



Fatou Kiné Cheikhna Samba, BN Conseils SA

26/02/2026 • Durabilité • ⌚ 8 min • Immoday.ch

«Chaque nouvelle loi sur la durabilité provoque un pic d'appels téléphoniques»

Si, en théorie, tout le monde a compris l'importance de la durabilité, en pratique, sur le terrain, beaucoup de propriétaires, qui doivent faire des arbitrages, peinent encore à investir pour rénover. D'autant plus qu'ils ne savent souvent pas par quel bout prendre le problème. D'où l'intérêt de faire appel à des professionnels comme ceux de BN Conseils, qui peuvent accompagner un projet du début à la fin. Fatou Kiné Cheikhna Samba, responsable Energie & Durabilité, nous explique comment ça se passe.

Responsable Energie & Durabilité, Fatou Kiné Cheikhna Samba a une tâche difficile: convaincre les propriétaires que la durabilité, ce n'est pas seulement une obligation administrative, mais aussi un investissement pertinent qui permet à la fois de diminuer les charges et de préserver la valeur de son immeuble. Du moins si tout est fait dans les règles, avec les conseils d'un professionnel, entre autres pour toucher toutes les subventions possibles.

Fatou Kiné Cheikhna Samba, quel est votre rôle chez BN Conseils?

Mon rôle consiste à accompagner les propriétaires dans la compréhension de leurs enjeux énergétiques, l'analyse de leur parc, la priorisation des travaux, la mobilisation des subventions et la transformation des obligations légales en décisions d'investissement cohérentes et rentables. Plus largement, j'ai pour mission de rendre la durabilité accessible,

concrète et chiffrée, afin d'aider les propriétaires à faire les bons choix et à sécuriser la valeur de leur patrimoine.

Sont-ils vraiment convaincus de l'importance de la durabilité?

Pas encore assez, de mon point de vue, mais de plus en plus. Il est vrai que les réglementations les font réfléchir, comme par exemple la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, qui vient d'être votée. Elle a provoqué un pic d'appels téléphoniques de propriétaires qui se demandaient ce qu'ils devaient faire. Le problème, c'est que la durabilité, c'est un beau concept que tout le monde comprend, mais quand il faut concrètement l'appliquer à un immeuble, la plupart des propriétaires ne savent pas par quel bout s'y prendre. L'ESG, par exemple, n'est pas encore pleinement intégré par tous les investisseurs. Beaucoup ont une stratégie sur le papier, mais sa déclinaison opérationnelle reste très inégale.

Alors, que doivent-ils faire?

D'abord une analyse en profondeur de leur immeuble, un état des lieux énergétique, car il y a souvent un manque de données fiables. Chaque propriétaire connaît le montant de sa facture d'électricité ou d'énergie, mais il ne sait pas quelle est la part de cette énergie qui est gaspillée. Parfois tout l'immeuble est une passoire énergétique, mais la plupart du temps, les problèmes ne concernent qu'une partie du bâtiment. Par exemple, lorsqu'on refait les fenêtres, mais sans analyser l'efficacité thermique des murs contigus. Bref, une telle étude va permettre de déterminer exactement où l'on peut améliorer la situation. Par exemple, vaut-il mieux changer le chauffage ou isoler? Et s'il faut isoler, quels sont les endroits où c'est le plus important, où l'on peut optimiser le plus rapidement l'investissement.

Quels sont en général les investissements les plus rentables?

Ils concernent généralement l'enveloppe thermique, les systèmes de chauffage performants comme les pompes à chaleur, et l'optimisation technique. Ce sont ces postes qui génèrent les économies les plus importantes. Grâce à nos outils et nos modèles de valorisation, nous pouvons simuler l'évolution d'un bâtiment sur dix ans, mesurer l'impact des mesures de durabilité sur sa valeur.

Cette analyse énergétique, ça coûte cher?

Pas vraiment, quelques milliers de francs pour un immeuble. Au vu de l'importance de la démarche, ce n'est pas grand-chose. Et surtout je le répète, ce bilan énergétique est absolument indispensable pour savoir où et comment agir pour maximiser votre

investissement dans la durabilité de l'immeuble. D'autant plus que, comme chaque immeuble est différent, il est impossible de se baser sur des généralités pour décider. Au final, ce sont quelques milliers de francs vraiment bien investis.

Comment fonctionne cette analyse?

Nous modélisons le bâtiment dans son entièreté via un logiciel énergétique ce qui permet de simuler précisément les déperditions, les apports solaires, le comportement thermique réel et l'impact des différentes mesures de rénovation. Plus le bâtiment est complexe (façades irrégulières, combles, typologie ancienne, zones non chauffées), plus la modélisation demande un travail fin, mais elle garantit une analyse fiable et des recommandations pertinentes. Par ailleurs, il est important de souligner qu'une partie de cette étude peut être subventionnée par le Programme Bâtiments, ce qui réduit le coût pour le propriétaire.

