

Rénovation énergétique: transformer une contrainte en avantage

La révision de la loi sur l'énergie du Canton de Vaud entérine l'obligation de rénover les bâtiments, particulièrement les moins efficaces. En approchant ce défi de manière globale et réfléchie, les propriétaires peuvent transformer une obligation astreignante en opportunités d'investissements judicieuses.

Tout pointe vers la nécessité de repenser la consommation d'énergie. Face au réchauffement climatique, la Suisse s'est engagée à réduire son empreinte carbone, et les normes et règlements évoluent en conséquence. La rarefaction des sources énergétiques, comme l'hydroélectricité chère à la Suisse, ajoute une pression supplémentaire pour optimiser leur utilisation et trouver des alternatives durables, telles que le solaire, les biomasses et la géothermie.

Le contexte international tendu marqué par la guerre en Ukraine a accentué le désir d'autonomie énergétique européenne. La Suisse, comme ses voisins, recherche des solutions pour garantir un approvisionnement énergétique durable et indépendant.

Le bâtiment: fer de lance de la durabilité

Dans ce contexte, le secteur du bâtiment joue un rôle prépondérant. Particulièrement énergivores, les immeubles présentent un énorme potentiel d'amélioration: la majorité du parc immobilier suisse ne respecte pas les normes actuelles en matière de consommation d'énergie. Dans le canton de Vaud, près de la moitié des immeubles recensés CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) n'atteignent que la classification F ou G, c'est-à-dire les plus faibles.

Le marché immobilier lui-même pousse vers une prise en compte plus marquée de la classification énergétique des immeubles dans leur évaluation (CAPEX), incitant les propriétaires à programmer leur rénovation. Cependant, malgré les avantages évidents comme l'amélioration du confort thermique (ex: geocooling l'été), la réduction des charges et la préservation de la valeur du bien, les coûts d'une rénovation peuvent être dissuasifs.

Incitations à la rénovation énergétique

Les autorités proposent des subventions et déductions fiscales pour encourager les propriétaires à entreprendre des rénovations énergétiques. Ces mesures visent à alléger le fardeau financier et à rendre ces projets plus abordables.

Mais les propriétaires peuvent aller plus loin pour tirer pleinement partie de la rénovation énergétique, notamment en faisant appel à des Assistants Maîtres d'Ouvrage (AMO) promus par le Canton de Vaud. Ces spécialistes peuvent accompagner avantageusement les propriétaires en proposant une approche globale et concrète de la rénovation de leur bâtiment.

Une stratégie à long terme pour garantir une réelle optimisation

Pour rénover son bâtiment au mieux,

il y a quatre axes à étudier. Le premier concerne l'enveloppe thermique et les solutions de chauffage. Remplacer les anciennes chaudières par des solutions plus efficaces comme les pompes à chaleur (PAC) ou le chauffage à distance (CAD) permet de réduire les émissions tout en diminuant les coûts à long terme. La consommation électrique, avec l'installation de panneaux solaires ou de bornes de recharge, a bien sûr son rôle à jouer. Mais d'autres rénovations peuvent aussi avoir un impact significatif. Les balcons anciens, par exemple, sont souvent sources de pont thermique car rarement isolés et sans console isolante contre les murs de la façade; leur remplacement peut représenter l'opportunité de les agrandir et de les rendre plus accessibles aux Personnes à mobilité réduite (PMR).

Les propriétaires peuvent explorer le potentiel d'agrandissement ou de surélévation de leur bâtiment. Cette option permet de répondre à la pénurie de logement, tout en créant des opportunités de revenus supplémentaires. Lors de travaux de rénovation, un propriétaire pourrait ajouter un étage à sa maison et louer les nouvelles surfaces. Ainsi le propriétaire peut garantir un rendement supplémentaire et compenser les coûts de la rénovation – sans que ceux-ci ne retombent sur les locataires.

Une rénovation énergétique peut aussi être l'occasion de revoir les typologies des appartements et les adapter au goût du jour. En divisant de grands appartements en lots plus petits, un propriétaire peut optimiser les espaces et répondre à la demande du marché, rendant ainsi l'investissement plus attrayant.

Enfin, rendre les bâtiments plus accessibles à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite, est un aspect essentiel de la rénovation. Cela améliore non seulement la qualité de vie mais aussi l'attractivité et la valeur des propriétés.

Profiter de l'impératif énergétique

La rénovation énergétique représente une opportunité majeure pour les propriétaires. Malgré les défis financiers et logistiques, une approche d'ensemble permet de transformer ces contraintes en avantages tangibles. En investissant stratégiquement dans la rénovation énergétique, les propriétaires contribuent non seulement au besoin de durabilité, mais sécurisent également l'avenir et la valeur de leurs biens.

Article Léa Stocky

Article écrit en collaboration avec **German Lecina** et **Jean-Baptiste de Bantel**, Directeurs de Parfi Management SA

ANNONCE




Parfi
Management SA

**ENGAGÉS DEPUIS
15 ANS VERS UNE
ARCHITECTURE
DURABLE**

ASSISTANCE AUX MAÎTRES D'OUVRAGES
ANALYSE GLOBALE DES BIENS IMMOBILIERS
EXPERT CECB & AMO ACCRÉDITÉ CANTONAL
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
ARCHITECTURE BIM & DT

RUE DES BOSQUETS 15, 1800 VEVEY
021 925 37 00
WWW.PARFI.CH

