

Avis d'experte

La transition énergétique et l'immobilier

Responsable d'environ 45% de la consommation finale d'énergie en Suisse selon l'Office fédéral de l'énergie, le secteur de l'immobilier représente un enjeu majeur de la transition écologique. Durabilité, nouveaux règlements, risques de pénurie d'énergie: quel est l'impact sur la valeur des immeubles et la prise des décisions?

XAVIER VON ERLACH



À Genève, le seuil de l'IDC (indice de dépense de chaleur) est fixé à 450 MJ/m²/an et concerne environ 60% du parc bâti.

Face à l'urgence climatique, des mesures d'adaptation sont mises en œuvre au niveau fédéral comme au niveau cantonal. Le climat géopolitique et la hausse globale des prix viennent à renforcer la politique énergétique.



Lydia Dumont, experte immobilière, architecte chez m3 IMMOBILIER.

Le Plan climat cantonal (PCC) a comme objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 60% d'ici 2030 et atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, malgré la hausse de population. À Genève, le seuil de l'IDC (indice de dépense de chaleur) est fixé à 450 MJ/m²/an et concerne environ 60% du parc bâti. À titre indicatif, la valeur IDC d'une

nouvelle construction à usage d'habitation est d'environ 200 MJ/m²/an.

Un bâtiment mal isolé ou vétuste peut augmenter considérablement les charges d'exploitation et les frais d'entretien. D'autre part, une augmentation des charges s'appliquerait aussi aux locataires d'appartements à cause de la hausse des prix du mazout et du gaz. Ce sont des facteurs qui peuvent diminuer l'attractivité, ainsi que la valeur, d'un bien immobilier.

Travaux de rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique d'un bien immobilier:

- Améliorer l'enveloppe thermique du bâtiment: façade, fenêtres et/ou toiture.
- Moderniser les installations techniques (ventilation, éclairage, appareils ménagers etc.).
- Remplacer les installations de chauffage à mazout, à gaz ou à l'électricité par des énergies renouvelables ou de récupération de chaleur telles que la pompe à chaleur, le

chauffage à distance, les panneaux solaires ou la chaudière au bois.

• Assurer une exploitation optimale des installations techniques de chauffage. Un chauffagiste en charge d'exploitation peut effectuer des réglages nécessaires pour baisser la consommation d'énergie (programme Eco21).

Aujourd'hui les investisseurs sont des plus en plus intéressés par les aspects critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG). Une approche durable peut réduire à long terme les risques, optimiser les rendements, être conforme avec la législation pour l'efficacité énergétique des bâtiments, assurer le confort des occupants. Sans oublier les subventions énergétiques qui permettent de rentabiliser plus rapidement. La transition énergétique: un défi, mais aussi une opportunité! ■

LYDIA DUMONT