



BNCONSEILS

ÉTUDE SUR L'IMPACT DES NOUVELLES LOIS ÉNERGÉTIQUES SUR LE PARC IMMOBILIER DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS GENEVOIS ET VAUDOIS (Imm 3+)

« Face aux nouvelles lois énergétiques, le statu quo n'est plus une option pour les propriétaires d'immeubles résidentiels dans les cantons de Genève et Vaud. »



PRELUDE

Face aux défis croissants du changement climatique et à l'évolution rapide des cadres législatifs, le parc immobilier suisse entre dans une phase de mutation profonde. Dans ce contexte, nous avons souhaité produire une étude de fond, qui dépasse les constats pour offrir aux propriétaires, investisseurs et décideurs publics des repères concrets, étayés par les données du terrain.

Cette première publication de BN Conseils s'inscrit dans notre mission : accompagner la transformation du patrimoine bâti de manière stratégique, durable et performante. Elle reflète aussi notre volonté d'engager le dialogue avec l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière, dans un esprit de clarté, de méthode et de responsabilité.

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes les équipes mobilisées pour cette étude, notamment les analystes et experts internes, ainsi que nos partenaires pour la richesse des données analysées.

- La société **Voxia communication SA**, Alexis Delmege qui porte le projet de communication et de relations publiques encadrant cette étude.
- La société **MLL Legal SA**, Mes Jacques Johner et Léa Stucki, pour la relecture, des compléments juridiques ainsi que la validation des aspects légaux et du cadre réglementaire.
- La société **QUANTHOME SA**, pour sa vérification attentive de nos hypothèses quantitatives et la mise au défi des datas du Groupe Bernard Nicod ainsi que pour ses notes et commentaires méthodologiques.

Nous espérons que ce document vous sera utile dans vos réflexions et vos décisions.



Emanuel von Graffenried, MRICS

Directeur & Associé, BN Conseils

*Architecte dipl EPF/SIA/REG A
Expert immobilier avec Brevet fédéral*



Romain Nicod

Directeur adjoint, BN Conseils

*BSc, ARCS, MSc (Oxon), MPhil (Cantab)
Développeur immobilier et Gérant d'immeubles avec
Brevets fédéraux*

EXECUTIVE SUMMARY

Le secteur immobilier suisse est confronté à de sérieuses difficultés en raison de la transition à une économie à faible émission de carbone et des réglementations environnementales de plus en plus strictes. Par ailleurs, la pression croissante des locataires concernant les charges devient un facteur de contestation. Cette étude analyse donc l'impact de ces évolutions réglementaires sur les marchés immobiliers résidentiels des cantons de Genève et de Vaud, identifiant les défis, les opportunités et les stratégies d'adaptation.

Notre analyse s'appuie sur les réglementations les plus récentes en matière d'énergie, qu'elles soient fédérales ou cantonales, ainsi que sur les incitations financières en vigueur. Notre étude repose également sur les données du Groupe Bernard Nicod, acteur clé du marché immobilier romand, qui gère plus de 2'400 immeubles pour le compte de propriétaires aux profils variés. Nous nous engageons à accompagner nos mandants dans l'anticipation et la mise en œuvre des nouvelles normes énergétiques, en leur proposant des conseils concrets et des solutions sur mesure. Les nouvelles réglementations obligent les propriétaires dont les immeubles ne répondent plus aux standards actuels d'efficacité énergétique à entreprendre des travaux de rénovation. Ces obligations concernent notamment l'isolation, le remplacement des systèmes de chauffage à énergie fossile et la réduction des consommations énergétiques. À Genève, le nouveau Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn/GE) a abaissé les seuils de l'Indice de dépense de chaleur (IDC), imposant à chaque propriétaire de le calculer chaque année et de rénover leur bien en fonction des résultats obtenus. Dans le canton de Vaud, la législation en cours d'élaboration prévoit le remplacement progressif des étiquettes énergétiques minimales du CECB d'ici 2040. Les approches des deux cantons reposent ainsi sur des critères d'évaluation distincts.

Le statu quo n'est donc plus une option.

Les propriétaires doivent désormais choisir entre quatre scénarios d'adaptation :

- 1. Entretien minimal** : avec le risque d'une dévaluation progressive du bien et, à terme, d'une liquidation.
- 2. Travaux ciblés** : rénovations d'entretien significatives, permettant de maintenir la valeur locative sans viser une performance énergétique optimale.
- 3. Rénovation complète** : amélioration énergétique en profondeur, valorisation du bien et renforcement de sa compétitivité à long terme.
- 4. Cession** : décision stratégique visant à optimiser la rentabilité et limiter les risques.

Les subventions cantonales et fédérales, ainsi que les incitations fiscales, encouragent ces rénovations, même si les aides couvrent une part modeste des coûts totaux. Dans le canton de Vaud, de plus en plus de communes ont également mis en place des fonds spécifiques pour soutenir l'amélioration de l'efficacité énergétique. La baisse du taux directeur de la BNS à 0,25 % en mars 2025 améliore les conditions de financement des rénovations énergétiques et renforce l'attractivité du secteur immobilier. Mais face aux contraintes réglementaires et la pression environnementale, les propriétaires doivent s'adapter rapidement. Nous recommandons aux investisseurs d'anticiper ces évolutions, de tirer parti des subventions disponibles et d'aligner leurs actifs sur les standards ESG afin de préserver la valeur de leur patrimoine.

Dans un scénario extrême de transition énergétique, si tout l'immobilier était inclus (en englobant toutes les classes d'actifs, tels que les immeubles, les maisons individuelles, les commerces, etc) et que les travaux nécessaires de mise en conformité étaient combinés au cycle de rénovation des immeubles, les passoires énergétiques pourraient représenter un coût estimé à environ 40 à 50 milliards dans le canton de Vaud. Dans le même esprit de raisonnement, la transition énergétique à Genève serait évaluée à env. 30 milliards. Notre étude se concentre sur un scénario en ciblant la classe d'actifs ayant le plus grand effet de levier sur la transition énergétique et la consommation d'énergie. Ce sont les immeubles collectifs de plus de trois logements. Nous avons donc laissé de côté pour notre étude les autres classes d'actifs comme les maisons individuelles, les commerces, etc. Nous avons affiné nos modèles en fonction des typologies de bâtiments et de leur âge, et adopté un scénario modéré. Cela nous a permis de tirer des conclusions sur l'impact de la transition énergétique pour les propriétaires, les investisseurs et les locataires.



CETTE ÉTUDE ÉVALUE L'IMPACT DES NOUVELLES LOIS ÉNERGÉTIQUES SUR LES PARCS IMMOBILIERS LOCATIFS GENEVOIS ET VAUDOIS (IMM 3+).

Elle aboutit à trois principales conclusions :

1. Sur les vingt prochaines années, les rénovations énergétiques devraient coûter environ CHF 15 milliards dans le canton de Genève et CHF 30 milliards dans le canton de Vaud.
2. Ces investissements seront rentables à long terme, avec une hausse attendue de l'état locatif d'environ 10-15% sur Genève et jusqu'à 20% dans le canton de Vaud, après application des lois LDTR et L3PL.
3. Environ 5 à 10% du marché pourrait être mis en vente d'ici vingt ans, faute de financement ou en raison d'un changement de stratégie de certains propriétaires.

01.CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL DE LA DURABILITÉ

La transition énergétique et la lutte contre le changement climatique sont des priorités mondiales. L'Europe et la Suisse ont adopté des mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), impactant directement le secteur immobilier. Ce qui suit propose un aperçu non exhaustif des cadres réglementaires influençant la durabilité du parc immobilier.

Premièrement, les Accords de Paris :

Un engagement global avec des répercussions locales. Adoptés en 2015 lors de la COP21, les Accords de Paris constituent un engagement international visant à limiter le réchauffement climatique en dessous de 2°C, avec un objectif idéal de 1,5°C par rapport aux niveaux préindustriels.¹

Les pays signataires, y compris la Suisse, doivent

- Réduire leurs émissions de gaz à effet de serre à travers des stratégies et des objectifs nationaux (révisés tous les cinq ans).
- Améliorer l'efficacité énergétique et favoriser les énergies renouvelables.
- Développer des stratégies d'adaptation pour limiter l'impact des changements climatiques sur l'économie et les infrastructures.

Quel a été l'impact pour la Suisse et le parc immobilier locatif

- Objectif "Neutralité carbone 2050" : Réduction progressive des émissions des bâtiments, via l'interdiction des chauffages fossiles et l'amélioration de l'isolation thermique.
- Durcissement des normes énergétiques : Adoption du MOPEC (Modèle de Prescriptions Énergétiques des Cantons) 2014 / 2025 pour renforcer les normes sur l'efficacité énergétique des bâtiments.
- Incitations financières : Subventions pour les rénovations, crédits d'impôt et aides pour les propriétaires qui investissent dans la transition énergétique.

Deuxièmement, la Taxonomie européenne et son impact pour la Suisse

La Taxonomie européenne est un système de classification des activités économiques durables, mis en place pour orienter les investissements vers des projets réellement verts et éviter le greenwashing.²

Elle repose sur :

- L'encouragement du financement vert.

- L'obligation de reporting ESG.
- L'alignement des flux financiers avec les objectifs climatiques de l'UE.

Bien que la Suisse ne soit pas membre de l'UE, la taxonomie européenne s'impose indirectement. Les investisseurs internationaux, qui représentent une part importante du marché financier suisse, exigent une conformité aux standards ESG (Environnement, Société, Gouvernance) pour accorder des financements à des entreprises et des projets. Cela signifie que les entreprises et les institutions financières suisses doivent répondre à ces critères pour être attractives sur le marché immobilier et financier européen.

De plus, les grandes entreprises et institutions financières suisses doivent progressivement aligner leur déclaration sur les obligations de la taxonomie européenne. Cela implique une adaptation de leurs pratiques et de leurs processus pour répondre aux exigences de la taxonomie, telles que la déclaration des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des risques environnementaux et sociaux, ainsi que la transparence et la responsabilité.



¹ Secrétariat de la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC). (2015). Accord de Paris. Consulté sur <https://unfccc.int/fr/a-propos-des-ndcs/l-accord-de-paris>

² PwC Suisse. (2024). Taxonomie européenne et influence croissante

sur les réglementations suisses. Consulté sur <https://www.pwc.ch/fr/insights/durabilite/reglementation-suisse-sur-les-rapports-durabilite.html>

Troisièmement, la réglementation européenne sur les exigences ESG

La directive sur le reporting de durabilité des entreprises (CSRD- Corporate Sustainability Reporting Directive) est entrée en vigueur en 2024 et impose des obligations de transparence plus rigoureuses aux entreprises, en particulier les grandes entreprises, et introduit des exigences plus strictes en matière de contenu, de vérification et d'audit des informations de durabilité.

Les Normes Européennes de Reporting de Durabilité (ESRS) sont un ensemble de normes introduites par l'Union Européenne (UE) pour améliorer la transparence et la comparabilité des informations relatives à la durabilité fournies par les entreprises. Ces normes font partie de la Directive sur le Reporting de Durabilité des Entreprises

(CSRD). Le Green Deal européen, présenté par la Commission européenne en 2019, est une stratégie ambitieuse visant à rendre l'Europe climatiquement neutre d'ici 2050. Cela implique la mise en œuvre de politiques et de réglementations visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à promouvoir l'économie circulaire et à encourager l'adoption d'énergies renouvelables.

Le Green Deal pousse également les entreprises à se conformer à des objectifs de réduction des émissions et à adopter des pratiques plus durables à travers l'ensemble de la chaîne de valeur.

La directive CSDDD, publiée en février 2022, introduit des contraintes plus strictes, notamment en matière de droits humains et d'environnement. Les entreprises suisses actives en Europe devront anticiper ces évolutions pour rester compétitive.

L'influence croissante de la réglementation européenne sur les exigences ESG en Suisse

L'influence croissante de la réglementation européenne sur les exigences ESG en Suisse est un sujet d'actualité important, notamment en raison de la proximité géographique et économique de la Suisse avec l'Union européenne ainsi que de son rôle en tant que place financière internationale.

Les règles de gestion durable des entreprises sont plus strictes en Suisse depuis le 1er janvier 2022. Les grandes entreprises suisses doivent publier des rapports faisant état des risques de leur activité liés à l'environnement, aux affaires sociales, au personnel, aux droits de l'homme et à la corruption et des mesures qu'elles ont prises pour écarter ces risques.

Le Conseil fédéral est cependant en faveur d'une démarche coordonnée à l'échelon international en matière de gestion durable des entreprises, gage de compétitivité des entreprises suisses. L'UE prévoit à présent d'apporter des modifications notables à sa législation et ce, dans de brefs délais. La Commission européenne entend simplifier la réglementation en vigueur afin de réduire la charge administrative des entreprises. Elle envisage également un assouplissement plus poussé des règles relatives à la publication d'informations et de celles concernant le devoir de vigilance.

Le Conseil fédéral entend s'appuyer sur ces évolutions, afin d'assurer des conditions équitables pour les entreprises suisses sur le marché international. Il a par conséquent chargé le DFJP d'élaborer des options pragmatiques de modification de la législation en vigueur. Les propositions esquissées concerneront tant la publication d'informations que le devoir de vigilance (dit « devoirs de diligence » en droit suisse) en matière de durabilité. Le Conseil fédéral décidera de la suite à donner au projet après que l'UE se sera prononcée sur les simplifications qu'elle projette, mais au plus tard au printemps 2026.

