

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ET DURABILITÉ

# Un nouveau rôle pour les banques

L'Association suisse des banquiers a émis l'an dernier des directives relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Trois experts nous expliquent le rôle des banques et l'intérêt du conseil hypothécaire en immobilier durable pour les propriétaires et futurs propriétaires.



**Manuel Kunzelmann**

CEO DE LA BANQUE MIGROS

## Comment jugez-vous les nouvelles directives de l'Association suisse des banquiers ?

Ces nouvelles directives coïncident avec l'ambition du groupe Migros de réduire de manière significative ses émissions de CO<sub>2</sub>. Elles constituent en outre un instrument efficace pour aborder systématiquement le sujet du développement durable avec nos clients, ce qui est pertinent tant pour les placements en titres que pour les hypothèques.

## Ce conseil hypothécaire doit avant tout porter sur le besoin de rénovation, le maintien de la valeur et l'efficacité énergétique du bien immobilier.

### Quels sont les avantages pour les propriétaires ?

Le conseil est bénéfique non seulement pour l'environnement, mais également pour nos clients: la valeur du bien augmente lorsqu'il est bien entretenu et rénové régulièrement. Parallèlement, l'assainissement énergétique réduit les coûts d'exploitation et améliore la qualité de l'habitat.

## Les mesures de rénovation doivent être abordées, en particulier avec les propriétaires d'immeubles anciens ou nécessitant un assainissement.

### Quelle est votre offre pour ces clients ?

Ils reçoivent de notre part une proposition sur les mesures d'assainissement énergétique nécessaires, le moment où il faudrait les faire, et les possibilités de financement. Nous les mettons ensuite en contact avec des spécialistes sélectionnés qui analysent l'immeuble sur place et se chargent de la concrétisation du projet.

## Quid du remplacement du chauffage dans le cadre du conseil aux détenteurs de prêts hypothécaires ?

Le remplacement du chauffage est le levier le plus important pour atteindre les objectifs climatiques. Dans un nombre croissant de cantons, l'installation de nouveaux chauffages à combustibles fossiles ou électriques n'est plus autorisée lors d'un remplacement. Dans les autres cantons, nous essayons de motiver les propriétaires à passer d'eux-mêmes à une solution durable. Nous les soutenons dans cette démarche en leur proposant des possibilités de financement intéressantes.

## Pourquoi considérez-vous le programme «chauffez renouvelable» comme important dans ce contexte ?

Après le service de conseil en immobilier durable, nous pouvons établir le contact avec un spécialiste du programme «chauffez renouvelable». Celui-ci examine les mesures concrètes à envisager pour le remplacement du chauffage ou l'assainissement énergétique. La prise en charge des coûts par la Confédération garantit l'accès à ces précieux conseils au plus grand nombre. ■



**Kurt Bisang**

RESPONSABLE DE LA DIVISION EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES A. I. À L'OFEN

## Quel rôle les banques peuvent-elles jouer dans la réalisation des objectifs de la politique énergétique et climatique, notamment celui du zéro net d'ici 2050 ?

En matière de financement immobilier, les banques peuvent offrir un service de conseil d'une portée globale. Ceci est important pour les institutions financières et encore plus pour les propriétaires de bâtiments. Dans ce contexte, je considère que les directives de l'Association suisse des banquiers sont essentielles.

## Pourquoi les banques doivent-elles s'intéresser à l'efficacité énergétique et au remplacement du chauffage ?

Les banques et institutions financières jouissent d'une grande crédibilité auprès des propriétaires de bâtiments, et leurs décisions de financement contribuent de manière déterminante à ce que des investissements soient réalisés pour optimiser l'efficacité énergétique et réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. Afin de préserver la valeur des bâtiments à long terme, il est indispensable de les assainir sur le plan énergétique et du point de vue de la protection du climat. Je pense que les banques et les institutions financières ont une responsabilité et un rôle de modèle à jouer dans ce domaine.

## Pourquoi les propriétaires d'immeubles devraient-ils se pencher suffisamment tôt sur le remplacement du chauffage et l'assainissement énergétique de leur bien immobilier ?

