

Immobilier

« Il faut inciter plutôt que contraindre »

RÉNOVATIONS

Quels sont les outils ou les freins proposés par le Conseil fédéral, via la Stratégie énergétique 2050? Eléments de réponse avec Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et conseiller national PLR Vaud.

Entretien: Magaly Mavilia

Sortir du nucléaire tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre sont les deux piliers de l'ambitieux programme que s'est fixé la Suisse. Encore faut-il se donner les moyens de les atteindre, comme le souligne Olivier Feller, qui incite notamment les propriétaires à procéder à des travaux de rénovation énergétique.

Le Parlement a terminé le 30 septembre l'examen du premier volet de la Stratégie énergétique 2050 qui propose des outils utiles aux propriétaires et au secteur immobilier. Quelle est la pertinence de ces outils?

➤ Il s'agit de mesures incitatives qui visent à diminuer la consommation d'énergie, notamment dans le secteur du bâtiment, et à encourager la production d'énergies renouvelables. Au Conseil national, j'ai voté pour ce premier paquet de mesures, qui me paraît équilibré.

Depuis plusieurs années, un tiers du produit de la taxe sur le CO2

Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), conseiller national PLR Vaud. DR



Selon Olivier Feller, la performance énergétique d'un immeuble est appelée à devenir déterminante pour estimer sa valeur. DR

est affecté au financement de travaux de rénovation énergétique, le montant annuel étant plafonné à 300 millions. Dans le premier volet, le montant annuel maximal passe à 450 millions, ce qui constitue un encouragement bienvenu pour les propriétaires. En outre, ce premier paquet prévoit que les propriétaires qui procèdent à des assainissements énergétiques pourront étaler la déduction de leurs frais sur deux ans, alors qu'en droit actuel, ces frais ne peuvent être déduits que pendant l'année au cours de laquelle les travaux sont entrepris.

Dès 2021, une taxe climatique et une taxe sur l'électricité pourraient voir le jour. Où en est le traitement de ce dossier sur le plan politique?

➤ Il est actuellement en discussion au sein d'une commission du Conseil national. Le Conseil fédéral propose en effet d'inscrire dans la Constitution fédérale la possibilité de créer une taxe climatique, qui remplacerait la taxe actuelle sur le CO2, mais s'ajouterait, du moins à terme, aux différentes taxes prélevées sur les carburants. Le Conseil fédéral propose également de créer une taxe sur l'électricité. Selon plusieurs observateurs, ce projet n'a guère de chances d'aboutir. Il aurait en effet pour conséquence d'augmenter

fortement le prix de l'énergie pour les ménages et les entreprises.

Le Conseil fédéral envisage de supprimer le Programme Bâtiments, qui soutient financièrement les rénovations énergétiques, alors que 50% de l'énergie consommée en Suisse provient du secteur du bâtiment. Cette mesure ne va-t-elle pas à l'encontre d'une politique énergétique efficace et cohérente?

➤ En effet, cette proposition du Conseil fédéral est très discutable. Je m'y opposerai, car le Programme Bâtiments, alimenté par une part du produit de la taxe sur le CO2, a fait ses preuves. La Suisse entend poursuivre simultanément deux objectifs: elle veut sortir du nucléaire tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Ces deux objectifs sont ambitieux, il faut se donner les moyens de les atteindre. Cela doit passer par l'incitation et non pas par la contrainte et les taxes. Le Programme Bâtiments est un pilier des mesures incitatives mises en place par la Confédération. Il faut le conserver.

Une consultation publique est en cours concernant la «poli-

tique climatique de la Suisse post 2020». Quelle est votre appréciation du dossier?

➤ Ce projet fait partie du deuxième volet de la Stratégie énergétique. D'une part, il vise à doubler à terme le montant maximal de la taxe sur le CO2, en le faisant passer de 120 frs à 240 frs par tonne de CO2. D'autre part, le projet veut interdire les chauffages à mazout et à gaz dans les nouveaux immeubles dès 2030. A mon avis, l'augmentation massive du montant de la taxe sur le CO2 ne sera pas supportable pour les ménages et les entreprises. Et une interdiction pure et simple de certains types de chauffages me paraît disproportionnée, d'autant plus que l'on ne sait pas comment les techniques vont évoluer au cours des 15 prochaines années.