Norme SIA 390/1 : Un nouveau standard pour un immobilier bas carbone

Depuis février 2025, la norme SIA 390/1 est entrée en vigueur. Ce nouvel outil définit un cadre national afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans le secteur suisse de la construction. Elle remplace l'ancienne "voie SIA vers l'efficacité énergétique" en mettant l'accent sur la prévention des émissions de GES tout au long du cycle de vie des bâtiments.

Cette norme introduit des valeurs cibles progressives, exclut la compensation carbone des objectifs initiaux et impose une évaluation stricte des émissions via le mix consommateurs KBOB (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics).



Elle encourage également la réutilisation des matériaux et la réduction de l'empreinte carbone des constructions neuves et rénovées. Si cette nouvelle norme n'est pas légalement obligatoire, son impact sera malgré tout important en pratique. En effet, elle offre plus de transparence, des exigences accrues et une meilleure adaptation aux futures réglementations climatiques. Cette réglementation soutient et encourage également les propriétaires à réduire les émissions de CO₂ de leurs biens immobiliers et à se conformer aux différentes législations cantonales en matière d'énergie. Dès lors, il est impératif pour tous les propriétaires et investisseurs d'ajuster leurs stratégies afin que leurs biens soient conformes aux exigences de la norme SIA 390/1.



La nouvelle loi sur l'énergie dans les cantons de Vaud et Genève

Les cantons de Vaud et de Genève sont à un tournant clé pour accélérer leur transition énergétique et réduire leur dépendance aux énergies fossiles. La refonte de leurs réglementations respectives sur l'énergie³, présentées dans la suite de cette étude, constitue un levier fondamental, particulièrement pour le secteur du bâti, qui représente une part significative de la consommation énergétique en Suisse. Les priorités sont l'assainissement des bâtiments énergivores, le développement des énergies renouvelables locales et le renforcement de l'autonomie énergétique. Toutefois, des audits réalisés sur les politiques climatiques des deux cantons ont mis en évidence qu'en l'absence de mesures supplémentaires, les réductions d'émissions resteraient insuffisantes pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2030.

Pour Vaud, une étude de l'EPFL a révélé que les réductions ne dépasseraient pas 8 % d'ici là, tandis que les projections pour Genève montrent également la

Législation fédérale en Suisse

Le 18 juin 2023, les citoyens suisses ont approuvé la Loi fédérale sur le climat et l'innovation (LCI), qui fixe des objectifs clairs de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique. En particulier, pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, impliquant une réduction progressive de la consommation de pétrole et de gaz naturel.³

En parallèle, on observe que de nombreux cantons revoient leur réglementation en matière d'énergie afin de se conformer aux exigences fédérales, respectivement imposer aux propriétaires certaines obligations concernant la rénovation énergétique des bâtiments, en particulier l'interdiction progressive des systèmes de chauffage au mazout et au gaz. Pour accompagner cette transition, des subventions et incitations financières ont été mises en place par les cantons.

Malgré ces efforts, près de 60 % des bâtiments sur le territoire suisse sont encore chauffés aux énergies fossiles et souffrent d'une isolation thermique insuffisante avec des différences remarquables entre les maisons individuelles (55%) et les maisons à plusieurs habitations (66%). Certaines collectivités, notamment en Romandie, ont adopté des réglementations plus strictes pour accélérer ces rénovations. C'est notamment le cas pour les cantons de Genève et de Vaud.⁴

nécessité d'intensifier les efforts afin de respecter leurs engagements climatiques et assurer la neutralité carbone d'ici 2050.

Effets concrets attendus des nouvelles lois sur l'énergie des cantons de Genève et Vaud

Dans ces deux cantons, la mise en œuvre des nouvelles réglementations sur l'énergie entraînera une transformation majeure du paysage énergétique. D'ici 2032, plusieurs milliers de bâtiments seront rénovés, favorisant ainsi la décarbonation des systèmes de chauffage et réduisant de manière significative les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment.

Dans le canton de Vaud, plus de 25'000 bâtiments de rendement seront assainis, contribuant à une réduction de 80 % des émissions du secteur. À Genève, c'est environ 12'000 bâtiments de rendement qui seront également assainis.

³ UVEK. (2023). Loi sur le climat et l'innovation. <https://www.uvek.admin.ch/uvek/fr/home/uvek/abstimmungen/klimaschutzgesetz.html>

⁴ RTS. (2023, 17 mars). La nouvelle loi sur l'énergie vaudoise condamne les chauffages fossiles.

<https://www.rts.ch/info/regions/val-de-romandie/14253896-la-nouvelle-loi-sur-lenergie-vaudoise-condamne-les-chauffages-fossiles.html>

Présentation des principaux indicateurs

VAUD : Depuis le 1er janvier 2017, le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est obligatoire dans le canton de Vaud lors de la vente d'un bâtiment d'habitation existant ou du remplacement d'un chauffage par une installation au gaz ou au mazout. Une version plus complète, le CECB Plus, est exigée avant toute démarche d'assainissement énergétique d'un immeuble afin d'obtenir des subventions. Normalisé à l'échelle suisse et établi par un expert certifié, ce document constitue un outil de planification énergétique, comprenant un relevé détaillé du bâtiment, des scénarios de modernisation chiffrés, ainsi que la liste des subventions disponibles. Son élaboration est assurée par des bureaux spécialisés comme BN Conseils⁶.

L'établissement d'un CECB est possible aussi bien pour les immeubles résidentiels que pour les bâtiments administratifs ou scolaires, les hôtels, les commerces, les restaurants ou les affectations mixtes de ces catégories.

Qu'est-ce qu'un CECB ?

Le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments évalue la performance énergétique des bâtiments en Suisse.

Cette démarche est similaire à celle des étiquettes-énergie des appareils électroménagers. Il assure une évaluation standardisée pour tout type de bien immobilier concernant trois caractéristiques à savoir l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment, l'efficacité énergétique globale et les émissions directes de CO₂. Utilisé par les professionnels et investisseurs, le CECB influence la valorisation d'un bâtiment : une mauvaise note peut dissuader un acheteur, tandis qu'un bon classement renforce son attractivité. Comme nous pouvons le constater sur le graphe ci-dessous, les bâtiments doivent

être ramenés à un seuil de dépense énergétique mesurable en kWh/m² /an et cela correspond également à une étiquette énergétique spécifique.

GENÈVE : Depuis le 1^{er} septembre 2022 et suite à la modification du Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn/Ge) le canton de Genève a fixé le seuil de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) de 125 kWh/m² par an (soit 450 MJ/m² par an) pour tous les bâtiments chauffés (il était auparavant fixé à 600 MJ/m² par an) conformément au REn/GE, si un bâtiment dépasse ce seuil, des mesures d'optimisation ou des travaux de rénovation énergétique sont exigés pour réduire sa consommation.

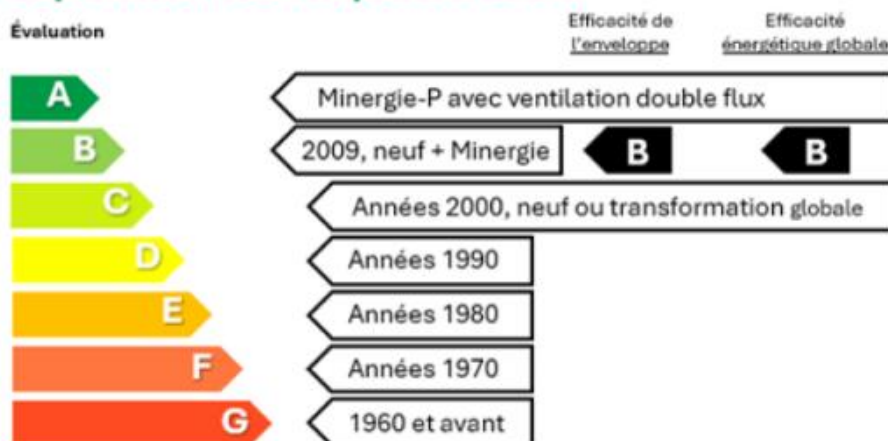
Qu'est-ce l'IDC ?

L'IDC correspond à la consommation d'énergie d'un bâtiment pour couvrir ses besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire).

Le calcul de l'IDC est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés du canton, y compris les villas individuelles de moins de cinq porteurs de chaleur depuis 2023. Les propriétaires doivent faire appel à des professionnels agréés pour effectuer ce calcul et soumettre les résultats à l'Office Cantonal de l'Énergie (OCEN).

Contrairement au CECB, qui évalue la performance énergétique globale d'un bien, l'IDC se concentre exclusivement sur la consommation de chauffage, exprimée en kWh/m² par an. Cet outil joue un rôle clé dans la politique énergétique genevoise, en favorisant une meilleure gestion des ressources et en incitant à la rénovation des bâtiments les moins performants.

Explication des étiquettes CECB



⁶ Canton de Vaud. (n.d.). Loi sur l'énergie dans le canton de

Vaud. Consulté sur <https://www.vd.ch>

02. COMPARAISON DES LOIS ÉNERGETIQUES DES CANTONS DE GENEVE ET DE VAUD

2.1 Exigences légales et contraintes administratives

Nous allons présenter ici la comparaison entre les réglementations en matière d'énergie des cantons de Genève (en vigueur) et de Vaud (projet de nouvelle loi sur l'énergie en cours d'adoption).

Critères pris en compte	VAUD	GENEVE
Normes énergétiques	Loi vaudoise sur l'énergie : LVLEne Règlement d'application : RLVLEne	Loi sur l'énergie : LEn Règlement d'application : Ren
Dernière révision	Le projet de loi sur l'énergie (LVLEne) a été adoptée par le Conseil d'Etat vaudois et débute sa phase parlementaire auprès du Grand Conseil vaudois dès septembre 2024. L'entrée en vigueur de la loi est prévue au premier semestre 2026.	Révision du 13 avril 2022, avec une mise en place de nouvelles exigences pour accélérer la transition énergétique. Un projet de nouvelle révision est en cours, avec des ajustements en lien avec la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération et les nouvelles prescriptions du MoPEC 2025. Un calendrier d'adoption progressif est prévu jusqu'en 2031.
Objectifs principaux	Cette importante révision légale concrétise les ambitieux objectifs que le Conseil d'Etat s'est fixé, notamment la réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, et la neutralité carbone au plus tard en 2050. 1. Assainissement des bâtiments énergivores : rénovation prioritaire des bâtiments classés F et G (env 25'000 bâtiments). 2. Fin des chauffages fossiles Remplacement obligatoire sous 20 ans, réduction des émissions de 38 %. 3. Sobriété énergétique, anti-gaspillage Réduction du gaspillage, limitation de l'éclairage commercial et public, optimisation de l'énergie grise. 4. Développement du solaire Couverture des toitures avec des panneaux photovoltaïques, objectif 100 % d'ici 2040. 5. Priorité aux énergies renouvelables locales : valorisation du potentiel photovoltaïque et géothermique, réduction de la dépendance énergétique. 6. Accompagnement renforcé Augmentation des subventions, simplification administrative, formation et accompagnement des acteurs.	1. Réduction de la consommation énergétique des bâtiments existants grâce à des rénovations et des mesures d'efficacité énergétique. 2. Promotion des énergies renouvelables, notamment via l'obligation d'installer du photovoltaïque sur certaines surfaces et d'optimiser les réseaux thermiques locaux. 3. Neutralité carbone visée d'ici 2050, conformément aux engagements fédéraux et internationaux. 4. Amélioration de la performance énergétique du bâti avec des exigences progressives pour les propriétaires. 5. Encouragement à la sobriété énergétique, avec des restrictions sur l'éclairage commercial et public. 6. Accélération de la rénovation des bâtiments les plus énergivores, avec des obligations de mise à niveau graduelles.

