrasse ombragée, favorisera l'arrivée d'une nouvelle clientèle, pour autant que l'exploitation soit assurée par un restaurateur expérimenté et dynamique.

L'espace extérieur, comprenant des places de stationnement et la proximité avec les places de parc de la salle communale, représente un avantage non négligeable.

Par ailleurs, l'appartement du premier étage pourrait être dissocié de l'exploitation de l'Auberge et loué indépendamment. Cette option offrirait une plus grande souplesse de gestion et assurerait une source de revenus locatifs stable, tout en préservant la vocation publique et sociale du rez-de-chaussée. Ce dernier, spacieux et lumineux, présente un fort potentiel locatif.

Selon l'agence immobilière, la réelle plus-value réside dans le futur appartement en attique, dont le charme et le cachet devraient séduire facilement les futurs locataires.

Cette analyse a permis au Conseil communal de fixer les loyers.

Restaurant - estimation du loyer locatif

- Surface utile : 350 m²
- Places de parc : 10 places extérieures, minimum
- Zone semi-rurale à faible passage
- Faible densité de locaux commerciaux similaires dans la région

Valorisation du bien

La présence d'une cuisine professionnelle fonctionnelle et d'une décoration neuve constitue une valeur ajoutée importante, permettant de justifier un loyer dans la fourchette haute malgré la faible fréquentation de la zone.

Conclusion

Le bien présente un bon potentiel pour une activité de restauration locale ou événementielle. En tenant compte de l'équipement, de l'état général et de la localisation et sur la base de l'analyse de l'agence immobilière, le loyer mensuel brut fixé par le Conseil communal se monte à CHF 3'500.

Appartement de 5.5 pièces - estimation du loyer

- Surface habitable : 150 m²
- Place de parc : 2 places extérieures
- Zone semi rurale
- Faible densité d'appartements de cette typologie dans la région immédiate

Les particularités de l'appartement à prendre en compte sont qu'il est spacieux et sera rénové avec des places de parc, une cuisine séparée, un chauffage par radiateurs, l'absence de balcon aménageable. Le fait qu'il soit situé au-dessus d'un restaurant et exposé au bruit routier sont des éléments à prendre également en compte.

Conclusion
En tenant compte de la surface, de la rénovation, mais aussi des éléments limitants (chauffage, bruit, absence de balcon aménageable, pas d'ascenseur) et sur la base de l'analyse de l'agence immobilière, le loyer mensuel brut fixé par le Conseil communal se monte à CHF 2'000 y compris deux places de parc.

Appartement attique 2.5 pces combles - estimation du loyer

- Surface habitable : 100 m²
- Place de parc : 1 place extérieure
- Zone semi rurale
- Faible densité d'appartements de cette typologie dans la région immédiate – très rare cette surface avec ce cachet

A titre informatif, le loyer brut moyen observé dans une zone rurale dans le canton de Fribourg s'élève de CHF 1'400 à CHF 1'600/mois et les places de parc de CHF 1'480 à CHF 1'700 par an.

Les particularités de l'appartement à prendre en compte sont la surface exceptionnelle pour un 2.5 pièces, les poutres apparentes et lucarne (éléments architecturaux très recherchés) et l'ambiance loft.

Conclusion
En tenant compte du cachet, de la surface et de la rareté du bien et sur la base de l'analyse de l'agence immobilière, le loyer mensuel brut fixé par le Conseil communal se monte à CHF 1'500 y compris une place de parc.

Valeur de rendement

En tenant compte de la valeur comptable de l'auberge ainsi que des travaux de rénovation prévus, le Conseil communal a défini une stratégie de loyer visant principalement à assurer la couverture des frais, plutôt qu'à générer un rendement financier élevé.

Il est à relever que la commune n'a pas pour vocation de réaliser des gains immobiliers, mais de mettre à disposition des infrastructures répondant à l'intérêt public.

En effet, il estime important de maintenir ce lieu de vie au centre de Ponthaux de sorte à dynamiser la vie locale à cet endroit.

Annexes

Afin de compléter la présente demande de crédit, vous trouverez en annexe :

- le rapport CECB
- diverses photographies illustrant l'état actuel du bâtiment communal
- ainsi qu'une illustration du futur restaurant après rénovation.

Coût des travaux et financement

Le coût total pour la rénovation et l'entretien du bâtiment s'élève à CHF 1'065'000 TTC. Le montant sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché et amorti selon les prescriptions légales, 3% sur 33 ans.

Proposition du Conseil communal

Au vu des explications et arguments présentés, le Conseil communal vous invite à accepter la demande de crédit pour la rénovation et l'entretien du bâtiment pour un montant de CHF 1'065'000 TTC.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 3 novembre 2025.