La Chambre vaudoise immobilière vient de publier la deuxième édition de son «Guide de la rénovation énergétique» (voir pages suivantes). Quels sont les avantages de telles rénovations? Et, au final, les propriétaires peuvent-ils s'attendre à un retour sur investissements?

➤ Chaque situation doit être examinée pour elle-même. Mais sur un plan général, les propriétaires ont intérêt à procéder à des travaux de rénovation énergétique. Je suis certain qu'au cours de prochaines années, la performance énergétique d'un immeuble deviendra déterminante pour estimer sa valeur. En outre, un assainissement énergétique peut aussi améliorer le confort des occupants de l'immeuble. Malheureusement, il existe encore trop d'obstacles à la rénovation énergétique. Il suffit de penser aux restrictions qui découlent de la loi cantonale sur la démolition, la transformation et la rénovation d'immeubles. Ces restrictions seront encore plus nombreuses si la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL, est acceptée en votation populaire le 12 février prochain.

Subventions en péril et taxes à l'horizon : c'est le moment de rénover

INVESTIR

Trop chère ou trop compliquée, la rénovation d'un bien immobilier fait peur aux propriétaires. Pourtant, c'est le moment ou jamais d'investir et les propriétaires ont tout intérêt à entreprendre ces démarches avant que les subventions ne fondent.

Magaly Mavilia

Pour atteindre les objectifs climatiques et énergétiques, l'ensemble du parc immobilier suisse devrait être rénové d'ici à 2050. Or, par année, seul 1,5% des bâtiments font l'objet de rénovations. Les craintes et la méconnaissance des outils à disposition et des procédures à suivre freinent les propriétaires à investir. Ils ont pourtant tout intérêt à le faire. En effet, dans la 2^e édition de son «Guide de la rénovation énergétique» (voir article en page 35), la Chambre vaudoise immobilière (CVI) anticipe en soulignant qu'en 2050, il sera probablement devenu hors de prix, voire même interdit, d'utiliser les ressources à haute valeur énergétique telles que le mazout ou le gaz naturel pour chauffer les locaux à 20°. Cette énergie si précieuse devra être réservée à une exploitation beaucoup plus efficace et allouée de préférence aux besoins indispensables des domaines médicaux, industriels et des transports lourds. Par ailleurs, la CVI insiste aussi sur les risques liés à la sécurité de l'approvisionnement énergétique et aux changements climatiques.

Retour sur investissement

Rénover, c'est tout d'abord garantir l'attractivité et la valeur de son bien sur le marché immobilier. C'est aussi anticiper les nouvelles lois et, dans le cadre des rénovations énergétiques, économiser entre 30% et 70% par année de frais de chauffage. Prévoir un plan de rénovation dès maintenant, c'est aussi bénéficier des subventions pendant qu'elles sont encore là.

► Un nouveau programme de subventions est prévu pour le 1^{er} janvier 2017 et les montants risquent de changer. L'illustration ci-contre présente l'ensemble des subventions à disposition des propriétaires dans le canton de Vaud jusqu'au 31 décembre 2016. Canton de Vaud

Subventions en péril

Dans le deuxième paquet de mesures de la Stratégie énergétique, le Conseil fédéral envisage, à l'horizon 2021, de créer une taxe sur l'électricité et de supprimer le Programme Bâtiments (détails dans *Le Régional* 649) qui soutient financièrement les rénovations énergétiques (lire interview page 35). Plus proche encore, le programme de subventions va changer à partir du 1^{er} janvier 2017. Le canton de Vaud n'en précise pour l'heure pas le contour car certaines modifications ne sont pas arrêtées. Mais il apparaît d'ores et déjà que le Programme Bâtiments va connaître des changements et qu'il incombera désormais aux cantons de redistribuer les montants à disposition qui risquent d'être modifiés.

