



L'assainissement énergétique des bâtiments

Le point de vue du régisseur immobilier

deRham

Double vitrage Seule la moitié des vieux bâtiments sont bien isolés

Trente ans après son entrée en vigueur, la loi n'est pas totalement appliquée.

«Nous voulons décarboner la Suisse romande»

Le parc immobilier existant soit rénové trois fois plus vite. Le groupe investit des centaines de millions dans les alternatives au fossile

PROPOS RECUEILLIS PAR RICHARD ETIENNE
L'énergie, c'est du long terme. Il y a désormais une accélération car les énergies renouvelables permettent de plus en plus de clients de ne plus être des consommateurs passifs. En faisant quoi? En installant des panneaux solaires chez eux et en devenant producteurs d'énergie.

Comment inciter vos clients à faire ce pas? Le deuxième niveau de notre offre doit permettre d'aider nos clients à décarboner leurs activités. Notre «Lutis»

Réduire le gaspillage d'énergie et améliorer ses rendements

IMMOBILIER Investir dans la rénovation de bâtiments existants, en procédant à des assainissements énergétiques, contribue à améliorer l'environnement. Sur le plan financier, cela peut aussi soigner la rentabilité de son bien immobilier

L'analyse économique Loi sur le CO₂: un défi autant qu'une opportunité

Pierre Jacquot
Président de SVIT Romandie

Le parc immobilier d'environ 2 à 3% serait nécessaire pour l'enrayer et respecter les engagements pris dans le cadre des accords de Paris. Actuellement, la Suisse plafonne à 1% en moyenne. Genève enregistre un retard encore plus considérable. L'infographie ci-contre donne un aperçu de l'ampleur du phénomène: l'écrasante en compte pour l'instant 350'000. L'accélération des rénovations générée par l'adoption de la loi ne serait de surcroît pas linéaire: il nous faudrait apprendre à gérer et à mettre en œuvre des vagues de travaux successives. Le marché de la rénovation passerait à terme à 50 milliards de francs par année, contre 16 milliards à l'heure

«La rénovation énergétique est le plus beau chantier du moment»

URBANISME Dans la lutte contre le réchauffement climatique, les grandes entreprises font partie de la solution autant que du problème. Elles sont aussi en première ligne pour relever le défi urbain. C'est l'une des thèses développées par Pierre-André de Chalendard, dans un livre qui vient de paraître. Le président et bientôt ex-directeur du groupe Saint-Gobain sera l'un des orateurs du Forum des 100 qui se tiendra le 14 octobre prochain à l'EPFL.

Vevey paiera pour soigner ses bâtiments

Budgets 2022
L'Exécutif donne le ton pour son premier budget de la législature. Il assume sa volonté de ne pas lésiner sur les dépenses

localités ou administratifs. L'objectif: effectuer des travaux que les autorités précédentes avaient reportés afin de limiter les dépenses. «Le patrimoine communal a souffert de sous-attribution, explique Pascal Molliat, municipal chargé du Service des bâtiments, de la voirie, de l'éclairage public et des équipements sportifs.»

caux administratifs. Des baisses d'autres dépenses permettent toutefois d'éviter une explosion des coûts. La décision d'internaliser la gestion du parc immobilier, effective depuis le 1^{er} juillet, déploie aussi ses effets, avec de nouveaux besoins en personnel. La Municipa-

Le poids des indicateurs énergétiques

INVESTISSEMENT Les bilans ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) influenceront les engagements les Fonds. Président de SVIT Romandie (organisation faitière de l'immobilier) et patron de REIM (Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management), Pierre Jacquot énergique pour les parcs immobiliers. «Nous souhaitons rester à la pointe car ces enjeux sont, et deviendront, de plus en plus importants d'une part pour les citoyens,

1. Table des matières

1. Table des matières	05
2. Avant-propos	06
3. Le marché immobilier et les attentes des locataires	08
4. Les incidences des travaux de rénovation sur la valeur d'un bâtiment	10
5. Diagnostic de l'état général d'un bâtiment	24
6. Le Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB Plus)	25
7. Le financement de travaux importants de rénovation	26
8. L'octroi de subventions par les pouvoirs publics	28
9. Les aspects juridiques liés à la planification et à la réalisation de travaux de rénovation	29
10. Les incidences fiscales consécutives à la réalisation de travaux de rénovation	32
11. Les avantages à réaliser des travaux d'assainissement énergétique	35
12. Synthèse et conclusion	37

2. Avant-propos

Les propos alarmants sur l'état de la planète et les appels en faveur des mesures permettant de préserver l'environnement résonnent de partout.

Jamais il n'a été autant question de responsabilité collective et individuelle pour que chaque citoyen apporte sa contribution personnelle à cet objectif commun.

Dans notre domaine d'activité, la gestion immobilière, nous sommes directement concernés par ces enjeux dès lors qu'il est établi que les bâtiments comptent parmi les plus grands consommateurs d'énergies fossiles et sont, par conséquent, d'importants émetteurs de gaz à effet de serre.

deRham a l'opportunité mais aussi la responsabilité de gérer plus de 500 immeubles de tout type, de tout âge, en des lieux différents et pour le compte de mandants au profil très variable.

Notre rôle de régisseur immobilier nous place au premier rang des acteurs dans ce domaine et nous savons qu'il nous appartient de



+500

Immeubles de tout type, de tout âge, en des lieux différents et pour le compte de mandants au profil très variable chez de Rham.

35 millions

de bâtiments à rénover en Europe d'ici à 2030.





nous engager activement pour sensibiliser nos mandants à ces enjeux déterminants pour l'avenir de la planète mais également cruciaux dans l'optique du maintien de la valeur du parc immobilier dont nous assumons la gestion.

Dans ce contexte, il nous apparaît pertinent de proposer à nos clients une approche pragmatique de ce sujet en abordant l'ensemble des démarches à considérer avant de décider toute intervention sur un immeuble. C'est ainsi sous le regard objectif du régisseur immobilier que cette thématique est abordée en toute transparence.

Par cette contribution, nous voulons réunir l'ensemble des informations utiles à chaque propriétaire immobilier pour susciter une réflexion sur les mesures à déployer pour maintenir la valeur de son bien.

Nous sommes convaincus de l'importance du moment et il nous semble indispensable que nos clients puissent bénéficier d'un éclairage complet devant servir d'aide à la décision.

