



## GROS PLAN

LES ENJEUX DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

# LES FREINS ET LE PLAN DE ROUTE VUS PAR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

La rénovation du bâti est une tâche titanesque pour les propriétaires, mais aussi pour les régies, les gérances et les maîtres d'ouvrage. Quel est le plan de route et quel sont les freins que rencontrent les acteurs de l'immobilier? Nous avons posé ces questions délicates à Michel Maillard, directeur de Naef Immobilier Lausanne SA et à Bernard Nicod, directeur du Groupe Bernard Nicod.



MICHEL MAILLARD

### Michel Maillard, comment une régie telle que naef Immobilier gère-t-elle le réchauffement climatique dans la rénovation?

Le groupe Naef s'est doté entre autres d'une charte «Développement durable» il y a plus d'une dizaine d'années. C'est dans l'«ADN» du groupe que d'être non seulement sensible à ces questions mais de chercher à promouvoir les bons gestes, les bons achats, les bons équipements, en commençant au sein de l'entreprise.

Nos clients propriétaires tout comme les promoteurs sont attentifs à ces

questions qui ne sont plus des options mais des sujets qu'il faut aborder, investiguer, solutionner. La technique de l'immeuble est une chose, le comportement des occupants en est une autre. On peut labelliser un immeuble, on doit informer, expliquer, conseiller, motiver les occupants pour qu'ils participent à cet effort sans que ce soit au détriment de leur confort immédiat.

Cela implique donc d'être également investi dans l'animation des occupants, par exemple en entreprenant des démarches en vue de l'animation de quartier. Concrètement, dans le dernier projet développé à Crissier par Naef, en partenariat avec Losinger, nous mettons en avant des labels comme Minerergie Eco, Well Community et Biodiversity. La rénovation ajoute cette complexité qu'il faut faire avec ce qu'on a: un habitat existant, des personnes, des familles installées. On ne gomme pas un immeuble pour repartir d'une feuille blanche, on doit le faire évoluer, avec des objectifs que nous voulons ambitieux tout en sachant partager cette vision avec ceux qui vont en subir les

conséquences, immédiates en tout cas. Une régie est donc autant investie dans le défi technique que la gestion humaine.

**«En matière de rénovation, la législation est tout sauf incitative.»**

### Quel est votre point de vue sur la situation climatique?

C'est un défi extraordinaire, complexe, difficile. La nécessité d'avancer, l'exigence de trouver des solutions. Il faut voir l'idéal mais ne pas avoir peur de procéder aussi par étapes, en tenant compte des réalités. Il y a sur le papier des solutions présentées comme la meilleure façon de faire. Et, une fois l'immeuble en exploitation, on découvre que le mieux est parfois l'ennemi du bien. Parce que le comportement des occupants ne correspond pas à ce qui est écrit sur le papier. Entre dogmatisme et pragmatisme, il faut emporter l'adhésion des uns et des autres.

## La rénovation du bâti est une tâche titanesque, quel est votre plan de route?

L'approche n'est pas la même selon nos clients. Si les grands institutionnels (compagnies d'assurances, fonds d'investissement ou de prévoyance, etc.) ont des outils d'analyse et une stratégie pour les rénovations à entreprendre, nos autres clients comptent davantage sur nous pour les aider dans ces choix. Chez Naef, nos clients disposent d'un rapport technique sur l'état de leur immeuble ou de leur PPE, d'un budget que nous développons sur plusieurs années. Nous avons des partenaires comme Signa-Terre qui poussent les investigations et les analyses du point de vue énergétique afin de mieux conseiller nos clients lors de projets de rénovation.

### Les obstacles majeurs?

Outre les réalités humaines, les questions budgétaires, la gestion administrative des dossiers est lourde: mises à l'enquête, contrôles divers, procédures de surveillance; quand on a un projet qui tient la route, que le propriétaire accepte, qui est raisonnable et réalisable, on tombe sous le coup de législations cantonales qui sont clairement tout sauf incitatives. Vous sortez d'une loi pour entrer dans une autre.

Les contraintes imposées découragent parfois les propriétaires: certaines mesures de rénovation sont tout simplement intrusives et le rendu propose plus d'inconvénients que d'avantages. Les lois ne tiennent pas compte de ces réalités. Les gérants et les administrateurs doivent faire avec, c'est leur quotidien. On observe dans certains

cantons un dynamisme positif de la rénovation que les cantons par trop régulés ne peuvent même pas percevoir.



BERNARD NICOD

### Bernard Nicod, comment une régie telle que la vôtre empoigne-t-elle ce défi?

Nous sommes clairement à un carrefour déterminant pour l'équilibre du CO<sub>2</sub> dans les années à venir. La prise de conscience n'est pas d'hier, mais ce n'est pas un sujet facile pour des gens qui ont le pied sur l'accélérateur. Nous avons cependant anticipé les mesures en installant, en 2017, des bornes de recharges pour véhicules électriques dans nos immeubles. Tous nos propriétaires et copropriétaires ont été sensibilisés à réaliser un CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments).

En 2019, nous avons tapé fort en envoyant à 46 900 locataires le petit dépliant «Guide pratique pour économiser de l'énergie». Ceci afin de les inciter à prendre toutes les mesures nécessaires. Certains locataires ont demandé des conseils, d'autres ont jeté la brochure. Nous ne sommes pas à même de calculer les économies, mais sur 46 900 locataires vous pouvez imagi-

ner qu'elles sont très importantes.

### Quelles sont vos priorités dans les rénovations?

Tout d'abord de mener une réflexion globale. Ce qui n'est pas chose aisée vu la complexité et la lenteur législatives. En matière de rafraîchissement, nous mettons en place des protections solaires et installons des plafonds rayonnants partout où c'est possible. C'est un système du tonnerre, qui permet à la fois de chauffer en hiver et de refroidir en été.

Côté chauffage, je suis assez convaincu par les chaudières à gaz à condensation réversibles qui apportent aussi du rafraîchissement et les pellets, là où c'est possible.

### Quels sont les obstacles majeurs que vous rencontrez?

Ils sont principalement d'ordre législatif. Nous croulons sous des règlements de plus en plus lourds et complexes. Ainsi, par exemple, pour les surélévations à Lausanne – réponse écologique à la densification des villes – c'est par dizaines que les mises à l'enquête sont en attente.

Cette situation n'est pas l'apanage de Lausanne. Il y a en Suisse 4,5 millions d'objets immobiliers et les procédures coûteuses et interminables ne favorisent pas du tout l'accélération des rénovations. Celles et ceux qui produisent des règlements à tour de bras sont manifestement bien éloignés de la réalité du terrain... Si l'on veut réellement atteindre les objectifs à l'horizon 2030, il conviendrait que l'Etat soit plus rapide, plus souple et plus efficace et donc, qu'il nous lâche un peu les baskets! •



Selon Bernard Nicod: «Il y a en Suisse 4,5 millions d'objets immobiliers et les procédures coûteuses et interminables ne favorisent pas du tout l'accélération des rénovations». © Giulio Locatelli