Critères pris en compte	VAUD	GENEVE
Restrictions sur le chauffage	1. Fin progressive des chauffages fossiles Obligation de remplacement au moment du changement de chaudière (l'échéance varie selon le type de bâtiment) 2. Chauffages électriques à résistance Interdiction déjà appliquée depuis plusieurs années, confirmée par décret en 2022. 3. Substitution par des énergies renouvelables Pompes à chaleur, réseaux de chauffage à distance, bois-énergie, géothermie ou solaire thermique. 4. Exigences renforcées pour les nouvelles constructions et les rénovations majeures Niveaux de performance énergétique obligatoires (CECB et MoPEC 2025).	1. Interdiction du chauffage fossile pour les nouvelles constructions et les rénovations lourdes. 2. Obligation de remplacement des chauffages fossiles existants par des solutions renouvelables ou de récupération de chaleur. Un calendrier précis est établi pour le remplacement progressif d'ici 2031. 3. Interdiction des chauffages électriques à résistance directe, sauf exceptions spécifiques pour les petits logements et bâtiments protégés.
Objectif de rénovations	Accélération de la rénovation des bâtiments énergivores pour atteindre un taux de rénovation conforme aux objectifs du Plan Climat Vaudois et de la LVLEne. 1. Bâtiments classés F et G (CECB) Obligation de rénovation avec échéancier différencié selon la taille des bâtiments (cf. législation ci-dessous). 2. Incitations financières Pour encourager les rénovations volontaires avec subventions et allègements fiscaux. 3. Renforcement des exigences énergétiques Pour les rénovations lourdes, avec obligation d'intégrer des solutions renouvelables (isolation renforcée, pompe à chaleur, panneaux solaires, etc.).	1. Obligation de rénovation des bâtiments énergivores selon un calendrier échelonné jusqu'en 2031, avec des seuils progressifs en fonction de la consommation d'énergie (IDC) et de la typologie du bâtiment. 2. Objectif d'atteindre une amélioration significative de l'efficacité énergétique des bâtiments classés F et G et de les amener à des standards plus performants (D ou mieux). 3. Rénovation imposée dès dépassement des seuils d'IDC pour certains types de bâtiments (voir réglementation spécifique).
Législation	1. Obligation d'assainissement énergétique des bâtiments énergivores : • <i>Grandes propriétés</i> (>750m², classes F et G) : obligation d'atteindre au moins la note D (<150 à 200 kWh/m²/an) d'ici 2035. • <i>Petites propriétés</i> (<750m², classes F et G) : obligation d'atteindre la note D au plus tard en 2040. 2. Possibilité de mise en place d'une convention d'objectifs, permettant aux propriétaires de proposer un plan de rénovation progressif. 3. Dérogations possibles, notamment en cas de contraintes techniques ou patrimoniales avérées, sous validation cantonale.	Réduction progressive de l'IDC (Indice de Dépense de Chaleur) selon un calendrier précis, avec des seuils différenciés en fonction de la typologie des bâtiments : À partir de 2022 : assainissement énergétique obligatoire pour les bâtiments ayant un IDC supérieur à 800 MJ/m²/an. Pour les bâtiments ayant un IDC entre 450 et 800 MJ/m²/an, un audit énergétique et des mesures d'optimisation sont exigées. Dès 2027 : assainissement énergétique obligatoire pour les bâtiments dépassant 650 MJ/m²/an. À partir de 2031 : assainissement énergétique obligatoire pour les bâtiments avec un IDC supérieur à 550 MJ/m²/an. Possibilité de convention d'objectifs pour les propriétaires qui s'engagent dans une trajectoire de rénovation progressive et planifiée. Dérogations possibles pour les bâtiments classés, soumis à des contraintes patrimoniales ou techniques empêchant une rénovation complète.

Subventions

Programme de soutien de 800 millions CHF entre 2026 et 2032 pour financer la rénovation énergétique :

1. Aides pour l'amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments (isolation, fenêtres performantes, etc.).
2. Soutien au remplacement des chauffages fossiles par des systèmes renouvelables.
3. Allègements fiscaux pour les propriétaires réalisant des rénovations conformes aux objectifs climatiques.

Programme de subventions pour la rénovation énergétique :

1. Aides financières pour l'amélioration de l'isolation et de l'efficacité énergétique.
2. Subventions spécifiques pour le remplacement des systèmes de chauffage fossiles par des solutions renouvelables.
3. Soutien à l'installation de panneaux photovoltaïques et au raccordement à des réseaux de chaleur durables.
4. Aspects fiscaux allègements possibles pour les investissements en rénovation énergétique.



Labels énergétiques requis

1. Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB / CECB Plus) obligatoire en cas de vente ou de rénovation majeure.
2. CECB Plus requis pour bénéficier de certaines subventions (analyse détaillée des scénarios de rénovation).
3. Bonus énergétique de coefficient (+5%) pour les bâtiments atteignant des standards élevés d'efficacité énergétique (bâtiments Minergie, BEP - Bâtiment à Énergie Positive, etc.). Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient donc d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. En novembre 2024, une motion a été déposée par-devant le Grand Conseil visant à adapter la réglementation actuelle, pour réserver le bonus de 5% aux constructions qui offrent un bon bilan énergétique sur l'ensemble de leur cycle de vie. Cette motion est en cours d'examen par la commission compétente.

Programme de subventions pour la rénovation énergétique :

1. Aides financières pour l'amélioration de l'isolation et de l'efficacité énergétique.
2. Subventions spécifiques pour le remplacement des systèmes de chauffage fossiles par des solutions renouvelables.
3. Soutien à l'installation de panneaux photovoltaïques et au raccordement à des réseaux de chaleur durables.
4. Aspects fiscaux allègements possibles pour les investissements en rénovation énergétique.

2.2 Incitations financières et subventions

Dans le canton de **Vaud**, un programme ambitieux de subventions vise à accélérer la transition énergétique du parc immobilier.

En 2025, les propriétaires immobiliers bénéficient d'un programme de subventions afin d'encourager les travaux d'isolation, favorise la production d'énergie renouvelable dans le bâtiment et le remplacement des chauffages de sources d'énergie fossiles. Ce programme s'adresse à tous les propriétaires de biens immobiliers situés dans le canton de Vaud. Ces aides peuvent représenter jusqu'à 30% de l'investissement en cas de rénovation globale et les travaux de rénovation sont déductibles de vos impôts. Le contribuable peut faire valoir la déduction fiscale uniquement sur les frais qu'il doit lui-même supporter et non pas sur les subventions éventuelles obtenues des collectivités publiques.

Pour l'année 2025, le budget alloué aux rénovations énergétiques s'élèvent à 61 millions de francs. L'enveloppe se compose de 27 millions de francs

provenant du Canton et de 34 millions de la Confédération. Le Programme Bâtiments cantonal renforce ses soutiens en augmentant, en particulier, les montants des subventions pour le remplacement des chauffages électriques et à énergie fossile de grande puissance.

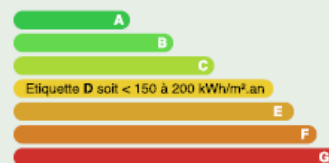
En complément, la révision de l'ordonnance sur le droit du bail (OBLF) permet désormais d'inclure les contrats de performance énergétique (CPE) dans les frais accessoires. Cette mesure facilite les investissements en efficacité énergétique en permettant aux bailleurs de répercuter une partie des coûts sur les locataires, en contrepartie d'une réduction des charges énergétiques.

Un guichet numérique public sera également mis en place pour centraliser les demandes d'aides financières et optimiser le suivi des projets de rénovation énergétique. De plus, les démarches administratives seront simplifiées, notamment pour l'installation de panneaux solaires et de pompes à chaleur, afin d'encourager une adoption rapide des technologies durables.⁷



En cours de révision – Horizon 2026

- Pour les Grands propriétaires de bâtiments en classe F ou G, de surface > 750 m², obligation d'assainir (note D ou mieux) d'ici à 2035.
- Pour les Petits propriétaires de bâtiments en classe F ou G, de surface < 750 m², obligation d'assainir (note D ou mieux) d'ici à 2040.
- 1er janvier 2025 – entrée en vigueur du décret fixant un délai pour l'assainissement des chauffages et chauffe-eau électriques au 1er janvier 2033.
- Renforcement des moyens financiers alloués par l'état.



À **Genève**, la grande majorité des subventions pour la rénovation énergétique des bâtiments a augmenté au 1er juin 2024 à la suite de l'approbation par le Grand Conseil, en mars, d'une enveloppe extraordinaire de 500 millions de francs financée par le Canton et le Programme Bâtiments de la Confédération. Ces mesures incitatives visent à accompagner les propriétaires immobiliers dans l'obligation d'efficacité énergétique de leurs bâtiments et à privilégier les solutions d'énergies renouvelables.

Concernant l'impact fiscal d'une rénovation⁸, les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique (HPE) ou de très haute performance énergétique (THPE) sont exonérés de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour une durée de 20 ans. Pour obtenir une telle exonération, l'administration fiscale

cantonale doit être en possession d'une attestation de conformité établie par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) selon laquelle le bâtiment respecte le standard HPE ou THPE.

En résumé, les propriétaires du canton de Genève dont le bien immobilier a été :

- rénové au standard HPE ou THPE rénovation, ou
- construit au standard HPE ou THPE neuf

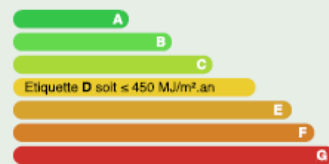
et dont la requête en autorisation de construire a été déposée après le 5 août 2010 peuvent bénéficier d'une exonération de l'IIC.

Cette demande peut se faire lors de l'acquisition du bien ou à tout moment si la démarche n'a pas été faite avant mais en tout cas qu'une seule fois par propriétaire.



En force depuis le 1er septembre 2022

- Indice de dépense de chaleur (IDC) à transmettre chaque année par les propriétaires à l'OCEN.
- Les propriétaires doivent prendre les mesures d'assainissement pour atteindre une consommation énergétique de 450 MJ/m².an (ou 125 kWh/m².an) selon leur niveau actuel :
 - 800+ MJ/m².an (ou 222 kWh/m².an) – entreprendre des travaux avant 31 décembre 2026
 - 650+ MJ/m².an (ou 180 kWh/m².an) – (à partir de 1er janvier 2027) entreprendre des travaux avant 31 décembre 2030
 - 550+ MJ/m².an (ou 153 kWh/m².an) – (à partir de 1er janvier 2031) entreprendre des travaux avant « à définir »
 - (Délai supplémentaire de 3 ans pour les villas et petits bâtiments de logement)
- Juin 2024 - Augmentation des subventions attribuées à l'assainissement des bâtiments.



⁷Canton de Vaud. (2025). Le Programme Bâtiments : Subventions pour la rénovation énergétique. Canton de Vaud.

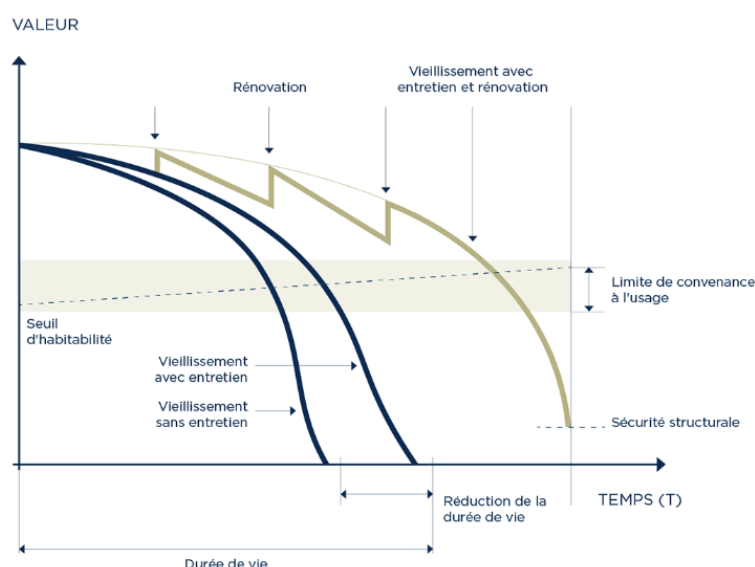
⁸ <https://www.ge.ch/energie-aides-financieres/attestation-hpe/thpe>

03. QUATRE SCÉNARIOS D'ADAPTATION POUR LES PROPRIÉTAIRES : ANALYSE ET RECOMMANDATIONS

Les immeubles locatifs sont des actifs d'investissement dont la valeur repose sur leur rendement locatif et les charges associées. Leur rentabilité dépend du revenu net, ajusté aux coûts financiers et d'exploitation. Avec le temps, des rénovations sont indispensables pour préserver leur valeur, améliorer leur performance énergétique et réduire les charges. Une stratégie de rénovation bien pensée renforce l'attractivité du bien, optimise sa rentabilité et limite le risque de vacance. Plus qu'un simple impératif technique, la rénovation est un levier patrimonial essentiel, garantissant la pérennité financière et un accès facilité à des financements avantageux.

Ce graphe illustre l'évolution de la valeur d'un bâtiment en fonction du temps selon différents scénarios d'entretien. Sans entretien, la valeur décline rapidement jusqu'à atteindre la limite d'habitabilité, réduisant la durée de vie du bâtiment. En revanche, avec un entretien régulier et des rénovations, la valeur est mieux préservée et la durée de vie prolongée, maintenant le bâtiment au-dessus du seuil de convenance à l'usage.

Plusieurs scénarios peuvent donc être pris en considération et il s'agit au propriétaire de choisir selon sa stratégie, ses besoins et ses moyens.



Notes méthodologiques et « proof of concept » via Quanthome SA : Quanthome a analysé les projections de BN Conseils afin de vérifier la validité des hypothèses sous-jacentes et d'évaluer leur cohérence avec les tendances du marché immobilier. La société a examiné en détail plusieurs hypothèses du modèle, notamment les rendements moyens avant et après rénovation, les coûts des travaux, ainsi que l'impact des baisses de rendement sur la rentabilité des investissements et les décisions de vente des propriétaires. Les notes méthodologiques sont disponibles en fin de documentation.

Scénario 1 : Travaux d'entretien minimal

Ce scénario consiste en une maintenance courante sans amélioration énergétique. L'absence de modernisation réduit l'attractivité du bâtiment, prolonge les périodes de relocation et augmente le risque de vacance.

À long terme, la rentabilité et la valeur vénale diminuent, tandis que les coûts d'entretien futurs s'accroissent. De plus, des rénovations seront inévitables, impliquant des coûts élevés et des contraintes réglementaires.

Nous recommandons ce scénario pour les immeubles construits **après les années 2000**. Mais uniquement dans un horizon fixé à un cycle de rénovation pour éviter toute

perte de liquidité.

Dans ce scénario, le nombre d'immeubles de rendement avec plus de 3 logements répondant aux critères précités est réparti de la manière suivante :

- GE : 1'592
- VD : 3'883

Ce scénario est pris en compte pour un changement de production de chaleur à la fin du prochain cycle de rénovation.

Scénario 2 : Travaux d'entretien important

Ce scénario prévoit des rénovations ciblées, incluant la réfection des revêtements et des améliorations thermiques partielles ainsi que le changement de production de chaleur pour une source durable.