L'importance du moment

„Il nous semble indispensable que nos clients puissent bénéficier d'un éclairage complet devant servir d'aide à la décision. „

Nous sommes à vos côtés pour vous accompagner et vous conseiller dans le meilleur choix possible et nous disposons des équipes pluridisciplinaires et des partenaires de confiance pour réussir avec succès la valorisation de votre patrimoine.

3. Le marché immobilier et les attentes des locataires

La région lémanique offre une qualité de vie exceptionnelle et jouit de ce fait d'une grande attractivité. L'évolution démographique le confirme et les perspectives les plus probables dans ce registre prévoient que le Canton de Vaud passera le cap du million d'habitants en 2044 (815'000 à fin 2020).

Dans ce contexte, la demande en logements va perdurer et le marché de la location devrait rester très vigoureux dans les années à venir. Naturellement l'offre sera déterminante dans le cadre de l'appréciation de l'équilibre du marché.

A ce jour, nous pouvons constater un marché de la construction très actif et des acteurs économiques qui privilégient l'investissement dans l'immobilier de rendement. De ce fait, l'offre demeure très soutenue et nombreux sont les projets de développement et de réalisation d'immeubles voire de quartiers dans le canton de Vaud.

Cette production massive de logements a pour conséquence d'orienter le marché de

la location en faveur des locataires. Ces derniers ont l'opportunité de procéder à des comparaisons d'objets et subissent moins de pression quant au fait de ne pas trouver le logement idéal.

A cela s'ajoute l'évolution de la manière de vivre et la sensibilisation de chaque citoyen sur les enjeux climatiques qui sont très directement liées à l'habitat qui reste le besoin premier et fondamental de tout un chacun.

Aussi, il y a lieu d'être extrêmement attentif à cet aspect ainsi qu'au regard



que va dorénavant porter chaque locataire sur son lieu de vie. Indiscutablement les attentes évoluent en particulier sous l'angle du confort et de l'équipement, de la modernité, de la sécurité ou encore des coûts liés au logement.

Ce constat nous amène à nous préoccuper en particulier du parc locatif bâti avant la fin des années 1990 et à anticiper des phénomènes inéluctables liés aux changements de mode de vie ainsi qu'aux attentes des locataires. Il nous semble réaliste d'évoquer de vraies difficultés à venir pour les immeubles dont

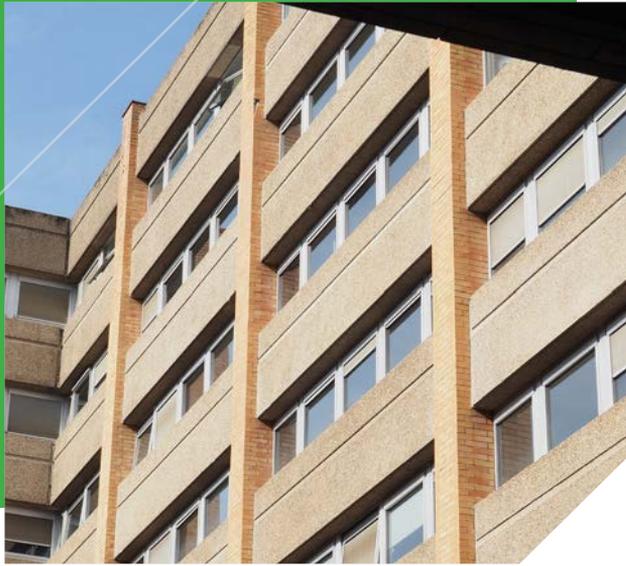
le confort ne correspond plus aux standards actuels ou qui ne répondent pas aux exigences énergétiques qui vont devenir la norme. Il s'en suivra rapidement une réelle perte d'attractivité sur le marché avec des conséquences concrètes telles que des difficultés de relocation, des vacances prolongées et une diminution durable du revenu locatif.

Nous pensons que deux phénomènes simultanés, d'une part l'offre en logement qui devient plus abondante et, d'autre part les attentes accrues des locataires, représentent un vrai signal d'alarme qui doit amener chaque propriétaire à réfléchir aux mesures à mettre en œuvre afin de préserver la valeur de son patrimoine.

Dans cette optique, des travaux visant à apporter des améliorations énergétiques aux bâtiments et la rénovation des objets locatifs s'imposent comme une évidence.



„Il nous semble réaliste d'évoquer de vraies difficultés à venir pour les immeubles dont le confort ne correspond plus aux standards actuels ou qui ne répondent pas aux exigences énergétiques qui vont devenir la norme.”



„Les immeubles sont soumis à un processus naturel de vieillissement et les besoins de l’habitat évoluent également.,,

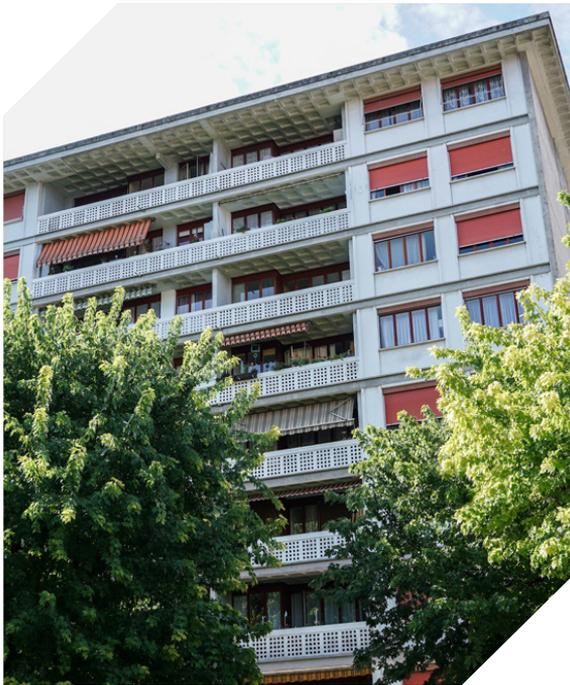
4. Les incidences des travaux de rénovation sur la valeur d’un bâtiment

Les immeubles locatifs sont des biens-fonds dont l’usage principal est réservé à la location à des tiers. Il s’agit d’objets de placement, raison pour laquelle la valeur vénale découle principalement de la valeur de rendement.

