

## L'avis de l'expert

## De la durabilité des bâtiments

**Yves Cachemaille**  
CBRE Switzerland,  
Head of Valuation  
& Advisory,  
membre CEI



**B**ien plus de la moitié de notre empreinte écologique globale provient de nos émissions de dioxyde de carbone, premier responsable de l'effet de serre et donc du réchauffement climatique.

La phase de construction des bâtiments est fortement énergivore et représente 50% de la consommation de CO<sub>2</sub> sur la durée de vie d'un actif immobilier: les engins de chantier, le transport des matériaux et des équipements pour les construire, en émettent de grandes quantités. Les 50% restant proviennent de l'exploitation des bâtiments par ses propriétaires ou ses locataires.

Avec une consommation d'environ 100 TWh, le parc immobilier suisse compte pour quelque 45% de la consommation d'énergie finale en Suisse et 75% de ces 100 TWh sont imputables uniquement à leur chauffage. Le principal vecteur énergétique reste le mazout, qui assure actuellement plus de 50% de l'approvisionnement énergétique du parc immobilier, suivi par le gaz naturel à hauteur de 25%.

Afin d'infléchir la courbe du réchauffement climatique, l'Accord de Paris, entré en vigueur le 4 novembre



**La moitié de la consommation de CO<sub>2</sub> d'un bâtiment est émise lors de sa phase de construction.** KEYSTONE

2016, a pour but de limiter la hausse des températures à un niveau inférieur à 2, voire à 1,5 degré Celsius par rapport au niveau préindustriel. Afin de concrétiser cet objectif à long terme, les pays signataires s'obligent à réduire le plus rapidement possible les émissions de gaz à effet de serre et ainsi parvenir à un monde climatiquement neutre d'ici le milieu du siècle. Ces efforts ont toutefois un coût: l'Association suisse des banquiers et le cabinet d'études Boston Consulting Group évaluent à près de 390 milliards de francs les investissements nécessaires pour que la Suisse atteigne la neutralité carbone.

Cet objectif ne sera pas sans effet sur le parc immobilier suisse: un lo-

gement consomme de l'énergie pour le chauffer, l'éclairer, pour produire de l'eau chaude ou encore pour l'alimenter électriquement. Une maison dite «zéro carbone» est ainsi un immeuble qui n'a émis aucun gaz à effet de serre, ou une infime portion, lors de sa construction et qui n'émet aucun ou très peu de CO<sub>2</sub> lors de son exploitation.

Les équipements à faible émission de carbone devront parallèlement être accompagnés par un comportement écoresponsable de ses utilisateurs. Après le rejet de la loi sur le CO<sub>2</sub> par le peuple le 13 juin 2021, le gouvernement s'attelle actuellement à un nouveau projet, qui sera déposé avant la fin de l'année. Bien que ses

contours ne soient pas encore finalisés, il devrait certainement privilégier les incitations plutôt que les taxes. Ainsi, des aides financières devraient encourager le remplacement des anciens chauffages à mazout ou à gaz, accompagnant ainsi progressivement la transition jusqu'en 2050. En effet, la grande majorité des bâtiments auront, d'ici là, fait l'objet d'une rénovation énergétique et les chauffages au mazout, au gaz et électriques en fin de vie auront été remplacés par des énergies renouvelables.

Dans la mesure où en Suisse, 45% des maisons individuelles mais seulement 36% des immeubles résidentiels ont été construits il y a moins de trente ans, la construction et surtout la rénovation durable des bâtiments sont désormais un point crucial pour atteindre les objectifs environnementaux.

Notre parc immobilier devra ainsi faire l'objet d'investissements massifs ces trois prochaines décennies sans que la valeur des immeubles n'augmente de manière sensible: dans de nombreuses régions, le niveau des loyers est tendanciellement élevé au regard des salaires et une grande partie des travaux ne pourra ainsi pas, ou peu, être répercutée sur les loyers, sauf si l'immeuble dispose d'une réserve locative substantielle. Dans le cas contraire, il est temps de constituer des réserves!