

# Wilhelm Gilliéron

## AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 3 novembre 2019

## **Pourquoi le taux de rénovation des bâtiments en Suisse n'est-il que de 1% ? Réflexions sur la modernisation du parc immobilier suisse dans un contexte de transition énergétique**

En Suisse, le taux de rénovation des bâtiments n'est que de 0.9%, ce qui est bien trop faible.

Il est pourtant bien connu que les nouveaux bâtiments sont bien plus efficaces sur le plan énergétique. Ils consomment quatre à sept fois moins d'énergie que les bâtiments construits avant 1980. Actuellement, le parc immobilier engendre 46% de la consommation globale d'énergie (finale), 49% de la consommation d'énergie fossile en Suisse et 37% de la consommation d'électricité en Suisse.

Des études montrent que les économies réalisées sur une période de 40 ans sont supérieures aux coûts d'une rénovation.

Malgré cela, l'on constate que les propriétaires, tout comme les planificateurs et les cantons, sont réticents à rénover les bâtiments existants. Les raisons de cette inactivité sont multiples et ne se limitent pas au problème du coût de ces rénovations.

En premier lieu, il sied de relever qu'il n'existe à ce jour aucune stratégie coordonnée globale à l'échelle suisse pour la modernisation du parc immobilier.

Selon la SIA, afin d'accélérer et améliorer le processus de rénovation des immeubles, il faudrait que soient réunies plusieurs conditions, à savoir « *des connaissances concrètes sur l'état énergétique des bâtiments, des stratégies de rénovation à long terme pour les propriétaires, de planificateurs capables de fournir des arguments économiques en faveur de la modernisation énergétique et d'entrepreneurs et artisans qui connaissent les enjeux et les questions liées à l'énergie* » (Source : <http://www.sia.ch/fr/themes/energie/modernisation-du-parc-immobilier-suisse/pouvoirs-publics/>).

A cela vient s'ajouter un cadre juridique qui évolue, en particulier avec la nouvelle Loi sur l'énergie qui fixe des objectifs de réduction de la consommation moyenne d'énergie d'ici à 2035. Récemment, une initiative populaire souhaite introduire un nouvel art. 74a dans la Constitution, portant sur la politique climatique, qui viserait notamment à neutraliser les gaz à effets de serre d'ici 2050 et à supprimer la mise en circulation de carburant et combustible fossile à partir de cette date. Il s'agit pour le comité d'initiative de mettre en œuvre les objectifs de la Convention de Paris pour le climat de 2015, ratifiée par la Suisse aux côtés de plus de 180 Etats.

Fin septembre 2019, le Conseil des Etats s'est également emparé de la Loi sur le CO2 en décidant d'introduire dès 2023 une nouvelle valeur-limite pour les bâtiments existants dont le chauffage doit être remplacé. Cette mesure va au-delà de ce que le Conseil fédéral avait proposé. De telles mesures constitueraient un moyen efficace pour que les cantons puissent ensuite atteindre leurs objectifs de réduction des émissions de CO2 (<https://www.rts.ch/info/suisse/10732000-le-conseil-des-etats-s-empare-de-la-loi-sur-le-co2.html>). Le 29 octobre dernier, la Commission du Conseil national sur l'environnement, l'aménagement du territoire et l'énergie (CEATE) a accepté notamment, dans le cadre de la révision de la Loi sur le CO2, de fixer comme objectif une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 50% d'ici à 2030 (cf. <https://www.letemps.ch/suisse/durcissement-loi-co2>).

Ces changements, qui s'inscrivent dans le cadre du débat actuel sur le réchauffement climatique, auront des répercussions évidentes sur les propriétaires, encouragés voire bientôt contraints de rénover leurs bâtiments.

Depuis 2010, le Programme Bâtiments - financé au niveau fédéral par des fonds provenant de la taxe sur le CO2 - est un instrument mis en place par la Confédération avec les cantons, par le biais duquel les propriétaires peuvent bénéficier de subsides lorsqu'ils procèdent à un assainissement énergétique de leur bâtiment. Dans le canton de Vaud, en 2019, le programme vaudois de promotion de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans le domaine du bâtiment s'élève à 52 millions de francs. Cette aide financière ne couvre toutefois pour l'instant qu'environ 5% du montant des travaux, ce qui n'est de toute évidence pas suffisant à inciter les propriétaires.

Le cadre légal du droit de la construction et des régulations techniques applicables à ce domaine va donc inévitablement continuer à évoluer et il est à espérer que des mesures d'avantage coordonnées seront adoptées par la Confédération et les cantons. Cela aura des conséquences tant pour les propriétaires, que pour les collectivités publiques, qui doivent elles aussi réfléchir à l'assainissement et à la rénovation des bâtiments publics.

Tant pour les propriétaires individuels qu'institutionnels, qui détiendraient plusieurs immeubles, un accompagnement juridique s'impose afin non seulement de coordonner la rénovation de ce parc immobilier par l'obtention des autorisations nécessaires, mais également pour que cette rénovation s'inscrive dans le contexte légal de la transition énergétique. Ainsi, les propriétaires pourraient non seulement bénéficier de subventions adéquates, mais également du soutien indispensable d'entrepreneurs et spécialistes capables de prévoir avec eux une stratégie à moyen et long terme. L'intervention d'un conseil juridique permettrait également aux propriétaires d'anticiper les conséquences de ce cadre législatif sur leurs immeubles et sur leurs devoirs de rénovation.

WILHELM Avocats conseille donc ses clients en matière de rénovation de bâtiments et suit attentivement l'évolution du cadre juridique y relatif.

---

**Source :**

**<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-administratif/pourquoi-le-taux-de-renovation-des-batiments-en-suisse-nest-il-que-de-1-reflexions-sur-la-modernisation-du-parc-immobilier-suisse-dans-un-contexte-de-transition-energetique/>**