Cette valeur de rendement est obtenue par la capitalisation du revenu locatif net au moyen d’un taux qui comprend les frais financiers (coût des fonds étrangers et rémunération des fonds propres) et les frais d’administration (charges d’exploitation, frais d’entretien, etc.), ce qui équivaut à la valeur actuelle d’une rente perpétuelle.

Ainsi, deux éléments déterminants dans la fixation de la valeur d'un bien sont le produit des loyers et les charges de l'immeuble.

Les immeubles sont soumis à un processus naturel de vieillissement et les besoins de l'habitat évoluent également.



On distingue deux types de vieillissement, soit :

La vétusté

La vétusté qui se réfère à la détérioration de l'objet en raison de son utilisation dans le temps au regard de la durée de vie des différents éléments de construction.

L'obsolescence

L'obsolescence se réfère à la dépréciation des matériaux de construction (évier en grès, double fenêtres, moquette, etc.), à la typologie ou la configuration des logements (superficie, profondeur du balcon, etc.) ou encore aux techniques de construction (absence d'ascenseur, fenêtres simples vitrages, etc.). Ceci a pour conséquence de ne plus satisfaire les attentes des locataires en termes de confort et nécessite des travaux plus importants que de l'entretien courant.

Sans investissements réguliers, la substance bâtie se détériore et l'objet perd de sa valeur. Les immeubles requièrent des cycles de rénovations périodiques tous les 25 ans environ permettant d'atténuer les effets du vieillissement et de stabiliser ou d'augmenter le produit des loyers. C'est aussi à cette occasion qu'il est possible de réduire sensiblement la consommation énergétique en remplaçant les énergies fossiles par des agents renouvelables.

Les coûts induits pour la production de chaleur représentent une part importante des frais d'exploitation d'un immeuble. Des charges optimisées offriront la possibilité d'accroître le loyer net. Par conséquent, les bâtiments consommant moins d'énergie bénéficient d'une valeur marchande plus élevée.

Dans le cadre de la définition d'une stratégie d'assainissement énergétique, les critères à analyser sont notamment les suivants :

- La consommation d'énergie
- L'état général de l'immeuble
- Le standard d'équipement actuel et celui souhaité
- La typologie et la fonctionnalité des logements
- Le lieu de situation de l'immeuble
- Le potentiel constructible de la parcelle
- La structure des locataires

Dans l'optique de la valorisation de son immeuble, quels sont les avantages pour le propriétaire à consentir à un important investissement pour la rénovation de son bien :

- La qualité de son emplacement qui laisse envisager un potentiel de valorisation à long terme
- Le maintien d'un bon niveau de qualité des matériaux de construction (stopper l'état de dégradation et de vétusté des installations)
- L'adaptation des équipements au confort actuel attendu par les locataires
- Le maintien de la sécurité des locataires (hauteur des balustrades de balcon, hauteur des contrecœurs, etc.)
- Le maintien voire l'augmentation du revenu locatif
- La diminution des coûts d'exploitation et d'entretien
- L'optimisation des relocations futures (réduction du risque de logements vacants)



- La possibilité d'optimiser sa fiscalité par la déduction des investissements consentis
- L'opportunité de bénéficier de conditions de financements attractives.

Examinons maintenant les options qui s'offrent aux propriétaires et les incidences qui en découlent sur la valeur d'un bien immobilier :

Données d'un immeuble type pour l'analyse du cas :

- Immeuble construit en 1980
- Valeur vénale actuelle CHF 2'280'000
- Etat locatif annuel actuel CHF 100'000
- Surface habitable nette 400 m²
- Honoraires de gérance au taux de 4.5% de l'état locatif net
- Cycles de rénovations tous les 25 ans

Nous précisons que cette analyse porte sur un exemple théorique et qu'elle ne tient pas compte de paramètres externes¹ tels que l'évolution du taux hypothécaire ou les conditions¹ de financement des travaux. Une étude spécifique à chaque bâtiment et chaque propriétaire sera nécessaire.

¹ réelles



Scénario N°1

Travaux de strict entretien uniquement

Hypothèse selon laquelle le propriétaire n'est pas disposé à procéder à des travaux importants de rénovation, voici les conséquences possibles :

- Les revenus locatifs diminuent
- L'immeuble souffre d'un manque d'attractivité en comparaison avec les nouvelles constructions
- La durée de relocation des logements vacants s'allonge
- La valeur de l'immeuble décroît

Illustration de la détermination de la valeur de l'immeuble selon ce scénario :

	Répartition	Taux de base	Taux déterminant
Fonds propres	25%	4.50%	1.13%
Fonds étrangers	75%	2.50%	1.88%
Taux moyen des frais financiers			3.00%



Etat locatif total	90'000
--------------------	--------

CALCUL DES CHARGES

Libellés	% du Revenu	Coût (CHF)
Charges d'exploitation	8.89%	-8'000
Frais d'entretien	11.11%	-10'000
Honoraires de gérance	4.50%	-4'050
Provisions pour travaux futurs	13.76%	-12'390
Total	38.26%	-34'440
Etat locatif net		55'560
Capitalisé au taux moyen des frais financiers de 3%		
Valeur de rendement (valeur vénale)		1'850'000

Ne rien entreprendre pour valoriser l'immeuble provoquera inévitablement une diminution du revenu locatif à long terme et augmentera le risque de vacance de logements et par conséquent cela induira une baisse de la valeur du bien.

Dans un tel cas, s'il n'y a pas de volonté de consentir à la réalisation de travaux voire à conserver l'immeuble sur le long terme, la question d'une éventuelle stratégie de vente devrait être examinée.

Scénario N°2

Importants travaux d'entretien

Hypothèse selon laquelle le propriétaire est disposé à procéder à des travaux d'entretien importants (conservation de la qualité de l'habitation, cuisines et/ou sanitaires remis à neuf, réfection des peintures, remplacement de l'isolation thermique, remplacement du chauffage), voici les conséquences probables :

- Le revenu locatif pourra être maintenu
- L'immeuble conserve une partie de son attractivité au regard des nouvelles constructions
- La valeur de l'objet demeure stable
- La relocation des logements peut être envisagée sans vacance prolongée

Illustration de la détermination de la valeur de l'immeuble selon ce scénario :

	Répartition	Taux de base	Taux déterminant
Fonds propres	25%	4.25%	1.06%
Fonds étrangers	75%	2.50%	1.88%
Taux moyen des frais financiers			2.94%



Etat locatif total	100'000
--------------------	---------

CALCUL DES CHARGES

Libellés	% du Revenu	Coût (CHF)
Charges d'exploitation	7.50%	-7'500
Frais d'entretien	8.00%	-8'000
Honoraires de gérance	4.50%	-4'500
Provisions pour travaux futurs	13.32%	-13'315
Total	33.32%	-33'315
Etat locatif net		66'685
Capitalisé au taux moyen des frais financiers de 2.94%		
Valeur de rendement (valeur vénale)		2'280'000

Entretien l'immeuble permet de limiter la vétusté et l'obsolescence, ce qui a pour principal effet de conserver le revenu locatif et de réduire le risque de vacance et, de facto, de maintenir la valeur du bien.

