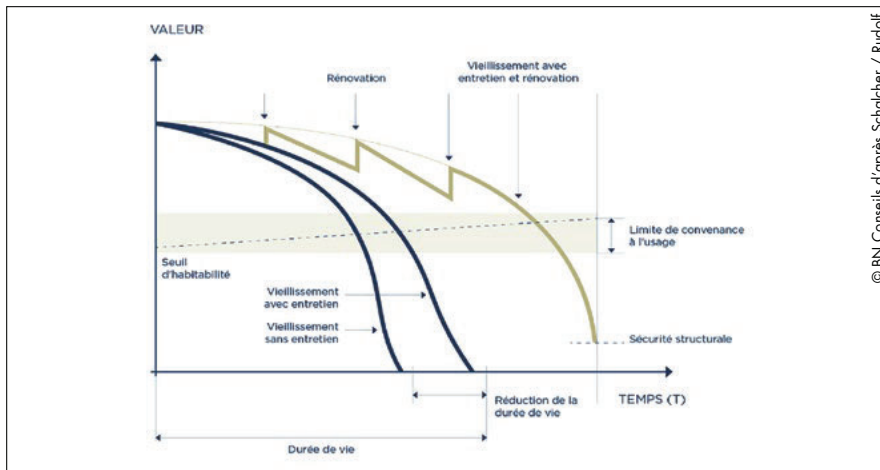


APPLIQUER LES LOIS ÉNERGÉTIQUES

DURABILITÉ – Une étude détaille l'impact des nouvelles réglementations énergétiques sur le parc immobilier locatif des cantons de Vaud et de Genève.



L'évolution de la valeur et de l'habitabilité d'un bâtiment en fonction du temps selon différents scénarios d'entretien.

Cette analyse, réalisée par BN Conseils, une équipe d'analyse et de conseil au sein de l'agence immobilière Bernard Nicod, à Lausanne, offre un panorama des enjeux réglementaires, économiques et stratégiques auxquels les propriétaires et investisseurs immobiliers sont confrontés dans le contexte d'une transition énergétique portée par les cantons, plus particulièrement par le biais du projet de loi vaudoise sur l'énergie (LVLE-ne) et la loi sur l'énergie genevoise (LEn).

EFFETS ÉCONOMIQUES STRUCTURANTS

Alors que près de 60 % des bâtiments sur le territoire 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 CHF 15 milliards pour Genève et CHF 30 milliards pour le canton de Vaud.



« Valoriser son patrimoine tout en répondant à une exigence sociétale forte en matière de durabilité. »

Emanuel von Graffenried,
BN Conseils

L'étude veut démontrer, toutefois, que ces investissements sont rentables à long terme, avec une hausse de l'état locatif attendue de 10 à 15 % à Genève et jusqu'à 20 % dans le canton de Vaud, lorsque les contraintes légales (LDTR, L3PL) sont intégrées. La baisse du taux directeur de la BNS en mars 2025 améliore par ailleurs les conditions de financement, ce qui crée un contexte favorable à l'action.

CANTON DE VAUD : 38 000 IMMEUBLES À RÉNOVER

Pour répondre aux nouvelles exigences d'efficacité énergétique, près de 26 000 immeubles devront être rénovés dans le canton de Vaud en 20 ans, détaille l'étude de BN Conseils – ce qui correspond à plus de 76 % du parc immobilier cantonal. À Genève, près de 12 000 immeubles (81 % du parc) sont concernés. L'étude conclut que la rénovation énergétique est réalisable. BN Conseils rappelle que les subventions couvrent 29 % des rénovations en Suisse à l'heure actuelle, avec de fortes disparités selon les cantons.

PROPRIÉTAIRES PRIVÉS ET INSTITUTIONNELS

L'étude souligne un écart de préparation entre les propriétaires privés, plus exposés aux pressions du marché, et les institutionnels, souvent mieux armés pour anticiper les nouvelles exigences. Pour les institutionnels, les rénovations se justifient souvent par la hausse de la valeur locative et de la valeur de marché des biens après travaux. A contrario, pour certains petits propriétaires, copropriétaires de PPE ou bâtiments situés dans des régions périphériques, ces rénovations ne sont pas nécessairement rentables.

VALORISATION DU PARC IMMOBILIER

Malgré les coûts, l'étude montre que ces rénovations renforceront la valeur des biens : le parc immobilier locatif pourrait croître de CHF 125 à 150 milliards à Genève et de CHF 155 à 195 milliards dans le canton de Vaud. Ces projections dépendent de l'ampleur des travaux, du soutien étatique et de l'évolution du marché, insistent les auteurs. **HR**