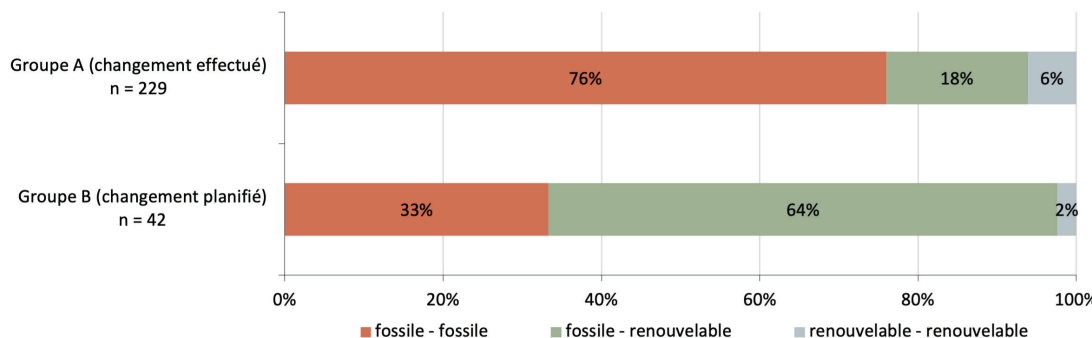


UN CONSEIL BANCAIRE À VALEUR AJOUTÉE

Les banques jouent un rôle central dans le financement de l'immobilier. Les conseillères et conseillers bancaires connaissent la valeur d'un bien immobilier et s'y connaissent en matière de maintien et d'augmentation de la valeur à long terme. Un projet de recherche s'est penché sur la question de savoir si les conseils bancaires pouvaient être utilisés pour inciter les particuliers propriétaires d'immeubles locatifs à repenser leur mode de vie en faveur des systèmes de chauffage renouvelables.



Vue d'un appartement de l'immeuble « Alte Schmitte » dans la commune soleuroise de Lohn-Ammansegg. Dans les années 1980, des chauffages électriques y avaient été installés car, suite au « choc pétrolier », on voulait se passer des sources d'énergie que sont le pétrole et le gaz. Lors du dernier assainissement, une pompe à chaleur a été installée dans chacun des douze appartements de l'immeuble. Celles-ci utilisent la chaleur d'un champ de sondes géothermiques commun. Photo: CTA



Selon une enquête menée en 2021, sur 229 propriétaires, seuls 18% sont passés d'un chauffage « fossile » à un chauffage « renouvelable ». Parmi les 42 propriétaires qui prévoyaient de remplacer leur système de chauffage au moment de l'enquête, 64% voulaient déjà passer des énergies « fossiles » aux énergies « renouvelables ». Graphique: Rapport final de l'OFEN sur le remplacement du chauffage dans les immeubles locatifs

Remplacer un chauffage au mazout ou au gaz par une pompe à chaleur, par exemple, est une question technique et écologique, mais aussi financière. Si un bâtiment a besoin d'un nouveau chauffage, ces trois aspects doivent être soigneusement évalués. Dans de nombreux cas, quiconque souhaite acquérir un chauffage écologique discutera avec la personne de confiance auprès de sa banque habituelle de la manière dont cet achat peut être financé. Un projet de recherche a maintenant renversé la vapeur : il a demandé si les conseillers bancaires pouvaient contribuer à faire avancer la rénovation énergétique durable des bâtiments.

Cette approche est motivée par le fait que les conseillers clientèle sont régulièrement en contact avec des propriétaires, non seulement à l'occasion d'un achat ou d'un renouvellement d'hypothèque, mais également pour une succession, une planification successorale ou un départ à la retraite. Ces contacts bancaires créent des fenêtres d'opportunité pour aborder le sujet de l'assainissement. Selon l'idée des auteurs

du projet, cela permettrait justement d'attirer l'attention des propriétaires qui ne se sont pas encore sérieusement penchés sur le sujet de l'assainissement.

Focalisation sur les immeubles locatifs de particuliers

Le projet a été mis en œuvre par une équipe de six personnes du bureau de conseil Interface Politikstudien, avec le soutien financier de l'Office fédéral de l'énergie et des cantons de Saint-Gall, Neuchâtel, Lucerne et Berne. Le contenu a été axé sur le remplacement du chauffage dans les immeubles locatifs par des particuliers (donc pas par des investisseurs institutionnels comme les caisses de pension et les assurances).