Scénario N°3

Assainissement énergétique et importantes rénovations

Hypothèse selon laquelle le propriétaire est disposé à entreprendre des travaux importants de rénovation et d'assainissements énergétiques (recours aux énergies renouvelables, rénovation de l'enveloppe, amélioration des équipements), voici les conséquences possibles :

- Le revenu locatif augmente
- L'immeuble rivalise en attractivité avec les nouvelles constructions
- La relocation des logements ne pose pas de difficultés
- La valeur de l'objet augmente

Illustration de la détermination de la valeur de l'immeuble selon ce scénario :

	Répartition	Taux de base	Taux déterminant
Fonds propres	25%	4.00%	1.00%
Fonds étrangers	75%	2.50%	1.88%
Taux moyen des frais financiers			2.88%



Etat locatif total	110'000
--------------------	---------

CALCUL DES CHARGES

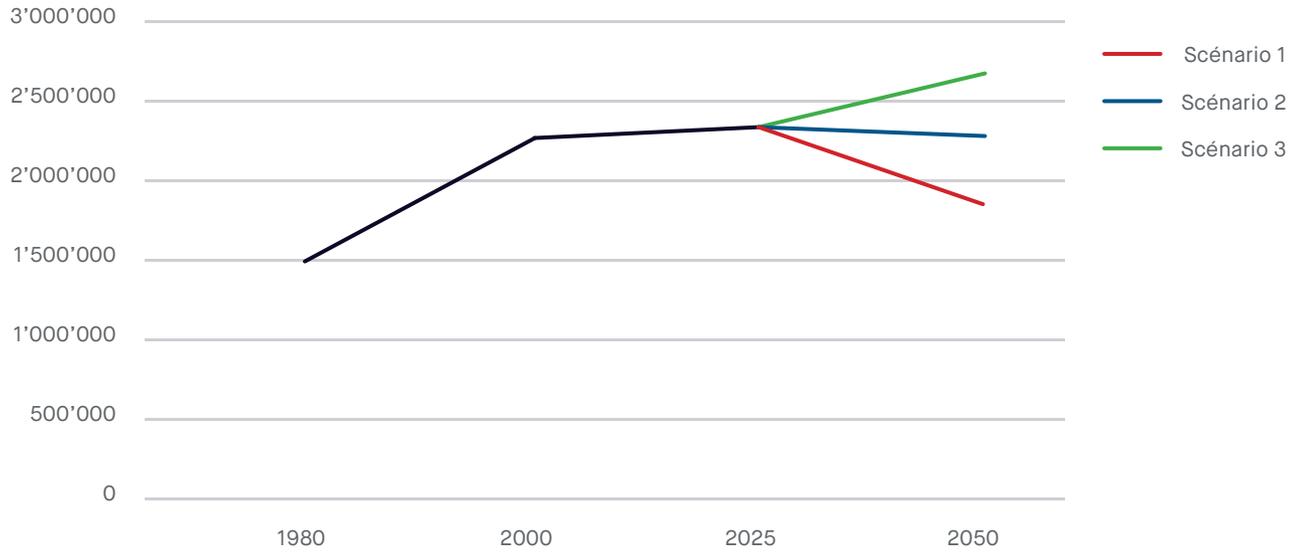
Libellés	% du Revenu	Coût (CHF)
Charges d'exploitation	6.18%	-6'800
Frais d'entretien	5.82%	-6'400
Honoraires de gérance	4.50%	-4'950
Provisions pour travaux futurs ***	14.49%	-15'934
Total	30.99%	-34'084
Etat locatif net		75'916
Capitalisé au taux moyen des frais financiers de 2.88%		
Valeur de rendement (valeur vénale)		2'640'000

Une rénovation complète comprenant des améliorations énergétiques permet une substantielle économie d'énergie, un gain de confort considérable et génère une plus-value sur la valeur du bâtiment. Les charges d'exploitation baissent grâce à la performance des nouvelles installations. De plus, les charges de chauffage et eau chaude des locataires diminuent.

En règle générale, une telle optimisation permet de reporter le gain des charges sur les loyers nets lors des relocations.

Synthèse des 3 scénarios

Illustration graphique des trois scénarios



Sous l'angle financier et des liquidités du propriétaire, le constat est le suivant :

Dans les scénarios présentés, le revenu locatif, les charges d'exploitation, les frais d'entretien ainsi que les intérêts hypothécaires sont impactés.

Dans le contexte des taux bas actuels, en reprenant les différents scénarios, il est intéressant de constater que la trésorerie évolue favorablement malgré les investissements.

A titre d'exemple, s'agissant du disponible versé au propriétaire, nous reprenons dans l'ordre les trois scénarios ci-dessus :

En préambule nous précisons que les intérêts hypothécaires ont été admis sur la base d'un financement hypothétique de 67% de la valeur vénale de 1'850'000 et CHF 2'280'000 à un taux de 1.5% pour les scénarios 1 et 2. Le scénario 3 tient compte d'un financement à hauteur de 75% (augmentation pour travaux) de la valeur vénale de CHF 2'640'000 au taux de 1.5%.

Scénario n° 1 - travaux de strict entretien uniquement

Etat locatif total	90'000
Charges d'exploitation (CHF)	-8'000
Frais d'entretien (CHF)	-10'000
Honoraires de gérance	-4'050
Intérêts hypothécaires	-18'592
Disponible versé au propriétaire	49'358

Scénario n° 2 - importants travaux d'entretien

Etat locatif total	100'000
Charges d'exploitation (CHF)	-7'500
Frais d'entretien (CHF)	-8'000
Honoraires de gérance	-4'500
Intérêts hypothécaires	-22'914
Disponible versé au propriétaire	57'086

Les frais d'entretien diminuent en raison de la moindre nécessité d'intervention. De même, les charges d'exploitation du propriétaire baissent.