Ces travaux renforcent l'attractivité du bâtiment, réduisent le risque de vacance et stabilisent le revenu locatif. La valeur vénale est préservée, mais sans augmentation significative. Bien que ce compromis limite l'impact du vieillissement, il ne permet pas d'optimiser pleinement la rentabilité ni l'efficacité énergétique du bien.

Nous recommandons ce scénario pour les immeubles construits **entre 1980 et 2000** et étant aux énergies fossiles.

Dans ce scénario, le nombre d'immeubles de rendement avec plus de 3 logements répondant aux critères précités est réparti de la manière suivante :

- GE : 2'248
- VD : 4'023

Ce scénario est pris en compte selon notre estimation à une moyenne entre CHF 600 - 800.-/m² SRE.

Scénario 3 : Rénovation énergétique complète

Ce scénario implique une modernisation totale du bâtiment, incluant l'intégration d'énergies renouvelables, l'amélioration de l'enveloppe thermique et le remplacement des équipements techniques. Ces travaux incluent un cycle de rénovation complet. Il permet d'augmenter le revenu locatif, de réduire les charges énergétiques et d'améliorer l'attractivité du bien, limitant ainsi le risque de vacance.

La valeur vénale progresse grâce aux économies d'énergie

et à l'efficacité améliorée. Ce choix optimise la rentabilité, valorise durablement le patrimoine et assure un meilleur confort énergétique.

Nous recommandons ce scénario pour les immeubles construits **avant 1980** et étant aux énergies fossiles.

Dans ce scénario, le nombre d'immeubles de rendement avec plus de 3 logements répondant aux critères précités est réparti de la manière suivante :

- GE : 8'098
- VD : 17'897

Ce scénario est pris en compte selon notre estimation à une moyenne entre CHF 900 à 1'300.-/m² SRE. En effet cela dépend également de la carence d'entretien et des nécessités normatives exigées par les autorités lors de la mise à l'enquête (représentant 40-50 % du prix de revient).

Scénario 4 : Transaction de l'actif

La cession d'un immeuble dépend du marché, des coûts d'entretien et des contraintes réglementaires, notamment énergétiques. Un marché favorable permet une plus-value, tandis que des coûts élevés ou un taux de vacance poussent à vendre. Avant la vente, une évaluation du rendement, des charges et de la demande locative est essentielle. Les stratégies varient entre vente en bloc, transformation en PPE ou gré à gré, avec une optimisation fiscale via un share deal ou un asset deal. Une analyse rigoureuse et une gestion proactive maximisent la rentabilité et réduisent les risques.

Ce scénario est à recommander pour les propriétaires qui ne peuvent pas porter eux même la transition écologique.

ÉTAT DU PARC IMMOBILIER ET ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN SUISSE ROMANDE

BN Conseils a analysé les immeubles de plus de 3 logements de Genève et de Vaud sur la base de nos propres actifs sous gestion (2'400 immeubles / 60'000 lots) et en comparaison avec les statistiques disponibles sur le marché et les données spécialisée de Quanthome.

Selon une étude de Wuest & Partner, pour une rénovation complète, environ 228 milliards de CHF seront nécessaires à l'échelle nationale d'ici 2050, si tous les bâtiments encore non chauffés de manière durable subissent une rénovation énergétique complète.

Cette option implique l'isolation des murs, le remplacement des systèmes de chauffage non durables et d'autres éléments structurels. Les coûts sont élevés, mais permettent de réduire la consommation énergétique jusqu'à 91%.

Dans un scénario extrême de transition énergétique, si tout l'immobilier était inclus (en englobant toutes les classes d'actifs, tels que les immeubles, les maisons individuelles, les commerces, etc) et que les travaux nécessaires de mise en conformité étaient combinés au cycle de rénovation des immeubles, les passoires énergétiques pourraient représenter un coût estimé à

environ 40 à 50 milliards dans le canton de Vaud. Dans le même esprit de raisonnement, la transition énergétique à Genève serait évaluée à env. 30 milliards. Notre étude se concentre sur un scénario en ciblant la classe d'actifs ayant le plus grand effet de levier sur la transition énergétique et la consommation d'énergie. Ce sont les immeubles collectifs de plus de trois logements. Nous avons donc laissé de côté pour notre étude les autres classes d'actifs comme les maisons individuelles, les commerces, etc. Nous avons affiné nos modèles en fonction des typologies de bâtiments et de leur âge, et adopté un scénario modéré. Cela nous a permis de tirer des conclusions sur l'impact de la transition énergétique pour les propriétaires, les investisseurs et les locataires.

Nous nous sommes donc intéressés à découvrir le volume et l'impact de la rénovation énergétique sur le canton de Vaud et sur celui de Genève. Il en résulte que Le coût des rénovations énergétiques pour les immeubles de trois logements et plus dans le Canton de Vaud est estimé à **30 milliards de CHF** et dans le Canton de Genève à **15 milliards de CHF**. Nous présentons nos résultats ci-dessous.



Note méthodologique de QUANTHOME SA

Quanthome a analysé les projections de BN Conseils afin de vérifier la validité des hypothèses sous-jacentes et d'évaluer leur cohérence avec les tendances des marchés immobiliers genevois et vaudois. La société spécialisée a examiné en détail plusieurs hypothèses du modèle, notamment les rendements moyens avant et après rénovation, les coûts des travaux, ainsi que l'impact des baisses de rendement sur la rentabilité des investissements et les décisions de revente des propriétaires.

SYNTHÈSE : CANTON DE VAUD

ANALYSE DU COÛT ET % DU PARC LOCATIF AFFECTÉ

Fossiles - Avant 1980	Nb bâtiments	SRE	Coûts en milliards
	17'897	22'885'412	
	52.86%	50.05%	25.17
Fossiles - 1980 à 2000	Nb bâtiments	SRE	Coûts en milliards
	4'023	6'647'776	
	11.88%	14.54%	4.65
Fossiles - Après 2000	Nb bâtiments	SRE	Coûts en milliards
	3'883	5'293'214	
	11.847%	11.58%	0.53

Ici, nous analysons les coûts associés aux bâtiments selon leur date de construction. Les bâtiments construits avant 1980 représentent une part importante des coûts totaux, avec 52,86 % du nombre de bâtiments. Cela met en lumière la nécessité de rénover ces bâtiments pour améliorer leur efficacité énergétique et avoir un impact majeur sur le CO2. Les données montrent également que 76,2 % de la SRE nécessite une rénovation (allant du changement de chauffage à une rénovation énergétique complète), ce qui souligne l'urgence d'agir pour moderniser notre parc immobilier et réduire les coûts énergétiques à long terme.

Les bâtiments construits avant 1980 concentrent plus de **50 % des surfaces énergivores** et représentent **83 % du budget total** des rénovations.

Pour les propriétaires privés, une partie non négligeable des coûts pourra être compensée par des subventions, des optimisations fiscales et une augmentation de la valeur marchande des biens.

Note méthodologique.

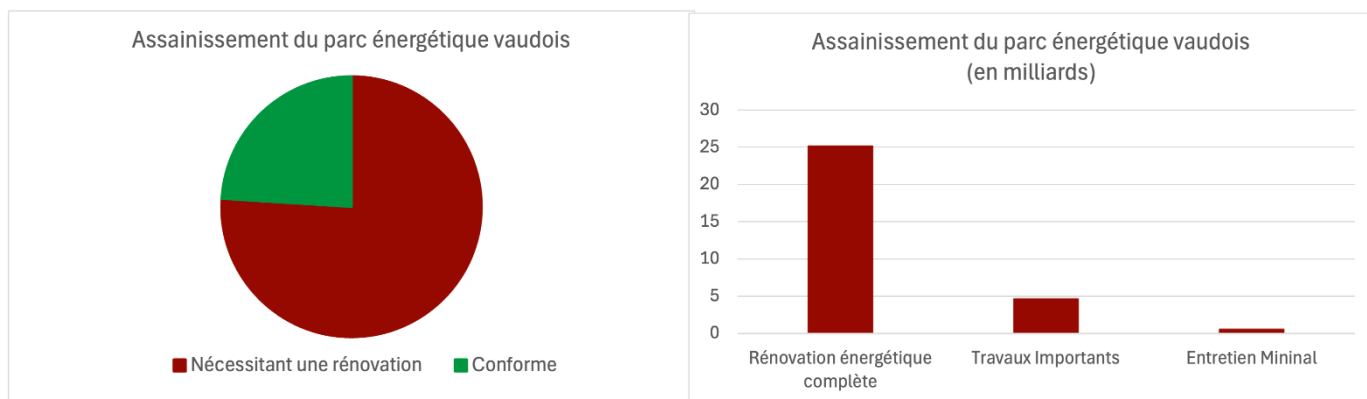
Prix de rénovation : L'analyse des prix de rénovation repose sur 73'000 permis de construire déposés dans les cantons de Genève et Vaud entre 2007 et fin 2024. Ces données fournissent une vision globale des coûts de rénovation pratiqués sur le marché. D'après notre analyse statistique, le coût moyen d'une rénovation énergétique incluant un changement de chauffage s'élève à 898.81 CHF/m2 à Genève (intervalle de confiance : 783.44 à 1'193.17 CHF/m2) et à 1'109.10 CHF/m2 dans le canton de Vaud (intervalle : 963.92 à 1'253.27 CHF/m2). Toutefois, en raison de la structure des données, nous ne pouvons pas établir une distinction aussi fine que celle du modèle de BN Conseils. Néanmoins, les valeurs retenues semblent conformes à la réalité du marché et aux coûts supplémentaires liés à l'ancienneté et à l'ampleur des rénovations nécessaires.

IMPACT ÉCONOMIQUE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

- **76 % du parc immobilier vaudois nécessite une rénovation énergétique et la majorité nécessitent une rénovation énergétique complète assez coûteuse.**

Les données montrent que la surface totale concernée par des travaux est de **34'826'402 m²**, avec un loyer médian dans le canton de Vaud de 281 CHF/m2. Cela souligne l'importance de ces rénovations pour la valorisation des biens. Les hypothèses de répartition entre les différents types de propriétés sont essentielles pour comprendre les résultats de cette analyse. Selon des données fournies, nous avons pris deux ratios :

- Un ratio SRE : Surface habitable de 75%
- Un ratio de 72% pour les immeubles de rendement et de 28% pour les immeubles en PPE sur la totalité des immeubles de plus de 3 logements



Note méthodologique. Analyse Prix médian au m² : Notre analyse des loyers s'appuie sur plus de 181'000 annonces de location d'appartements dans les cantons de Genève et Vaud, recensées depuis janvier 2024 jusqu'à mars 2025. Cette base de données permet d'estimer un prix médian de 365.13 CHF/m² pour Genève et 287.72 CHF/m² pour Vaud. Ainsi, les hypothèses de BN Conseils, 370 CHF/m² pour Genève et 281 CHF/m² pour Vaud, sont en ligne avec les valeurs du marché.

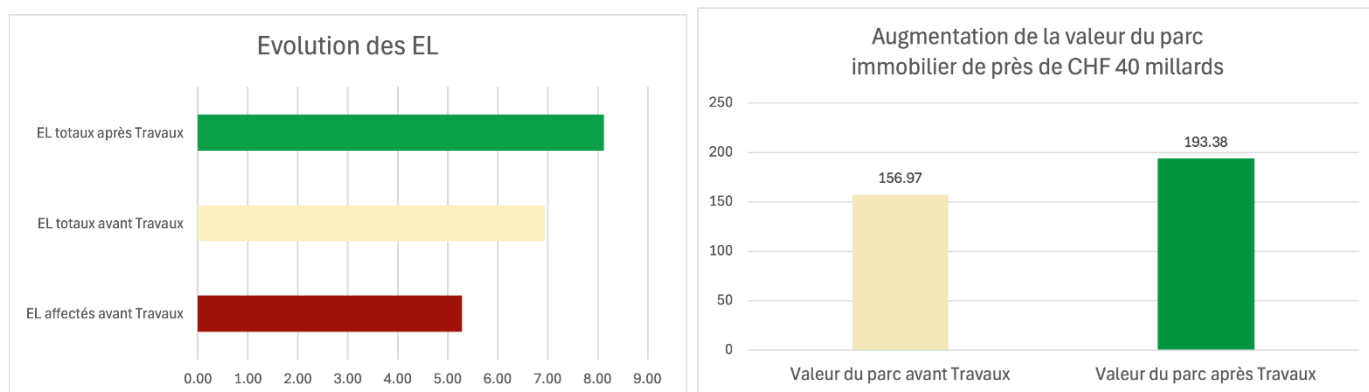
- **Les rénovations permettent une hausse de valeur du marché estimée à près de 35-40 milliards CHF (après contrôle L3PL) pour un coût d'environ 30 milliards CHF.**

Ici, nous effectuons une évaluation rapide de l'ensemble du parc locatif Vaudois. Les chiffres montrent une surface totale de **45'723'459 m²**, avec une valeur estimée du parc locatif à **156.97 milliards CHF**. Cette évaluation est cruciale pour comprendre la santé financière du marché immobilier et les implications des rénovations sur la valeur des biens. L'hypothèse d'un rendement moyen de **4.42 %** est également un point clé à considérer pour les investisseurs.

Les graphiques ci-dessous se concentrent sur l'impact des rénovations sur les loyers et la nouvelle valorisation des immeubles. Les coûts totaux et les répercussions sur les loyers sont présentés, avec un nouvel état locatif estimé après les rénovations. L'augmentation de la valeur du parc locatif à **193.38 milliards CHF (+ 23.2%)** souligne l'importance des travaux de rénovation pour améliorer la rentabilité des investissements immobiliers. Les hypothèses de rendement moyen à **4.2%** après rénovation sont également essentielles pour évaluer la viabilité des projets.

