

BNconseils

« 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. »

ÉTUDE
BNconseils

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



Le SaphirMatt et sa surface résistante aux rayures

Sans traces de doigts et jusqu'à quatre fois plus résistant aux rayures*. Le plan de cuisson à induction SaphirMatt se distingue par son élégance et sa praticité.

For better living. Designed in Sweden.

*Sur la base des tests réalisés en externe visant à comparer les performances de SaphirMatt par rapport à notre plan de cuisson standard, sans traitement ou revêtement spécial.

MOT DES DIRECTEURS

Comprendre, anticiper et transformer : pourquoi cette étude est essentielle

Un secteur en mutation

Face aux défis croissants du changement climatique et à l'évolution rapide des cadres législatifs, le parc immobilier suisse connaît 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.

Notre engagement

Cette première publication de BN Conseils s'inscrit dans notre mission : accompagner la transformation du patrimoine bâti de façon stratégique, durable et performante. Elle reflète également 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, en particulier nos analystes et experts internes, ainsi que notre partenaire Quanthome SA pour la richesse des données analysées.

Nous espérons que cette étude vous sera utile pour vos réflexions et décisions.



Emanuel von Graffenried, MRICS

*Directeur & Associé, BN Conseils
Architecte dipl EPF/SIA/REG A
Expert immobilier avec Brevet fédéral
Direct : 021 331 26 85
Mobile : 079 541 08 92
emanuel.vongraffenried@bnconseils.ch*



Romain Nicod

*Directeur adjoint, BN Conseils
BSc, ARCS, MSc (Oxon), MPhil (Cantab)
Direct : 021 331 26 85
Mobile : 079 541 08 92
romain.nicod@bnconseils.ch*



Face aux nouvelles exigences énergétiques, le marché immobilier locatif genevois et vaudois est en pleine mutation. Cette étude en mesure les impacts, chiffre les coûts et propose des stratégies pour accompagner la transition.

Un secteur immobilier en pleine mutation

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.

Une analyse fondée sur la réglementation et les données du marché

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.

Des incitations publiques pour accélérer la transition

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.

Conclusions clés de l'étude

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.

Conclusions clés de l'étude

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.

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 pré-industriels.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>

MOINS FORMEL, PLUS PERSONNEL.



Préparez votre avenir financier
avec un 360 Plan personnalisé.

juliusbaer.com



Banque Julius Baer & Cie SA, Rue Pierre-Fatio 7, Case postale 3142, 1211 Genève 3, T +41 (0) 58 888 1111

Julius Bär
YOUR WEALTH MANAGER

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 régulations 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 compétitives.

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.

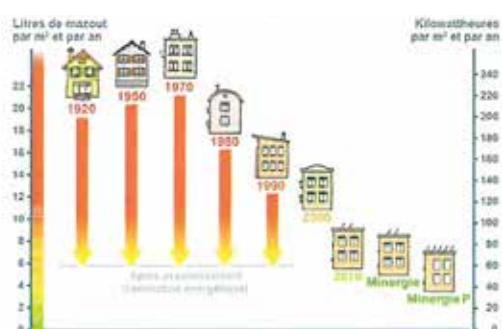
Norme SIA 390/1: Un nouveau standard pour un immobilier bas carbone

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

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

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/valaud/14253896-la-nouvelle-loi-sur-lenergie-vaudoise-condamne-les-chauffages-fossiles.html>

Présentation des principaux indicateurs

VAUD

Depuis le 1^{er} 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 Conseils.⁶

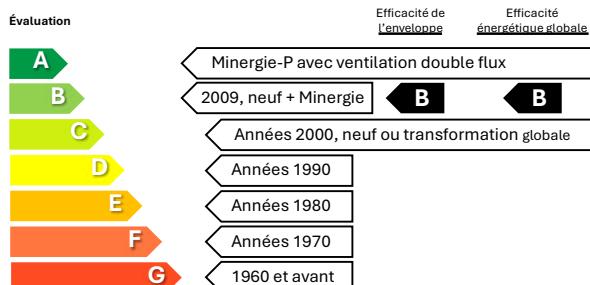
L'établissement d'un CECB est possible aussi bien pour les immeubles résidentiels que pour les bâtiments administratifs ou scolaires, les hôtels, les commerces, les restaurants ou les affectations mixtes de ces catégories.

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.

Explication des étiquettes CECB



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 que 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.



⁶ Canton de Vaud. (n.d.). Loi sur l'énergie dans le canton de Vaud. Consulté sur <https://www.vd.ch>

VOXIA: la voix de l'immobilier

Dans un marché immobilier suisse en pleine mutation, Alexis Delmege, CEO de l'agence de communication genevoise Voxia, a créé en 2020 Voximo, une entité entièrement dédiée à la communication et au marketing immobilier. Un secteur stimulé par l'essor massif des projets de rénovation énergétique, comme l'explique Alexis Delmege.

Comment avez-vous eu l'idée de créer Voximo ?

Je suis parti du constat que de nombreux acteurs du secteur immobilier s'adressaient à des agences de communication qui n'étaient pas spécialisées dans ce domaine. Or, un conseil pertinent nécessite une compréhension des enjeux, une connaissance des étapes de développement d'un projet, des dynamiques de commercialisation pour chaque région ou pour les différents types d'affectation. Mon parcours professionnel, puis mon expérience de secrétaire général du SVIT Romandie ainsi que la gestion du patrimoine immobilier familial, m'ont permis de développer cette compréhension des enjeux propres au secteur immobilier et de mettre en place une équipe de spécialistes au sein de Voximo.

Qu'entend-on concrètement par communication immobilière ?

Il y a trois grands axes. Le premier porte sur la communication et les relations publiques, et concerne les étapes en amont de la réalisation d'un projet : l'éventuel changement de zone d'affectation, l'obtention d'un plan localisé de quartier et les mises à l'enquête publique. Dans ce cadre, le rôle de l'agence est de présenter le projet aux habitants, par exemple un nouveau quartier, en valorisant ses qualités. Dans les cas assez fréquents d'opposition ou de référendum, la communication joue un rôle essentiel. Nous l'avons vu notamment à Genève avec le projet de Bernex-Vailly, qui prévoyait plus de 500 logements et qui a finalement été accepté en votation populaire.

Le deuxième axe est le marketing et nos activités débutent lorsque le permis de construire est délivré. Nous facilitons la commercialisation d'immeubles de bureaux, industriels ou résidentiels, comme par exemple Alto Pont-Rouge à Genève, Cocoon à Lausanne, ou Tivoli à Neuchâtel. Dans un marché très concurrentiel, il faut savoir se différencier pour faciliter la commercialisation. Notre agence agit comme un architecte ou une entreprise générale et pilote toute la communication, notamment le naming et branding, les messages clés, le site internet, les images 3D ou la publicité digitale, dans un strict respect du cadre budgétaire et des délais. Enfin, le troisième axe est la communication d'entreprise.

Nous conseillons des sociétés actives dans ce secteur pour gérer leur image ou leur réputation. Notre expertise s'étend des relations médias au repositionnement d'une entreprise, à l'image de Steiner Construction qui est récemment devenue Alpenda.

La rénovation énergétique est aujourd'hui l'un des grands enjeux de l'immobilier. Qu'en est-il en matière de communication ?

Les nouvelles lois sur l'énergie dans les cantons de Vaud et Genève engendrent une accélération des rénovations du parc immobilier, comme le démontre l'étude réalisée par BN Conseils. Des immeubles anciens ou mal entretenus doivent parfois être démolis et reconstruits, ce qui peut générer des tensions avec les locataires ou le voisinage. Cependant, une communication claire et des mesures d'accompagnement permettent généralement d'apaiser la situation. Outre l'amélioration énergétique, les nouveaux immeubles issus d'une démolition-reconstruction offrent plus de logements avec une meilleure qualité de vie, davantage de baies vitrées et des cuisines ouvertes, des avantages significatifs à mettre en valeur.