Scénario n° 3 - assainissement énergétique et importantes rénovations

Etat locatif total	110'000
Charges d'exploitation (CHF)	-6'800
Frais d'entretien (CHF)	-6'400
Honoraires de gérance	-4'950
Intérêts hypothécaires	-29'700
Disponible versé au propriétaire	62'150

Les frais d'entretien diminuent en raison de la qualité des nouveaux matériaux qui ne nécessitent que peu d'interventions. Les charges d'exploitation du propriétaire sont également optimisées (chauffage des vacants, électricité des communs)



5. Diagnostic de l'état général d'un bâtiment

Ce document est établi par nos chefs de projets en concertation avec nos équipes de gérance après une visite complète de l'immeuble concerné. Ce diagnostic se veut complémentaire au CECB Plus et vise à identifier rapidement les parties d'un bâtiment qui montrent des signes de vétusté ou d'obsolescence.

Immeuble Rue Blancherie 9-11 à Chavannes-près-Renens

Etat général de l'immeuble au 20.03.2019
Mesures à entreprendre
Stratégie d'assainissement



Il s'agit là d'un premier constat qui, s'il corrobore le diagnostic et les mesures recommandées dans le CECB Plus, démontre de manière étayée qu'une étude approfondie doit être engagée.

6. Le Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB Plus)

Depuis le 1er janvier 2017 dans le canton de Vaud, l'établissement d'un CECB est obligatoire en cas de vente d'un bâtiment d'habitation existant ou lors de remplacement d'une installation de chauffage par une nouvelle installation au gaz ou mazout.

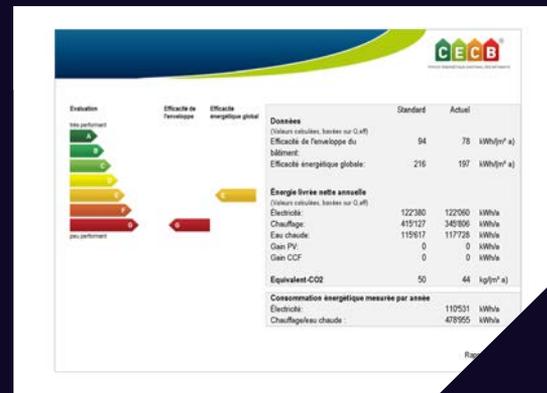
Une forme plus complète de ce document, le CECB Plus est requis préalablement à toutes démarches en lien avec un assainissement énergétique d'un immeuble.

Ce document est normalisé dans toute la Suisse conformément à la loi fédérale sur l'énergie. Il est établi par un expert cantonal certifié.

Le CECB Plus est un excellent instrument de planification et il comprend notamment :

- Un relevé détaillé des caractéristiques du bâtiment et de ses installations techniques
- Plusieurs scénarios chiffrés de modernisation et d'assainissement
- La mention des subventions qui peuvent être obtenues.

Pour l'élaboration d'un tel document, il est fait appel à des bureaux partenaires spécialisés.



7. Le financement de travaux importants de rénovation

En préambule, il est rappelé que le taux d'avance maximal (fonds étrangers) est calculé selon l'affectation de l'objet et conformément aux nouvelles directives de la FINMA en vigueur dès 2020, soit un taux d'avance abaissé à 75% pour les immeubles d'habitation (anciennement 80%).

Le prêt hypothécaire peut être convenu à taux fixe, variable ou LIBOR (SARON dès 1.1.2022).

Afin de déterminer le montant du prêt pour des travaux de rénovation, les établissements financiers se basent sur la valeur de l'immeuble après travaux. De ce fait, l'état locatif projeté sera l'élément déterminant pour fixer la nouvelle valeur de l'immeuble. Il devra être validé par le Service du logement du canton de Vaud. Le financement des travaux s'effectue sous forme de crédit de

construction (taux variable jusqu'à la consolidation) ou par le biais d'une augmentation du prêt hypothécaire existant.

Plusieurs établissements financiers encouragent les rénovations énergétiques en offrant un bonus qui peut comprendre un taux avantageux pendant la durée des travaux et/ou une réduction du taux d'intérêt pendant une période déterminée. La consolidation partielle au fur et à mesure de l'avancée des travaux avec un taux réservé usuellement 12 mois à l'avance représente une autre facilité proposée par certains établissements.

Dans le cadre de l'appréciation des risques pour un propriétaire immobilier, il est à relever que la renonciation à exécuter tous travaux de rénovation aura pour conséquence le déclin de la valeur du bien en question (diminution des revenus locatifs, augmentation



du risque de vacances, perte d'attractivité de l'objet sur le marché). Par ailleurs, la méthode d'analyse de l'établissement bancaire (rating) qui permet de déterminer la probabilité qu'un débiteur ne puisse pas faire face à ses engagements financiers se dégrade.

Cette dégradation du rating peut induire une modification des conditions du prêt hypothécaire (majoration du taux, amortissement plus conséquent, etc.) voire une dénonciation du prêt dans certains cas.

Nous rappelons que les établissements bancaires évaluent périodiquement la situation des dossiers de prêts hypothécaires pour les immeubles de rendement. Cet examen expose le propriétaire d'un bien immobilier au risque précédemment évoqué.

On peut ainsi aisément comprendre qu'un propriétaire soit tôt ou tard placé devant une décision stratégique importante que l'on

peut résumer à entreprendre des travaux lourds de rénovation ou se dessaisir de son bien. A défaut, le statu quo fera subir au propriétaire une sérieuse perte économique.

Pour conclure, nous relevons que l'investissement dans un immeuble représente une belle opportunité de rentabilité à long terme et peut permettre également d'éviter le paiement d'intérêts négatifs sur les comptes épargnes. On se souviendra encore que l'investissement dans la pierre s'avère moins volatile que la bourse.

„[...] il est à relever que la renonciation à exécuter tous travaux de rénovation aura pour conséquence le déclin de la valeur du bien en question...”



8. L'octroi de subventions par les pouvoirs publics

La Confédération, au travers du Programme Bâtiments, les cantons et les communes cherchent à encourager la réduction de la consommation d'énergie et des émissions nocives de gaz à effet de serre du parc immobilier Suisse. Il est rappelé que les bâtiments comptent parmi les plus gros consommateurs d'énergie du pays. Les autorités prévoient l'attribution d'une grande diversité de subventions pour une variété de bénéficiaires.

