

FACTURE ÉNERGÉTIQUE

BN CONSEILS PUBLIE UNE ÉTUDE INÉDITE SUR L'IMPACT DES NOUVELLES LOIS ÉNERGÉTIQUES À GENÈVE ET DANS LE CANTON DE VAUD. UNE CONTRIBUTION PERTINENTE QUI A DONNÉ LIEU À UNE COLLABORATION AVEC L'AGEFI. L'INTÉGRALITÉ DE L'ÉTUDE REMASTERISÉE PARAÎTRA DANS SON ÉDITION DU 24 SEPTEMBRE.

BN Conseil a réalisé une étude très pointue sur l'impact des nouvelles lois énergétiques dans les cantons de Genève et de Vaud. Elle s'appuie sur des données consolidées issues du parc immobilier géré par le Groupe Bernard Nicod, ainsi que sur l'analyse de 73'000 permis de construire et de plus de 181'000 annonces de location, rendue possible grâce à une collaboration avec Quanthome. « Cette étude vise à offrir aux acteurs de l'immobilier une véritable boussole stratégique face à une transition énergétique inévitable, souligne Emanuel von Graffenried, directeur de BN Conseils et associé au sein du Groupe. Il ne s'agit pas seulement de se conformer aux nouvelles lois, mais bien de valoriser son patrimoine tout en répondant à une exigence sociétale forte en matière de durabilité. »

L'étude dresse un vaste panorama de la situation à laquelle sont aujourd'hui confrontés les propriétaires et investisseurs immobiliers dans le contexte de la transition énergétique engagée par les cantons, notamment au travers du projet de Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et de Loi sur l'énergie genevoise (LEn). Il en ressort qu'alors que plus de 60% des bâtiments en Suisse sont encore chauffés aux énergies fossiles et souffrent d'une isolation thermique insuffisante, les rénovations énergétiques des immeubles de plus de trois logements, rendues obligatoires par les nouvelles lois à l'horizon 2040, représenteront un coût total estimé à 15 milliards de francs pour Genève et 30 milliards de francs pour le canton de Vaud. Concrètement, dans le canton de Vaud, plus de 26'000 immeubles devront être rénovés d'ici à 20 ans, soit plus de 76 % du parc immobilier cantonal d'immeubles de plus de trois logements, afin de répondre aux nouvelles exigences d'efficacité énergétique. Ces travaux représentent environ quatre chantiers par jour et un coût quotidien avoisinant 4,2 millions de francs. Quant à Genève, l'étude fait état de 81% du parc locatif, soit près de 12'000 immeubles pour un coût estimé de 2,1 millions de francs par jour à raison de deux rénovations quotidiennes durant deux décennies. Des investissements colossaux, mais qui peuvent être rentables à long terme grâce à une hausse attendue de l'état locatif de l'ordre de 10 à 15 % à Genève et jusqu'à 20 % dans le canton de Vaud, une fois les contraintes légales (LDTR, L3PL) intégrées.





Par ailleurs, la décision de la BNS d'abaisser son taux directeur en 2025 a permis d'améliorer les conditions de financement, renforçant ainsi un contexte porteur. L'étude de BN Conseils conclut en insistant sur un point essentiel : le soutien de l'Etat. En effet, la rénovation énergétique ne sera réalisable que si l'Etat renforce son appui fiscal et les subventions accordées aux propriétaires. Actuellement, ces aides couvrent en moyenne 29% des rénovations en Suisse avec de fortes disparités selon les cantons. L'obligation de rénover pousse les propriétaires à arbitrer entre plusieurs stratégies, à savoir un entretien limité, une rénovation partielle ou complète ou encore une cession pure et simple. Sans vision claire, jusqu'à 10 % des immeubles résidentiels pourraient être mis en vente, faute de moyens pour engager les travaux nécessaires. L'étude souligne également la différence de préparation entre les propriétaires privés, plus exposés aux pressions du marché, et les acteurs institutionnels, souvent mieux armés pour anticiper les nouvelles exigences.

Pour les institutionnels, les rénovations se justifient généralement par l'augmentation de la valeur locative et de la valeur de marché des biens après travaux. La situation est en revanche bien différente pour de nombreux petits propriétaires, notamment les copropriétaires de PPE ou les détenteurs de biens situés dans des régions périphériques. Pour eux, les rénovations ne présentent pas toujours une rentabilité suffisante. Selon l'étude, malgré les coûts, les rénovations devraient renforcer la valeur des biens immobiliers. A Genève, le parc locatif pourrait ainsi passer de 125 à 150 milliards de francs et de 155 à 195 milliards de francs dans le canton de Vaud. Ces projections restent cependant étroitement dépendantes de l'ampleur des travaux, du niveau de soutien de l'Etat et des dynamiques de marché. Il faut également noter que la rentabilité des investissements dépend fortement des caractéristiques du bien. Plus un bâtiment est grand, plus les coûts au mètre carré diminuent. Par ailleurs, les immeubles construits avant 1980, qui représentent 55 % des surfaces énergivores et concentrent 80 % du budget total des rénovations, sont les principaux bénéficiaires d'une mise à niveau, celle-ci permettant une réduction significative des frais de chauffage. Dans le contexte actuel marqué par la baisse des taux et un durcissement réglementaire, des opportunités existent pour les investisseurs souhaitant conjuguer rentabilité et conformité aux critères ESG (Environnement, société, gouvernance). Enfin, et ce n'est pas négligeable, les rénovations énergétiques s'accompagnent souvent d'une modernisation des cuisines ou des salles de bains, améliorant sensiblement le confort des locataires. L'intégralité de l'étude de BN Conseils, réalisée en collaboration avec plusieurs entreprises, dont MLL Ltd, Quanthome, Voxia et Cronos Finance, sera encartée dans l'édition du 24 septembre de l'Agefi. Elle sera également disponible en téléchargement sur le site www.agefi.com

A propos : « Entité intégrée au sein de la holding, Bernard Nicod Conseils SA (BN Conseils) constitue l'état-major stratégique du Groupe Bernard Nicod, acteur de référence de l'immobilier en Suisse romande depuis plus de 45 ans. Service transversal du groupe, dirigé par Emanuel von Graffenried et épaulé de Romain Nicod, BN Conseils accompagne ses clients – privés, institutionnels et publics – dans leurs décisions immobilières les plus complexes. Grâce à une boîte à outils multidisciplinaire et à une approche proactive, BN Conseils intervient sur trois axes-clés : le conseil immobilier et stratégique, le pilotage et développement immobilier, ainsi que la transaction et prospection foncière pour l'immobilier de rendement. L'entité est également en charge du développement commerciale du Groupe. Engagée dans les dynamiques liées à la transition énergétique, la valorisation du patrimoine et la construction durable, l'équipe œuvre à transformer l'immobilier en opportunités durables ».

Julia Rossi



De g à d. Romain Nicod, Bernard Nicod et Emanuel von Graffenried.