En général, les rénovations énergétiques combinées à des subventions réduisent les loyers bruts grâce à une diminution des frais de chauffage, en moyenne de -2.3 % selon une étude de Wuest & Partner. Cependant, d'autres types de rénovations peuvent augmenter les coûts pour les locataires. Les restrictions mises en place dans les cantons de Vaud et de Genève limitent la répercussion sur les loyers, ce qui peut réduire l'attractivité des rénovations pour les propriétaires. En réalité, les transformations incluent souvent des modernisations telles que celles des cuisines, salles de bains et sols, entraînant ainsi un accroissement des coûts d'investissement et une augmentation des loyers bruts après rénovation. Cette hausse est généralement attribuée non pas à la rénovation énergétique, mais à celle des autres éléments du bâtiment visant à améliorer le confort et la qualité de vie.

L'analyse montre que les rénovations purement énergétiques de logements locatifs peuvent être socialement acceptables puisqu'elles n'impliquent généralement pas d'augmentation du loyer brut. Ainsi, la durabilité environnementale ne constitue pas nécessairement un obstacle à la durabilité sociale.



Note méthodologique. Rendements moyens : Notre estimation des rendements est basée sur des modèles statistiques entraînés sur plus de 9'200 rendements reportés par des propriétaires institutionnels. Ces prédictions sont basées sur des données historiques, mais elles peuvent être biaisées en raison des spécificités de l'échantillon utilisé par rapport à l'ensemble du parc immobilier des cantons de Vaud et Genève. Pour le marché résidentiel genevois, le rendement moyen estimé est de 3.9 %. L'estimation de BN Conseils, fixée à 3.9 %, est donc pleinement alignée. Pour le parc résidentiel vaudois, nos modèles estiment un rendement moyen de 4.42 % de rendement, ce qui valide l'hypothèse retenue par BN Conseils. Pour évaluer l'impact des rénovations sur les rendements, nous avons analysé les effets des rénovations, mesurés à partir des permis de construire, sur les performances des bâtiments. La prime de valorisation des rénovations énergétiques n'étant pas encore pleinement intégrée au marché, l'intervalle de confiance de nos estimations reste large. L'impact estimé varie entre - 1 et - 0.20 point de rendement après rénovation dans les deux cantons. Une baisse moyenne de 0.20 point pour Genève et de 0.22 point pour Vaud représentent une hypothèse conservatrice, mais cohérente avec les tendances observées.

Note méthodologique. Impact des rénovations sur les loyers : En analysant les données des permis de construire et des loyers publiés, nous avons estimé l'augmentation des loyers après rénovation. Selon les chiffres avancés par BN Conseils, la hausse de l'état locatif due aux rénovations, combinée au cadre législatif autorisant le report des coûts de rénovation sur le loyer, pourrait entraîner une augmentation de l'état locatif de 10-15 % à Genève et de 20 % dans le canton de Vaud. Notre analyse du marché actuel montre qu'une rénovation entraîne généralement une hausse effective des loyers allant jusqu'à 14.4 % à Genève et 19 % dans le canton de Vaud. Les hypothèses de BN Conseils sont donc cohérentes avec l'impact constaté des rénovations sur les loyers.

- **Entre 5 et 10% du parc immobilier pourrait être vendu à cause du poids financier des rénovations, soit 10-15 milliards CHF d'actifs en vente, sur une base de 20 ans :**
 - Environ 6 milliards CHF de ventes par des propriétaires privés.
 - Environ 7 milliards CHF de ventes par des investisseurs institutionnels.

Les graphiques ci-dessous présentent les données relatives à l'impact de la transition énergétique, avec un accent particulier sur les propriétaires privés et institutionnels. Les statistiques révèlent que 62 % des SRE des bâtiments sont détenues par des institutions, suggérant une concentration de la propriété dans ce secteur. Cette répartition influence la mise en œuvre et le financement des rénovations énergétiques. Les conclusions montrent que les institutions possèdent généralement des immeubles plus grands, les aidant potentiellement à répondre aux nouvelles réglementations énergétiques.

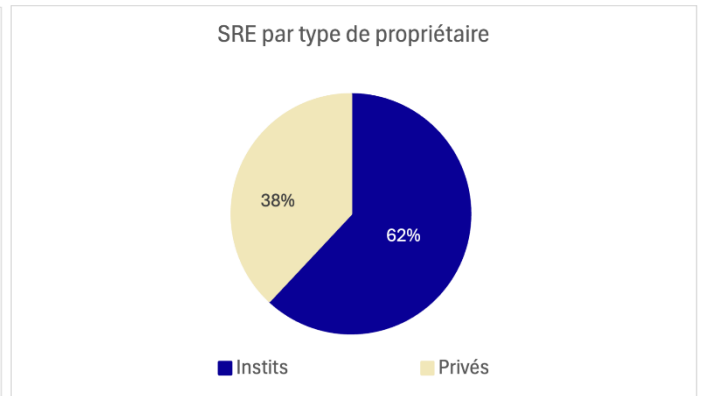
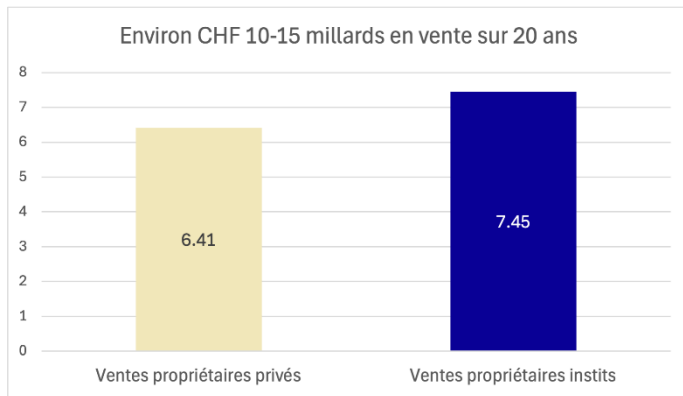
Les chiffres indiquent que les propriétaires privés pourraient être plus sensibles aux pressions du marché, tandis que les institutions semblent mieux préparées. Cela soulève des questions sur la manière dont les politiques publiques peuvent soutenir les propriétaires privés dans cette transition énergétique. Les hypothèses sur les ventes potentielles sont également essentielles pour anticiper les tendances du marché.

Pour les investisseurs institutionnels, ces rénovations se justifient souvent par l'augmentation des valeurs locatives et de la valeur de marché des biens après travaux. Cependant, pour certains petits propriétaires ou bâtiments situés dans des régions à prix bas, ces rénovations ne sont pas nécessairement rentables.

La rentabilité des investissements dépend largement des caractéristiques de l'immeuble. En général, plus l'immeuble est grand, moins les coûts par mètre carré sont élevés. De plus, un immeuble ancien et en mauvais état peut bénéficier davantage des investissements, car les frais de chauffage diminuent considérablement après rénovation.

La rentabilité diminue généralement avec l'ampleur des rénovations. Le marché ne compense pas entièrement les coûts d'investissements élevés, et les économies de chauffage augmentent de manière décroissante avec chaque mesure supplémentaire.

Bien sûr, la rentabilité pour le propriétaire varie en fonction de l'objet, mais suit un schéma clair. Elle diminue parallèlement à l'ampleur de la rénovation et augmente avec le montant de l'aide publique, la taille du bâtiment et le niveau local des prix.



Note méthodologique.

Part des propriétaires vendant à partir d'un seuil de rendement : L'estimation de la part des propriétaires (privés et institutionnels) susceptibles de vendre en cas de baisse de rendement est plus complexe. Nos analyses de distribution, basées sur un modèle de prédiction entraîné à partir des données de rendement des propriétaires institutionnels (accessibles publiquement), doivent donc être interprétées avec prudence. Dans les deux cantons, l'hypothèse selon laquelle 15 % des propriétaires privés vendraient si le rendement passait sous un certain seuil paraît ambitieuse mais réaliste. Environ 20 % des propriétaires dépassent actuellement le seuil de 4.2 % à Genève et 4.7 % à Vaud. Cela dit, notre approche conservatrice pourrait sous-estimer la proportion réelle de propriétaires bénéficiant de rendements plus élevés. Dès lors, l'hypothèse retenue pour Vaud gagne en vraisemblance.

Pour les propriétaires institutionnels, notre analyse montre que les hypothèses de cession d'une part du parc immobilier sont également réalistes. À Genève, plus de 15 % des propriétaires institutionnels affichent un rendement supérieur à 4.1 %. Dans ce contexte, l'hypothèse selon laquelle 10 % pourraient céder leurs biens en cas de rendement inférieur à ce seuil paraît plausible. De même, dans le canton de Vaud, une part de cession de 10 % semble crédible, sachant que 40 % des bâtiments institutionnels présentent un rendement supérieur à 4.4 %. Finalement, les fondements précis des seuils de 15 % et 10 % ne peuvent pas être statistiquement déterminés, ils relèvent donc d'une expertise fine du marché.

RYTHME ET COÛT DES RÉNOVATIONS

- **25'803 immeubles sont concernés.**
- Il faudrait rénover 4 immeubles par jour pour atteindre les objectifs lissés sur 20 ans.
- Coût quotidien des rénovations : 4.2 millions CHF par jour pendant 20 ans

Avec 25'803 immeubles à rénover sur environ 20 ans, il faudra effectuer 4 rénovations par jour pour atteindre les objectifs. Une hausse de 300 % de la productivité est nécessaire, ce qui représente un défi majeur. Optimiser les processus de rénovation est essentiel pour les objectifs de durabilité. Les subventions en Suisse couvrent en moyenne 29 % des coûts de rénovation énergétique, mais varient selon les cantons. Elles sont cruciales pour rendre ces projets économiquement viables.

SYNTHÈSE : CANTON DE GENÈVE

ANALYSE DU COÛT ET % DU PARC LOCATIF AFFECTÉ (CANTON DE GENÈVE)

Fossiles - Avant 1980	Nb bâtiments	SRE	Coûts en milliards
	8'098 55.30%	13'878'776 56.88%	12.49
Fossiles - 1980 à 2000	Nb bâtiments	SRE	Coûts en milliards
	2'248 15.35%	3'679'414 15.08%	2.58
Fossiles - Après 2000	Nb bâtiments	SRE	Coûts en milliards
	1'582 10.87%	2'130'856 8.73%	0.53

Comme pour Vaud, les bâtiments construits avant 1980 représentent une part importante des coûts totaux, avec ici 55.30% du nombre de bâtiments. De plus, environ 80.7% de la SRE est concernée d'une manière ou d'une autre par la problématique énergétique, soit 81.52% des bâtiments.

Tout ceci implique que plus de 80% des immeubles de rendement du Canton de Genève nécessitent une action (allant du changement de chauffage à une rénovation énergétique complète) et la grande majorité de ces derniers tombent dans la classe d'une rénovation énergétique complète.

Les bâtiments construits avant 1980 concentrent plus de **55 % des surfaces énergivores** et représentent plus de **80 % du budget** total des rénovations. Une partie non négligeable pourra être compensée par des subventions, des optimisations fiscales et une augmentation de la valeur des biens.

La méthodologie est essentiellement la même qui est utilisée pour l'étude du parc immobilier du canton de Vaud. D'ailleurs, les notes de méthodologie QUANTHOME sont les mêmes.

Note méthodologique.

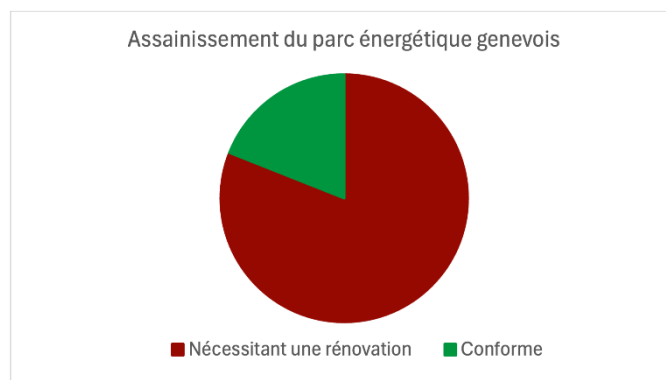
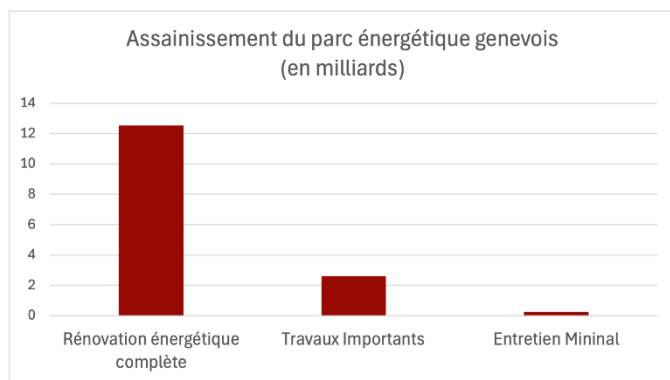
Prix de rénovation : L'analyse des prix de rénovation repose sur 73'000 permis de construire déposés dans les cantons de Genève et Vaud entre 2007 et fin 2024. Ces données fournissent une vision globale des coûts de rénovation pratiqués sur le marché. D'après notre analyse statistique, le coût moyen d'une rénovation énergétique incluant un changement de chauffage s'élève à 898.81 CHF/m² à Genève (intervalle de confiance : 783.44 à 1'193.17 CHF/m²) et à 1'109.10 CHF/m² dans le canton de Vaud (intervalle : 963.92 à 1'253.27 CHF/m²). Toutefois, en raison de la structure des données, nous ne pouvons pas établir une distinction aussi fine que celle du modèle de BN Conseils. Néanmoins, les valeurs retenues semblent conformes à la réalité du marché et aux coûts supplémentaires liés à l'ancienneté et à l'ampleur des rénovations nécessaires.