Dans le cas présent, il est question des subventions en matière d'énergies renouvelables et d'économie d'énergie destinées aux propriétaires immobiliers privés.

Ces derniers peuvent profiter de diverses subventions s'ils décident d'entreprendre des travaux visant à rénover énergétiquement leur bâtiment. Il est à relever que l'octroi de subventions peut être cumulatif à savoir que l'aide peut provenir de différents niveaux que ce soit fédéral, cantonal ou communal.

Au niveau cantonal l'entrée en matière au versement de subventions est envisageable pour des travaux tels que :

- Etablissement d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments Plus (CECB Plus)
- Isolation thermique des façades, du toit et du sol
- Remplacement de chauffages utilisant des énergies fossiles ou une alimentation électrique par des énergies renouvelables ou par le raccordement à un réseau de chauffage à distance

- Installation de capteurs solaires ou photovoltaïques sur un bâtiment existant
- Rénovations énergétiques complètes ou rénovations par étapes de grande ampleur.

Certaines communes proposent aussi des subventions qui peuvent être additionnées ou complémentaires à celles du canton pour des opérations telles que :

- Construction de toiture ou façades végétalisées
- Récupération des eaux de toiture
- Plantation d'arbres majeurs

L'éligibilité à l'octroi de subventions répond à un processus strict qui se déroule en plusieurs étapes dont les principales sont :

- L'établissement du concept d'assainissement
- Le dépôt d'une demande de subvention des travaux d'assainissement énergétique
- L'examen de la demande et décision d'octroi d'une promesse de subvention par le canton, et la commune
- L'exécution des travaux
- Le dépôt de l'avis d'achèvement des travaux
- Le versement de la subvention par le canton, la commune.

9. Les aspects juridiques liés à la planification et à la réalisation de travaux de rénovation

Les aspects juridiques doivent être distingués. Il faut comprendre d'une part les démarches nécessaires en vertu du droit public, et d'autre part les droits et obligations du bailleur vis-à-vis de ses locataires issus du droit privé, essentiellement le droit du bail.

La procédure administrative / droit public

Un projet d'assainissement énergétique doit faire l'objet d'une demande de permis de construire auprès de la Commune. Cette dernière confirmera que ces travaux sont assujettis à autorisation. La demande de permis de construire doit contenir plusieurs annexes importantes, à savoir :

01

Les plans du bâtiment, établis par un architecte autorisé

02

Un plan des canalisations d'eau et égouts, également établi par un architecte

03

Un plan de situation établi par un géomètre

04

Un concept incendie / F43 – formulaire de protection incendie

05

Une expertise amiante

06

Le questionnaire F53 pour toute rénovation excédant les 20% de la valeur ECA

07

Le bilan énergétique du bâtiment





La Commune contrôlera le dossier et le mettra à l'enquête publique. Par la suite, la demande est traitée par les services cantonaux qui délivrent les autorisations. Toutes les réponses de ces services sont contenues dans la synthèse CAMAC, qui est ensuite reprise par la Municipalité qui délivrera le permis.

Les démarches préalables nécessaires avant le dépôt de la demande de permis de construire sont les suivantes :

Diagnostic d'analyse d'amiante

Pour tous travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante est nécessaire (art. 103a LATC). Le diagnostic « avant travaux » portera uniquement sur les éléments touchés par le projet. Il doit être effectué par un diagnostiqueur des polluants du bâtiment reconnu par le Forum Amiante Suisse.

Protection incendie

En matière de protection incendie, les communes sont compétentes et traitent seules les bâtiments d'habitation individuelle et collective, ainsi que les garages et bâtiments comprenant moins de 40 places. Pour ces cas, il faut remettre un plan présentant le concept incendie, ou le formulaire 43

selon la demande de la commune.

Pour tous les autres bâtiments, objets de la compétence de l'ECA, une autorisation spéciale est délivrée par l'ECA (art. 120 LATC) et il faudra transmettre à cet effet le formulaire 43.

Préservation du parc locatif

La nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et son règlement d'application (RLPPPL) imposent au propriétaire de communiquer aux locataires au moins 40 jours avant le dépôt de la demande de permis de construire les éléments essentiels de son projet d'assainissement (nature des travaux, coûts, durée et répercussion sur les loyers). Les locataires ont le droit de formuler des observations ou suggestions dans les 30 jours.

En vertu de cette loi, le Service du logement fixe et contrôle les loyers après travaux pendant une durée de 3 à 10 ans, en fonction de la nature du projet et du lieu de situation de l'immeuble. L'état locatif après travaux est fixé de façon globale pour tous les logements, selon la méthode de la valeur objective, qui aboutit à un résultat différent du calcul des adaptations de loyers possibles en vertu du droit du bail (voir ci-dessous). Cette méthode tient compte notamment de la valeur à neuf selon l'assurance incendie de l'immeuble, de sa situation, de son environnement, de sa vétusté et de l'état locatif avant travaux.

Les relations avec les locataires / droit privé

En règle générale, l'assainissement énergétique de l'immeuble est effectué en présence des locataires, qui peuvent rester dans leurs logements, tout en subissant néanmoins les nuisances liées aux travaux.

Les locataires pourront demander une réduction de loyer pendant la durée des travaux. En effet, les nuisances (bruits, poussière, perte de luminosité due à l'échafaudage) diminueront la jouissance du bien loué et une réduction proportionnelle sera due et en général calculée à la fin des travaux pour avoir une vision d'ensemble et simplifier les démarches (environ 10 à 25% de réduction de loyer selon les cas).



Les travaux pourront faire l'objet d'une répercussion sur les loyers, après leur réalisation, sur la base du décompte final. Les adaptations pourront être notifiées pour la prochaine échéance des baux et devront tenir compte de tous les paramètres de fixation du loyer (taux hypothécaire, indice des prix à la consommation, charges d'exploitation de l'immeuble, importants travaux). Le calcul de l'augmentation possible du loyer suite aux travaux d'assainissement énergétique s'effectue selon la méthode « Fracheboud », définie par le Tribunal fédéral. Le résultat final sera différent pour chaque locataire.

