Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

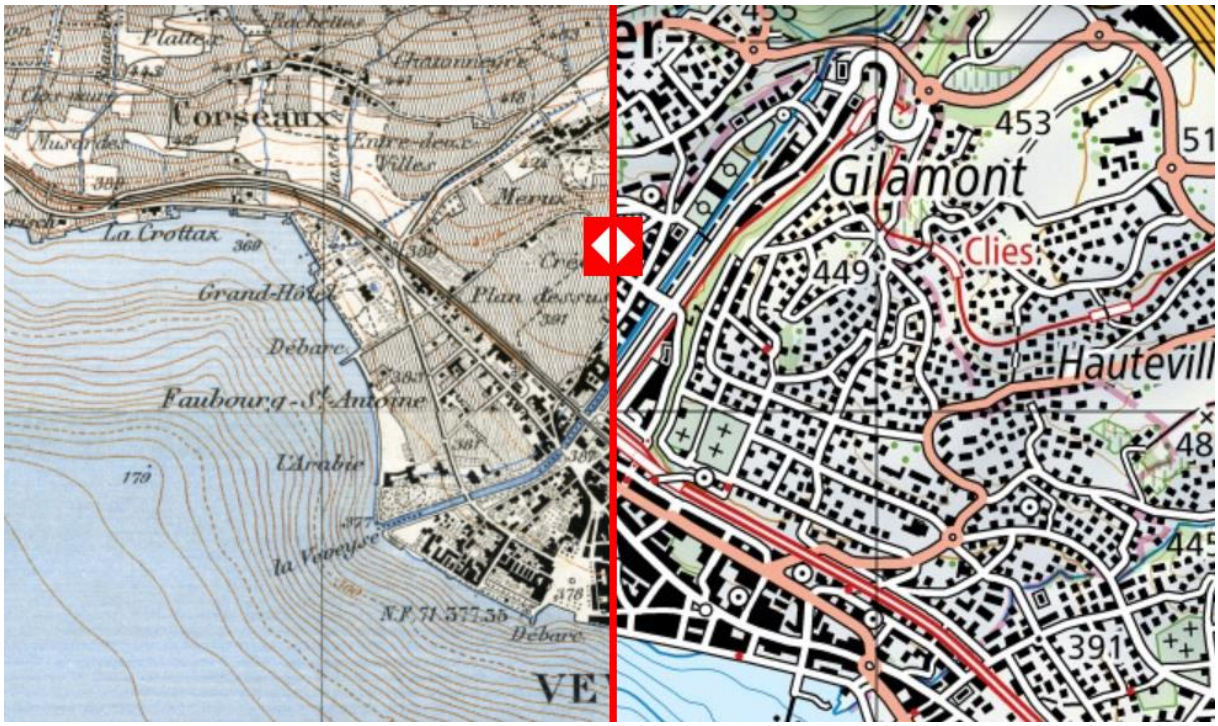
Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC

Office fédéral de l'énergie OFEN
Section Recherche énergétique et Cleantech

Rapport intermédiaire du 15 décembre 2022

Régie-rénove

Quels rôles pour les régies dans la rénovation des bâtiments ?



Source: Swisstopo 2022

Date: 15 décembre 2022

Lieu: Martigny

Prestataire de subventions:
Office fédéral de l'énergie OFEN
Section Recherche Bâtiments et Villes
CH-3003 Berne
www.ofen.admin.ch

Bénéficiaires de la subvention :
Crem Centre de recherches énergétiques et municipales
Rue Marconi 19
CH-1920 Martigny
www.crem.ch

Auteur(s):
Jakob Rager, jakob.rager@crem.ch
Vincent Moreau, vincent.moreau@crem.ch

Suivi du projet à l'OFEN:
Andreas Eckmanns, andreas.eckmanns@bfe.admin.ch
Nadège Vetterli, nadege.vetterli@anex.ch

Numéro du contrat de l'OFEN: SI/502422-01

Les auteurs sont seuls responsables du contenu et des conclusions du présent rapport.