Au nom du Conseil communal

Le Syndic

Christophe Prétet

Conseil communal 1772 GROLLEY-PONTHAUX

La Secrétaire

Priska Thoutberger

LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE GROLLEY-PONTHAUX

vu

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1) et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELCo, RSF 140.11) ;
- la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo, RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo, RSF 140.61);
- le règlement communal des finances du 12 mars 2025 (RFIN);
- le message n° 15 du Conseil communal du 3 novembre 2025 ;
- le rapport de la Commission financière ;

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de CHF 1'065'000 destiné à la rénovation de l'auberge des Blés d'Or à Ponthaux.

Article 2

Cet investissement sera financé par les liquidités courantes ou un emprunt, le cas échéant, au meilleur taux et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

La présente décision est sujette à référendum conformément à l'art. 52 de la loi sur les communes (LCo), à l'art. 69 de la loi sur les finances communales (LFCO) et à l'art. 10 du règlement communal des finances (RFIN).

Ainsi adopté par le Conseil général, le 11 décembre 2025.

Au nom du Conseil général de Grolley-Ponthaux

Le Président	La Secrétaire
Patrick Blanc	Anne-Françoise Renevey

Grolley Ponthaux
COMMUNE

ANNEXE AU MESSAGE N^{O} 15
DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL
du 3 novembre 2025

Auberge des Blés d'Or, secteur Ponthaux – demande de crédit d'engagement pour la rénovation du bâtiment de CHF 1'065'000 TTC

Vue d'ensemble extérieure du restaurant











Photos de l'état actuel du bâtiment



Fenêtre avant du restaurant



Radiateur restaurant



Plafond restaurant



Moisissure - appartement 1er





Galetas et combles

Projet de rénovation du restaurant - illustration



L'illustration, non définitive, du projet prévoit l'installation d'un nouveau comptoir ainsi que la création d'une séparation en bois végétal entre le restaurant et la salle à manger, afin d'améliorer l'esthétique et de renforcer la convivialité des espaces.



La terrasse située devant le restaurant sera délimitée par un brise-vue végétalisé, apportant à la fois intimité et intégration harmonieuse dans l'environnement.

Documents en pièces jointes

- Rapport CECB

Message annexe validé par le Conseil communal lors de sa séance du 3 novembre 2025.

Au nom du Conseil communal

Le Syndic

Christophe Prétet

Conseil communal 1772 GROLLEY-PONTHAUX

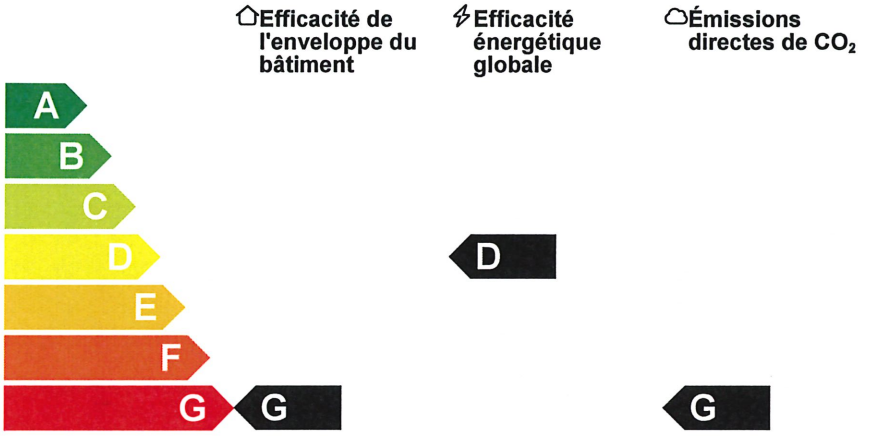
La Secrétaire

Priska Thoutberger

Certificat énergétique cantonal des bâtiments

CECB

FR-00024190.02



Efficacité de l'enveloppe du bâtiment **143 kWh/(m²a)**

G L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique très faible, voire inexistante. Les déperditions dépassent très largement les exigences actuelles des nouvelles constructions.

Efficacité énergétique globale **309 kWh/(m²a)**

D L'efficacité énergétique globale est moyenne. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de près de 2 fois celui des nouvelles constructions.

Émissions directes de CO_2 **64 kg/(m²a)**

G **Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO_2. L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.**

Émissions de gaz à effet de serre **86 kg/(m²a)**

La production d'électricité et du chauffage à distance génère également des émissions de gaz à effet de serre en amont. Elles n'ont aucune influence sur la classification des émissions directes de CO_2 générées par le bâtiment, mais sont également indiquées ici à titre indicatif.