Des outils pour les propriétaires

Le «Guide de la rénovation énergétique» de la CVI mais aussi les fiches pratiques de l'agence Minergie ou encore du Programme Bâtiments font la synthèse et donnent des pistes claires et simples pour avancer dans un projet de rénovation. Ces supports fournissent également des adresses, des conseils et un listing des procédures à

suivre dans le domaine de la fiscalité, des demandes de subventions, des travaux à entreprendre. La Chambre

Rénover maintenant, c'est bénéficier des subventions pendant qu'elles sont encore là

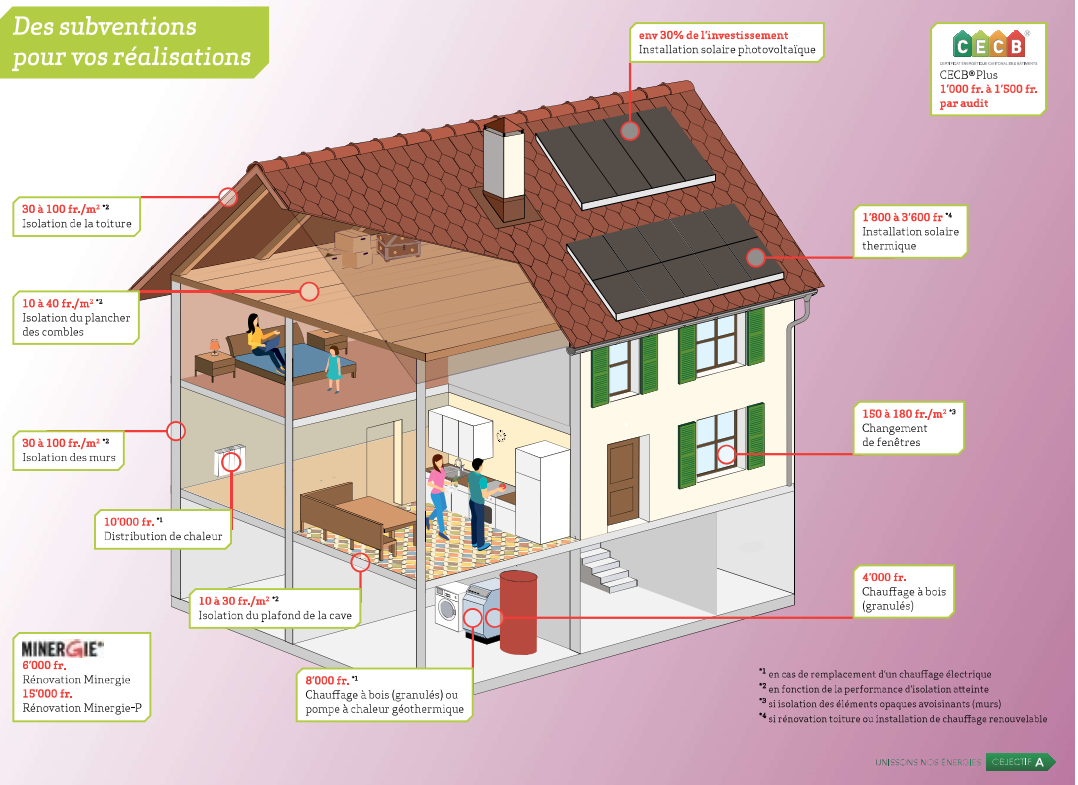
vaudoise immobilière, pour autant que vous en soyez membre, donne aussi des conseils adaptés au cas par cas sur rendez-vous. Sur le site du canton de Vaud, une foire aux questions

répond aux interrogations de base et l'agence Minergie donne quant à elle une liste d'entreprises spécialisées et fiables. De même que l'association ProRenova, composée de spécialistes triés sur le volet. Enfin, pour trouver un expert certifié, le propriétaire peut s'adresser à la Chambre suisse d'experts en estimation immobilière (CEI). Didactique et parfois ludique, la plateforme d'information des services de l'énergie et de l'environnement des cantons de Berne, Fribourg, Genève, Jura, Neuchâtel, Valais et Vaud fourmille de conseils pratiques sous forme de tableaux interactifs très explicites.