Zusammenfassung

Das Ziel dieses Projekts ist es, die Forschungsfrage des "Commune Rénove"-Pilotprojekts zu erweitern, indem speziell die Rollen und Handlungsmöglichkeiten von Immobilienagenturen analysiert werden, die an "Commune Rénove" beteiligt sind. Im aktuellen Projekt sind die Agenturen Ansprechpartner für die Eigentümer selbst und werden nicht als wesentliche Akteure bei der energetischen Sanierung angesehen. Wir wollen zeigen, wie sie sich als Unterstützer der energetischen Sanierung von Gebäuden positionieren können. Insbesondere wollen wir die folgenden Fragen beantworten: Welche Bedürfnisse gibt es und für welche Arten von Agenturen? Wie kann die Wirkung von "Commune Rénove" dank der Immobilienaktivitäten in mehreren Städten und Gemeinden genutzt werden? Auf der Grundlage der Methodik von "Commune Rénove" werden wir eine Typologie definieren und mit den Agenturen weiterarbeiten, um die Bedürfnisse zu bewerten und Lösungen anzubieten. Wir planen je nach Bedarf, ein spezifisches Schulungsangebot zu entwickeln.

Résumé

L’objectif de ce projet est d’élargir la question de recherche du projet pilote « Commune Rénove » en analysant spécifiquement les rôles et leviers d’actions des régies immobilières impliquées dans le projet Commune Rénove. En effet, le projet actuel fait appel aux régies pour entrer en contact avec les propriétaires eux-mêmes, et non comme acteur essentiel de la rénovation énergétique. Nous voulons montrer comment celles-ci peuvent se positionner en facilitatrices de la rénovation énergétiques des bâtiments. En particulier nous souhaitons répondre aux questions suivantes : Quels sont les besoins et pour quels types de régies ? Comment multiplier les impacts de « Commune Rénove » grâce aux régies actives dans de nombreuses villes et communes ? Sur les bases méthodologiques de « Commune Rénove », il s’agit de définir une typologie des régies et mettre en place un suivi pour évaluer les besoins et apporter les solutions. Nous souhaitons notamment développer l’offre de formation.

Summary

The objective of this project is to broaden the research question of the “Commune Rénove” pilot project by specifically analyzing the roles and levers of action of real estate agencies involved in “Commune Rénove”. Indeed, the current project, agencies are contact points for the owners themselves, and not considered as an essential actor in energy renovation. We want to show how they can position themselves as facilitators of the energy renovation of buildings. In particular, we want to answer the following questions: What are the needs and for which types of agencies? How can the impact of “Commune Rénove” be capitalized on thanks to the real estate activities in multiple cities and municipalities? Based on the methodology of “Commune Rénove”, we will define a typology and follow-up with the agencies to evaluate the needs and provide solutions. We plan to develop more training material.

Table des matières

Zusammenfassung **3**

Résumé **3**

Summary **3**

Table des matières **4**

Liste des abréviations **5**

1 Introduction **6**

1.1 Contexte et arrière-plan 6

1.2 Justification du projet 6

1.3 Objectifs du projet 7

2 Procédure et méthode **8**

2.1 Le rôle des régies immobilières 8

3 Travaux effectués et résultats **8**

3.1 Etat de l'art 8

3.2 Typologie des régies 9

3.3 Rencontre avec l'USPI 10

4 Évaluation des résultats obtenus **10**

5 Suite de la procédure **11**

6 Bibliographie **11**

Liste des abréviations

AMO	Accompagnement maitre d’ouvrage
AMU	Accompagnement maitre d’usage
OFEN	Office fédéral de l’énergie
PPE	Propriété par étage
REB	Rénovation énergétique des bâtiments
USPI	Union Suisse des Professionnels de l’Immobilier

1 Introduction

1.1 Contexte et arrière-plan

Selon les perspective énergétique 2050+, la consommation énergétique des bâtiments (chauffage, ventilation et eau chaude sanitaire) devrait baisser d'environ 25 % d'ici 2050. En parallèle, les émissions devraient être quasi nulles.

Près de 58% des logements en Suisse sont en location, laissant une marge de manœuvre limitée aux occupants pour améliorer l'efficacité énergétique de leurs logements. De ce fait, les régies immobilières représentent un intermédiaire clé entre locataires et propriétaires pour la rénovation énergétique de la majorité des logements, à plus d'un titre :

1. Elles disposent des données de consommation d'énergie par logement, nécessaires à la facturation des charges.
2. Elles connaissent également l'historique de ces consommations, les agents énergétiques utilisés pour la production de chaleur et d'eau chaude.
3. Les outils comptables des régies seraient applicables à l'optimisation de la consommation d'énergie
4. Si leurs clients sont les propriétaires, elles gèrent déjà le confort des locataires et certaines pourraient développer leurs services en matière d'accompagnement maitre d'ouvrage (AMO).