L'inconvénient majeur de ces règles est de favoriser les anciens locataires : en effet, ceux-ci ont souvent un ancien loyer bas fixé sur la base d'un taux hypothécaire élevé. A l'inverse, les nouveaux locataires ont généralement des loyers plus élevés basés sur un taux hypothécaire relativement récent, donc bas. Ainsi, les locataires anciens sont privilégiés : leurs hausses de loyers seront moins élevées que celles des locataires récents.

Les calculs basés sur le droit du bail diffèrent de la méthode de la valeur objective utilisée par le Service du logement, en application de la LPPPL, qui fixe une limite globale pour l'immeuble. Il sera indispensable de respecter à la fois les règles du droit du bail et la limite fixée par le Service du logement.

„[...] Les travaux pourront faire l'objet d'une répercussion sur les loyers, après leur réalisation sur la base du décompte final...”

10. Les incidences fiscales consécutives à la réalisation de travaux de rénovation

Déduction des frais d'entretien effectifs relatifs aux immeubles privés

Un contribuable propriétaire d'un immeuble peut déduire les frais nécessaires à son entretien, les frais de remise en état d'un immeuble acquis récemment, les primes d'assurances ainsi que les frais d'administration par des tiers.

Il est également possible de déduire, sous certaines conditions, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Toutefois, il y a lieu d'être attentif aux différentes applications de ces règles par chacune des administrations fiscales cantonales. En effet, malgré le fait que cela soit valable pour l'ensemble des cantons en Suisse, plusieurs pratiques sont possibles, notamment sur la prise en compte de la date d'une facture ou celle du paiement.

Enfin, les éventuelles subventions, autres prestations analogues ou encore des indemnités reçues des assurances pour dommages viendront diminuer la déductibilité des frais et/ou investissements précités.

Distinction entre les frais d'entretien et les investissements

Les frais d'entretien sont des dépenses qui servent à maintenir la valeur d'un bien immobilier, autrement dit qui permettent de le garder en état. Le fait d'entretenir un bien suppose que ce dernier ait perdu de la valeur ou qu'il risque d'en perdre. En d'autres termes, cela implique qu'il faille remettre une ou plusieurs parties d'immeuble en état.

A l'inverse, les investissements apportant une plus-value ne sont pas déductibles, il en va par exemple :

- de la construction d'un abri à voitures
- de la création d'une pergola / véranda
- de l'aménagement de combles qui n'étaient pas habitables
- d'améliorations apportées offrant un confort supérieur ou une meilleure performance; ces dernières seront partiellement déductibles, en fonction de la détermination de la valeur de remplacement préexistante ;

En revanche, ce type de travaux pourra être déduit du gain qui sera réalisé sur la vente future de l'immeuble, venant réduire d'autant la base imposable soumise à l'impôt sur les gains immobiliers.

Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

Selon l'ordonnance fédérale sur les frais relatifs aux immeubles, entrée en vigueur le 1er janvier 2020, il est possible de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ou encore les frais encourus en vue de rationaliser la consommation d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables.



Ces investissements concernent le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants. Dans le canton de Vaud, sont, par exemple, considérés comme des investissements dont le taux de déduction se monte à 100% :

- les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique des sols, murs, toit et plafonds, remplacement des fenêtres)
- les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment (pompes à chaleur, raccordement à un réseau de chauffage à distance, remplacement des chauffe-eau)
- les analyses énergétiques

Si les mesures sont subventionnées par la collectivité publique, le propriétaire ne peut déduire que les frais qu'il assume lui-même.

Différents détails de mise en application et de respect de normes techniques doivent être vérifiés avant d'engager les travaux.

Frais pouvant être reportés sur la période fiscale suivante

La nouvelle réglementation relative à la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ainsi que les frais liés à un bâtiment de remplacement permet de déduire ces dépenses pendant l'année de construction ainsi qu'un éventuel report du solde sur la période suivante, cela uniquement en cas de revenu imposable négatif.

Dans le canton de Vaud, le règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés donne des précisions intéressantes sur les dispositions cantonales applicables.