Adresse
Route de Grolley 1
1772 Ponthaux
Commune: Grolley-Ponthaux

Année de construction
1951

Affectation du bâtiment
Habitat individuel (Cat. II),
Restauration (Cat. VI)

Numéro EGID_EDID
1530647_0

Date de la visite
21.07.2025

Expert
Vincent Hostettler
AEB-Hostettler
Route de Montaubert 53
1720 Corminboeuf

Date, signature

28.07.2025 Hostettler

Évaluation et remarques

Enveloppe du bâtiment

Toit
15'125 kWh
●●

Murs
26'239 kWh
●●

Fenêtres
18'185 kWh
●●

Sol
17'035 kWh
●●

Ventilation
18'789 kWh

Technique du bâtiment

Chauffage
86'230 kWh
●●

Eau Chaude
34'844 kWh
●●●

Appareils et éclairage
15'490 kWh
●●

Production PV (Production imputable au bâtiment)
Non existant

Énergie
|||| État initial

État
●●● neuf
●●○ usé
●○○ abîmé
○○○ en fin de vie

Enveloppe du bâtiment

Toit

État initial: Les toits et plafonds sont ancien. L'isolation thermique est insuffisante.

Les plafonds contre local non chauffés sont déjà ancien. L'isolation thermique est insuffisante.

Améliorations possibles: Des mesures d'isolation thermique du toits du local chambre froide devraient être planifiées. Des mesures d'isolation thermique des autres toits sont recommandées.

Des mesures d'isolation thermique des plafonds contre local non chauffés devraient être étudiées. Elles servent également à l'entretien des plafonds contre local non chauffés.

Murs

État initial: Les murs extérieurs sont ancien. L'isolation thermique est insuffisante.

Améliorations possibles: Des mesures d'isolation thermique du murs extérieurs du local chambre froide devraient être planifiées. Des mesures d'isolation thermique des autres murs sont recommandées.

Fenêtres et portes

État initial: Les fenêtres sont anciennes. Leurs propriétés d'isolation thermique sont insuffisantes et elles ne sont pas étanches.

Améliorations possibles: A part pour l'annexe, Le remplacement des fenêtres devrait être étudié. Il sert en même temps à l'entretien.

En même temps, il faudrait envisager l'isolation des embrasures de fenêtres, de l'appui de fenêtre et des éventuels caissons de volets roulants. Après le remplacement des fenêtres, il faut veiller à une aération suffisante.

Sol



État initial: Les sols contre extérieur sont en bon état. L'isolation thermique est insuffisante.

Les sols contre terrain et contre locaux non chauffés sont anciens. L'isolation thermique est insuffisante.

Améliorations possibles: Des mesures d'isolation thermique du sols contre extérieur devraient être étudiées.

Des mesures d'isolation thermique des sols contre terrain et contre locaux non chauffés devraient être planifiées.

Ventilation



État initial: La ventilation se fait manuellement par les fenêtres et de manière incontrôlée par des défauts d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment. Il y a d'importantes pertes de chaleur par ventilation en raison de l'absence de récupération de chaleur et de défauts d'étanchéité.

Améliorations possibles: Pour réduire les besoins énergétiques, il faudrait envisager de remédier aux fuites et d'installer une installation de ventilation avec récupération de chaleur sur l'air repris.

Technique du bâtiment

Chauffage



État initial: Le producteur de chaleur fossile est fonctionnel. Il a une efficacité énergétique insuffisante et génère des émissions directes de CO2.

Améliorations possibles: Son remplacement par système fonctionnant avec un agent énergétique renouvelable est recommandé.

Eau chaude



État initial: Le producteur de chaleur fossile pour l'eau chaude sanitaire est comme neuf. Il a une efficacité énergétique insuffisante et génère des émissions directes de CO2.

Améliorations possibles: Le chauffage de l'eau avec une pompe à chaleur et/ou la mise en place de collecteurs solaires pour le chauffage de l'eau est à examiner. Pour l'habitat individuel, compter 1.5 - 2 m2 par personne; pour l'habitat collectif (avec préchauffage solaire de l'ECS), compter 0.5 - 1 m2 par personne.

Appareils et éclairage



État initial: Appareils et luminaires ne sont pas tout neuf. Ils ont une efficacité énergétique élevée.

Améliorations possibles: Aucune mesure n'est nécessaire. Il convient de veiller à une exploitation efficace sur le plan énergétique (temps de fonctionnement courts, prévention des pertes en mode veille).

Photovoltaïque



État initial: Il n'y a pas d'autoproduction d'électricité.