Sur ce dernier point, plusieurs projets impliquant des régies ou gestionnaires immobiliers ont incité les locataires à réduire leur consommation, de chauffage notamment. Même si les méthodes diffèrent, les résultats à Genève et à Zurlinden (Reduktion des Energieverbrauchs durch Verhaltensänderungen OFEN SI/501502) sur la réduction de la température intérieure des logements sont limités. Des occupants à priori favorables dans un cas et indifférents dans l'autre ne changent pas fondamentalement la consommation à long terme. Pour les régies, la pression est en effet du coté clients et comment accélérer la rénovation énergétique des logements et espaces commerciaux. Nombreux sont les projets réalisés en direct avec des occupants, locataires ou propriétaires, pour évaluer des mesures d'économie d'énergie (Sahakian et al., 2021). Le présent projet s'inscrit dans une série de projets liés de près à la rénovation énergétique des bâtiments destinés aux communes et propriétaires et s'intéresse au rôle des régies. Celles-ci sont comparativement peu investies à la fois dans la recherche et dans les processus de rénovation jusqu'à présent.

1.2 Justification du projet

Le projet « Commune Rénove » a pour objectif d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments en formalisant une approche développée dans le cadre du projet « Onex-Rénove ». Cette approche a permis d'établir une typologie des bâtiments avec un potentiel d'économie d'énergie important et de documenter de manière détaillée les démarches de rénovation de leurs propriétaires. Sur la base de ce processus, un accompagnement proactif des propriétaires de grands immeubles locatifs a été mis en place dans le but d'augmenter le taux de rénovation. Les premiers résultats du projet pilote à Morges et Vevey sont encourageants et démontrent un intérêt des acteurs de l'immobilier, dont les régies qui s'avèrent être des acteurs clés pour mobiliser les propriétaires. Si les propriétaires institutionnels ont les capacités de mettre en œuvre des projets de rénovation, les propriétaires privés dépendent souvent de leurs régies pour prendre conscience du besoin et identifier le potentiel d'assainissement énergétique. D'où ce projet Régie rénove.

Pour la plupart des régies offrant des services de gestion d'immeubles, la question énergétique n'est pas au cœur de leurs activités. Selon un récent sondage, il existe même une fracture entre les régies

et les propriétaires sur les questions de politique énergétique et d'émissions de CO_2 du parc immobilier (Swiss Property Management Lab, 2021). Cette enquête montre également que seul un tiers des régies, principalement celles de grande taille, s'estiment prêtes à répondre aux enjeux de la transition. De plus, les résultats du projet « Commune Rénove » et les recommandations du groupe d'accompagnement, indiquent que les compétences des régies en matière de rénovation énergétique des bâtiments sont limitées mais que leur potentiel de mobilisation des propriétaires est bien réel. En d'autres termes, nous avons des acteurs qui peuvent jouer un rôle important dans les décisions de rénovation et l'engagement des propriétaires mais dont le potentiel reste largement inexploité. Ce potentiel d'économie d'énergie est partiellement documenté pour les bâtiments institutionnels et commerciaux, mais absent des recherches sur les bâtiments résidentiels, qui constituent l'ensemble de la typologie de « Commune Rénove » (Min et al., 2016). S'il n'y a pratiquement aucune incitation actuellement pour développer un modèle d'affaire autour de la rénovation énergétique, les régies gèrent déjà la plupart des équipements énergétiques des bâtiments et seraient en mesure d'établir leurs performances (Zou et al., 2018) et proposer des mesures d'amélioration.

Ainsi, l'hypothèse principale de ce complément au projet « Commune Rénove » est qu'il existe un marché pour les régies d'accompagnement proactif des propriétaires avec des retombées potentiellement élevées en termes de réplication des projets de rénovation et de réduction de la consommation d'énergie.

1.3 Objectifs du projet

L'objectif du projet Régie rénove est d'élargir la question de recherche du projet pilote « Commune Rénove » en analysant spécifiquement les rôles et leviers d'actions des régies immobilières. En effet, le projet « Commune Rénove » fait appel aux régies pour entrer en contact avec les propriétaires eux-mêmes, et non comme acteur essentiel de la rénovation énergétique. Nous voulons montrer comment celles-ci peuvent se positionner en facilitatrices de la rénovation énergétiques des bâtiments. Les deux principales questions de recherche sont les suivantes :

A. Quels sont les besoins et pour quels types de régies ?
B. Comment multiplier les impacts de « Commune Rénove » grâce aux régies actives dans de nombreuses villes et communes ?