Des immeubles commerciaux doivent aussi parfois être intégralement vidés pour être rénovés ou surélevés. Il faut alors repositionner l'actif et lui donner une nouvelle image afin de trouver rapidement des nouveaux locataires et préserver la valeur du bâti.



Alexis Delmege
CEO de l'agence de communication VOXIA

COMPARAISON DES LOIS ÉNERGETIQUES GENÈVE / VAUD

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 : LVLÉne Règlement d'application : RVLÉne	Loi sur l'énergie : LEn Règlement d'application : Ren
Dernière révision	Le projet de loi sur l'énergie (LVLÉne) 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	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none">Assainissement des bâtiments énergivores : rénovation prioritaire des bâtiments classés F et G (env 25'000 bâtiments).Fin des chauffages fossiles Remplacement obligatoire sous 20 ans, réduction des émissions de 38 %.Sobriété énergétique, anti-gaspillage Réduction du gaspillage, limitation de l'éclairage commercial et public, optimisation de l'énergie grise.Développement du solaire Couverture des toitures avec des panneaux photovoltaïques, objectif 100 % d'ici 2040.Priorité aux énergies renouvelables locales : valorisation du potentiel photovoltaïque et géothermique, réduction de la dépendance énergétique.Accompagnement renforcé Augmentation des subventions, simplification administrative, formation et accompagnement des acteurs.	<ol style="list-style-type: none">Réduction de la consommation énergétique des bâtiments existants grâce à des rénovations et des mesures d'efficacité énergétique.Promotion des énergies renouvelables, notamment via l'obligation d'installer du photovoltaïque sur certaines surfaces et d'optimiser les réseaux thermiques locaux.Neutralité carbone visée d'ici 2050, conformément aux engagements fédéraux et internationaux.Amélioration de la performance énergétique du bâti avec des exigences progressives pour les propriétaires.Encouragement à la sobriété énergétique, avec des restrictions sur l'éclairage commercial et public.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	<ol style="list-style-type: none"> 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 énergétiques obligatoires (CECB et MoPEC 2025). 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Accélération de la rénovation des bâtiments énergivores pour atteindre un taux de rénovation conforme aux objectifs du Plan Climat Vaudois et de la LVLEne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.). 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obligation d'assainissement énergétique des bâtiments énergivores : <ul style="list-style-type: none"> • Grandes propriétés (>750 m², classes F et G) : obligation d'atteindre au moins la note D (<150 à 200 kWh/m²/an) d'ici 2035. • Petites propriétés (<750 m², 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. 	<p>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 :</p> <p>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.</p> <p>Dès 2027 : assainissement énergétique obligatoire pour les bâtiments dépassant 650 MJ/m²/an.</p> <p>À partir de 2031 : assainissement énergétique obligatoire pour les bâtiments avec un IDC supérieur à 550 MJ/m²/an.</p> <p>Possibilité de convention d'objectifs pour les propriétaires qui s'engagent dans une trajectoire de rénovation progressive et planifiée.</p> <p>Dérogations possibles pour les bâtiments classés, soumis à des contraintes patrimoniales ou techniques empêchant une rénovation complète.</p>

Critères pris en compte

VAUD

GENEVE

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.



CCHE : l'architecture tournée vers l'avenir durable

Premier bureau d'architecture suisse certifié EcoEntreprise, CCHE s'impose comme un acteur majeur de la rénovation énergétique. Son approche dépasse la simple rénovation pour offrir une vision globale, alliant savoir-faire durable, innovation technique et respect du patrimoine.

© Millasson Photo



Ce bâtiment en plein centre de Lausanne, à la rue Haldimand, date de 1880 et il est recensé à l'inventaire des monuments historiques. Le projet de transformation a notamment permis de convertir 4 étages de bureaux en logements.

Le bureau d'architecture suisse CCHE, qui fête cette année ses 120 ans, s'est construit à partir d'un concept simple, mais visionnaire : réunir des compétences complémentaires autour de chaque projet, assurant ainsi la pérennité du bureau à travers le temps, évoluant au cours des différentes ères d'intervention architecturale. CCHE a ainsi été précurseur dans l'intégration du développement durable, devenant le premier en Suisse à obtenir en 2009 le label EcoEntreprise, signe d'une gouvernance engagée au sein de l'entreprise en faveur du développement durable. Mais l'implication de CCHE ne s'arrête pas là. Conscient de l'impact environnemental que représente la construction, le bureau d'architecture a fait, depuis de nombreuses années, de l'efficacité énergétique des projets une thématique essentielle.

Le bureau a ainsi contribué à de nombreux projets portés par des institutionnels, des collectivités ou des particuliers, qu'il s'agisse de la transformation de monuments historiques, d'immeubles de logements en site occupé, de demeures de maître ou de bâtiments industriels et administratifs. En 2024, CCHE a obtenu la certification EcoEntreprise Excellence renforçant encore son engagement responsable. « Cette démarche, explique Martin Diaz, directeur transformation et associé CCHE Lausanne SA, nous a non seulement permis de valoriser les nombreux outils et actions concrètes mis en place au sein du bureau depuis plus de 20 ans, mais également de promouvoir leur déploiement dans un maximum de projets grâce à notre approche transversale. »

Le bureau est ainsi en mesure d'apporter à chaque client une analyse pointue concernant son bien. « On parle beaucoup de réinventer le patrimoine bâti, c'est-à-dire de diminuer l'impact carbone à la construction, mais la meilleure solution reste la rénovation du patrimoine existant. Notre approche repose sur un principe fondamental : comprendre avant d'intervenir. Rénover, c'est prolonger l'histoire d'un lieu tout en l'adaptant aux défis du futur. Une analyse fine du bâtiment est ainsi nécessaire avant de déterminer si certains éléments peuvent être conservés en vue d'une approche de réemploi, comment intégrer les nouvelles technologies ou comment anticiper l'évolution du bâtiment et les éventuels changements d'affectation par exemple. » La rénovation d'un immeuble patrimonial situé à la rue Haldimand, à Lausanne, en est un bon exemple. Ce bâtiment qui accueillait des bureaux a été rénové en appartements. « L'Hôtel des Postes de Lausanne, reprend Martin Diaz, en est une autre illustration. Le maître d'œuvre a tout de suite réfléchi à une mixité de programmes car aujourd'hui l'affectation d'un bâtiment est appelée à changer au cours de sa durée de vie. »

Dans ce contexte, la démarche de CCHE dépasse le cadre de la simple rénovation énergétique. « Nous étudions avec le client le potentiel de son bâtiment et de sa parcelle. Il arrive souvent qu'un client ne sache pas, par exemple, qu'il peut ajouter un étage ou agrandir son bâtiment ou installer des commerces. En amont de chaque projet, nous réalisons des études de faisabilité rapides, dans un délai de deux à trois jours, et à un coût compétitif. L'objectif est de rénover énergétiquement le bien, mais aussi d'amener un potentiel pour les prochaines années. » Cette analyse permet aussi de dépasser l'idée reçue selon laquelle une rénovation énergétique implique forcément de tout remplacer. « Le client peut répartir son investissement dans le temps, ce qui lui permet d'effectuer des optimisations fiscales et d'investissement. »

Incidations 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'élève 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

À Genève, la grande majorité des subventions pour la rénovation énergétique des bâtiments a augmenté au 1^{er} 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:

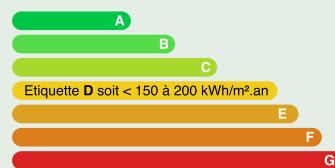
- rénové au standard HPE ou THPE rénovation, ou
 - construit au standard HPE ou THPE neuf
- et dont la requête en autorisation de construire a été déposée après le 5 août 2010 peuvent bénéficier d'une exonération de l'IIC.