Selon les estimations de l'équipe de projet, cette catégorie comprend en Suisse environ 157'000 immeubles locatifs avec environ 1,1 million de logements locatifs. Dans ce parc immobilier respectable, de nombreux chauffages fossiles fonctionnent, brûlant du pétrole ou du gaz.

Par le passé, les questions de rénovation des bâtiments n'étaient pas systématiquement abordées lors des entretiens entre les conseillers bancaires et les clients, mais elles faisaient régulièrement l'objet de débats. Dans une enquête réalisée en 2021, une personne interrogée sur quatre ayant bénéficié d'un conseil bancaire pour le renouvellement d'une hypothèque au cours des trois dernières années a déclaré que les thèmes du remplacement du chauffage ou de l'assainissement de la construction avaient également été abordés à cette occasion. Photo: Shutterstock



Le passage de ces chauffages à des pompes à chaleur électriques ou à d'autres systèmes de chauffage reposant principalement ou entièrement sur des sources d'énergie renouvelables contribuerait de manière significative à la décarbonisation du parc immobilier suisse. « Le passage aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en chaleur est plus lent dans les immeubles locatifs que dans les maisons individuelles », explique Meta Lehmann, responsable du projet Interface, pour expliquer la motivation de ce projet de recherche de trois ans qui vient de s'achever.