Plus spécifiquement, nous souhaitons répondre aux questions suivantes :

1. Existe-t-il une typologie des régies équivalente à celle identifiée pour les propriétaires dans le projet « Commune Rénove » qui permettrait de cibler les enjeux ainsi que les besoins en termes d'accompagnement et de formation ?
2. Quelles sont les compétences actuelles des régies en matière de rénovation des bâtiments ? Parmi leurs compétences de gestion, lesquelles peuvent être valorisées pour le monitoring des performances énergétiques des bâtiments ou la gestion de projets de rénovation énergétique ?
3. Comment adapter les services cantonaux et communaux liés à la rénovation des bâtiments et principalement à destination des propriétaires pour inclure les régies comme des acteurs essentiels à l'accompagnement des propriétaires et aux mesures d'amélioration de leurs bâtiments ?

D'un point de vue quantitatif, l'objectif de ce projet « Régie rénove » est de déterminer comment les régies peuvent contribuer à l'augmentation du taux de rénovation des bâtiments en répliquant la démarche au-delà des villes participantes. L'effet multiplicateur des régies représente un levier important et visiblement sous-estimé jusqu'à présent.

2 Procédure et méthode

A ce stade, les deux tâches ci-dessous sont en cours de réalisation afin d'identifier comment les régies peuvent accompagner les propriétaires et accélérer la rénovation énergétique des bâtiments. Elles se poursuivent au-delà de ce rapport intermédiaire :

1. Etat de l'art sur (1) le rôle des régies dans la rénovation des bâtiments, des exigences des propriétaires à l'acceptation des locataires et la gestion des rénovations et (2) sur les compétences de celles-ci en matière de gestion énergétique de bâtiments résidentiels. Cette tâche sera principalement réalisée par le Centre de recherche Crem avec une contribution de l'Union Suisse des Professionnels de l'immobilier (USPI).

2. Sur la base de l'approche « Commune Rénove » et de la littérature, le Crem développe une typologie des régies afin de prioriser les étapes d'un processus de rénovation et à terme généraliser cette approche à d'autres régies, communes ou cantons.

2.1 Le rôle des régies immobilières

Les services fournis par les régies immobilières varient en fonction de nombreuses caractéristiques mais incluent généralement la gestion d'un ou plusieurs immeubles, voire d'un portefeuille immobilier, qu'il soit résidentiel, commercial ou les deux. La plupart du temps cela implique un minimum de gestion énergétique, par exemple pour distribuer les charges liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire. Nous faisons l'hypothèse que cette comptabilité énergétique, même si elle peut se faire en termes monétaires plus qu'en kWh, fait déjà partie du cœur de métier de la plupart des gestionnaires immobiliers.

Autre point de départ important, les résultats préliminaires du projet Commune Rénove montrent qu'en matière de rénovation énergétique des bâtiments (REB), la taille des régies et les services proposés aux propriétaires, sont déterminants pour inciter leurs clients à rénover. En effet, cela permet une masse critique pour développer les compétences nécessaires et des services d'accompagnement de la REB. Outre une analyse de l'état de l'art, une des premières activités de ce projet Régie rénove est de rencontrer les régies et en particulier leur faitière, l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI).

3 Travaux effectués et résultats

Les travaux réalisés pendant les premiers mois du projet sont de deux ordres. Tout d'abord nous avons effectué une revue des études récentes sur le rôle des régies immobilières dans la rénovation. Ensuite nous avons mené un entretien avec l'USPI et en particulier la commission de gestion de la section vaudoise, afin d'évaluer les problématiques rencontrées par les régies et les besoins.

3.1 Etat de l'art

Le rôle des régies dans la rénovation énergétique des bâtiments est encore peu documenté, les recherches se concentrent principalement sur les propriétaires, seuls responsables lorsqu'il s'agit de prendre une décision. Le projet Commune Rénove a pourtant mis en lumière l'importance des intermédiaires accompagnant les propriétaires et notamment les régies, souvent déléguées pour participer à un projet comme Commune Rénove. Elles sont également mandatées pour mener des

projets de rénovation énergétique. Nous nous sommes donc intéressés de près aux rôles actuels et potentiels des régies dans la REB.

Parmi tous les services et métiers de l'immobilier qui caractérisent une régie, c'est celui de régie ou gérance qui nous intéresse ici. Une régie est une société chargée de la gérance immobilière. Elle est mandatée par les propriétaires d'immeubles pour s'assurer de l'entretien des infrastructures, de la perception des loyers et des charges, ainsi que de toutes les démarches administratives liées à la location de logements, bureaux, espaces commerciaux ou industriels. Les autres activités immobilières notamment de courtage et d'expertise ne sont pas prises en compte ici.