Quand vous faites cette analyse, vous calculez aussi le retour sur investissement?

Nous proposons en effet un budget qui comprend le montant des rénovations, les subventions possibles, et les gains financiers entraînés par l'augmentation de la durabilité de l'immeuble, qui peuvent parfois se monter à 40% de la facture énergétique. Dans la majorité des cas, la réduction des charges d'exploitation compense progressivement l'investissement initial, surtout lorsque les interventions ciblent les postes les plus énergivores. En outre, nos analyses permettent d'établir plusieurs scénarios d'assainissement chiffrés, chacun avec ses coûts, ses économies d'énergie, ses émissions évitées et le délai d'amortissement estimé. Grâce à ces scénarios normalisés, nous pouvons calculer un retour sur investissement fiable, comparer différentes stratégies (isolation, chauffage, production renouvelable) et identifier le scénario de rénovation qui maximise l'impact tout en minimisant le coût net pour le propriétaire. Notre analyse intègre également les aides financières disponibles, ce qui donne une vision complète du coût net après subventions et du gain réel sur la durée de vie du bâtiment.

Beaucoup de propriétaires estiment que les investissements dans la durabilité sont élevés pour des économies finalement faibles.

Si l'on regarde à court terme, on peut en effet avoir cette impression, mais ce serait oublier qu'augmenter la durabilité de l'immeuble est bénéficiaire sur le long terme, même si l'amortissement de l'investissement peut durer dix ou quinze ans. En outre, au-delà de cet amortissement financier, il faut aussi prendre en compte le fait qu'améliorer la durabilité permet de conserver la valeur de l'immeuble, et surtout d'augmenter la qualité de vie des locataires.

Et donc, quels sont les secrets d'une rénovation rentable?

Une rénovation durable est particulièrement rentable lorsque l'immeuble présente un fort potentiel d'économies, lorsque les travaux sont synchronisés avec la maintenance, lorsque les subventions absorbent une partie du coût, et lorsque la rénovation améliore l'attractivité locative. À l'inverse, elle l'est moins lorsque le bâtiment est déjà performant, que les contraintes architecturales rendent les interventions très coûteuses ou que les travaux nécessaires sont structurels et lourds pour un gain énergétique limité. Ces éléments permettent d'identifier très concrètement dans quels cas une rénovation devient un véritable levier de valeur, et dans quels cas il est préférable d'orienter les efforts vers d'autres mesures plus pertinentes.

Vous avez parlé de subventions. Elles sont nombreuses quand il s'agit d'améliorer la durabilité des immeubles, mais pas toujours faciles à obtenir.

Ces subventions permettent, en effet, si les rénovations sont bien ciblées, de diminuer sensiblement la facture. Dans certains cas, les subventions permettent de réduire le coût des travaux énergétiques de 15 à 30%, ce qui change totalement la viabilité financière d'un projet. Elles constituent réellement un levier déterminant. Mais comme tout ce qui est subvention publique, ça demande beaucoup de paperasserie, pas mal de patience, savoir frapper aux bonnes portes. D'où l'intérêt de faire appel à des spécialistes, qui maîtrisent les arcanes de l'administration. BN Conseils prend en charge l'intégralité du processus administratif, du montage des dossiers à leur validation cantonale ou fédérale. Pour de nombreux propriétaires, cela représente un gain de temps considérable et évite des erreurs fréquentes dans les demandes de subventions.

Vous qui avez l'expérience du terrain, quelles sont les erreurs fréquentes que font les propriétaires?

Ils ne sont pas toujours bien informés de l'existence des subventions et de la manière dont elles fonctionnent. Donc il se lancent souvent dans des travaux sans avoir fait de demande préalable de subvention, ce qui leur fait manquer une opportunité financière. Idem pour les travaux : il est primordial de bien les planifier, en connaissant les calendriers des entrepreneurs et des fournisseurs, ce qui permet de minimiser les frais. Finalement, beaucoup attendent trop longtemps avant d'effectuer des rénovations. Certes, on peut les comprendre, ils ont des priorités, ils doivent faire des arbitrages, mais cela fait perdre de la valeur à leur bien. Dans l'ensemble ils sont souvent un peu perdus, face aux défis que pose la rénovation d'un immeuble. C'est là que nous intervenons pour les aider à mieux décider, pour leur permettre d'établir une feuille de route claire et pour les accompagner ensuite durant toute la rénovation de leur parc immobilier.

La Rédaction • Immoday.ch

Suivez-nous sur [LinkedIn](#).

En lien avec cet article

BNCONSEILS BN Conseils (Bernard Nicod Conseils SA)