IMPACT ÉCONOMIQUE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER GENEVOIS

- **81 % du parc immobilier genevois nécessite une rénovation énergétique et la majorité nécessitent une rénovation énergétique complète assez coûteuse**

La SRE concernée par la rénovation énergétique est **19'689'046 m²** avec un loyer médian à Genève de 370 CHF/m². Cela souligne l'importance de ces rénovations pour la valorisation des biens. Les hypothèses de répartition entre les différents types de propriétés sont essentielles pour comprendre les résultats de cette analyse.

Selon des données fournies, nous avons pris les deux mêmes ratios déjà évoqués (ratio SRE : Surface habitable et ratio Immeubles de rendements : PPE) pour l'analyse vaudoise.

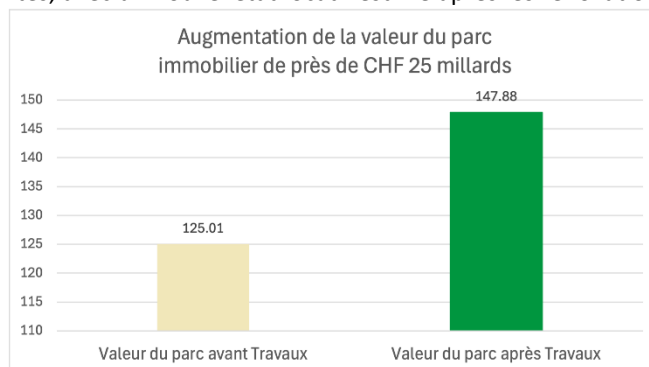
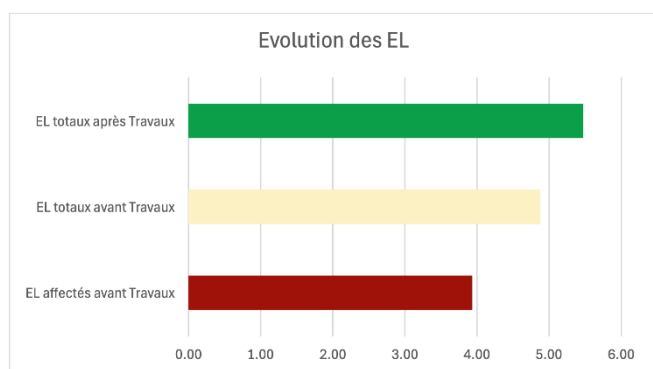


Note méthodologique. Analyse Prix médian au m² : Notre analyse des loyers s'appuie sur plus de 181'000 annonces de location d'appartements dans les cantons de Genève et Vaud, recensées depuis janvier 2024 jusqu'à mars 2025. Cette base de données permet d'estimer un prix médian de 365.13 CHF/m² pour Genève et 287.72 CHF/m² pour Vaud. Ainsi, les hypothèses de BN Conseils, 370 CHF/m² pour Genève et 281 CHF/m² pour Vaud, sont en ligne avec les valeurs du marché.

- **Les rénovations permettent une hausse de valeur du marché estimée à 25 milliards CHF (après contrôle LDTR) pour un coût d'environ 15 milliards CHF.**

Ici, nous effectuons une évaluation rapide de l'ensemble du parc locatif genevois. Les chiffres montrent une surface totale de **24'402'184 m²**, avec une valeur estimée du parc locatif à **125.01 milliards CHF**. Cette évaluation est cruciale pour comprendre la santé financière du marché immobilier et les implications des rénovations sur la valeur des biens. L'hypothèse d'un rendement moyen de **3.9 %** est également un point clé à considérer pour les investisseurs.

Les graphiques ci-dessous se concentrent sur l'impact des rénovations sur les loyers et la nouvelle valorisation des immeubles. Les coûts totaux et les répercussions sur les loyers sont présentés, avec un nouvel état locatif estimé après les rénovations.



L'augmentation de la valeur du parc locatif à **147.88 milliards CHF (+ 18.3%)** souligne l'importance des travaux de rénovation pour améliorer la rentabilité des investissements immobiliers. Les hypothèses de rendement moyen à **3.7%** après rénovation sont également essentielles pour évaluer la viabilité des projets.

Note méthodologique. Rendements moyens : Notre estimation des rendements est basée sur des modèles statistiques entraînés sur plus de 9'200 rendements reportés par des propriétaires institutionnels. Ces prédictions sont basées sur des données historiques, mais elles peuvent être biaisées en raison des spécificités de l'échantillon utilisé par rapport à l'ensemble du parc immobilier des cantons de Vaud et Genève. Pour le marché résidentiel genevois, le rendement moyen estimé est de 3.9 %. L'estimation de BN Conseils, fixée à 3.9 %, est donc pleinement alignée. Pour le parc résidentiel vaudois, nos modèles

estiment un rendement moyen de 4.42 % de rendement, ce qui valide l'hypothèse retenue par BN Conseils. Pour évaluer l'impact des rénovations sur les rendements, nous avons analysé les effets des rénovations, mesurés à partir des permis de construire, sur les performances des bâtiments. La prime de valorisation des rénovations énergétiques n'étant pas encore pleinement intégrée au marché, l'intervalle de confiance de nos estimations reste large. L'impact estimé varie entre - 1 et - 0.20 point de rendement après rénovation dans les deux cantons. Une baisse moyenne de 0.20 point pour Genève et de 0.22 point pour Vaud représentent une hypothèse conservatrice, mais cohérente avec les tendances observées.

Note méthodologique. Impact des rénovations sur les loyers : En analysant les données des permis de construire et des loyers publiés, nous avons estimé l'augmentation des loyers après rénovation. Selon les chiffres avancés par BN Conseils, la hausse de l'état locatif due aux rénovations, combinée au cadre législatif autorisant le report des coûts de rénovation sur le loyer, pourrait entraîner une augmentation de l'état locatif de 10-15 % à Genève et de 20 % dans le canton de Vaud. Notre analyse du marché actuel montre qu'une rénovation entraîne généralement une hausse effective des loyers allant jusqu'à 14.4 % à Genève et 19 % dans le canton de Vaud. Les hypothèses de BN Conseils sont donc cohérentes avec l'impact constaté des rénovations sur les loyers.

- **Entre 5 et 10% du parc immobilier genevois pourrait être vendu à cause du poids financier des rénovations, soit environ 10 milliards CHF d'actifs en vente, sur une base de 20 ans :**
 - Près de 5 milliards CHF de ventes par des propriétaires privés.
 - Plus de 6 milliards CHF de ventes par des investisseurs institutionnels.

Les graphiques ci-dessous présentent les données relatives à l'impact de la transition énergétique, avec un accent particulier sur les propriétaires privés et institutionnels. Les statistiques révèlent qu'environ 65 % des SRE des bâtiments sont détenues par des institutions, suggérant une concentration de la propriété dans ce secteur. Cette répartition influence la mise en œuvre et le financement des rénovations énergétiques. Les conclusions montrent que les institutions possèdent généralement des immeubles plus grands, les aidant potentiellement à répondre aux nouvelles réglementations énergétiques.

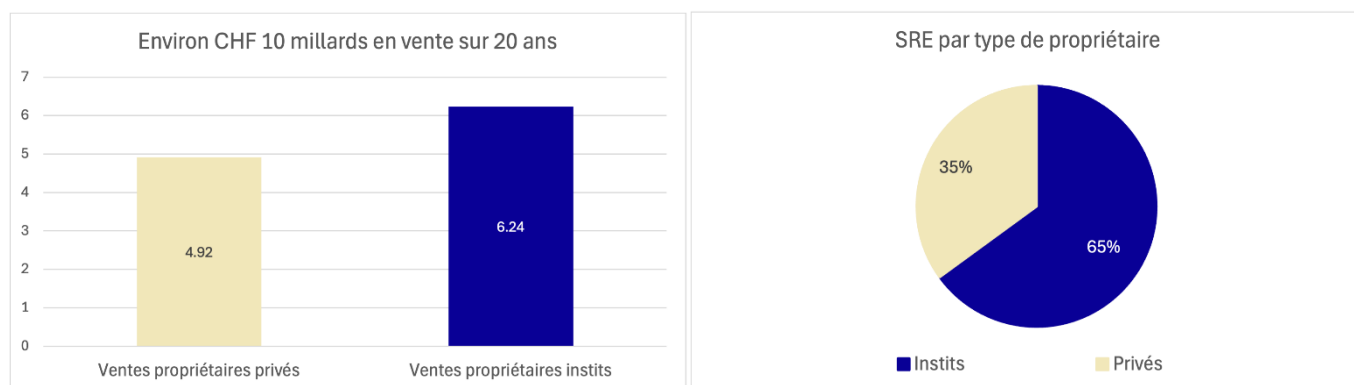
Les chiffres indiquent que les propriétaires privés pourraient être plus sensibles aux pressions du marché, tandis que les institutions semblent mieux préparées. Cela soulève des questions sur la manière dont les politiques publiques peuvent soutenir les propriétaires privés dans cette transition énergétique. Les hypothèses sur les ventes potentielles sont également essentielles pour anticiper les tendances du marché.

Pour les investisseurs institutionnels, ces rénovations se justifient souvent par l'augmentation des valeurs locatives et de la valeur de marché des biens après travaux. Cependant, pour certains petits propriétaires ou bâtiments situés dans des régions à prix bas, ces rénovations ne sont pas nécessairement rentables.

La rentabilité des investissements dépend largement des caractéristiques de l'immeuble. En général, plus l'immeuble est grand, moins les coûts par mètre carré sont élevés. De plus, un immeuble ancien et en mauvais état peut bénéficier davantage des investissements, car les frais de chauffage diminuent considérablement après rénovation.

La rentabilité diminue généralement avec l'ampleur des rénovations. Le marché ne compense pas entièrement les coûts d'investissements élevés, et les économies de chauffage augmentent de manière décroissante avec chaque mesure supplémentaire.

Bien sûr, la rentabilité pour le propriétaire varie en fonction de l'objet, mais suit un schéma clair. Elle diminue parallèlement à l'ampleur de la rénovation et augmente avec le montant de l'aide publique, la taille du bâtiment et le niveau local des prix.



Note méthodologique.

Part des propriétaires vendant à partir d'un seuil de rendement : L'estimation de la part des propriétaires (privés et institutionnels) susceptibles de vendre en cas de baisse de rendement est plus complexe. Nos analyses de distribution, basées sur un modèle de prédiction entraîné à partir des données de rendement des propriétaires institutionnels (accessibles publiquement), doivent donc être interprétées avec prudence. Dans les deux cantons, l'hypothèse selon laquelle 15 % des propriétaires privés vendraient si le rendement passait sous un certain seuil paraît ambitieuse mais réaliste. Environ 20 % des propriétaires dépassent actuellement le seuil de 4.2 % à Genève et 4.7 % à Vaud. Cela dit, notre approche conservatrice pourrait sous-estimer la proportion réelle de propriétaires bénéficiant de rendements plus élevés. Dès lors, l'hypothèse retenue pour Vaud gagne en vraisemblance.

Pour les propriétaires institutionnels, notre analyse montre que les hypothèses de cession d'une part du parc immobilier sont également réalistes. À Genève, plus de 15 % des propriétaires institutionnels affichent un rendement supérieur à 4.1 %. Dans ce contexte, l'hypothèse selon laquelle 10 % pourraient céder leurs biens en cas de rendement inférieur à ce seuil paraît plausible. De même, dans le canton de Vaud, une part de cession de 10 % semble crédible, sachant que 40 % des bâtiments institutionnels présentent un rendement supérieur à 4.4 %. Finalement, les fondements précis des seuils de 15 % et 10 % ne peuvent pas être statistiquement déterminés, ils relèvent donc d'une expertise fine du marché.



RYTHME ET COÛT DES RÉNOVATIONS

- **11'938 immeubles sont concernés.**
- Il faudrait rénover 2 immeubles par jour pour atteindre les objectifs lissés sur 20 ans.
- Coût quotidien des rénovations : 2.1 millions CHF par jour pendant 20 ans

Avec 11'938 immeubles à rénover à Genève sur environ 20 ans, il faudra effectuer 2 rénovations par jour pour atteindre les objectifs. Une hausse de 300 % de la productivité est nécessaire, ce qui représente un défi majeur. Optimiser les processus de rénovation est essentiel pour les objectifs de durabilité. Les subventions en Suisse couvrent en moyenne 29 % des coûts de rénovation énergétique, mais varient selon les cantons. Elles sont cruciales pour rendre ces projets économiquement viables.

SYNTHÈSE POUR LES DEUX CANTONS (VD ET GE)

En conclusion de ces analyses, la rénovation énergétique apparaît ambitieuse mais réalisable. Il est nécessaire que l'État dans son ensemble soutienne (fiscalité et subventions) les propriétaires dans les efforts requis par ces nouvelles réglementations.

L'investissement semble effectivement significatif et nécessitera un capital disponible pour le propriétaire, mais à long terme, la valeur du parc immobilier passerait de 155 à 195 milliards de CHF dans le canton de Vaud et de 125 à 150 milliards dans celui de Genève. Cela représenterait un retour sur investissement sur travaux d'environ 3 à 5 %.