Les régies ne sont pas toutes logées à la même enseigne en matière de chiffres d'affaires, total et par activités. Elles ne proposent pas toutes les mêmes services et n'ont pas toutes les mêmes compétences ou moyens pour les acquérir. Cela dit, à partir du moment ou un client propriétaire délègue à une régie la gestion des loyers et des charges d'un immeuble, celle-ci possède une grande partie des informations nécessaires à l'évaluation de projets de rénovation énergétique. Les compétences pour traiter ces informations en termes monétaires ou énergétiques sont pratiquement identiques et il serait bénéfique de valoriser les deux.

D'autres services aussi importants d'un point de vue énergétique, comme la gestion et l'optimisation des systèmes techniques et des équipements font partie des services de certaines régies. Cependant, la délégation est souvent de mise, via des contrats de services, aux noms des propriétaires ou des gestionnaires. La plateforme romande de formation continue énergie et bâtiments[1] regroupe une multitude de cours destinés aux métiers techniques et notamment à l'optimisation des équipements et la rénovation énergétique. La direction générale de l'énergie (DIREN) du canton de Vaud, offre également une formation à l'intention des concierges et chauffagistes sur l'optimisation de la consommation énergétique dans l'habitat collectif.

Nous nous intéressons avant tout aux liens qu'entretiennent les régies avec leurs clients qui pourraient être renforcés par des projets de REB. Certaines régies fournissent déjà des services d'accompagnement maître d'ouvrage (AMO) pour des chantiers de rénovation, et assure la coordination entre les entreprises de rénovation et les locataires. A notre connaissance, seul le canton de Genève soutient financièrement les régies dans l'accompagnement des propriétaires souhaitant rénover leurs bâtiments.

3.2 Typologie des régies

En complément aux différentes classifications des régies immobilières citées ci-dessus, nous avons mené notre propre enquête en analysant les membres des sections romandes de l'USPI. Les près de 280 membres dans 5 cantons romands (GE, VD, VS, NE, JU) sont des régies actives sur plusieurs marchés, autant le courtage et l'expertise immobilière que les activités de gérance. Cela dit notre analyse montre une grande fragmentation des acteurs et résume bien le défi d'apporter des outils au plus grand nombre afin d'accélérer la REB.

Les résultats montrent que les petites régies locales sont nombreuses et que seule une douzaine sont actives sur plusieurs cantons. Cela conforte également les classifications des régies proposées par le peu de références existantes. Comme espéré, l'USPI représente un bon moyen d'atteindre un maximum de régies dans un contexte encore très localisé alors que les enjeux de la REB dépassent largement les frontières nationales. Parmi les classifications existantes, deux méritent d'être citées :

1. Sur la base du volume des loyers gérés, du nombre de logements et/ou du nombre de collaborateurs, une enquête de 2021 classifiait cinq types de régies différente (Swiss Property Management Lab, 2021). Les types de régies vont de 1 a plus de 200 millions de CHF de revenus locatifs, et/ou de 1 à plus de 250 collaboratrices-eurs.

[1] https://fe3.ch/

2. Une approche plus récente, classifie aussi cinq types de régies allant de la petite régie locale à la régie active à l'échelle nationale (ImmoSprint, 2022). Le périmètre d'activité des régies reste assez localisé, tout comme les soutiens à la REB. Cette classification est donc pertinente pour fournir aux régies des outils spécialisés. De plus, elle détaille les niveaux de compétences/responsabilités pour chacun des cinq types de régies.

3.3 Rencontre avec l'USPI

Une question qui motive ce projet est de savoir dans quelle mesure une typologie des régies peut différencier les besoins en matière de compétences et d'accompagnement des propriétaires dans la REB. Or les conclusions des enquêtes ci-dessus sont assez éclairantes, car les « grandes » régies parviennent à internaliser la plupart des compétences énergétiques nécessaires au suivi d'un projet de rénovation alors que les petites ne sont généralement pas plus informées que leurs propres clients. Au contraire, les propriétaires, souvent institutionnels, sont généralement plus concernés par les enjeux de la stratégie énergétique 2050 de la Confédération pour les bâtiments que les régies elles-mêmes.