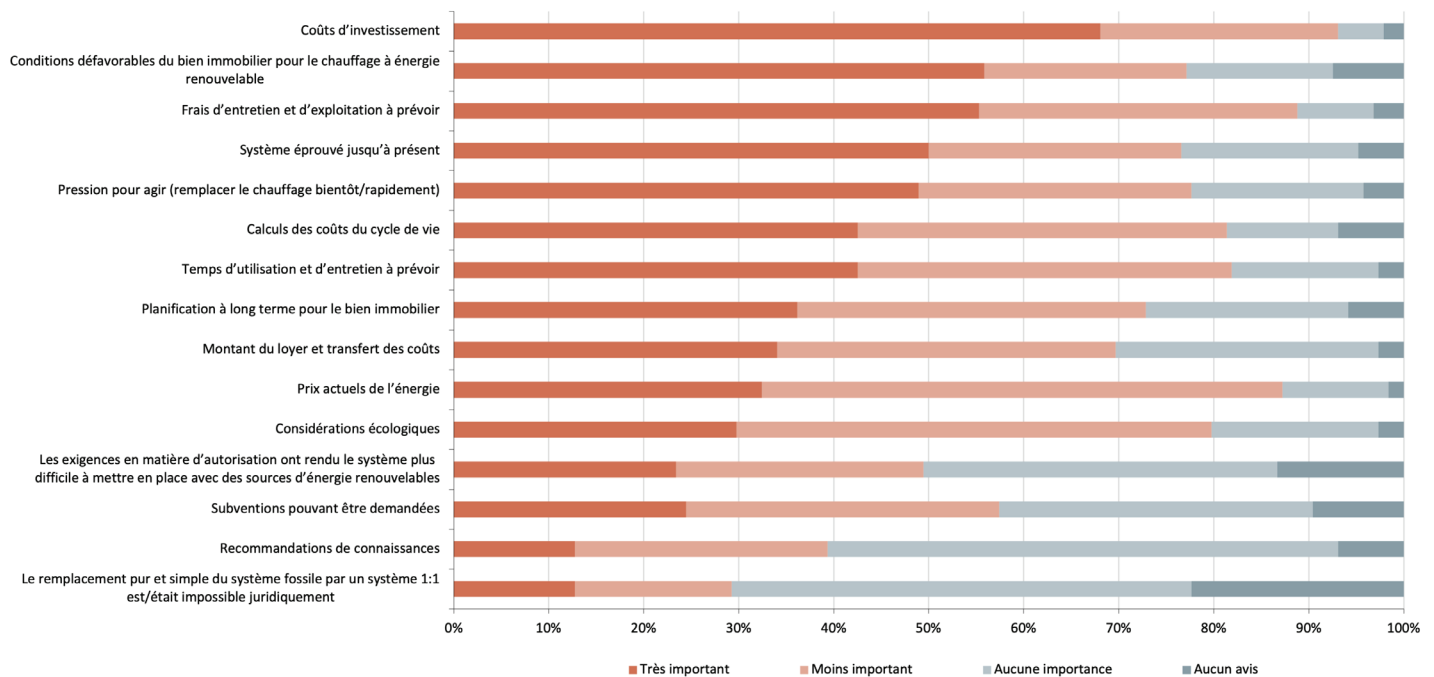
Entretiens de conseil à peine utilisés

Dans le cadre du projet, une offre de conseil a été développée, adaptée aux propriétaires privés d'immeubles locatifs. Il comprenait notamment un dépliant d'information sur les offres de conseil en matière de remplacement du chauffage et une formation en ligne pour les employés de banque. Préparés en conséquence, les conseillers à la clientèle devraient, dans le cadre des entretiens habituels, motiver leurs clients à recourir à un conseil en assainissement. Il ne s'agissait donc pas d'un conseil direct, mais d'attirer l'attention sur les offres existantes, notamment sur le conseil d'impulsion « chauffage renouvelable » proposé gratuitement par SuisseEnergie dans tout le pays. Après accord, les propriétaires auraient été contactés par un conseiller ou une conseillère en énergie.



Depuis sa rénovation en 2013, cette maison de trois familles située dans le quartier de la Lorraine à Berne est alimentée en chaleur de chauffage et en eau chaude par une pompe à chaleur à sonde géothermique (13 kW). Photo: eicher+pauli

Cette approche pour la promotion des chauffages « renouvelables » a été testée en pratique en 2022 dans sept agences saint-galloises des banques Raiffeisen et de la Banque cantonale de Saint-Gall. 50 conseillers bancaires avaient été préalablement instruits en conséquence. Le concept de conseil a ensuite été testé pendant dix mois : Durant cette période, 25 propriétaires d'immeubles collectifs ont été sensibilisés



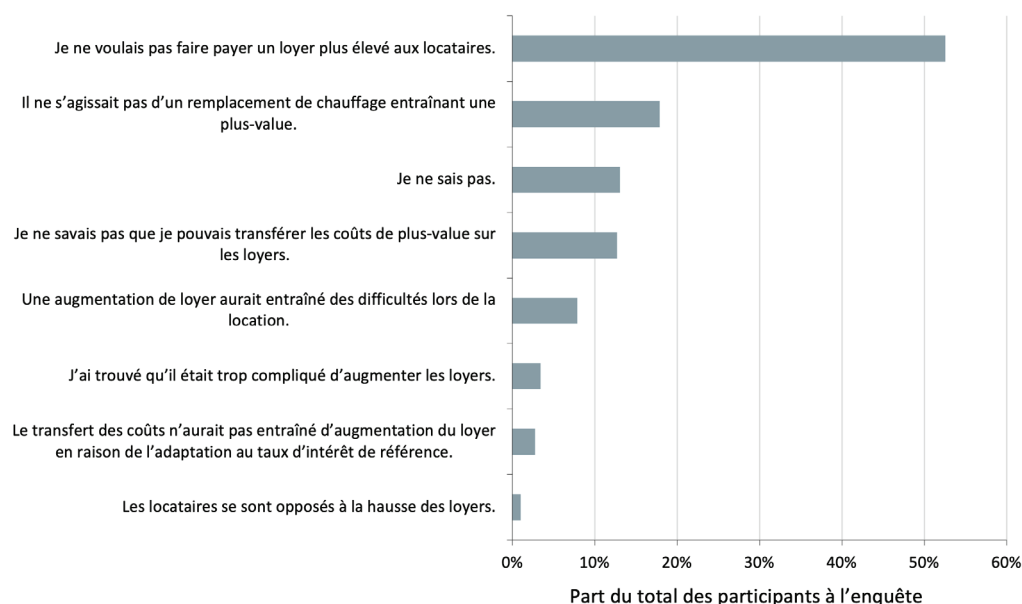
Les propriétaires ayant remplacé leur chauffage par un chauffage à base d'énergie fossile au cours des quelque 20 années précédant 2021 ont le plus souvent invoqué les coûts d'investissement comme motif, le deuxième motif étant l'absence de possibilité de solution « renouvelable ». Des enquêtes ont toutefois révélé qu'une partie importante d'entre eux n'avaient pas sérieusement étudié les solutions « renouvelables ». Graphique: Rapport final de l'OFEN sur le remplacement du chauffage dans les immeubles locatifs

aux offres de conseil gratuites ou fortement subventionnées. Cinq personnes ont effectivement profité de la remarque de leur conseiller bancaire pour demander des conseils sur le remplacement de leur chauffage. Le nombre de tentatives de médiation est donc resté bien en deçà des attentes.