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.



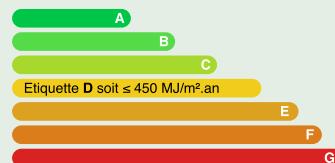
En cours de révision – Horizon 2026

- 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.



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.



⁷ Canton 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>

LE REGARD DE BERNARD NICOD

Rénover ou renoncer: l'alerte est lancée!

Depuis plus de cinquante ans, le marché immobilier romand évolue, s'adapte, résiste. Mais jamais il n'a été autant sous pression. Les grandes mutations ne naissent pas dans la douceur : elles surgissent quand les règles changent, quand les équilibres vacillent, quand la société exige.

Aujourd'hui, tout arrive en même temps. Et il faut le dire clairement: ce qui attend les propriétaires immobiliers n'a rien d'une transition douce. C'est un choc frontal. Un séisme. Il suffit de regarder les chiffres pour comprendre l'ampleur du choc à venir. Ce ne sont pas les projections théoriques pondues dans un bureau d'études, ce sont des réalités brutes que tout acteur du marché doit intégrer sans délai. Dans un scénario élargi, tenant compte de l'ensemble du parc immobilier lémanique, les besoins d'investissement en rénovation énergétique pourraient y atteindre près de 80 milliards de francs sur les vingt prochaines années. Cela revient à rénover huit immeubles par jour, tous les jours, pendant deux décennies. C'est colossal. Et encore: ces projections sont faites à législation constante. Or, les exigences ne vont pas diminuer, elles vont malheureusement se durcir. Ce qui est encore toléré aujourd'hui ne le sera plus demain. Et ce qui ne sera plus conforme demain perdra de sa valeur.

Et ne nous trompons pas: ces chiffres ne concernent pas que les grandes régies, les fonds de placement et les institutionnels. Ils concernent aussi l'immeuble de trois appartements à Onex. La PPE familiale à Lausanne, ou la villa locative à Nyon héritée des parents. Ce sont ces propriétaires-là qui vont se retrouver en première ligne, face à des exigences techniques, fiscales et financières dont ils ne mesurent pas encore toutes les conséquences. La question n'est donc plus: « dois-je rénover ? » la vraie question, c'est « puis-je me permettre de ne pas le faire ? » Ceux qui ne bougeront pas perdront une partie de la valeur de leur bien. Ceux qui s'y attaqueront mal perdront du temps et de l'argent. Et ceux qui viendront le feront souvent contraints. Certaines analyses du secteur estiment que jusqu'à 10% du parc locatif pourrait changer de mains dans les prochaines années, non pas parce que c'est un bon moment pour vendre, mais parce que certains n'auront plus le choix. Ce n'est pas une hypothèse. C'est un fait. Et il faut s'y préparer, maintenant !

Et que fait l'Etat pendant ce temps ? Il empile les exigences, mais oublie la boussole. Il impose sans expliquer. Il oblige sans aider. Pendant ce vide de soutien, les propriétaires rament, seuls, dans une jungle administrative. Il est temps de dire les choses franchement: on ne réussira pas cette transition avec des subventions éparpillées, des délais incohérents entre les cantons et des injonctions contradictoires. Il faut une stratégie, une vraie. Avec des règles stables, des aides ciblées, une capacité d'accompagnement renforcée.

Il ne suffit pas de voter des lois: il faut les rendre praticables. Sinon elles resteront sur le papier, et le parc, lui, restera vétuste. Mais tout ne peut pas reposer sur l'Etat. Il faut aussi que nous, les acteurs de l'immobilier, arrêtions de nous raconter des histoires. On a trop longtemps cru que la performance énergétique rimait avec perte de rentabilité. C'est faux. C'est même l'inverse. Un immeuble bien rénové, c'est un actif qui prend de la valeur, qui attire des locataires fiables, qui coûte moins cher à exploiter. Le problème, ce n'est pas la transition écolo-gique. Le problème, c'est notre retard, notre frilosité, notre absence d'anticipation. C'est cette inertie collective qui rend la situation explosive. Et si certains persistent à attendre encore un peu, à « voir venir », ils vont se retrouver très vite au pied du mur, avec un bien difficile à vendre, inhabitable ou sous contrôle des autorités.

Il faut sortir d'une logique à courte vue. Anticiper. Planifier. Arrêter de penser que l'on pourra repousser indéfiniment les travaux. Ce n'est pas vrai. Et plus on attend, plus ça coûtera cher. Les données du terrain comme les analyses récentes convergent: un immeuble rénové peut gagner jusqu'à 20% de valeur. A l'inverse, un bien qui traîne une étiquette énergétique médiocre, des systèmes obsolètes et un permis d'habiter datant du siècle dernier devient un passif.

On a là un tournant historique. Il ne s'agit pas d'un cap temporaire. C'est une refonte en profondeur de la manière dont on détient, finance et valorise le bâti en Suisse romande. Et comme tout vrai tournant, il fait des gagnants et des perdants. A nous de faire en sorte que les premiers soient plus nombreux que les seconds. Ce n'est pas impossible. Cette transition peut même être salutaire. C'est l'occasion de redonner du sens à l'investissement immobilier, de remettre le patrimoine bâti en état, de soutenir les PME locales du bâtiment, de créer de la valeur utile, durable, tangible, et de sortir enfin de l'hypocrisie qui entoure la précarité énergétique. Pour y arriver, il faut agir. Tout de suite. Avec lucidité, méthode et avec ce qui manque cruellement aujourd'hui: du courage. Car ce ne sont pas les promesses électorales qui enrayeront la dégradation du parc immobilier.



Bernard Nicod,
Président et fondateur
du Groupe Bernard Nicod

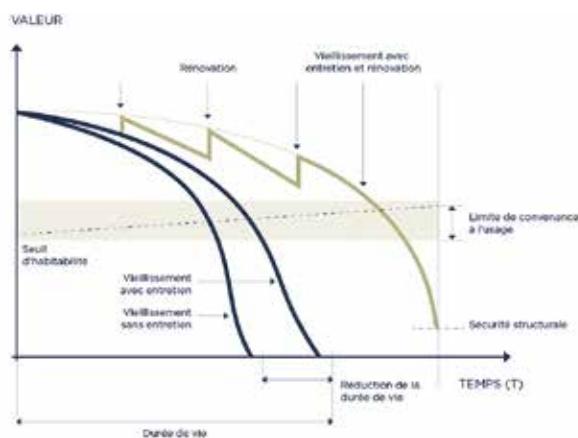
QUATRE SCÉNARIOS D'ADAPTATION

ANALYSE ET RECOMMANDATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES

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.