Forts des deux premiers workshops dans le cadre du projet Commune Rénove ou la participation des régies était élevée, nous avons rencontré l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI). La commission gérance et PPE (propriétés par étage) de la section Vaud nous a reçu avec beaucoup d'intérêts. Cette commission a pour objectif de mener des projets en lien avec la gestion d'immeubles locatifs ou de propriétés par étage. Parmi les membres de cette commission, nous avons retrouvé deux gérants immobiliers dont un immeuble chacun avait été sélectionné pour participer au projet Commune Rénove à Morges et Vevey. Un troisième gérant membre de la commission, regrettait, lui, que les immeubles de ses clients n'avaient pas été retenu pour un audit transposé et un workshop alors qu'ils font partie de la typologie Commune Rénove. Les membres de la commission ont ainsi rapidement cerné l'objet ce notre étude. Enfin, un membre de cette commission est responsable de l'USPI Formation pour la Suisse romande, ce qui nous a permis de faire un tour d'horizon de l'offre actuelle.

Les principaux points de discussion ont été, dans l'ordre :

1. Les possibles suites du projet Commune Rénove et comment professionnaliser l'approche méthodologique et notamment l'évaluation des coûts de rénovation.
2. A quoi ressemblerait un service accessible aux professionnels pour que les régies puissent évaluer rapidement des projets concrets de rénovation.
3. Comment accompagner les accompagnants des maitres d'ouvrage (AMO), quels modèles d'affaire et quelles subventions aujourd'hui.
4. Les besoins en formation.

Il ressort que pour convaincre leurs clients, les régies ont besoin d'avancer des montants et des rendements. L'approche Commune Rénove avec des audits transposés contenant plusieurs variantes de rénovation ainsi que des workshops en mode *speed dating* prend tout son sens pour les régies, presque plus que pour les propriétaires eux-mêmes. La possibilité de pérenniser l'approche éventuellement sous l'égide de l'USPI, et sous forme de guichet unique, est prometteuse pour la suite du projet Régie rénove.

4 Évaluation des résultats obtenus

Les recherches bibliographiques montrent que les régies immobilières passent encore largement sous le radar des acteurs potentiellement clés de la rénovation énergétique des bâtiments. Peu de travaux s'intéressent directement à leurs rôles et pour cause, ces acteurs travaillent encore beaucoup à une échelle très locale. L'étude SPML montre qu'une consolidation du marché contribue à plus de digitalisation des activités de gérance immobilière. Il serait probablement juste d'avancer que pareille

consolidation permettrait aux régies de développer leurs compétences en matière d'accompagnement de la REB. Cela dit l'analyse typologique montre qu'il est préférable à ce stade d'atteindre le plus d'acteurs via les associations industrielles que de développer des outils génériques car bon nombre d'acteurs comptent peu d'employés. La rencontre avec l'USPI conforte les hypothèses du projet Régie-rénove et nous encourage à développer des solutions en partenariats.

5 Suite de la procédure

Parmi les suites à donner au projet Régie rénove qui n'avaient pas été identifiées de prime à bord, il y a les activités du SVIT, l'association suisse de l'économie de la construction. Celle-ci, via la SVIT School, offre maintenant un certain nombre de formations, qui plus est avec des partenaires du projet Commune Rénove.

6 Bibliographie

ImmoSprint. (2022). *Les régies et l'assainissement énergétique des bâtiments*. https://www.immosprint.ch/

Min, Z., Morgenstern, P., & Marjanovic-Halburd, L. (2016). Facilities management added value in closing the energy performance gap. *International Journal of Sustainable Built Environment*, *5*(2), 197-209. https://doi.org/10.1016/j.ijsbe.2016.06.004

Sahakian, M., Rau, H., Grealis, E., Godin, L., Wallenborn, G., Backhaus, J., Friis, F., Genus, A. T., Goggins, G., Heaslip, E., Heiskanen, E., Iskandarova, M., Louise Jensen, C., Laakso, S., Musch, A.-K., Scholl, C., Vadovics, E., Vadovics, K., Vasseur, V., & Fahy, F. (2021). Challenging social norms to recraft practices : A Living Lab approach to reducing household energy use in eight European countries. *Energy Research & Social Science*, *72*, 101881. https://doi.org/10.1016/j.erss.2020.101881

Swiss Property Management Lab. (2021). *Les enjeux du secteur immobilier*. https://spml.ch/

Zou, P. X. W., Xu, X., Sanjayan, J., & Wang, J. (2018). Review of 10 years research on building energy performance gap : Life-cycle and stakeholder perspectives. *Energy and Buildings*, *178*, 165-181. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2018.08.040