L'approche innovante de la consultation n'a donc pas été adoptée comme espéré. Les chercheurs en décrivent les raisons dans le rapport final du projet : « Les conseillers bancaires à la clientèle sont encore peu familiarisés avec les thèmes du remplacement du chauffage et de la rénovation des bâtiments. Cela augmente le seuil d'inhibition pour aborder le sujet avec les clients. Pour les conseillers bancaires, il faut encore développer leurs connaissances pour qu'ils veuillent et puissent transmettre des conseils en matière d'énergie ».

Deux enquêtes sur les services de conseil

En complément, l'équipe de projet a mené deux enquêtes en ligne auprès de particuliers propriétaires d'immeubles collectifs. 359 propriétaires de Suisse alémanique et de Suisse romande ont participé à la première enquête en 2021. 229 d'entre eux avaient déjà remplacé leur chauffage au mazout ou au gaz au moment de l'enquête, mais seuls 18 % avaient choisi un chauffage utilisant des sources d'énergie renouvelables lors du changement (cf. graphique p. 2). L'enquête a également permis de conclure que le passage aux chauffages « renouvelables » avait tendance à augmenter. Cette tendance s'explique probablement par le fait qu'il est de plus en plus difficile de remplacer un chauffage uniquement fossile en raison de nouvelles réglementations légales (cf. encadré p. 5).



Les propriétaires d'immeubles collectifs renoncent souvent à répercuter les coûts des rénovations énergétiques sur les locataires. Ils ont évoqué leurs motifs à l'occasion de l'enquête de 2023. Graphique: Rapport final de l'OFEN sur le remplacement du chauffage dans les immeubles locatifs

OFFRES DE CONSEIL

L'offre la plus importante à l'échelle nationale pour les assainissements énergétiques est le conseil incitatif gratuit « Chauffage renouvelable », fourni par des installateurs de chauffage, des planificateurs et des ingénieurs, financé par SuisseÉnergie. Tandis que le conseil incitatif se concentre sur le système de chauffage, l'offre CECB-Plus des cantons (certificat énergétique des bâtiments avec rapport de conseil) couvre tous les domaines d'un assainissement énergétique. De nombreux cantons, villes et communes proposent en outre d'autres conseils en matière d'énergie, notamment le canton de Saint-Gall avec son offre de conseil « Gebäudedemodernisierung mit Konzept » (modernisation de bâtiments avec concept).

Deux ans plus tard, 744 propriétaires privés d'immeubles collectifs ont participé à une deuxième enquête. Ils avaient fait appel à un conseil incitatif « chauffage renouvelable » ou avaient bénéficié de subventions pour le remplacement de leur chauffage dans les cantons de Saint-Gall, Lucerne ou Berne. S'y sont ajoutées des personnes du canton de Neuchâtel qui avaient récemment remplacé leur chauffage. Les trois résultats principaux:

- Parmi les personnes interrogées qui avaient déjà terminé le remplacement de leur chauffage ou qui planifiaient concrètement de le faire, 76 % ont opté pour un chauffage à base d'énergies renouvelables. Cette proportion élevée n'était toutefois pas une conséquence du conseil incitatif, comme

le notent les auteurs de l'étude dans le rapport final : « Il n'a pas été possible de démontrer que les conseils incitatifs poussent les personnes qui avaient initialement prévu de se chauffer avec des énergies fossiles à passer à un système utilisant des sources d'énergie renouvelables. Les résultats doivent être interprétés en ce sens que le conseil incitatif est essentiellement sollicité par les propriétaires ayant déjà l'intention d'installer un chauffage basé uniquement sur les énergies renouvelables ».

- Les incitations financières telles que les subventions ou les déductions fiscales entraînent parfois une accélération et une plus grande ampleur des mesures de remplacement, mais n'influencent guère le choix du système de chauffage. « Seul un faible pourcentage de 7 à 9 % des personnes interrogées aurait, sans incitation financière, soit choisi un autre système de chauffage, soit renoncé complètement à d'autres mesures de construction », constate le rapport final.

- Seuls 10 % des bailleurs ont indiqué avoir augmenté les loyers après le remplacement du chauffage dans l'enquête. La principale raison invoquée pour renoncer à une augmentation est de ne pas vouloir imposer une charge supplémentaire aux locataires.

En résumé, le rapport final dresse un bilan mitigé du conseil d'impulsion et de l'offre d'incitations financières en vigueur: « Le conseil d'impulsion conforte en premier lieu les personnes qui souhaitent changer de mode de transport. Les subventions soutiennent également le changement et entraînent notamment une accélération lors du remplacement du chauffage. Les effets d'aubaine sont toutefois considérables.



