

**Zeitschrift:** Energeia : Newsletter de l'Office fédéral de l'énergie  
**Herausgeber:** Office fédéral de l'énergie  
**Band:** - (2005)  
**Heft:** 5

**Artikel:** "Les Suisses tardent à moderniser leurs immeubles"  
**Autor:** Eckmann, Andreas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-642472>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**





# «Les Suisses tardent à moderniser leurs immeubles»

## INTERNET

[www.suisse-energie.ch](http://www.suisse-energie.ch)  
[www.bien-construire.ch](http://www.bien-construire.ch)  
[www.e-kantone.ch](http://www.e-kantone.ch)  
[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)  
[www.perspectives-energetiques.ch](http://www.perspectives-energetiques.ch)

Le centime climatique sur les carburants est acquis, tandis que le Parlement doit encore se prononcer sur la taxe CO<sub>2</sub>. L'adoption de ces instruments a pu être controversée, mais il ne fait aucun doute que s'il existe des potentiels à réaliser dans l'optique des objectifs climatiques, on les cherchera dans les transports et dans le bâtiment. Celui-ci engloutit en effet près de la moitié de l'énergie consommée en Suisse.

Le parc immobilier de la Suisse est important, chacun le sait. Pour en réduire les rejets de CO<sub>2</sub>, qui ne sont pas minces, il faut donc nous tourner vers les immeubles existants.

### Peinture et réparations

La statistique le montre, les propriétaires immobiliers de ce pays ne soumettent leurs bâtiments à une rénovation complète que tous les 100 ans; dans l'intervalle, ils se contentent de peindre et de réparer. En d'autres termes, seul un propriétaire sur trois profite du cycle naturel des rénovations, qui dure entre 30 et 40 ans, pour moderniser les paramètres thermiques; cette opération réduit pourtant les besoins d'énergie de 30% en moyenne.

Les possibilités sont loin d'être épuisées. Une étude de l'OFEN, menée dans le cadre du programme de recherche «Bases de l'économie énergétique», montre qu'avec les prix actuels du mazout, la pose d'une isolation thermique d'une épaisseur de 16 à 20 centimètres rapporte plus qu'un simple ravalement des façades, car la demande de chaleur s'en trouve diminuée de quelque 50%!

Néanmoins, les choses évoluent lentement et rien n'annonce une modification des habitudes des propriétaires, des bureaux d'ingénieurs et des architectes.

### Un peuple de locataires – et de propriétaires privés

Environ 60% des Suisses sont locataires de leur logement. Par ailleurs, 90% des bâtiments d'habitation sont en mains privées. C'est l'une des raisons pour lesquelles il n'est pas rare que la gestion des immeubles manque de professionnalisme et que l'on néglige gravement leur entretien. Au lieu de rénover, on répare. Les montants ainsi économisés sont certes déduits forfaitairement de l'impôt, mais la plupart du temps, ils ne servent pas à constituer des réserves pour une future rénovation. Lorsqu'il est temps d'y procéder, l'argent manque. Résultat: la Suisse tarde à moderniser ses immeubles.

A cela s'ajoute que les travaux sont bien souvent entrepris au coup par coup: pose de fenêtres neuves, isolation du sol du grenier et du plafond de la cave ou renouvellement du chauffage; la planification de ces tâches est généralement confiée à l'artisan qui les exécute, de sorte que la vision d'ensemble de l'immeuble fait défaut. Cette manière de procéder non seulement nuit à la gestion à long terme, mais produit également des dégâts, tels que la formation de moisissure après le remplacement des fenêtres.



### Les gains d'efficacité sont perdus

Dans ses perspectives énergétiques 2035/2050, l'Office fédéral de l'énergie prévoit que la surface de référence énergétique – soit la surface brute de plancher chauffé – s'accroîtra de quelque 10% au cours des dix années à venir. Même si ces

CONTRAIREMENT À CE QUI SE PASSE POUR LES BÂTIMENTS NEUFS, IL N'EXISTE AUJOURD'HUI AUCUN INSTRUMENT APPROPRIÉ POUR PROMOUVOIR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES IMMEUBLES EXISTANTS.

constructions ont lieu dans le respect des prescriptions cantonales en la matière et conformément au standard Minergie, qui visent à réduire le besoin spécifique de chaleur, la consommation d'énergie continuera d'augmenter. Celle-ci annihilera les gains obtenus grâce à des modernisations réalisées en conscience des impératifs énergétiques. Or la réalisation d'un parc immobilier porteur d'avenir exige un recul progressif de la demande de chaleur des bâtiments existants, ainsi que le recours systématique aux énergies renouvelables.