Source: www.alfred-mueller.ch

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 revente 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:

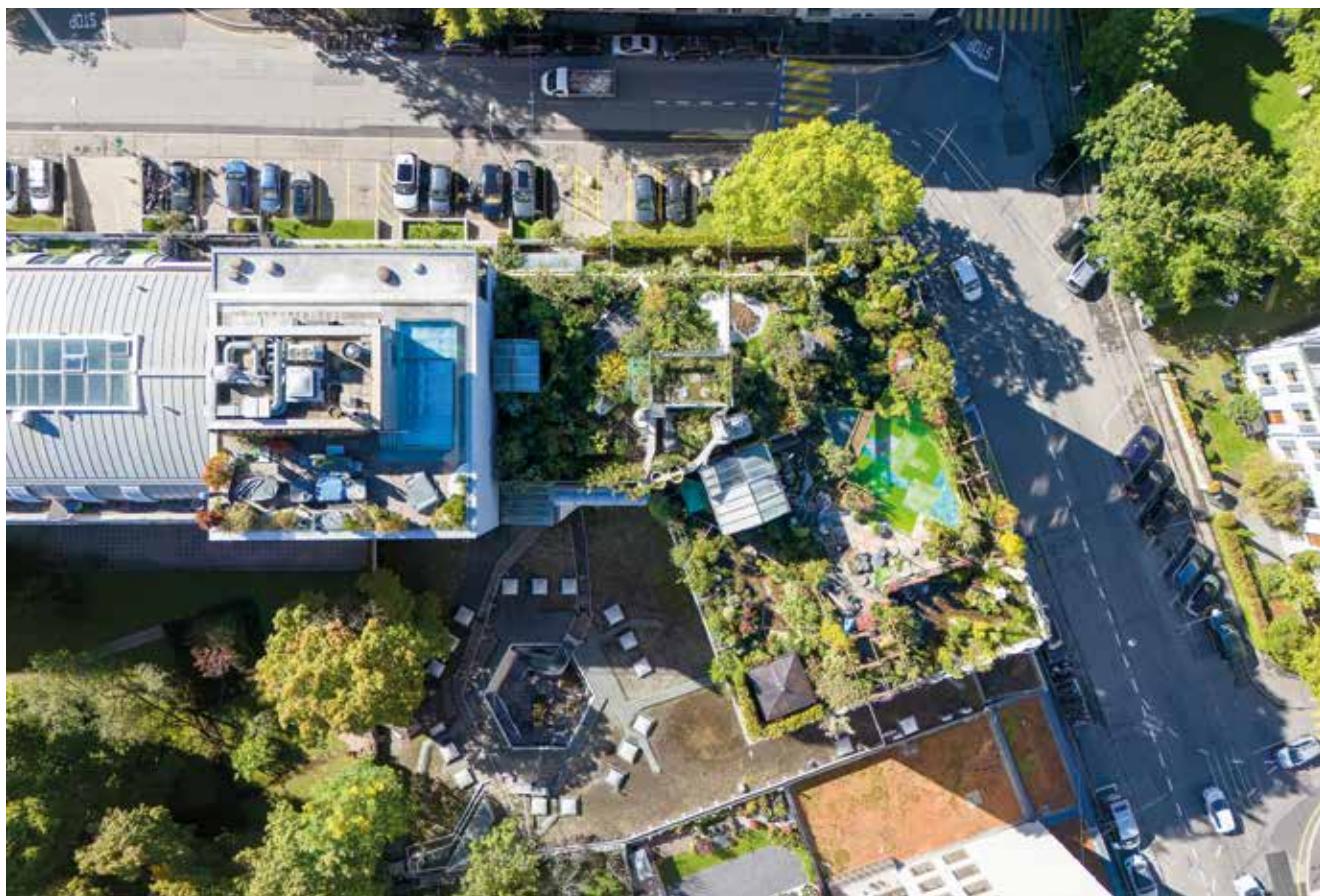
• GE: 8'098 • VD: 17'897

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 passives 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.

Faites de votre prêt hypothécaire une opportunité financière

Meilleur taux, fiscalité, prévoyance: choisissez un accompagnement global.

Acquisition et renouvellement

Nous modernisons l'hypothèque en Suisse pour vous obtenir plus rapidement et simplement les meilleures offres, quel que soit votre projet.

Assurance et prévoyance

Bénéficiez de conseils personnalisés en matière d'assurance, de stratégie d'amortissement et d'optimisation fiscale.

Planification

Nous analysons toutes les incidences temporelles d'un achat immobilier pour vous aider à optimiser vos impôts sur le long terme et à sécuriser votre avenir.

Accompagnement administratif

Au-delà des démarches administratives, nous sommes à vos côtés à chaque étape clé du projet — que ce soit chez le notaire ou lors du rendez-vous avec votre futur prêteur.

Simulez votre **projet
immobilier**, ou prenez
rendez-vous avec un
expert certifié :



resolve.ch



Analyse du coût et pourcentage du parc locatif affecté

	Nombre de bâtiments	SRE	Coût en milliards
FOSSILES – AVANT 1980	17 897 52.86%	22'885'412 50.05%	25.17
FOSSILES – 1980 À 2000	4 023 11.88%	6'647'776 14.54%	4.65
FOSSILES – APRÈS 2000	3 883 11.847%	5'293'214 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.

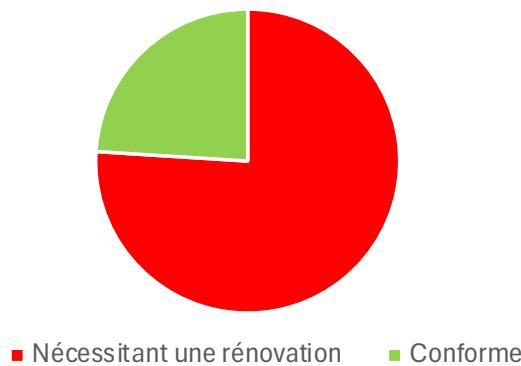
Les données montrent que la surface totale concernée par des travaux est de 34'826'402 m², avec un loyer médian dans le canton de Vaud de 281 CHF/m². Cela souligne l'importance de ces rénovations pour la valorisation des biens.

Les hypothèses de répartition entre les différents types de propriétés sont essentielles pour comprendre les

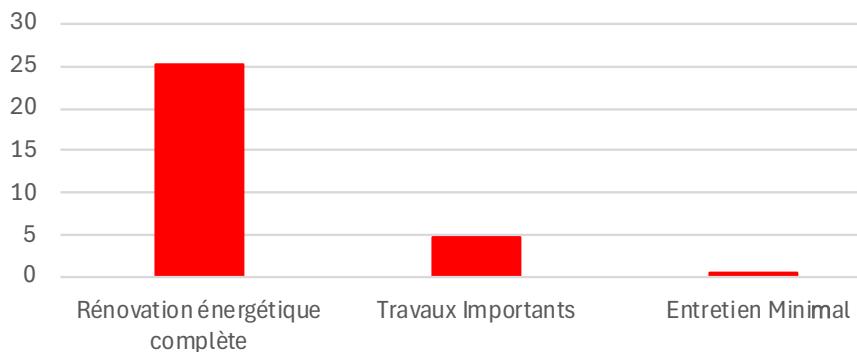
résultats de cette analyse. Selon des données fournies, nous avons pris deux ratios:

- 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

Assainissement du parc énergétique vaudois



Assainissement du parc énergétique vaudois (en milliards)



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.

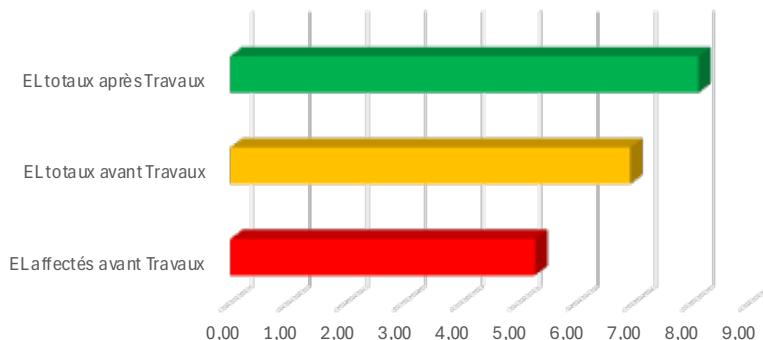
Les graphiques ci-dessous se concentrent sur l'impact des rénovations sur les loyers et la nouvelle valorisation des immeubles. Les coûts totaux et les répercussions sur les loyers sont présentés, avec un nouvel état locatif estimé après les rénovations. L'augmentation de la valeur du parc locatif à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

Evolution des EL



Augmentation de la valeur du parc immobilier de près de CHF 40 milliards



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:

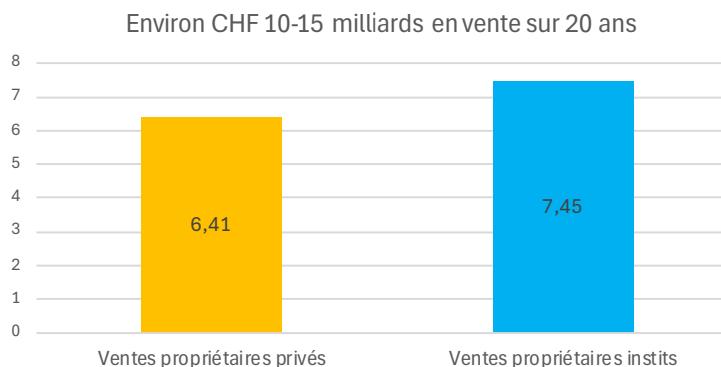
Environ 6 milliards CHF de ventes par des propriétaires privés.
Environ 7 milliards CHF de ventes par des investisseurs institutionnels.