Dans les villes, il est souvent difficile d'utiliser une pompe à chaleur à la place d'un chauffage fossile. La ville de Bienne a trouvé une solution possible dans le quartier de la Champagne: Depuis 2018, deux pompes à chaleur sur nappe phréatique (d'une puissance totale de 1300 kW) y alimentent un réseau de chauffage urbain auquel sont raccordés un immeuble, un bâtiment scolaire et une série d'autres biens immobiliers. Un chauffage au gaz est disponible pour les charges de pointe. Photo: CTA

Dans l'ensemble, les mesures étudiées sont donc efficaces, mais leur efficacité peut encore être fortement améliorée en raison du manque de portée et d'entraîneurs ».

L'Association des banquiers a réagi

L'équipe de projet a élaboré une série de recommandations sur la manière d'encourager le remplacement des systèmes

PRESSION SUR LES CHAUFFAGES AU MAZOUT ET AU GAZ

Dans le cadre du débat sur le climat, de nombreux propriétaires de maisons cherchent de leur plein gré des systèmes de chauffage qui utilisent entièrement ou partiellement des énergies renouvelables. Parallèlement, la politique a formulé ces dernières années des directives pour les chauffages dans les nouvelles constructions et pour le remplacement des chauffages. Dans presque tous les cantons, les chauffages au mazout et au gaz ne peuvent plus être remplacés 1 à 1 par un chauffage à énergie fossile (donc au mazout ou au gaz). Dans les cantons disposant de réglementations conformes au MoPEC2014 (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons), au moins dix pour cent de la chaleur doivent être produits à partir de sources d'énergie renouvelables. Le canton de Bâle-Ville, par exemple, applique une réglementation selon laquelle la totalité de la chaleur des bâtiments d'habitation doit être fournie par des énergies renouvelables.

En juin 2023, les électeurs suisses ont accepté la « Loi fédérale sur les objectifs de la protection du climat, l'innovation et le renforcement de la sécurité énergétique ». En conséquence, des fonds supplémentaires seront probablement disponibles à partir de 2025 pour encourager le remplacement des systèmes de chauffage. Ces fonds doivent être utilisés en particulier pour le remplacement des chauffages électriques et pour le remplacement des chauffages fossiles de moyenne et haute puissance.

de chauffage par des énergies renouvelables en fournissant des informations et des conseils. Dans ce document, les scientifiques s'en tiennent à l'idée initiale d'utiliser les conseils des banques pour déclencher des rénovations énergétiques. En effet, l'Association suisse des banquiers s'est entre-temps saisie de la question, indépendamment du projet de recherche lui-même. Depuis le début de l'année, une directive est entrée en vigueur, par laquelle les conseillers bancaires sont tenus d'aborder le thème de l'efficacité énergétique avec les propriétaires de maisons individuelles et de maisons de vacances lors des entretiens hypothécaires. Certes, un délai de transition pour l'adaptation des processus internes des banques court encore jusqu'à la fin de l'année, mais certaines banques mettraient déjà en œuvre la directive, notamment par une sensibilisation aux mesures d'assainissement et aux effets de celles-ci sur le maintien de la valeur de l'immeuble à long terme, explique Remo Kübler, responsable Research & Immobilien à l'Association suisse des banquiers. « On a parfois recours à des calculateurs d'efficacité énergétique et de coûts d'investissement. De même, il existe des exemples de coopération avec des services spécialisés locaux et cantonaux et des fournisseurs d'énergie ».

Dans le rapport final de l'OFEN, l'équipe de projet a proposé que les pouvoirs publics soutiennent les banques dans la formation continue de leurs conseillers. Les scientifiques ont également suggéré des approches inédites telles que des tandems de conseillers en énergie et de conseillers bancaires ou des conseils en énergie directement dans les agences bancaires.

➤ Le **rapport final** du projet « Remplacement du chauffage dans des immeubles locatifs appartenant à des propriétaires privés non institutionnels » (« Heizungsersatz in Mehrfamilienhäusern von privaten, nicht-institutionellen Eigentümerschaften/MFH-Heizungsersatz ») est disponible ici : <https://www.aramis.admin.ch/Texte/?ProjectID=47562>

➤ Nadège Vetterli (nadege.vetterli@anex.ch), directrice externe du programme de recherche de l'OFEN Bâtiments et villes, communique des **informations** sur le projet.

➤ Vous trouverez plus d'**articles spécialisés** concernant les projets pilotes, de démonstration et les projets phares dans le domaine Bâtiments et villes sur www.bfe.admin.ch/ec-batiments.