Améliorations possibles: La mise en place d'une installation photovoltaïque doit être examinée. L'autoproduction d'électricité est en général économique et contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Comportement utilisateur



Le CECB donne une évaluation de la performance énergétique du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant·e, peut être très différente des données chiffrées du CECB. Les recommandations du document CECB ne concernent donc que l'enveloppe du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, l'exploitation économe en énergie est l'une des mesures les plus efficaces et les plus rentables que l'on puisse prendre. Des économies substantielles sont possibles en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver.

Revalorisation



Conseils et recommandation: Une rénovation énergétique est une occasion unique d'améliorer à long terme le confort et de maintenir la valeur d'un bâtiment. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des surélévations ou des extensions ; on peut aussi revoir l'agencement des pièces ou agrandir des balcons. Il est pertinent d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Une rénovation Minergie est à envisager.

Description détaillée du bâtiment



Station météo

Bern-Liebefeld

Affectation du bâtiment [m²]	Surface de référence énergétique
Habitat individuel (Cat. II)	153
Restauration (Cat. VI)	345
Total	**498**

Généralités

Nombre d'étages entiers	2
Nombre d'appartements	1
Nombre moyen de pièces	≥ 6
Facteur d'enveloppe	1.64

Valeurs U [W/(m²K)]	Contre extérieur / ≤ 2 m sous terre	Contre espace non chauffé ou contre terrain
Toit	0.70	0.65
Murs	0.84	-
Fenêtres et portes	2.6	-
Sol	2.4	0.72

Consommation mesurée [kWh/a]	Basée sur des valeurs moyennes
Mazout	122'500
Électricité	39'100

Producteur de chaleur	Degré de couverture / fraction utile: Chauffage	Eau chaude	Année
Chaudière à mazout	100 % / 0.82	100 % / 0.68	1999

Puissance de chauffage[1]

Puissance spécifique de chauffage [W/m²]	46
Charge thermique nominale [kW]	25

Concept de ventilation

Ventilation par fenêtres, Hotte aspirante, Extraction air vicié Salle de bains/WC

Débit d'air thermiquement actif [m³/(hm²)]	1.05 (moyennement étanche)

Production d'électricité [kWh/a]

Photovoltaïque	0
Installation de couplage chaleur-force	0
Pris en compte pour le bâtiment	**-**

Part du besoin en énergie finale [%]

Fossile	87.4
Solaire	0.0

Valeurs limites des indices énergétiques	Pour la classe "B"
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment [kWh/(m²a)]	41
Efficacité énergétique globale [kWh/(m²a)]	169
Émissions directes de CO_2 [kg/(m²a)]	5.09

[1]Les données sont calculées approximativement selon la norme SIA 384:201 sur la base de l'utilisation standard du CECB. Elles constituent des valeurs indicatives pour les besoins en puissance du chauffage des locaux.

Renseignements généraux
Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

Que dit le CECB et à quoi sert-il?
Le CECB indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. Le CECB caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants. Le CECB apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?
L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale comprend, outre les besoins pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'électricité pour les appareils fixes et les luminaires, également la production d'électricité propre. Les sources d'énergie utilisées sont pondérées avec les facteurs de pondération nationaux : 2 pour l'électricité, 1 pour le pétrole et le gaz, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui n'est donc pas prise en compte.
- La classification des émissions directes de CO_2 indique la quantité de CO_2 émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Des émissions de CO_2 nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m²a). Les émissions en amont, par exemple pour la production d'électricité ou de chauffage à distance, ne sont pas prises en compte. Ces émissions en amont sont déclarées, y compris les émissions directes de CO_2, comme émissions de gaz à effet de serre, mais n'ont pas d'influence sur l'évaluation.

	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Émissions directes de CO_2
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P).	Installations techniques du bâtiment à haute fraction utile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO_2.
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie).	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO_2, par exemple pour couvrir les pointes de charge.
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.	Le bâtiment émet peu de CO_2, peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables.	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO_2. Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et éclairage.	Le bâtiment émet beaucoup de CO_2, par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO_2 et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO_2. L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

Minergie
Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer les bâtiments existants et neufs sur une échelle de A à G. Les trois labels Minergie définissent des valeurs limites exactes et comportent des exigences supplémentaires, par exemple sur le renouvellement d'air, l'autoproduction d'électricité, le monitoring, la protection thermique estivale ou l'émission de gaz à effet de serre pendant la construction. Les nouveaux bâtiments certifiés Minergie sont systématiquement classés au moins en catégorie B / B, Minergie-P au moins en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai : un bâtiment ayant une bonne classification CECB n'est pas équivalent à un bâtiment certifié Minergie.

www.minergie.ch/fr

Autres informations
Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie EnDK. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc.

www.endk.ch/fr