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.

Jacques Johner
Avocat associé de l'étude MLL Legal

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.