Les graphiques ci-après 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.

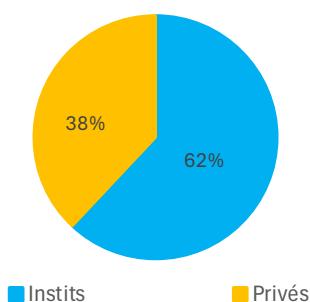
Les chiffres indiquent que les propriétaires privés pourraient être plus sensibles aux pressions du marché, tandis que les institutions semblent mieux préparées. Cela soulève des questions sur la manière dont les politiques publiques peuvent soutenir les propriétaires privés dans cette transition énergétique.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



SRE par type de propriétaire



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.

Analyse du coût et pourcentage du parc locatif affecté

	Nombre de bâtiments	SRE	Coût en milliards
FOSSILES - AVANT 1980	8 098 55.30%	13'878'776 56.88%	12.49
FOSSILES - 1980 À 2000	2 248 15.35%	3'679'414 15.08%	2.50
FOSSILES - APRÈS 2000	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.



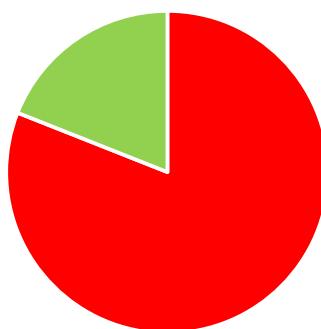
Impact économique sur le marché immobilier genevois

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

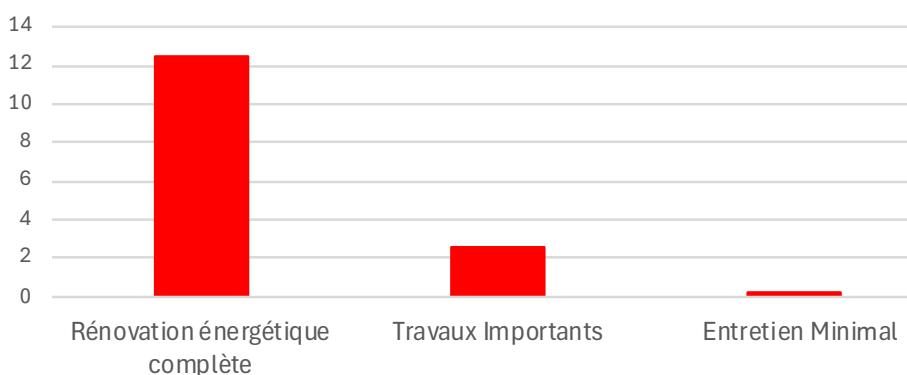
essentielles pour comprendre les résultats de cette analyse. Selon des données fournies, nous avons pris les deux mêmes ratios déjà évoqués (ratio SRE: Surface habitable et ratio Immeubles de rendements: PPE) pour l'analyse vaudoise.

Assainissement du parc énergétique genevois



■ Nécessitant une rénovation ■ Conforme

Assainissement du parc énergétique genevois (en milliards)



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.

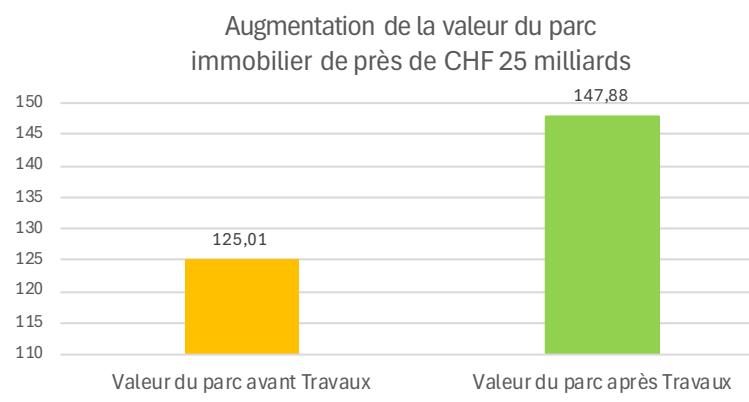
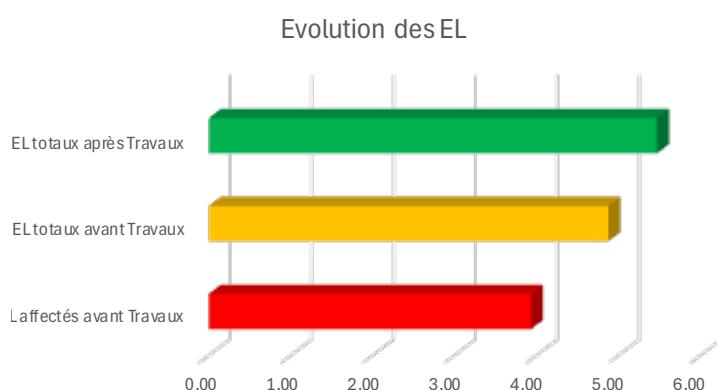
Les rénovations permettent une hausse de valeur du marché estimée à 25 milliards CHF (après contrôle LDTR) pour un coût d'environ 15 milliards CHF.

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.

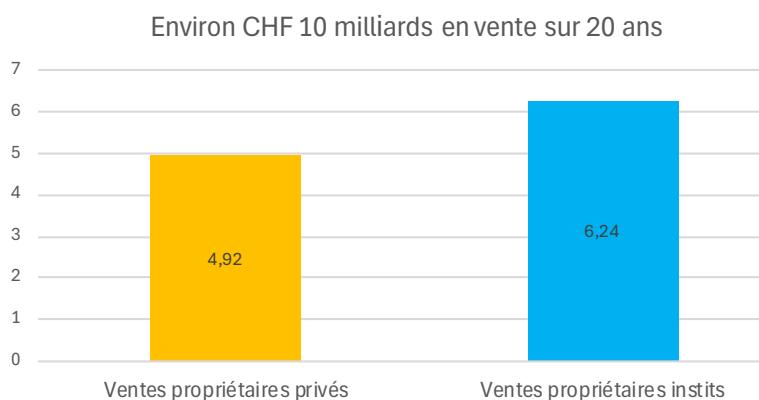
Pour les investisseurs institutionnels, ces rénovations se justifient souvent par l'augmentation des valeurs lo-

catives 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.

