

Rénovation énergétique



EN ROUTE VERS LA VALEUR VERTE?

Nul doute que l'heure est venue de passer à l'action pour les propriétaires de bien immobilier, puisque le risque de voir ce dernier perdre de sa valeur guette les retardataires.

« L'enjeu climatique implique la résilience du domaine bâti », s'est vu rappeler l'auditoire de 150 personnes présent lors de la journée romande de l'estimation immobilière organisée par la SVIT School début février. Les faits parlent d'eux-mêmes et sont sans cesse martelés lors d'événements immobiliers: nous faisons face à un épuisement de nos ressources sous toutes ses formes (énergétiques, matérielles et humaines), à un réchauffement climatique contraignant mais aussi à un contexte socio-économique totalement bouleversant.

Alors face à ce brouillard annonçant la tempête, les autorités ont d'ores et déjà fixé des objectifs auxquels les acteurs du secteur seront tôt ou tard obligés de se plier. Deux lignes directrices que le cofondateur de Signa-Terre, Olivier Ouzilou, s'est chargé de récapituler lors de ce marathon de conférences. « En 2050, nous devons atteindre le net 0 carbone mais cela est concrètement irréalisable. Il va donc falloir innover pour créer des émissions négatives, que ce soit par le biais de laveurs d'eau, de capteurs de CO₂ ou autres. En plus de cela, le but est d'atteindre une société à 2000 watts », décrit-il. À noter qu'un Suisse aujourd'hui consomme en permanence 6300 watts en moyenne, un Américain 14'000 watts alors que les 2000 watts ciblés équivalent à la consommation d'un Cubain.

La réalité du bâti aujourd'hui

Ce double axe dans le viseur, pléthore de plans et actions ont été mis en place pour accélérer le mouvement. Mais pour le moment, bon nombre de propriétaires n'ont pas encore sauté le pas en rénovant leur bien. Olivier Ouzilou a avancé quelques chiffres: « Chez Signa-Terre, nous monitorons pas moins de 14'000 immeubles en Suisse et sur un échantillon représentatif de 3700 bâtiments, on s'aperçoit que 62% d'entre eux ont encore l'étiquette enveloppe G et 17% la F. De même, nous remarquons toujours qu'il y a cette répartition déséquilibrée de 77% de chauffage au mazout/gaz contre 23% de pompes à chaleur/bois/

chauffage à distance», commente-t-il. Il s'agirait donc pour les acteurs propriétaires d'actifs d'appliquer une approche systématique comprenant:

- 1) la réalisation d'un audit énergétique,
- 2) la remise aux normes de l'isolation pour réduire la demande d'énergie,
- 3) la mise en place d'un système efficace de production de chaleur,
- 4) une alimentation en énergie locale et renouvelable quand cela fait du sens (selon les moyens techniques et financiers).

Une perte de valeur en cas de non-action?

Agir plutôt que réagir car comme Julien Scarpa, directeur associé du cabinet CBRE l'a démontré, la valeur verte s'impose peu à peu. «Les immeubles qui ne seront pas certifiés ESG seront pénalisés à l'avenir. Ce n'est plus une question de vacance, de valorisation ou de loyers mais de liquidités car ces actifs-là, plus

Les immeubles qui ne seront pas certifiés ESG seront pénalisés à l'avenir.

personne n'en voudra», a souligné l'expert. Un fossé entre les bâtiments ESG et les autres serait donc en train de se creuser dans les processus de vente.

C'est pourquoi un groupe de travail conduit conjointement par des acteurs privés et E4S (le centre de l'UNIL, l'IMD

et l'EPFL) travaille actuellement sur la création d'un outil analysant cette fameuse valeur verte. «Cet outil proposera des scénarios et simulations réalistes pour voir quels sont les risques de ne pas investir aujourd'hui dans la durabilité. Comment la valeur d'un immeuble pourrait varier en fonction de l'évolution des réglementations etc.», détaille Alexandre Pauli, post-doctorant à l'EPFL et co-auteur de l'étude. Parmi les premiers résultats issus de cas pratiques, l'outil a pu par exemple estimer qu'en retardant de dix ou quinze ans les travaux de rénovation, l'on devenait plus sensible aux variations du prix de la construction.

Ainsi, à travers ce nouveau cadre méthodologique de valorisation des investissements durables dans l'immobilier, le groupe de recherche espère devenir un véritable moteur. Très attendue, la mise en ligne de cet outil est planifiée pour le printemps 2025.

Julie Müller



eau
de Genève



Chaque jour au cœur de votre engagement.

Utile pour vous, solidaire, durable et écologique.

Commande en ligne



bit.ly/sig-carafes

Carafe ou gourde inox en vente au prix de CHF 20.-
100% des bénéfices reversés à une association humanitaire genevoise et à l'Association pour la Sauvegarde du Léman.



parentdesign.com