

[Accueil](#) | [Opinions](#) | Vaud: la rénovation énergétique devient obligatoire pour les propriétaires

OPINION

## Rénovation énergétique

# *Immobilier romand: moderniser ou céder, la fin d'un statu quo*

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie impose l'assainissement des bâtiments les plus énergivores d'ici 10 à 15 ans. Dans un marché saturé par la pénurie de main-d'œuvre et la hausse des coûts, les propriétaires privés se retrouvent face à des arbitrages patrimoniaux décisifs.



Commentaire **Emanuel von Grafenried** - directeur et associé de BN Conseils

Publié aujourd'hui à 11h00



Emanuel von Graffenried, directeur et associé de BN Conseils.



Abonnez-vous dès maintenant et profitez de la fonction de lecture audio.

S'abonner

Se connecter

[BotTalk](#)

Le 3 février 2026, le Grand Conseil vaudois a adopté la [révision de la loi sur l'énergie \(LVLÉne\)](#)<sup>7</sup>. Le compromis est jugé «acceptable, mais ambitieux». Le signal est clair: le statu quo n'est plus une option. Pour des milliers de propriétaires, la question n'est plus de savoir si leur immeuble devra être rénové, mais quand et... à quel coût.

Derrière l'objectif de neutralité carbone en 2050 se dessine une transformation silencieuse mais profonde de notre parc bâti. Les bâtiments classés F et G dont la surface de référence énergétique dépasse 750 m<sup>2</sup> devront être assainis dans un délai de 10 à 15 ans. Sur le papier, la trajectoire est lisible. Sur le terrain, elle change d'échelle car elle implique des centaines d'immeubles et des investissements de plusieurs milliards.

Car il ne s'agit plus d'ajustements ponctuels, mais d'un basculement. L'immobilier romand entre dans une décennie de chantiers. Dans un marché déjà confronté à la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, à la hausse des coûts et à la densité administrative, la pression sera réelle. Accélérer le rythme des rénovations dans un secteur déjà saturé, c'est tenter de faire naviguer un paquebot avec l'urgence d'un voilier.

Les pouvoirs publics en ont conscience. À Genève, le canton vient d'annoncer 80 millions de francs supplémentaires pour soutenir les rénovations énergétiques. Le signal est bienvenu: l'effort public accompagne l'effort privé. Mais il rappelle surtout que le cœur de l'investissement reposera sur les propriétaires.

## **Arbitrer: rénover, redévelopper ou céder**

Pour ces derniers – notamment les détenteurs d'immeubles familiaux de taille moyenne – la décision n'est ni idéologique ni abstraite. Elle est patrimoniale. Faut-il engager une rénovation lourde, procéder par étapes, redévelopper ou céder l'actif? Le risque de décote pour les biens énergivores est tangible. L'obsolescence n'est plus seulement technique; elle devient réglementaire. Un immeuble mal classé n'est plus simplement moins performant: il devient un actif sous contrainte, exposé à des obligations de rénovation, à un risque de décote et, à terme, plus difficile à vendre.

La transition agit ainsi comme un révélateur. Les grands investisseurs disposent d'équipes spécialisées et d'un accès structuré au financement. Les propriétaires privés, eux, arbitrent avec leurs fonds propres, leur capacité d'endettement et souvent une logique de

transmission. Si le cadre devient trop complexe ou instable, le risque est d'accentuer les écarts plutôt que de les corriger.

La dimension sociale mérite d'être abordée sans caricature. Les travaux peuvent générer des nuisances, parfois des relogements temporaires. Les investissements consentis peuvent, dans certains cas, se traduire par des hausses de loyers. Les analyses de marché montrent qu'après rénovation, l'état locatif peut progresser de 10 à 20% selon les situations. Ces ajustements restent toutefois encadrés par le droit du bail et les législations cantonales.

## Moderniser, c'est aussi améliorer

Il serait pourtant réducteur de ne voir dans cette évolution qu'un renchérissement. Les rénovations améliorent le confort, [réduisent les charges de chauffage](#) et renforcent l'attractivité des biens. À moyen terme, ces bénéfices sont reconnus par les locataires comme par les investisseurs. Durabilité environnementale et pérennité économique ne sont pas antinomiques; elles peuvent se renforcer mutuellement.

## Trois tensions structurelles

Trois tensions se dessinent néanmoins. La capacité d'exécution d'abord: sans simplification des procédures, retards et surcoûts sont probables. L'acceptabilité sociale ensuite, dans un contexte de pénurie de logements où chaque hausse est scrutée. Enfin, la fatigue réglementaire: entre exigences fédérales, lois cantonales et contrôles communaux, le cadre normatif se densifie. À force d'empilement, la règle devient un labyrinthe que seuls les mieux équipés traversent sereinement.

Refuser la transition serait une impasse. Mais elle ne peut reposer sur la seule injonction. [Les subventions](#) ne sont pas une béquille: elles sont un levier, un amortisseur de risque, un outil d'équilibre entre acteurs. L'immobilier est une affaire de temps long. Investir, rénover, transmettre: ces décisions dépassent un cycle politique.

À condition de conjuguer ambition climatique et pragmatisme économique, la transformation en cours peut devenir une modernisation maîtrisée plutôt qu'une contrainte subie. Encore faut-il que la règle trace un cap, sans transformer le gouvernail en carcan.

---

**Emanuel von Graffenried** est directeur et associé de BN Conseils, cabinet de conseil spécialisé dans la transaction d'immeubles, la gestion de projets de développement foncier et de rénovation énergétique. MRICS, architecte EPF et expert immobilier breveté, engagé dans l'associatif immobilier romand et ancien capitaine de l'armée suisse. [Plus d'infos](#)

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)