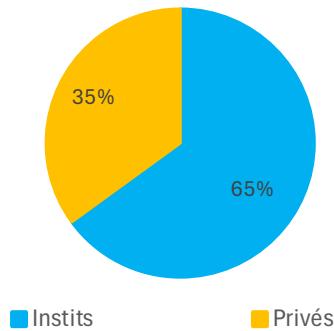
La rentabilité des investissements dépend largement des caractéristiques de l'immeuble. En général, plus l'immeuble est grand, moins les coûts par mètre carré sont élevés. De plus, un immeuble ancien et en mauvais état peut bénéficier davantage des investissements, car les frais de chauffage diminuent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



SRE par type de propriétaire



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 régulations.

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.

MLL Legal : le juridique au service de la rénovation énergétique

Face au développement des rénovations énergétiques, l'accompagnement juridique revêt une importance stratégique pour sécuriser les investissements et valoriser des biens, comme l'explique Jacques Johner, avocat associé de l'étude MLL Legal et principalement actif en droit de la construction et de l'immobilier.

Quel a été le rôle de votre étude dans le cadre du rapport de BN Conseils ?

J'ai été approché par Emanuel von Graffenried et Romain Nicod de BN Conseils, car ils avaient ce projet de rapport et ils cherchaient une étude d'avocats qui soit sensible à cette question des rénovations énergétiques afin d'avoir un regard critique sur les éléments juridiques contenus dans le rapport. Nous avons donc effectué la revue du contenu juridique de l'étude pour être certains que le contenu soit bien correct d'un point de vue juridique et actuel. C'est une démarche que nous avons déjà effectuée auparavant, notamment pour la coopérative Habitat Durable dans le cadre de l'élaboration du guide pratique consacré à la rénovation énergétique des propriétés par étage (PPE) publié au printemps.

Cet intérêt pour la rénovation énergétique semble grandissant.

Effectivement, nos premières interventions et contributions en la matière remontent déjà à quelques années. Initialement, il s'agissait plutôt de communiquer au sujet de l'évolution du cadre légal et réglementaire, de ses contraintes, mais aussi de ses opportunités. Nous sentons qu'il s'agit maintenant d'un sujet très important à différents niveaux et qui intéresse une très large variété d'acteurs. Le sujet de préoccupation n'est toutefois pas toujours le même, selon la typologie des clients. Par exemple, il y a ceux qui souhaitent améliorer la qualité et

donc la valeur de leur bien immobilier. D'autres y voient notamment un biais pour optimiser l'état locatif de leurs immeubles, notamment lorsque la rénovation est couplée à un projet d'extension. Certains autres sont guidés par des considérations liées au respect des normes ESG, tandis que d'autres encore s'intéressent plus aux aspects liés à la fiscalité et au régime de subventions. Enfin, il ne faut pas négliger ceux qui cherchent à anticiper les évolutions législatives visant à contraindre les propriétaires des bâtiments les plus énergivores à entreprendre des travaux d'assainissement énergétique, comme c'est notamment le cas à Genève. La thématique intéresse aussi un cercle de prestataires de plus en plus large, notamment parmi les mandataires techniques, les artisans et entrepreneurs, mais également les fournisseurs de matériaux en termes d'audit, de conseil. Le secteur de la recherche et du développement en matière de nouveaux matériaux et méthodologies de construction est également très actif, c'est une tendance que nous constatons, par le biais de notre département dédié à la propriété intellectuelle et à l'innovation au sein de l'étude. Le propriétaire qui veut avoir un certain rendement doit garder en tête la question de la rénovation énergétique pour pouvoir maximiser soit son état locatif, soit la valeur de son bien pour envisager une revente, ou, dans certains cas, obtenir plus facilement un refinancement.

Qu'en est-il du particulier qui souhaite lui aussi valoriser son bien ?

Il est aussi sensible aux rénovations énergétiques. Il doit trouver les bons prestataires et des contrats qui le protègent de manière adéquate. Il se préoccupe également de l'aspect fiscal et subventions, afin de définir la meilleure solution possible compte tenu de sa situation individuelle. Pour le propriétaire privé individuel, il conviendra aussi de bien planifier son projet et de s'assurer du soutien de la banque, dont les conditions pourraient s'avérer moins favorables selon l'âge. La détention dans le cadre d'une propriété par étage (PPE) implique d'autres contraintes.

Comment voyez-vous l'avenir du marché immobilier ?

Il devrait continuer sur une dynamique positive malgré de grands changements à venir comme l'entrée en vigueur le 1er janvier 2026 de la révision du Code des obligations (CO) relative aux défauts de construction. Les principaux changements visent à renforcer les droits des maîtres d'ouvrage et des acquéreurs, notamment par l'abrogation des clauses contractuelles excluant le droit à la réfection, un délai d'avis des défauts de 60 jours, et un délai de prescription de 10 ans pour les défauts d'un immeuble.



Jacques Johner
Avocat associé de l'étude MLL Legal

CONCLUSION: NAVIGUER DANS UN MONDE VUCA 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)	Multiplés 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.



QUANTHOME : la data, avenir de la rénovation énergétique

Avec les rénovations énergétiques imposées par les objectifs climatiques, l'immobilier fait face à un défi majeur, obligeant les acteurs du marché à repenser leurs investissements et leurs priorités. La data immobilière et financière fournie par la start-up vaudoise Quanthome permet d'établir une stratégie rigoureuse.

Le marché immobilier suisse traverse un bouleversement profond. Pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, les véhicules de placement immobiliers devront investir environ 28 milliards de francs dans la rénovation énergétique selon l'étude « Retrofitting the Future » du CRML, cela représente l'équivalent d'environ 13 % de leur valeur nette d'inventaire (VNI). « Aujourd'hui, explique Boris Clivaz, CEO de Gefiswiss, un asset manager vaudois spécialisé dans l'investissement immobilier direct, durable et local, un investisseur institutionnel va se demander comment gérer le risque lorsqu'il investit dans un véhicule de placement collectif, soit sous la forme de fonds de placement, soit de fonds immobiliers. » Cette question est désormais au cœur de la transition énergétique. De nombreux fonds, créés il y a plusieurs décennies, détiennent dans leur portefeuille immobilier des immeubles anciens qui nécessitent des rénovations énergétiques lourdes liées à l'évolution constante de la législation. « Selon les calculs établis par Quanthome, certains fonds doivent investir jusqu'à 100 % de la valeur nette de leur portefeuille pour le rendre conforme aux normes.

La situation varie toutefois fortement d'un fonds à l'autre : ceux qui disposent d'un faible niveau d'endettement ont davantage de marge de manœuvre pour financer ces travaux, d'autres très peu. »

Cette problématique n'est pas théorique : une récente analyse du fonds PRISMA Previous RRRE montre que le besoin résiduel de rénovation ne représente que 3,95 % de la valeur nette d'inventaire, contre une médiane de 75,9 % pour les fondations résidentielles suisses. Cette avance découle d'une stratégie d'acquisition privilégiant des bâtiments neufs et certifiés (Minergie®, SNBS), et illustre comment une approche proactive peut neutraliser le risque CAPEX à long terme. Face à ces défis, la data immobilière et financière joue un rôle déterminant. C'est précisément la spécialité de la start-up vaudoise Quanthome, qui compile les bases de données existantes couvrant l'ensemble des bâtiments construits en Suisse et intègre l'intelligence artificielle directement sur leur plateforme. Cet outil permet de mettre en place une stratégie rigoureusement pensée en amont afin de répondre aux exigences climatiques de 2050, et de préserver, voire d'optimiser, la performance attendue par les investisseurs institutionnels.