Les faibles taux d'intérêts, une demande élevée en logements et une pénurie persistante maintiennent l'attrait des investissements dans les immeubles collectifs en Suisse. Malgré un octroi de crédits plus sélectif et une réglementation croissante influençant les prix, l'intérêt pour les investissements résidentiels devrait rester élevé et pourrait augmenter en 2025. Cette année, la valeur des immeubles résidentiels bien situés devrait croître.

La transition énergétique est envisageable, mais elle présente des défis importants. Les propriétaires doivent bénéficier d'aides plus substantielles, et il est nécessaire de trouver un équilibre entre durabilité environnementale et acceptabilité sociale. Enfin, une combinaison de mesures ciblées semble essentielle pour encourager le secteur à s'adapter tout en protégeant locataires et investisseurs.

La neutralité climatique à l'horizon 2050 paraît réalisable économiquement grâce aux subventions, mais elle nécessite une accélération des rénovations actuelles. En moyenne, la Suisse devrait investir environ 1.1 % de son PIB annuel pour atteindre cet objectif selon Wuest & Partner.

Il convient de noter que, d'une manière générale, ces explications sont valables pour le contexte actuel. Les résultats peuvent varier et sont fortement influencés par des circonstances extérieures (taux d'escompte, prix de la construction et de l'énergie, législation, volatilité, etc.). Cela est mis en avant dans l'analyse VUCA du prochain chapitre.



Note méthodologique.

Conclusion : Les hypothèses retenues par BN Conseils sont cohérentes avec l'évolution des marchés immobiliers des cantons de Genève et Vaud. Nos analyses confirment la pertinence des estimations de rendement moyen et des coûts de rénovation, bien que des incertitudes persistent quant à l'impact des rénovations énergétiques et aux réactions des propriétaires. Les coûts de rénovation et l'hypothèse d'une baisse moyenne de rendement après rénovation semblent réalistes, malgré une variabilité possible. L'estimation de 15 % de ventes chez les privés et 10 % chez les institutionnels en cas de rendement faible est plausible, malgré le caractère conservateur de notre approche. Toutefois, ce modèle repose sur un contexte stable. Une évolution défavorable du marché, notamment dans le secteur de la rénovation énergétique, pourrait accentuer ces tendances. La pression réglementaire, les coûts des travaux et l'adaptation du marché aux nouvelles primes devront être suivis de près pour anticiper les impacts sur les acteurs concernés.

04. CONCLUSION : NAVIGUER DANS UN MONDE VUCA (Volatilité, Incertitude, Complexité, Ambiguïté) ET SE PRÉMUNIR EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE

Les investissements immobiliers doivent aujourd'hui intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et économiques pour préserver leur valeur sur le long terme. Dans un contexte où la majorité de la population vivra en ville d'ici 2050, il est essentiel de promouvoir la densification urbaine et la rénovation de bâtiments pour améliorer la qualité de vie.

L'investissement à impact, qui vise à maximiser les bénéfices environnementaux et sociaux des projets, s'impose dans un contexte de crises multiples. **Les placements répondant aux critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) ont montré leur résilience face aux turbulences récentes et sont aujourd'hui une valeur refuge pour de nombreux investisseurs.**

Les grands propriétaires fonciers jouent un rôle essentiel dans la transition énergétique et durable. Il est donc crucial d'identifier les risques et opportunités liés au changement climatique et d'adapter le secteur de manière proactive. Les bâtiments représentent 27% des émissions de CO2 en Suisse et 44% de la consommation d'énergie primaire. Pour atteindre les objectifs de rénovation fixés par le "Plan climat" de la Confédération, il est nécessaire de développer des compétences et des ressources pour réduire l'impact environnemental des bâtiments.

Dans un contexte économique instable, les investisseurs et propriétaires doivent redoubler d'efforts pour assurer la pérennité de leurs activités. Le concept VUCA (volatilité, incertitude, complexité et ambiguïté) s'est imposé comme un repère central dans les réflexions stratégiques et la prise de décision en période de transformation. Mais de quoi s'agit-il ?

Volatilité : une leçon en matière de préparation

La **volatilité** est la plus difficile à prévoir et désigne l'instabilité ou les changements inattendus de l'environnement extérieur qui peuvent avoir un effet négatif sur un parc immobilier. Les investisseurs et propriétaires doivent intégrer la préparation dans leurs activités habituelles pour aborder la volatilité.

Incertitude : le pouvoir de l'information

L'**incertitude** est la composante de VUCA la plus clairement définie et implique souvent la connaissance de la cause et de l'effet d'un événement, mais pas de la date à laquelle il se produira. Les investisseurs et propriétaires doivent investir dans les données pour créer des modèles statistiques pour prédire les résultats et déterminer la voie la plus logique à suivre.



Complexité : laisser les spécialistes montrer la voie

La **complexité** implique de nombreuses variables, risques, opportunités et menaces. Les investisseurs et propriétaires doivent travailler avec des spécialistes experts en la matière pour mieux gérer la complexité.

Ambiguïté : trouver les solutions par l'expérimentation

Dans la hiérarchie des compétences, l'**ambiguïté** pourrait placer les investisseurs et propriétaires dans le quadrant des "incompétents inconscients". Dans ce cas, ils ignorent certaines choses, et un sentiment de "mauvaise intuition" peut s'installer. Les investisseurs et propriétaires doivent encourager les essais, en tirer des leçons et développer une approche basée sur l'apprentissage continu pour saisir les opportunités, atténuer les menaces, et redévelopper nos villes.

FACTEURS VUCA	DÉFINITION	IMPACT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER	RÉPONSE
VOLATILITÉ (VOLATILITY)	Changements rapides et imprévisibles du marché	Révisions fréquentes des lois énergétiques, fluctuations des taux d'intérêt et coûts des matériaux impactant les décisions de rénovation.	VISIBILITY - VISION Importance d'avoir une vision sur le long terme, anticiper les demandes du marché et s'adapter.
INCERTITUDE (UNCERTAINTY)	Difficulté à anticiper l'évolution du marché	Inconnues sur la hausse des coûts de l'énergie, impact des normes ESG et comportement des locataires face aux rénovations.	UNDERSTANDING – COMPRÉHENSION Renforcer la compréhension des enjeux, collecter les bonnes données et les analyser.
COMPLEXITÉ (COMPLEXITY)	Multiples facteurs interconnectés	Réglementations fédérales et cantonales superposées, financements diversifiés, équilibre entre rentabilité et performance énergétique.	CLARITY Structurer les informations afin de faciliter la prise de décision, standardiser les processus de rénovation et d'investissement pour éviter les erreurs et simplifier la mise en conformité.
AMBIGUÏTÉ (AMBIGUITY)	Manque de clarté des impacts à long terme	Différences réglementaires entre cantons, incertitude sur l'évolution de la valeur des biens et la transition énergétique des réseaux.	AGILITY Favoriser une approche progressive des rénovations, en ajustant les investissements en fonction des évolutions réglementaires et technologiques.

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DURABLE : LES OPPORTUNITÉS ET LES RISQUES

Les bâtiments qui seront occupés en 2050 sont à 80% déjà construits. Il en résulte qu'agir aujourd'hui sur le secteur immobilier permet d'améliorer la performance des lieux de vie de demain.

⊕ Les avantages d'une rénovation stratégique proactive

- Rendement optimisé (réduction du risque garanti)
- Réduction des coûts énergétiques et des charges
- Amélioration durable de la performance économique des immeubles, pour en garantir leur valeur
- Réduction du taux de vacance (fidélisation des locataires)
- Amélioration du confort pour les utilisateurs du bien
- Bilan carbone dans le respect des objectifs de la Confédération
- Réputation et image du propriétaire
- Répondre à un devoir sociétal en ayant un impact positif sur l'environnement et le climat

Ne pas anticiper les objectifs climatiques, c'est s'exposer à des pénalités et à des **coûts de rénovation plus élevés**, liés à la mise en œuvre tardive, et dans l'urgence, des dépenses d'investissement.

⚠ Les risques du statu quo pour les investisseurs et propriétaires passifs

- Augmentation de la vétusté
- Perte d'attractivité pour les biens non-durables
- Perte locative, hausse du taux de vacance
- Baisse de la cote de l'objet sur le marché
- Restriction de sa liquidité
- Taxes en cas de non rénovation et impôt foncier supplémentaire
- Coût de charges au m² maximum payé par le locataire, le reste payé par le propriétaire

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DURABLE : UN IMPÉRATIF FACE AUX NOUVEAUX DÉFIS

La transition énergétique impose aux propriétaires d'anticiper les évolutions légales, de repenser leur stratégie et d'adapter leur parc immobilier afin d'assurer sa pérennité et sa valorisation.

Les bâtiments doivent répondre aux exigences climatiques suisses pour 2030 et 2050, notamment à travers une amélioration de leur efficacité énergétique et une réduction des émissions de CO₂. Ces évolutions s'accompagnent d'incitations financières et de subventions qui permettent d'optimiser les investissements tout en garantissant la conformité avec les nouvelles normes.

Ne pas intégrer ces changements représente une menace pour la valeur des actifs immobiliers, les risques sont multiples :

- 1. Risques liés au bâtiment** : Un bien énergivore souffrira d'une obsolescence accélérée et d'une perte d'attractivité sur le marché.
- 2. Risques réglementaires** : Les nouvelles normes suisses (SIA 2047, IDC, CECB, MOPEC 2025) imposent des exigences de rénovation sous peine de restrictions accrues.
- 3. Risques financiers et de marché** : L'augmentation des coûts énergétiques, combinée à l'évolution des critères ESG, entraîne une pression des investisseurs et des locataires vers des biens plus performants et conformes aux attentes environnementales.

Face à ces défis, intégrer une stratégie immobilière durable devient un levier essentiel pour sécuriser ses actifs et optimiser leur rentabilité.



Une approche proactive repose sur quatre piliers fondamentaux :

- 1. Diagnostiquer l'état du bâtiment** : Analyser sa performance énergétique, son niveau de vétusté et ses installations techniques.
- 2. Optimiser et surveiller la consommation** : Mettre en place un monitoring énergétique pour identifier et corriger les pertes d'efficacité.
- 3. Planifier des rénovations ciblées** : Prioriser les investissements selon leur impact sur la consommation, le confort et la valorisation du bien.
- 4. Intégrer des financements optimaux, une politique fiscale et des certifications ciblées** : Mobiliser les subventions et les leviers fiscaux disponibles, respecter les exigences ESG et obtenir les labels adaptés (Minergie, CECB+, etc.). Étudier les bonus disponibles pour de potentiels droits à bâtir supplémentaires (surélévation, extension, etc). Clarifier une stratégie long terme avec connaissance de la valeur et de la stratégie éventuelle de vente (planification successorale du patrimoine).

L'immobilier durable est désormais un avantage concurrentiel décisif. En anticipant les évolutions réglementaires et en adoptant des stratégies énergétiques adaptées, les propriétaires peuvent réduire leurs coûts d'exploitation, maintenir la rentabilité de leurs actifs et répondre aux nouvelles attentes du marché.

Adopter une approche durable, c'est à la fois protéger la valeur de son patrimoine et s'inscrire dans un modèle économique plus responsable et pérenne.

GLOSSAIRE DES ACRONYMES

IDC – Indice de Dépense de Chaleur

Mesure la quantité d'énergie utilisée par un bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude. Il est exprimé en kWh/m² par an. Un IDC élevé signifie que le bâtiment consomme beaucoup d'énergie pour se chauffer, ce qui est négatif d'un point de vue écologique et légal à Genève.

CECB – Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments

Étiquette énergie officielle. Elle évalue la performance énergétique d'un bâtiment, comme les lettres A à G sur un frigo. Elle tient compte de l'isolation, du système de chauffage et des émissions de CO₂. → CECB Plus : version détaillée avec scénarii de rénovation chiffrés.

SRE – Surface de Référence Énergétique

Surface d'un bâtiment utilisée pour calculer les besoins en énergie (chauffage, eau chaude, etc.). Elle inclut les pièces chauffées mais pas les caves, balcons ou garages.

MoPEC – Modèle de Prescriptions Énergétiques des Cantons

Cadre réglementaire suisse qui fixe des normes minimales pour l'efficacité énergétique des bâtiments. Chaque canton peut l'adapter. Les versions 2014 et 2025 introduisent des exigences de plus en plus strictes.

HPE / THPE – Haute Performance Énergétique / Très Haute Performance Énergétique

Labels suisses indiquant que le bâtiment dépasse les standards minimaux d'efficacité. Ils donnent parfois droit à des allègements fiscaux ou à des bonus de construction.

IIC – Impôt Immobilier Complémentaire

Taxe cantonale à Genève. Les immeubles rénovés selon les standards HPE ou THPE peuvent en être exonérés pendant 20 ans.

ESG – Environnement, Société, Gouvernance

Critères d'investissement responsable. Dans l'immobilier, cela signifie : efficacité énergétique, responsabilité sociale (ex. loyers abordables) et bonne gestion.

CSRD / ESRS – Corporate Sustainability Reporting Directive / European Sustainability Reporting Standards

Règles européennes qui imposent aux grandes entreprises (y compris en Suisse, indirectement) de publier des rapports sur leur impact environnemental et social.

CSDDD – Corporate Sustainability Due Diligence Directive

Directive européenne sur le devoir de diligence en matière d'environnement et de droits humains. Influence les entreprises suisses actives sur le marché européen.