### D'où vient le problème?

Contrairement à ce qui se passe pour les bâtiments neufs, il n'existe aujourd'hui aucun instrument approprié pour promouvoir l'efficacité énergétique des immeubles existants. Il y a deux raisons à cela: d'une part, certaines interventions ne nécessitent pas de permis de construire; d'autre part, bien souvent, on ne connaît pas les améliorations énergétiques possibles.

De plus, les conditions générales ne favorisent pas toujours l'investissement dans la qualité énergétique du bâtiment, soit que la charge de l'opération ne puisse guère être reportée sur les loyers, soit que le canton n'en admette pas la déduction du revenu déclaré.

### Stratégie de SuisseEnergie dans le domaine du bâtiment

Au cours de la prochaine étape de SuisseEnergie, de 2006 à 2010, la direction du programme entend mettre l'accent sur la qualité des bâtiments dans l'optique du développement durable. A l'enseigne de la «modernisation des bâtiments» et en étroite collaboration avec les cantons qui ont leur propre stratégie en la matière, on visera les objectifs suivants: obtenir des résultats accrus en renforçant les prescriptions cantonales, développer le standard Minergie pour la modernisation des bâtiments, appliquer plus systématiquement les valeurs-limites de la SIA pour la consommation d'électricité, faire adopter un programme promotionnel du bâtiment au titre du centime climatique et informer davantage les propriétaires immobiliers sur les mesures énergétiques à prendre au moment de la rénovation. De plus, on s'attachera à améliorer les conditions générales.

### Nouveaux instruments

Pour débloquer la situation, des initiatives novatrices sont nécessaires. Elles tendront à la fois à inciter les propriétaires d'immeubles à l'action et à leur fournir des instruments inédits, tels que le certificat énergétique pour les bâtiments (voir

encadré). Celui-ci leur apportera les informations utiles pour décider des mesures de rénovation. A l'instar de l'étiquetteEnergie pour les appareils électroménagers, le certificat indique la qualité énergétique du bâtiment.

Expérience faite au sein de l'UE, le certificat énergétique pour les bâtiments ne saurait être introduit sans des mesures connexes, telles qu'un programme promotionnel pour la modernisation des immeubles. Quant à sa mise en oeuvre dans toute la Suisse, elle impliquerait son ancrage dans le droit en vigueur. L'OFEN étudie actuellement les chances de cet instrument dans notre pays.

L'adoption de mesures propres à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments doit toutefois reposer sur une base volontaire. La taxe CO<sub>2</sub> qu'il est prévu de prélever sur les combustibles contribuera à rendre payante toute action dans ce sens. De même, les incertitudes liées à l'évolution des prix du mazout pousseront les propriétaires à soigner la qualité énergétique de leurs immeubles.

### Le parc immobilier suisse doit être modernisé

Le renouvellement du parc immobilier offre à la Suisse la chance de se doter d'une substance construite qui ne nuise pas à l'environnement. La rénovation d'un bâtiment a des effets à long terme, qu'ils soient positifs ou – en cas d'insuffisance – négatifs! Il faut donc tendre à obtenir

- qu'un plus grand nombre de bâtiments soient modernisés;
- que l'on réalise un important gain d'efficacité dans l'opération;
- que des prescriptions correspondant à une stratégie de rationnement énergétique soient adoptées.

Pour notre pays, le défi consiste aujourd'hui à s'atteler activement à cette tâche de longue haleine, au lieu de la négliger dans l'optique d'objectifs climatiques se rapportant à des échéances relativement proches.

Andreas Eckmanns

## Qu'est-ce que le certificat énergétique pour les bâtiments?

Le certificat énergétique pour les bâtiments instaure la transparence sur le marché immobilier: en portant la consommation d'énergie au niveau d'un paramètre visible et compréhensible, il en fait un critère d'achat (ou de location).

A l'image de l'étiquetteEnergie, le certificat énergétique pour les bâtiments s'appuie sur un classement indiquant la qualité énergétique du bâtiment. Le propriétaire dispose ainsi d'une évaluation de l'efficacité énergétique globale de son bien immobilier (enveloppe et installations techniques).

Le certificat formule en outre des recommandations quant aux mesures à prendre pour améliorer l'efficacité énergétique, voire pour répondre aux normes Minergie. Cette incitation établit aussi le lien avec les programmes d'encouragement existants. Il convient de souligner toutefois que le certificat énergétique pour les bâtiments ne remplace pas une planification détaillée.

*La gestion des immeubles manque de professionnalisme.*

