

TROIS QUESTIONS À

“Le loyer brut va augmenter, mais les charges se réduiront”

Emanuel von Graffenried, directeur du pôle environnemental du groupe immobilier Bernard Nicod, revient sur les défis que posent les rénovations thermiques à Genève et dans le canton de Vaud.

Propos recueillis par Anne Barrat

À l'occasion de la publication d'une étude sur l'impact des nouvelles lois énergétiques sur le parc immobilier des investissements locatifs genevois et vaudois, Emanuel von Graffenried, directeur et associé chez BN Conseils, le pôle environnemental du groupe immobilier romand Bernard Nicod, revient sur les principaux défis que posent ces normes aux propriétaires et aux locataires des immeubles de plus de trois logements dans les cantons de Vaud et de Genève [canton où une enveloppe de 500 millions de francs a été votée pour soutenir la rénovation énergétique du bâti, ndlr].

Les rénovations rendues obligatoires par les nouvelles lois à l'horizon 2040 mettent une forte pression sur les propriétaires. Comment réagissent-ils ?

Beaucoup sont sous le choc – nous gérons 2 500 immeubles en Suisse romande – et c'est bien compréhensible. Nous vivons un tournant majeur de l'histoire de l'immobilier : jusque-là, les propriétaires avaient l'habitude d'entretenir les bâtiments, de remplacer tel ou tel élément, la chaudière, la toiture, etc., et non de rénover en changeant une façade, voire la structure d'un immeuble, pour la rendre efficace d'un point de vue énergétique. Avant, face à des travaux trop importants, après deux ou trois cycles de vie d'un bien, ils détruisaient pour reconstruire ; aujourd'hui, ils sont fortement incités par les autorités à préserver l'existant et à le rénover. Une situation inédite, donc forcément complexe, qui mérite une analyse technique, stratégique et patrimoniale : quel immeuble rénover en premier pour les multipropriétaires ? Rénover ou vendre si les sommes en jeu sont trop lourdes ? Ils n'ont

pas le choix et le savent, donc ils priorisent les chantiers.

Que risquent-ils s'ils ne rénovent pas ?

À ce stade, les pouvoirs publics n'ont pas encore décidé des sanctions qui seront appliquées en cas de non-conformité aux nouvelles normes. Il est probable que des amendes progressives seront mises en place. Au terme de l'audit réalisé par des experts accrédités, les propriétaires seront contraints de prendre des mesures selon un calendrier. Ce qui est certain, c'est que les immeubles non rénovés alors qu'ils devraient l'être subiront une forte dépréciation. C'est la “décote brune”, par opposition à la prime verte. Les rendements nets des immeubles non rénovés fondront comme neige au soleil. In fine, la valeur même de l'immeuble, dépendante de son état locatif, baissera sensiblement. Il est probable que bon nombre de propriétaires décident de vendre, surtout ceux qui sont à la tête d'un parc immobilier. Transférer à un tiers en mesure de prendre en charge le coût de la rénovation énergétique s'avère la meilleure solution dès lors que la destruction devient limitée à des cas très rares, car fortement découragée par les cantons à juste titre.

Les loyers vont-ils baisser ?

À court et moyen terme, la révolution énergétique dans l'immobilier n'entraînera pas de forte hausse immédiate des loyers. Concrètement, le loyer brut va augmenter, mais les charges se réduiront certainement ; par conséquent, le prix net à payer par le locataire restera peu ou prou le même. En revanche, en 2040, date butoir de la réalisation des objectifs de décarbonation de l'immobilier dans les cantons de Genève et de Vaud, et fin de la période de contrôle des loyers, ils augmenteront. Il faut s'attendre à une hausse de 10 à 15 % à Genève.



Emanuel von Graffenried

CHIFFRES CLÉS

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 représenteront un coût total estimé à 15 milliards de francs pour Genève et 30 milliards de francs pour le canton de Vaud.

Hausse de l'état locatif attendue à l'horizon 2040 : **10 à 15 % à Genève** et **jusqu'à 20 %** dans le canton de Vaud.

38 000

immeubles à rénover sur les vingt prochaines années : près de 12 000 immeubles à Genève (81 % du parc), ce qui représente deux rénovations réalisées par jour coûtant 2,1 millions de francs, 26 000 immeubles dans le canton de Vaud (plus de 76 % du parc), ce qui représente environ quatre rénovations réalisées par jour qui coûteront près de 4,2 millions de francs.

Source : “Étude sur l'impact des nouvelles lois énergétiques sur le parc immobilier des investissements locatifs genevois et vaudois”, BN Conseils, 2025.