REn/GE – Règlement d'Application de la Loi sur l'Énergie (Genève)

Texte qui fixe les règles concrètes à appliquer en matière d'énergie dans le canton de Genève, notamment les seuils d'IDC.

LVLEne / RLVLene – Loi Vaudoise sur l'Énergie / Règlement d'Application

Cadre législatif en cours d'adoption dans le canton de Vaud pour renforcer les obligations de rénovation énergétique.

L3PL, LDTR - Lois cantonales sur la régulation des loyers et des constructions.

- LDTR (Genève) encadre les transformations ou démolitions d'immeubles.
- L3PL (Vaud) influence la fixation des loyers.

IMPRESSUM

Ce document doit être considéré comme du matériel marketing et non comme le résultat d'une recherche financière/ en investissements indépendante. C'est pourquoi il n'a pas été élaboré conformément aux exigences légales concernant l'indépendance de la recherche financière/en investissements.

AUTEUR

Il s'agit d'une publication par Bernard Nicod Conseils SA (BN Conseils) en collaboration avec ses partenaires (Ci-après énoncés PARTENAIRES) le contenu des articles de cette publication ainsi que les informations et les opinions qui y sont exprimées sont ceux de leur auteur et de leurs sources uniquement. Ces données sont fournies uniquement à titre informatif. L'auteur ne peut être tenu responsable de l'utilisation faite du contenu de ces articles. L'auteur peut ne fournir aucun type de garantie et n'est pas responsable de l'exactitude, de la validité, de l'exhaustivité et de la précision des informations publiées, ni de la pertinence de leur utilisation à des fins autres que purement informatives.

A PROPOS :

Le Groupe Bernard Nicod est un leader de l'immobilier en Suisse romande. Fondé en 1977 par Bernard Nicod, le groupe compte aujourd'hui plus de 280 collaborateurs. Depuis plus de 45 ans, notre credo reste inchangé : concevoir des réalisations innovantes et durables pour une meilleure qualité de vie. Le Groupe Bernard Nicod se concentre sur trois métiers-clés de l'immobilier : l'Entreprise générale, la Vente et la Gérance.

BN Conseils en tant que service transversal, constitue l'état-major du Groupe Bernard Nicod. Nous proposons une boîte à outils multidisciplinaire et innovante pour accompagner nos clients face aux défis du changement climatique et aux enjeux actuels de l'immobilier. En tant qu'asset manager et expert en immobilier d'investissement, BN Conseils vous guide dans l'élaboration de stratégies immobilières durables et performantes.

BN Conseils développe les axes stratégiques du Groupe, renforce les synergies entre les agences et conseille ses clients sur des sujets tels que la transition énergétique, la valorisation du patrimoine bâti, le développement immobilier et la construction durable. Nous aidons les clients du Groupe Bernard Nicod à trouver les bons interlocuteurs pour naviguer à travers la complexité des jungles techniques, administratives, juridiques, financières, environnementales et à prendre des décisions éclairées pour optimiser durablement leurs performances immobilières.

Nos prestations incluent :

- **Conseil immobilier** : Expertise technique, économique, juridique, administrative et environnementale de vos actifs immobiliers (CECB/+, rapports et audits stratégiques 360° de vos immeubles ou portefeuilles, expertise).
- **Pilotage immobilier** : Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO et AMO énergie) et développement immobilier.
- **Prospection et transactions immobilières** : Achat/vente d'immeubles de rendement et de terrains à développer.

Développement des axes stratégiques du Groupe : à l'interne, BN Conseils développe les orientations stratégiques en lien avec les enjeux actuels du secteur immobilier. Comme la digitalisation, l'harmonisation des processus, les synergies commerciales entre les différentes entités, la marque employeur, la communication externe et le marketing, la mise en place de mesures de durabilité au niveau du Groupe et ses clients (ESG), ainsi que le développement commercial pour le Groupe (porte d'entrée commerciale pour les nouvelles opportunités et appel d'offres, analyses et propositions d'investissements pour le Groupe). Assistance, suppléance sur besoin et représentation dans les opérations immobilières et commerciales du président fondateur, BN Conseils se positionne également comme partenaire de confiance de toutes les agences et collaborateurs du Groupe.

PARTENAIRES :

VOXIA SA

Fondée en 2001, VOXIA est une entreprise dynamique et innovante spécialisée dans les campagnes de communication, les relations publiques et le marketing. Forte de ses expériences et de la diversité de ses collaborateurs, VOXIA se distingue par son approche tournée vers l'avenir, en identifiant les nouvelles tendances et en imaginant des solutions innovantes pour ses clients. L'entreprise s'appuie sur une équipe expérimentée et soudée, ainsi que sur la force du réseau international PR World Alliance, composée d'agences de communication indépendantes. Grâce à des partenaires fiables, VOXIA réalise des campagnes de communication efficaces et apporte des solutions adaptées aux défis de ses clients



MLL Legal SA

En tant que l'un des plus grands cabinets d'avocats d'affaires suisses, MLL Legal conseille ses clients dans tous les domaines du droit commercial. En particulier, MLL Legal se distingue par son expertise sectorielle de premier ordre dans des domaines spécialisés techniquement innovants tels que la fintech, la blockchain et l'intelligence artificielle, ainsi que dans des secteurs réglementés et innovants tels que les sciences de la vie, les TIC, les services financiers, l'immobilier et la construction, ainsi que le commerce de détail et de luxe. C'est notamment dans ces secteurs que les spécialistes de MLL Legal sont régulièrement remarqués par les publications juridiques et les classements d'avocats les plus prestigieux. MLL Legal emploie environ 250 personnes, dont près de 150 avocats, dans ses quatre bureaux suisses de Zurich, Genève, Zoug et Lausanne, ainsi que dans ses bureaux internationaux de Londres et Madrid.



QUANTHOME SA

Quanthome est une plateforme d'analyse de données immobilières fournissant des informations financières, ESG et de risque de niveau institutionnel. Ils aident les investisseurs à optimiser leurs portefeuilles immobiliers directs (bâtiments) et indirects (fonds), à comparer leurs actifs et à identifier les opportunités et les arbitrages grâce à des données en temps réel et à des analyses prédictives. Soutenus par les plus grandes institutions suisses, ils font le pont entre l'immobilier et les marchés financiers.



SOURCES

Les sources des données sont l'Office fédéral de la statistique, le Secrétariat d'Etat à l'économie, la Banque nationale suisse, Realmatch360, Thomson Reuters, SIX Swiss Exchange, ainsi que les données de Wüest Partner AG, FPRE - Fahrländer Partner AG.

Sites Web et Articles en ligne

1. Société immobilière privée et associations (SIPA). (2025). Marché immobilier suisse 2025 : Tour d'horizon. Consulté sur <https://sipa.swiss/marche-immobilier-suisse-2025-tour-dhorizon/>
2. Wüest Partner. (2024). Immo-Monitoring. Consulté sur <https://www.wuest.io/immo-monitoring/#/articles/397>
3. Secrétariat de la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC). (2015). Accord de Paris. Consulté sur <https://unfccc.int/fr/a-propos-des-ndcs/l-accord-de-paris>
4. PwC Suisse. (2024). Taxonomie européenne et influence croissante sur les réglementations suisses. Consulté sur <https://www.pwc.ch/fr/insights/durabilite/reglementation-suisse-sur-les-rapports-durabilite.html> / Ouzilou, O. (2022). La jungle des indicateurs CO₂ : Contexte général, la rencontre Signa Terre 2022.
5. Environnement (OFEV). (n.d.). Emissions de gaz à effet de serre des bâtiments en Suisse. Consulté sur <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/etat/donnees/inventaire-gaz-effet-serre/batiment.html>

Législation suisse

1. Confédération suisse. (2022). Législation fédérale en Suisse. Consulté sur <https://www.fedlex.admin.ch/eli/oc/2022/729/fr>
2. Office fédéral de l'énergie (OFEN). (n.d.). Loi sur l'énergie (LENE) et Ordonnance sur l'énergie (OENE). Consulté sur <https://www.bfe.admin.ch>
3. Confédération suisse. (2023). Loi sur le climat et objectifs de neutralité carbone. Résultats du vote du 18 juin 2023. Consulté sur <https://www.admin.ch>
4. Canton de Vaud. (n.d.). Loi sur l'énergie dans le canton de Vaud. Consulté sur <https://www.vd.ch>
5. Canton de Genève. (n.d.). Loi sur l'énergie dans le canton de Genève. Consulté sur <https://www.ge.ch>

Mentions légales importantes

Les informations et opinions contenues dans la présente publication sont présentées par Bernard Nicod Conseils SA (BN Conseils) une société du Groupe Bernard Nicod. Les services et/ou produits mentionnés dans la présente publication peuvent enfin être fournis par des sociétés affiliées au Groupe Bernard Nicod. La présente publication est distribuée à des fins d'information uniquement et ne saurait constituer une offre, une recommandation ni une invitation de la part ou au nom de Bernard Nicod Conseils SA (BN Conseils) ou du Groupe Bernard Nicod, de ses succursales ou ses sociétés affiliées (ci-après : « BN Conseils ») à effectuer des investissements. Les opinions et commentaires reflètent le point de vue actuel des auteurs et ne coïncident pas nécessairement avec ceux d'autres entités de Bernard Nicod ou d'autres établissements tiers. Cette publication s'adresse aux clients de BN Conseils domiciliés en Suisse. Les clients de BN Conseils sont invités à prendre contact avec l'entité BN Conseils locale afin d'être informés sur les services et/ou produits disponibles. La présente publication a été élaborée sans tenir compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins d'un client particulier. Avant de conclure une transaction, les clients sont donc invités à étudier son adéquation avec leur situation personnelle et leurs objectifs propres. Le client ne doit effectuer un investissement, une opération de négoce ou prendre toute autre décision qu'après avoir attentivement lu la « term sheet » (termes et conditions), l'accord de souscription, le memorandum d'information, le prospectus pertinent ou tout autre document y relatif. Aucun élément de la présente publication ne constitue un conseil en matière de placement, de nature juridique, comptable ou fiscale, ni n'affirme qu'un investissement ou une stratégie conviennent ou sont adaptés à la situation particulière d'un client et ne constitue pas une recommandation personnelle vis-à-vis d'un client particulier. BN Conseils recommande à tout client d'évaluer en toute indépendance, avec l'aide d'un conseiller professionnel, les risques financiers spécifiques ainsi que les conséquences encourues sur les plans juridique, réglementaire, fiscal, comptable et en termes de crédit. La valeur des investissements peut aussi bien diminuer qu'augmenter et les rendements peuvent varier en fonction des taux de change. Il se peut que le client ne récupère tout, ou partie, des montants investis. La performance passée n'est pas un indicateur fiable des résultats futurs. Les prévisions de performances ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Gérants de fortune indépendants (EAM)/Conseillers financiers indépendants (EFA) : En cas de distribution du présent document à des EAM/EFA, BN Conseils en interdit explicitement la redistribution ou la mise à disposition sous quelque forme à des clients et/ou des tiers. Le présent document est de nature purement abstraite et générale ; il n'est pas destiné ni adressé aux portefeuilles client en général et aux clients domiciliés dans l'Espace économique européen en particulier. En recevant tout document, l'EMA/EFA confirme qu'il effectuera sa propre analyse indépendante et prendra ses propres décisions d'investissement indépendantes, le cas échéant. Information obtenue auprès de tiers Le présent document est susceptible de contenir des informations obtenues auprès de tiers. La reproduction et la distribution de telles informations, sous quelque forme qu'elle soit, est interdite, sauf accord écrit du tiers concerné. Les tiers ayant fourni des informations reprises dans le présent document ne garantissent pas l'exactitude, le caractère complet, l'actualité, ou la disponibilité des informations en question et de toute information, y compris les notations et ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions (par négligence ou autrement), quelle qu'en soit la cause, ou des résultats obtenus suite à l'utilisation de ces informations. Les tiers ayant fourni des informations ne donnent aucune garantie, explicite ou implicite, en particulier, mais pas seulement, quant à la possibilité de commercialisation ou de conformité à une destination ou à un usage particulier, des informations en question. Les tiers ayant fourni des informations ne sont pas responsables des dommages directs, indirects, accessoires, exemplaires, compensatoires, punitifs, spéciaux ou consécutifs, ni des coûts, dépenses, frais et honoraires légaux, des pertes (y compris le manque à gagner – revenus ou bénéfices – et d'éventuels coûts d'opportunité) en relation avec toute utilisation du contenu de ces informations, y compris les notes et les documents de recherche. Les notes données de crédit et/ou de recherche constituent des opinions et non des déclarations quant à des faits, des recommandations à l'achat, à la détention ou à la vente de valeurs mobilières. Elles ne constituent pas une indication quant à la valeur de marché de valeurs mobilières aux fins d'investissement, et ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'investissement.

© BERNARD NICOD CONSEILS SA, 2025

BN CONSEILS

Siège
Avenue de la Gare 20
1003 Lausanne
Suisse
Téléphone +41 21 331 26 86

Le Groupe Bernard Nicod est un des leaders de l'immobilier en Suisse Romande. Fondé en 1977 par Bernard Nicod, le groupe est fort aujourd'hui de plus de 280 collaborateurs. Depuis plus de 45 ans, son crédo reste inchangé : concevoir des réalisations innovantes et durables pour une meilleure qualité de vie. Le Groupe Bernard Nicod se structure autour des trois métiers-clés de l'immobilier : l'Entreprise générale, la Vente, la Gérance.