



Journées du logement de Granges 2014

Markus Mooser, Directeur de l'office romand de Lignum, Le Mont-sur-Lausanne

La Toiture – le Terrain à Bâtir le meilleur marché

Pour quelle raison les propriétaires sont-ils si peu enclins à investir dans des travaux d'économie d'énergie ? Diverses enquêtes ont montré que les principales raisons invoquées sont les coûts élevés des travaux, la carence de fonds propres, le manque de confiance sur les réelles économies possibles et le manque de connaissances spécifiques. Les propriétaires se sentent en outre démunis face à l'ampleur de la tâche, la diversité des normes, le choix des intervenants pouvant les conseiller. Mais la question des coûts et du retour sur investissement est la plus fréquemment invoquée. Les propriétaires ont peur d'investir, n'ont que très rarement anticipé en constituant des fonds de rénovation et se contentent trop souvent du rendement résiduel de leur bien plutôt que de réaliser une analyse des revenus potentiels liés à une rénovation d'envergure. Trop souvent, les biens à rénover sont vendus en état pour profiter à court terme de la plus-value liée au terrain. Avant d'opter pour cette alternative, il serait pourtant judicieux de faire une étude préliminaire permettant d'évaluer les gains potentiels. Pour ce faire, il est vivement recommandé de s'entourer de professionnels compétents (architectes, ingénieurs, thermiciens).

Un assainissement simple n'est que rarement intéressant pour le propriétaire, car les coûts liés au chauffage ne sont généralement pas comptés dans les loyers et facturés selon un décompte au coût effectif. Les économies faites en isolant un bâtiment profitent donc avant tout aux locataires qui ne sont pas partie prenante dans la décision de rénovation du bâtiment qu'ils occupent.

La pratique révèle qu'en surélevant un bâtiment, les surfaces locatives supplémentaires permettent fréquemment de rentabiliser une rénovation. Il n'en reste pas moins qu'il est important de vérifier si une telle opération est possible tant sur le point des règlements de construction que sur le plan technique.

Il s'agit notamment de vérifier si l'option de remplacement du bâtiment n'offre pas la possibilité d'avoir un étage supplémentaire. Dans pareil cas, la surélévation n'a que peu de chance d'être la plus rentable.

De nombreux autres facteurs doivent être analysés. Ils seront donc présentés en détail dans le cadre de ce séminaire.