Boris Clivaz
CEO de Gefiswiss



Ali Baghdadi
Cofondateur de Quanthome

« L'immobilier a longtemps été vu comme un investissement passif, constate Ali Baghdadi, cofondateur de Quanthome. Or, en admettant que cela fût le cas, actuellement ce n'est plus possible. Il y a des rendements et des risques dont il faut être conscient. Il n'est pas possible d'acheter un bâtiment en se disant qu'il va rapporter 2 % ou 3 % et ne rien faire. Il faut prendre en considération, déjà lors de l'acquisition, tous les travaux à venir, les contraintes, les changements de régulation et de normes qui peuvent arriver dans le futur. L'immobilier est un actif financier comme n'importe quel autre actif où il faut faire une analyse plus approfondie. » Ce constat rejoint celui de BN Conseils, qui rappelle que 80 % des bâtiments qui seront encore utilisés en 2050 existent déjà aujourd'hui : retarder les investissements accroît mécaniquement le risque de vacance, de perte de valeur et d'inadaptation réglementaire. Concrètement, Quanthome donne accès à des bases de données complètes portant sur l'ensemble des bâtiments construits en Suisse. Il est ainsi possible d'analyser, de comparer et d'estimer la performance d'un immeuble de rendement, d'un quartier ou d'un portefeuille entier, sur des critères généraux ou spécifiques, notamment la durabilité, et ainsi de prendre les décisions en fonction de données extrêmement précises. Ali Baghdadi souligne aussi la question du prix d'achat d'un immeuble qui tient encore peu compte du taux de rénovation et les obligations légales. L'enjeu réel se situe dans l'équilibre entre le prix et le coût des rénovations nécessaires pour respecter les contraintes liées au patrimoine, aux normes et à la durabilité.

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 Energétiques 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.



AVEC BN CONSEILS, MAÎTRISEZ LA COMPLEXITE DE VOTRE PROJET

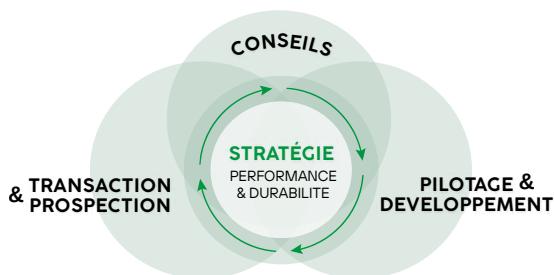


BN Conseils est le pôle d'expert en stratégie immobilière du Groupe Bernard Nicod, acteur de référence en Suisse romande depuis plus de 45 ans. Alliant la force d'un grand groupe à une approche locale sur-mesure, notre équipe pluridisciplinaire (technique, financière, juridique, environnementale) accompagne propriétaires, investisseurs et collectivités dans la valorisation de leurs actifs et les dynamiques de la durabilité afin de garantir la réussite de projets complexes.



BN CONSEILS EST VOTRE STRATEGIE EN PATRIMOINE IMMOBILIER, AFIN DE PROTEGER LA VALEUR DE VOS ACTIFS FACE AUX RISQUES DES NOUVELLES REGLEMENTATIONS DURABLES.

- Améliorer le rendement de vos actifs
- Générer des revenus sécurisés et pérennes
- Gérer les risques
- Saisir les opportunités adaptées
- Conserver une bonne image et une valeur probante sur le marché
- Expertise immobilière 360° avec une approche sur-mesure locale



Une stratégie immobilière proactive permet d'améliorer le rendement du portefeuille tout en le sécurisant à long terme, dans un cadre légal strict.

NOS PRESTATIONS INCLUENT

- Conseil immobilier : Expertise technique, économique, juridique, administrative et environnementale de vos actifs immobiliers (rapports conseils CECB/+, rapports et audits stratégiques 360° de vos immeubles ou portefeuilles, expertise immobilière).
- 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

BN Conseils
Avenue de la Gare 20
Case postale 1112
1003 Lausanne
☎ +41 21 331 26 85
✉ info@bnconseils.ch
🌐 www.bnconseils.ch

CONTACTEZ NOUS, DISCRETION ET CONFIDENTIALITE GARANTIES.



Emanuel von Graffenried
Directeur associé
Expert immobilier avec Brevet fédéral
contact: 021 331 26 85
emanuel.vongraffenried@bnconseils.ch



Romain Nicod
Directeur adjoint
Développeur immobilier & Gérant
Direct : 021 331 26 85
romain.nicod@bnconseils.ch

VOTRE PARTENAIRE POUR UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DURABLE RÉUSSIE

Le Groupe Bernard Nicod est l'un des leaders de l'immobilier en Suisse Romande. Fondé en 1977 par Bernard Nicod, le groupe est fort de plus de 300 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 de trois métiers clés de l'immobilier : l'Entreprise générale, la Vente, la Gérance.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à exprimer notre profonde reconnaissance aux partenaires ayant apporté leur expertise et leur engagement à la réalisation de cette étude :

- **Voxia Communication SA**, représentée par M. Alexis Delmege, pour la coordination du projet de communication et de relations publiques.
- **MLL Legal SA**, Jacques Johner et Léa Stucki, pour la relecture, l'apport de compléments juridiques et la validation des aspects légaux et réglementaires.
- **Quanthome SA**, pour la vérification des hypothèses quantitatives, la mise en perspective des données et les précieuses recommandations méthodologiques.



Fondée en 2001, Voxia est une société suisse spécialisée dans la communication, les relations publiques et le marketing. Elle se distingue par une approche tournée vers l'innovation et la détection des tendances émergentes. Son équipe expérimentée bénéficie du soutien du réseau international PR World Alliance, qui regroupe des agences indépendantes à travers le monde. Cette organisation lui permet de concevoir et de mettre en œuvre des campagnes efficaces, adaptées aux enjeux spécifiques de ses clients.



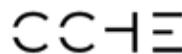
Quanthome est une société spécialisée dans l'analyse de données immobilières. Sa plateforme fournit aux investisseurs institutionnels des informations financières, ESG et de gestion des risques. Elle permet d'optimiser les portefeuilles immobiliers, directs (bâtiments) ou indirects (fonds), en comparant les actifs et en identifiant les opportunités grâce à des analyses prédictives et à des données en temps réel. Soutenue par de grandes institutions suisses, Quanthome établit un lien stratégique entre l'immobilier et les marchés financiers.



MLL Legal compte parmi les principaux cabinets d'avocats d'affaires en Suisse. Le cabinet intervient dans l'ensemble des domaines du droit commercial et bénéficie d'une expertise reconnue dans les secteurs innovants tels que la fintech, la blockchain, l'intelligence artificielle et les sciences de la vie. Présent également dans l'immobilier, la construction, le commerce de détail et le luxe, MLL Legal réunit environ 250 collaborateurs et 150 avocats répartis sur ses bureaux en Suisse (Zurich, Genève, Zoug, Lausanne) et à l'international (Londres, Madrid). Ses équipes sont régulièrement distinguées par les classements juridiques de référence.

La parution et la diffusion de cette publication n'auraient pu être menées à bien sans l'appui de nos soutiens. Leur contribution a permis d'assurer la mise en page et l'encartage dans L'Agefi.

Nous leur adressons nos remerciements les plus sincères pour leur confiance et leur engagement.



SIGNA-TERRE : Performance assurée

L'entrée en vigueur à Genève et dans le canton de Vaud de nouvelles réglementations en matière de rénovation énergétique constitue une opportunité, estime Jan Schneider, responsable étude et expertise chez Signa-Terre.

Quel va être l'impact des nouvelles réglementations énergétiques pour les propriétaires et investisseurs à Genève et dans le canton de Vaud ?

Elles vont permettre aux propriétaires de connaître l'état des performances énergétiques de chacun de leurs bâtiments par le biais du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) pour Vaud et l'indice de dépense de chaleur (IDC) pour Genève avec des contraintes pour les plus énergivores et le remplacement des chauffages à combustibles fossiles.

Concrètement, les propriétaires disposeront ainsi d'une vision claire de leur parc immobilier. Ils pourront planifier leurs rénovations, en répartissant les interventions dans le temps selon les urgences, les priorités et les budgets. L'objectif n'est pas de tout rénover immédiatement, mais de hiérarchiser les actions pour concilier efficacité énergétique et valorisation patrimoniale.

