

3 questions à...

Nul ne conteste la nécessité de procéder à des économies d'énergie, en particulier par le biais de la rénovation des immeubles d'habitation. Reste à mettre au point une politique qui incitera les propriétaires à le faire et là, aux yeux de Sandro de Pari, directeur du Fonds immobilier romand (FIR), il n'existe aujourd'hui aucune mesure législative réellement efficace. Un bref tour du problème en sa compagnie.

1) Quelle est l'importance du patrimoine du FIR et quel montant attribue-t-il aux travaux d'entretien et de rénovation de ses immeubles?

Le FIR est propriétaire de quelque 150 immeubles totalisant environ 3800 logements dont une forte proportion dans le canton de Vaud et il consacre, bon an mal an, 10 millions de francs à leur rénovation. On estime que pour ce poste, il faut prévoir un montant représentant un à deux pourcent de la valeur de l'assurance-incendie de l'ensemble du parc immobilier. Nous n'en sommes pas loin mais il faut être conscient que pour l'ensemble de la Suisse romande les deux tiers des immeubles ont été construits dans les années cinquante et auparavant. L'effort de rénovation ne doit pas être relâché. Il est difficile d'établir la part qui, dans ces inves-

tissements, est consacrée spécifiquement aux économies d'énergie. Tout au plus peut-on dire qu'ils en représentent une très grande partie. En fait, on ne réalise pas d'économies d'énergie sans les travaux de rénovation et ce sont les deuxièmes qui donnent l'impulsion aux premières.

2) Chaque canton a sa politique propre en matière de développement durable et d'économies d'énergie. Ressentez-vous d'importantes différences d'un canton à l'autre?

Non, fondamentalement les politiques cantonales sont assez similaires en matière de rénovation avec les énergies renouvelables comme leitmotiv. Tous encouragent les économies par le biais de subsides qui peuvent être appréciables, certains sont plus exigeants et plus coercitifs que d'autres à l'égard des travaux de rénovation,

les études et les démarches qu'ils exigent sont plus poussées, les délais plus longs aussi mais on ressent tout de même une certaine harmonisation des mesures. Le problème, en particulier dans le canton de Vaud, est que celles-ci tendent à se renforcer. On l'a vu au début de cette année avec l'entrée en vigueur de la LPPPL qui accentue les dispositions sur la transformation et la rénovation d'immeubles existants. Il en découle que les motifs d'autorisation pour des travaux de rénovation sont limités et le contrôle des loyers est renforcé. Dans ce domaine, le canton de Genève est le plus restrictif de Suisse romande et on en sait les conséquences: les propriétaires hésitent, voire renoncent à rénover leurs immeubles car ils se heurtent à un contrôle des loyers très restrictif et le parc immobilier genevois vieillit sérieusement. On en prend dangereusement le chemin dans le canton de Vaud, plus que dans les autres cantons romands.

3) Dans ce contexte tout de même tendu au niveau politique, que peut



SANDRO DE PARI

DIRECTEUR DU FONDS
IMMOBILIER ROMAND (FIR)

souhaiter le patron d'un fonds immobilier comme le FIR?

En gros, une harmonisation des dispositions touchant le développement durable est nécessaire car dans le canton de Vaud celui-ci est concerné par trois textes – la politique énergétique, la toute nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et le droit du bail – et c'est inévitablement la loi la plus contraignante qui s'applique aux propriétaires. Un accord est tout aussi souhaitable sur un taux de rentabilité qui incite sérieusement les propriétaires à faire des travaux de rénovation et par là des économies d'énergie tout en protégeant le locataire contre le risque d'abus. Car les subsides ne suffisent pas, loin de là.

(Propos recueillis
par Etienne Oppliger)

APPLICATION: PROPRIÉTÉ EN VERSION NUMÉRIQUE

Le magazine «Propriété» est disponible sur tablettes, smartphones et PC.

Téléchargez gratuitement l'application «Propriété» sur App Store et Google play et retrouvez le dernier numéro ainsi que des archives en version numérique. Les codes d'accès aux derniers ajouts se trouvent en page 3 de ce numéro.