Informations :

- www.vd.ch/themes/environnement/energie
- www.minergie.ch
- www.dasgebaeudeprogramm.ch (Programme Bâtiments)
- www.energie-environnement.ch
- www.cei.ch (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières)
- www.prorenova-vaud.ch

Des subventions pour vos réalisations



Rénovation: mode d'emploi et avantages



Il est fortement déconseillé de rénover certaines parties d'un bâtiment sans avoir établi un projet global.

PUBLICATION

Dans la nouvelle édition de son «Guide de la rénovation énergétique», la Chambre vaudoise immobilière (CVI) encourage et accompagne les propriétaires pas à pas dans ces démarches qui se révèlent profitables sur plusieurs plans.

Magaly Mavilia

Les experts de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) estiment que les bénéfices d'une rénovation sont importants. Ils peuvent se résumer en quatre axes: l'augmentation de la valeur du bien immobilier, le confort, la réduction des coûts et de la consommation énergétique, la protection du climat.

Si la tâche semble titanesque, ce guide simplifie en grande partie le travail à accomplir et explique clairement comment procéder. Chaque volet de la rénovation est abordé avec précision

Rénover, c'est assurer la valeur de son bien immobilier et participer à la protection du climat.

et conseils pratiques: du bilan initial aux facilités fiscales, en passant par le financement, le cadre légal et les démarches à suivre. Aucun aspect n'a été oublié dans cet ouvrage très documenté qui fait office de «pense-bête» et de liste des tâches à accomplir pour réussir la rénovation d'un bâtiment. Il s'adresse aussi bien aux maîtres d'ouvrage et aux propriétaires de villa individuelle, d'une PPE, d'un ou de plusieurs immeubles.

Evaluer avant tout

La CVI insiste sur le fait qu'il est fortement déconseillé de rénover certaines parties d'un bâtiment sans avoir établi un projet global. Il est inutile et coûteux, par exemple, de changer la chaudière avant d'avoir procédé à l'isolation thermique. C'est pourquoi, avant de se lancer dans une rénovation, il convient de procéder à une évaluation globale de son bien. Différents modèles d'évaluation (énergétique, valeur du bien sur le marché, présence de polluants)

permettront d'établir un plan de rénovation et de financement. Le canton de Vaud octroie d'ailleurs jusqu'à 1500 frs de subventions pour l'établissement du CECB (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments). (Détails dans *Le Régional* 805).

Un pas après l'autre

Une simple réhabilitation ne permet plus de maintenir la valeur d'un bâtiment, affirme la CVI qui souligne qu'il est indispensable aujourd'hui de prendre en considération le volet énergétique. Le potentiel d'économie d'énergie peut être évalué à l'aide d'un bilan thermique, selon la norme SIA 380/1.

Par ordre de priorités, la marche à suivre peut se résumer en quatre points: l'isolation, le renouvellement d'air, l'isolation des conduits de chauffages, le changement de production de chaleur. Si cela est possible, rénover en une seule fois s'avère avantageux sur plusieurs plans. Cela permet de réduire le coût global et d'optimiser les mesures énergétiques, de profiter plus rapidement des économies d'énergies et de réduire les nuisances dues aux travaux. Cette méthode peut toutefois limiter les éventuelles déductions fiscales.

Sur le plan financier et légal, ce guide a le mérite de clarifier les différentes étapes (coût, fiscalité, cadre légal, financement et subsides) en donnant des points de repères, des adresses et en indiquant dans quel ordre avancer. Un pas après l'autre, la rénovation d'un bien immobilier devient beaucoup plus facile qu'elle n'y paraît.

i «Guide de la rénovation énergétique», Chambre vaudoise immobilière: www.cvi.ch

Economies à grande échelle

En rénover un bien immobilier, quelles sont les économies auxquelles un propriétaire peut s'attendre ?

Ventilation: 5 à 10%

Isolation du toit: 10 à 20%

Fenêtres: 10 à 15%

Isolation des murs: 10 à 20%