

Le second œuvre sous pression

IMMOBILIER La fin de la valeur locative promet une course à la rénovation avant l'échéance de 2028. Entre pénurie de main-d'œuvre et risque accru de travail au noir, le secteur se prépare à des années sous haute tension

ALEXANDRE BEUCHAT

L'abolition de la valeur locative, acceptée par le peuple dimanche dernier, ouvre une période d'incertitude pour les artisans du second œuvre. D'ici à 2028 au plus tôt, les propriétaires qui habitent leur logement ne pourront plus déduire leurs frais d'entretien sous réserve de mesures spécifiques de la part des cantons. De quoi inciter de nombreux ménages à avancer leurs projets de rénovation afin de profiter une dernière fois des avantages fiscaux. Mais dans un secteur déjà fragilisé par la pénurie de main-d'œuvre, cette course aux rénovations soulève des inquiétudes.

Poussée de dernière minute

«Ce changement de système devrait déclencher à court terme un boom des rénovations», estime dans une analyse les experts d'UBS. Les investissements dans l'entretien des biens immobiliers deviendront à l'avenir plus coûteux de 20 à 30%. De plus, l'incitation à regrouper les rénovations ou à privilégier des variantes plus coûteuses lors de petits travaux va disparaître.

«Un sprint intermédiaire dans les investissements de rénovation est attendu dès maintenant jusqu'à la suppression de l'ancien système fiscal; par la suite, la croissance devrait être plus faible que prévu», affirment les spécialistes d'UBS. La demande accrue risque d'allonger les délais, et tous les travaux souhaités pourraient ne pas être réalisés à temps.

Selon les experts de Raiffeisen, un tel boom de dernière minute, à l'instar de celui observé après l'initiative sur les résidences secondaires en 2012, pourrait fortement solliciter les artisans et entraîner une hausse des prix. Cependant, à long terme, les incitations fiscales pour les travaux d'entretien vont diminuer, ce qui pourrait entraîner une baisse des investissements dans le secteur de la construction.

«Le résultat des votations va certainement pousser les propriétaires à rénover leurs biens avant 2028», estime Laurent Zurmühle, président de Suissetec Neuchâtel, la faïtière du second œuvre. «Dans mon entreprise, les rénovations représentent déjà environ 30% du chiffre d'affaires», précise celui qui est aussi le directeur de

Hildenbrand & Cie, à Saint-Blaise, entreprise spécialisée dans les installations sanitaires et la tuyauterie industrielle.

Goulets d'étranglement

Face à ce probable bond de la demande, «notre principal défi est le renouvellement de la main-d'œuvre. Il est essentiel de continuer à former la relève et de s'assurer que ces jeunes talents restent actifs dans nos secteurs par la suite», souligne Laurent Zurmühle. Sans main-d'œuvre quali-

«Beaucoup d'entreprises pourraient se lancer uniquement par appât du gain et disparaître rapidement»

GRÉGORY CLOT, DIRECTEUR DE L'ENTREPRISE CLOT SA

fiée, il sera impossible de respecter les délais liés à la transition énergétique et au boom attendu des rénovations. De plus, un travail important de contrôle devra être assuré par les différentes instances, car nous savons que la forte demande attire parfois des artisans de toutes sortes».

Pour les syndicats, il y a urgence à revaloriser les métiers de l'artisanat. «Notre système de formation duale est envié à l'étranger. Nous disposons d'un partenariat social qui fonctionne, mais il doit produire des résultats tangibles au-delà des beaux discours», affirme Yannick Egger, coresponsable du secteur des arts et métiers chez Unia. La situation actuelle est une opportunité de renforcer les conditions-cadres garanties par les conventions collectives de travail.»

Le secteur de la construction se trouve dans l'expectative, surpris par l'ampleur du résultat. «Nous craignons des goulets d'étranglement. Le danger est que les entreprises locales ne parviennent pas à absorber la demande, laissant ainsi le champ libre à des sociétés étrangères», indique Nicolas

Rufener, directeur de Constructionromande. Celui qui est également secrétaire général de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB) ajoute: «Nous allons collaborer avec les autorités cantonales afin de mettre en place des dispositifs d'incitations fiscales, même si nous ignorons encore comment, et si cela sera effectivement réalisé.»

Gare aux arnaques!

Porte-parole de la Fédération des entrepreneurs vaudois (FVE), Nicolas Tripet rappelle que le travail au noir est déjà un problème dans le second œuvre. «La fin programmée de la déductibilité des travaux d'entretien et la limite de l'enveloppe dévolue aux rénovations créent un double appel d'air qui nous inquiète». Pour contrer le phénomène, la FVE mise sur deux leviers: la promotion de la carte professionnelle – qui pourrait être rendue obligatoire pour les marchés publics – et la sensibilisation des particuliers à engager des artisans membres d'associations professionnelles.

Les arnaques aux rénovations sont déjà fréquentes au printemps, ciblant surtout les per-

sonnes âgées. Des chantiers non conformes réalisés par des travailleurs non déclarés peuvent coûter très cher et laisser les victimes sans possibilité de recours. «Ces entreprises voyous, souvent de passage, font fi de la sécurité et fraudent le paiement de la TVA et des prestations sociales», fustige Nicolas Tripet, qui appelle à une collaboration étroite avec les responsables politiques pour protéger l'emploi et garantir des rénovations déclarées.

«Beaucoup d'entreprises pourraient se lancer uniquement par appât du gain et disparaître rapidement», redoute Grégory Clot, directeur de l'entreprise Clot SA dont le siège se trouve à Bussigny (VD). Active dans le domaine de la peinture et la plâtrerie, la firme compte une centaine d'employés. «Notre secteur est déjà le plus touché par le travail au noir, et le phénomène risque de s'aggraver si les contrôles ne sont pas renforcés. A titre personnel, je refuse d'embaucher davantage pour répondre à la demande si c'est pour devoir licencier en 2028. Cela ne correspond pas à ma conception d'un entrepreneuriat responsable.» ■