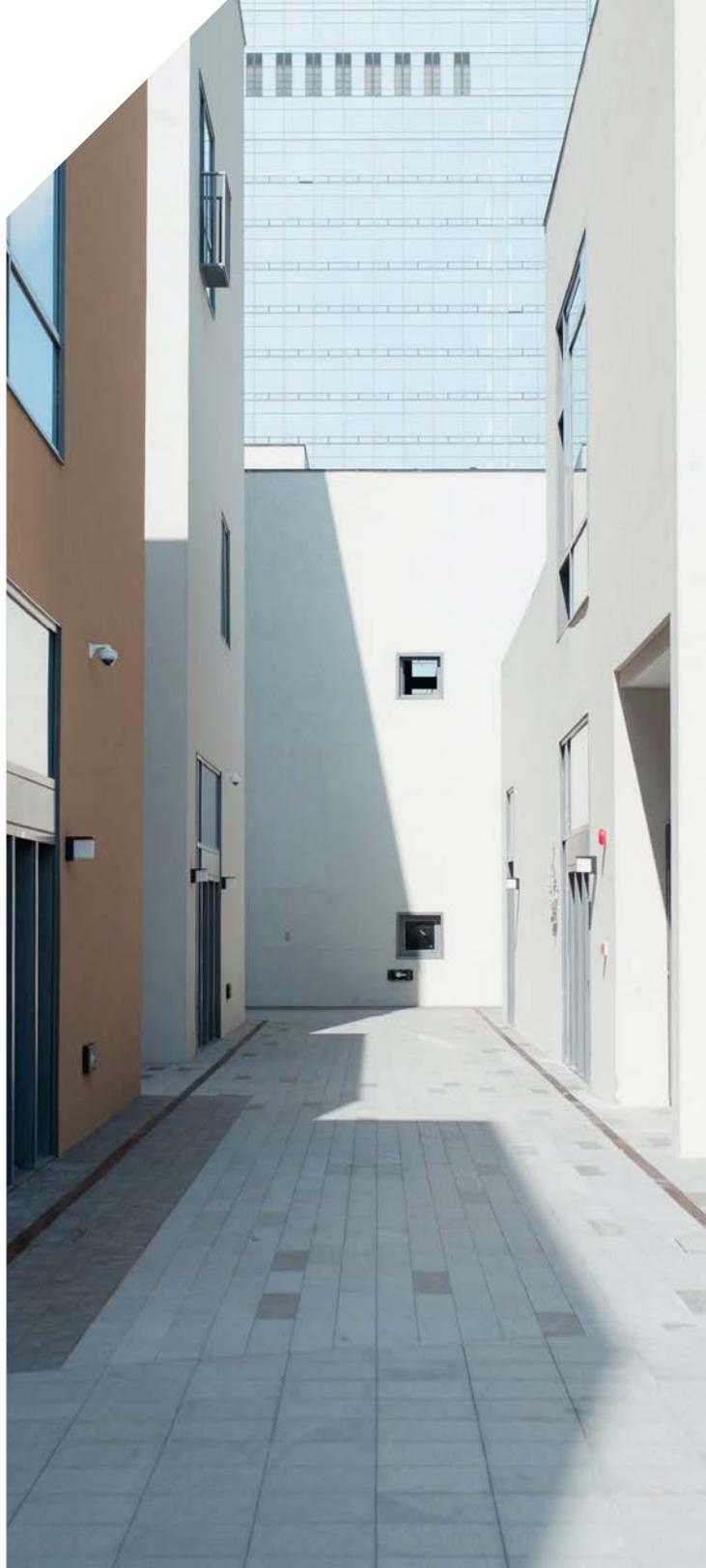
Date de la facture ou celle du paiement

Certains cantons considèrent la date de la facture comme déterminante pour la déduction des frais d'entretien des immeubles, alors que d'autres ne considèrent que celle de son paiement. Il se peut également que certains cantons autorisent les deux méthodes si elles sont appliquées de manière cohérente ou ont des réglementations différenciées. Dans le canton de Vaud, la date de facturation est, en principe, déterminante.

Pour les cantons se basant sur la date de facture, les acomptes ne sont pas déductibles sauf s'il s'agit de factures intermédiaires correspondant à des travaux déjà exécutés.

En guise de conclusion, il faut se souvenir qu'une planification des frais d'entretien d'immeuble est nécessaire tant d'un point de vue fiscal que technique.

Par ailleurs, il faut veiller à ce que les frais déductibles puissent être compensés par des revenus imposables et, dans la mesure du possible, répartir les frais sur différentes périodes fiscales (en fonction du revenu imposable) tout en vérifiant que cela soit cohérent avec le calendrier des travaux.



11. Les avantages à réaliser des travaux d'assainissement énergétique

En préambule, il y a lieu de rappeler que la Suisse a l'ambition d'atteindre la neutralité carbone en 2050. En application de la loi sur le CO₂, elle concentre principalement sa politique sur les secteurs des transports, de l'industrie et du bâtiment.

On rappelle que les bâtiments sont de gros pollueurs et consomment une importante quantité d'énergies fossiles. Plus de deux tiers des bâtiments sont chauffés au moyen de ces énergies et environ un million et demi de bâtiments auraient besoin d'un assainissement énergétique en Suisse.

Il apparaît sous l'angle de deux axes forts et distincts que l'assainissement énergétique d'un bâtiment représente une opération judicieuse et bénéfique.

En premier lieu, une intervention de ce type répond pleinement à ce besoin désormais urgent de limiter les nuisances produites par chaque immeuble qui est encore équipé d'installations techniques devenues obsolètes.

En réalisant des travaux de cette nature, le propriétaire d'un bâtiment apporte ainsi directement sa contribution au bien commun. En ayant conscience de cette nouvelle obligation et en décidant de passer concrètement à l'action, il anticipe les

normes et contraintes légales qui ne manqueront pas d'être appliquées dans les années à venir.

Indéniablement, la planification minutieuse de ce type d'intervention sera la meilleure manière d'aborder cette problématique sans risquer d'être soudainement contraint d'agir dans la précipitation.

La valorisation du patrimoine personnel ou familial constitue le second motif qui justifie une intervention. La compétitivité générée par le dynamisme du marché immobilier de la location impose à chaque propriétaire d'un immeuble de rendement de maintenir un niveau d'attractivité et de confort qui est aujourd'hui exigé de la part des locataires. Il va du maintien du revenu locatif sur le long terme, autrement dit de la préservation de la valeur patrimoniale.

A nos yeux ce seul risque justifie en soi de faire le pas et de se projeter dans une démarche visant à procéder aux analyses nécessaires afin d'identifier le scénario le plus adapté à chaque immeuble.





12. Synthèse et conclusion

À la lecture de ce document, il ressort incontestablement que la rénovation et l'assainissement énergétique des bâtiments sont des processus complexes qui reposent sur plusieurs aspects interdépendants qui doivent être totalement maîtrisés afin que l'opération soit un succès et finalement apporte aux propriétaires la satisfaction d'avoir valorisé durablement leur immeuble.

Nous souhaitons, par la rédaction de cette brochure, que ce sujet puisse être abordé de manière factuelle et aussi exhaustive que possible. De manière simplifiée mais en écartant aucun thème, nous voulons renseigner et orienter en toute transparence l'ensemble de notre clientèle sur la nécessité de procéder à une réflexion pour chaque immeuble dont le cycle de vie nécessite une prochaine intervention.

L'ensemble des étapes imposées par ce type d'intervention requiert une excellente coordination entre les différents acteurs et des compétences aussi pointues que pluridisciplinaires.

En notre qualité de régisseur, nous avons une parfaite connaissance de votre immeuble et de vos locataires. Nous mettons également à votre service des collaborateurs disposant de hautes compétences et d'une grande expérience dans les domaines spécifiques que sont la gérance d'immeubles, la planification et la direction de travaux, le droit et l'expertise immobilière.

Nous avons fait le choix de nous entourer de partenaires de confiance dans les domaines spécifiques comme l'ingénierie thermique, les énergies renouvelables ou encore l'élaboration des certificats énergétiques cantonaux des bâtiments.

Par ailleurs, et dans la mesure où cela est souhaité, nous disposons également de partenariats et de conseillers avisés dans le domaine fiscal et le financement hypothécaire.

Nous nous réjouissons d'échanger prochainement avec vous à ce sujet !



Olivier Moser
COO

deRham



Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne



renovation@derham.ch
www.derham.ch



+41 58 211 13 59

A photograph of the exterior of the deRham building. The building has a modern facade with dark grey panels and vertical blue accents. The name "deRham" is mounted on the wall in large, white, three-dimensional letters. The background shows a clear blue sky and some greenery.