Comment Signa-Terre accompagne-t-elle ses clients dans la planification et le suivi de leurs rénovations énergétiques ?

Notre rôle est d'accompagner nos clients à chaque étape de la transition énergétique. Nous commençons par une surveillance énergétique et CO₂ ainsi qu'une évaluation de l'état de vétusté de leur parc immobilier.

Sur cette base et selon les objectifs, par exemple la décarbonation du parc en entier, nous définissons ensemble une stratégie adaptée, bâtiment par bâtiment, pour atteindre les résultats fixés ; c'est une projection des coûts et des performances répartie dans le temps. Si le client le souhaite, nous pouvons aussi assurer le mandat en physique du bâtiment d'un objet de l'avant-projet au suivi d'exploitation jusqu'à la mise en service. Les résultats après les travaux sont une nouveauté majeure pour tous les acteurs de l'immobilier car jusqu'à présent, nous étions sur des performances théoriques.

Comment gérez-vous la performance gap, c'est-à-dire cette différence entre les ambitions initiales et les résultats réels ?

Dans certains projets, les consommations réelles peuvent être de 30% à deux ou trois fois supérieures à ce qui était prévu initialement. Mais ce n'est pas une fatalité. Pour l'éviter, il faut de la rigueur dès le départ et un accompagnement technique continu. Au sein de Signa-Terre, avec l'équipe AMO, constituée d'experts reconnus et agréés par les différents cantons romands, nous avons les compétences et l'expertise pour fiabiliser les bilans énergétiques, contrôler les réalisations et adapter les solutions si nécessaire. Cette démarche nous permet de garantir que les performances annoncées deviennent des performances réelles. C'est essentiel pour nos clients, notamment face aux nouvelles exigences réglementaires.

Avez-vous un exemple particulier où votre accompagnement a permis à un client d'atteindre ses objectifs énergétiques tout en valorisant son actif ?

Je pense à une rénovation énergétique à Genève, à la rue des Bossons, portant sur un grand immeuble de logements avec des travaux en site occupé. Le projet, qui comprenait une surélévation et une part importante d'énergies renouvelables, a permis une diminution de la consommation d'énergie de 65%. L'indice de dépense de chaleur se situe maintenant en dessous de 190 mégajoules par mètre carré par an et il n'y a pas de gap de performance.

Le résultat est très positif. Il y a des économies d'énergie significatives, de faibles émissions de gaz à effet de serre, un confort accru pour les locataires et une valorisation durable du patrimoine.



Jan Schneider
Responsable étude et expertise chez Signa-Terre

IMPRESSUM / SOURCES

Editeur

Bernard Nicod Conseils SA

Avenue d'Ouchy 11

1006 Lausanne

© Bernard Nicod Conseils SA, 2025

Auteur / Rédaction

Cette publication est réalisée par Bernard Nicod Conseils SA (BN Conseils), en collaboration avec ses partenaires. Le contenu des articles, ainsi que les informations et opinions qui y sont exprimées, relèvent de la seule responsabilité de leurs auteurs et de leurs sources. Ces éléments sont fournis exclusivement à titre informatif.

Ce document est un matériel marketing. Il ne doit pas être considéré comme le résultat d'une recherche financière ou en investissements indépendante. Il n'a donc pas été élaboré conformément aux exigences légales relatives à l'indépendance de la recherche financière ou en investissements.

Avertissement

BN Conseils et ses partenaires déclinent toute responsabilité quant à l'utilisation qui pourrait être faite des informations publiées. Aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude, la validité, l'exhaustivité ou la précision des données présentées, ni quant à leur pertinence pour d'autres usages que purement informatifs.

Photographies / Illustrations / Infographies

© Bernard Nicod Conseils SA

Création maquette & mise en page

L'Agefi, Nouvelle Agence Économique et Financière SA

Rédaction des interviews

Odile Habel

Contributeurs

La réalisation de cette publication a bénéficié de l'apport de plusieurs partenaires et experts. La liste complète des contributeurs figure à la page des remerciements.

Diffusion

Publication encartée dans L'Agefi et disponible sous format numérique.

Contact / Informations complémentaires

Bernard Nicod Conseils SA

Avenue de la Gare 20

1003 Lausanne

Tél. +41 21 331 26 85

Email: info@bnconseils.ch

www.bnconseils.ch

BNCONSEILS

Sources officielles

Les données utilisées proviennent notamment de l'Office fédéral de la statistique, du Secrétariat d'Etat à l'économie, de la Banque nationale suisse, de Realmatch360, de Thomson Reuters, de SIX Swiss Exchange, ainsi que de Wüest Partner AG et FPRE - Fahrländer Partner AG.

Sites Web et Articles en ligne

- 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/>
- Wüest Partner. (2024). Immo-Monitoring. Consulté sur <https://www.wuest.io/immo-monitoring/#/articles/397>
- 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>
- 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.
- Environnement (OFEV). (n.d.). Émissions 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>

Références législatives

Les éléments réglementaires intégrés dans l'étude sont issus des textes législatifs et réglementaires suivants:

- Confédération suisse. (2022). Législation fédérale en Suisse. Consulté sur <https://www.fedlex.admin.ch/eli/oc/2022/729/fr>
- 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>
- 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>
- Canton de Vaud. (n.d.). Loi sur l'énergie dans le canton de Vaud. Consulté sur <https://www.vd.ch>
- 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 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), du Groupe Bernard Nicod, de ses succursales ou de 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 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 mémorandum 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 pas 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 que ce soit, à des clients et/ou à des tiers. Le présent document est de nature purement abstraite et générale ; il n'est pas destiné ni adressé aux portefeuilles clients en général ni aux clients domiciliés dans l'Espace économique européen en particulier. En recevant tout document, l'EAM/EFA confirme qu'il effectuera sa propre analyse indépendante et prendra, le cas échéant, ses propres décisions d'investissement. Informations obtenues 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 que ce soit, sont interdites, 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, y compris les notations, et ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions (par négligence ou autrement), quelle qu'en soit la cause, ni des résultats obtenus suite à l'utilisation de ces informations. Les tiers ayant fourni des informations ne donnent aucune garantie, explicite ou implicite, notamment quant à la possibilité de commercialisation ou à la conformité à une destination ou à un usage particulier des informations en question. Ils ne sont pas responsables des dommages directs, indirects, accessoires, exemplaires, compensatoires, punitifs, spéciaux ou consécutifs, ni des coûts, dépenses, frais et honoraires légaux, ni 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, notamment les notes et les documents de recherche. Les notations et les documents de recherche constituent des opinions et non des déclarations de faits, ni des recommandations d'achat, de détention ou de vente de valeurs mobilières. Ils ne constituent pas une indication de la valeur de marché de valeurs mobilières aux fins d'investissement et ne peuvent pas être considérés comme des conseils en investissement.

© BERNARD NICOD CONSEILS SA, 2025

BN CONSEILS

CONTACTEZ NOUS directement au
+41 21 331 26 85
ou par mail : info@bnconseils.ch

Bon pour estimation gratuite

Confidentiel et sans engagement

Profitez d'une étude du potentiel de votre immeuble

- ✓ Analyse d'optimisations et indicateurs de durabilité
- ✓ Opinion de prix



'AGEFIIMMO

Nouveauté! Plateforme digitale

Découvrez :

- ✓ Une **sélection exclusive** de biens immobiliers d'exception
- ✓ Les **articles essentiels** de l'actualité immobilière
- ✓ Un **canal de communication** pour les acteurs du marché
- ✓ Un **outil de veille** de qualité
- ✓ Un **confort de lecture optimal** sur tous supports numériques



En savoir plus