Mieux vaut agir que réagir. D'autant que, lors du remplacement des installations de production de chaleur dans les bâtiments existants, par exemple, des dispositions légales en vigueur dans la majorité des cantons exigent qu'une part significative de la chaleur soit produite de manière renouvelable ou économisée par des mesures d'efficacité. Or le remplacement du chauffage et l'assainissement énergétique impliquent des investissements moyens à élevés. Il est donc important de planifier suffisamment tôt les mesures et leur financement et de se faire accompagner par des conseillers en énergie et des institutions financières. En effet, de nombreuses questions se posent. Quelle est ma situation financière? Comment procéder pour l'assainissement, par étapes ou en une seule fois? Vaut-il la peine, par exemple, d'entreprendre des travaux d'assainissement avant ou après la retraite? Combien de temps vais-je encore vivre dans ma maison? ■



**Roland Altwegg**

RESPONSABLE DU DÉPARTEMENT PRODUITS & INVESTMENT SERVICES ET MEMBRE DE LA DIRECTION DE RAIFFEISEN SUISSE

## Comment jugez-vous les nouvelles directives de l'Association suisse des banquiers ?

En tant que l'une des principales banques hypothécaires de Suisse, Raiffeisen s'est penchée très tôt sur le thème de la durabilité dans les opérations hypothécaires et a intégré une évaluation énergétique des biens immobiliers comme partie intégrante du conseil hypothécaire dès 2015. Nous considérons donc ces directives comme un pas important afin d'atteindre l'objectif à long terme de neutralité carbone en Suisse.

## Il est important de discuter des mesures de rénovation, en particulier pour les bâtiments anciens. Quelles sont les offres dont pourront profiter vos clients à l'avenir ?

Chez Raiffeisen, ils accèdent d'ores et déjà à une vue d'ensemble des questions pertinentes relatives à la modernisation des bâtiments. L'accent est mis sur la préparation anticipée de mesures ainsi que sur l'articulation optimale entre la planification architecturale et la planification financière à long terme. En vue de la mise en œuvre des nouvelles directives, Raiffeisen a introduit fin 2023 un nouveau guide qui aide nos conseillers et conseillères à la clientèle à accompagner leurs clients de manière encore plus complète.

## Les clients qui ont déjà d'un financement et dont l'hypothèque n'est pas en passe d'être adaptée doivent également être informés des possibilités d'améliorer l'efficacité énergétique de leur bien. Comment comptez-vous les atteindre ?

Nous les accompagnons en permanence sur les questions importantes liées à leur logement. Notre prestation de conseil consiste notamment à les préparer à investir dans leur bien immobilier suffisamment tôt, indépendamment du fait que leur financement doive être prolongé ou non.

## Quid du passage aux systèmes de chauffage à énergies renouvelables dans le cadre du conseil aux clients hypothécaires ?

Pour un propriétaire, c'est un aspect très concret de la durabilité. Nous considérons que ce sujet est crucial pour la réalisation des objectifs climatiques du pays. C'est pourquoi Raiffeisen soutient notamment le programme «chauffez renouvelable» de SuisseEnergie en tant que partenaire stratégique, et y apporte son expertise financière. Nous pouvons ainsi garantir que nos clients trouvent une solution optimale. ■

## Évolutions récentes en matière d'hypothèques

Selon les nouvelles directives de l'Association suisse des banquiers, ses membres devraient, à l'occasion de la conclusion de prêts hypothécaires, aborder avec les futurs propriétaires un certain nombre d'informations, comme les éventuelles mesures de rénovation énergétiques à prévoir sur un immeuble ancien (notamment en matière de chauffage). Les établissements bancaires peuvent également aménager leurs conditions de financement selon que le bien à acquérir est durable ou non. Ils doivent aussi prendre des mesures pour déterminer et compiler les informations pertinentes accessibles au public en matière d'efficacité climatique des bâtiments (labels et certifications, notamment). ■

SOURCE: ASSOCIATION SUISSE DES BANQUIERS

## Quelle est l'option de financement adaptée à votre bien immobilier ?

Il est recommandé d'entamer suffisamment tôt le dialogue avec un établissement financier afin de discuter des possibilités de financement et de les intégrer dans la planification du projet de remplacement d'un système de chauffage. Si le passage à un système renouvelable est rentable financièrement, les coûts d'investissement initiaux peuvent toutefois être lourds, malgré l'existence de subventions. Consultez nos fiches d'information pour savoir comment financer efficacement le remplacement de votre système :

### Maison individuelle



### PPE



### Immeuble locatif

