Face aux nouvelles lois énergétiques, le statu quo n’est plus une option

22 May 2025 - 09:12
| Communiqué, BN Conseils
2 minutes de lecture

BN Conseils publie sa première étude, consacrée à l’impact des nouvelles réglementations énergétiques sur le parc immobilier locatif des cantons de Vaud et de Genève.

Cette analyse inédite offre un panorama complet des enjeux réglementaires, économiques et stratégiques auxquels sont confrontés les propriétaires et investisseurs immobiliers dans le contexte d’une transition énergétique portée par les cantons, notamment via le projet de Loi vaudoise sur l’énergie (LVLEne) et la Loi sur l’énergie genevoise (LEn).

UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE AUX 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. L’étude démontre 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, une fois les contraintes légales (LDTR, L3PL) 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.

38’000 IMMEUBLES À RÉNOVER: UN DÉFI QUOTIDIEN À PLUS DE 6 MILLIONS DE FRANCS

Pour répondre aux nouvelles exigences d’efficience énergétique, près de 26’000 immeubles devront être rénovés dans le canton de Vaud en 20 ans, ce qui correspond à plus de 76% du parc immobilier cantonal. Cela représente environ quatre rénovations réalisées par jour, pour un coût quotidien avoisinant CHF 4,2 millions. À Genève, c’est près de 12'000 immeubles (81% du parc) qui sont concernés pour un montant de CHF 2,1 millions et deux rénovations réalisées par jour sur 20 ans. L’étude conclut que la rénovation énergétique est ambitieuse mais réalisable, à condition que l’État renforce son soutien fiscal et ses subventions aux propriétaires. BN Conseils rappelle que les subventions couvrent 29% des rénovations en Suisse à l’heure actuelle, avec de fortes disparités selon les cantons.

DES ARBITRAGES STRATÉGIQUES INCONTOURNABLES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires ont le choix entre quatre scénarios: entretien minimal, rénovation partielle, rénovation complète ou cession. Le statu quo n’est plus une option. En l’absence de stratégie claire, jusqu’à 10% des immeubles résidentiels pourrait être mis en vente, faute de moyens pour engager les travaux nécessaires. 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 l'augmentation 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.

UNE VALORISATION DU PARC IMMOBILIER À LONG TERME

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 toutefois fortement de l’ampleur des travaux, du soutien étatique et de l’évolution du marché.

La rentabilité des investissements dépend fortement des caractéristiques du bien: plus un bâtiment est grand, moins les coûts au mètre carré sont importants. De plus, les immeubles construits avant 1980, qui représentent plus de 55% des surfaces énergivores et 80% du budget total des rénovations, bénéficient davantage d’une mise à niveau qui diminue considérablement les frais de chauffage. Les opportunités sont donc nombreuses pour les investisseurs de conjuguer rentabilité et conformité ESG, dans un contexte de baisse des taux et de forte pression réglementaire. Les rénovations énergétiques sont par ailleurs souvent accompagnées de la modernisation des cuisines ou salles de bains, donc d’un confort supplémentaire pour le locataire.

«Cette étude vise à fournir aux acteurs de l’immobilier une véritable boussole stratégique face à une transition énergétique inévitable. 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», commente Emanuel von Graffenried, directeur de BN Conseils.

-