

Par courriel et courrier A

Office fédéral de l'énergie
Section BP

3003 Berne

Paudex, le 31 janvier 2013
FD/ir

Procédure de consultation relative à la stratégie énergétique 2050

Madame, Monsieur,

L'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, nous nous permettons tout de même de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique, étant précisé que nous nous limiterons aux dispositions particulièrement problématiques qui concernent l'immobilier. En outre, vous trouverez également ci-joint votre questionnaire dont seules les questions n° 6 à 8 concernant spécifiquement les bâtiments ont été traitées.

I. Remarques générales

Selon le rapport explicatif du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), il est relevé que le parc immobilier suisse, qui compte 1,64 millions d'immeubles d'habitation, représente environ 46% de la consommation énergétique suisse. Aussi, selon le DETEC, il joue un rôle clé dans la réalisation des objectifs de la Stratégie énergétique 2050. En outre, s'agissant de la consommation d'énergies fossiles, la part des bâtiments est de 49% tandis qu'elle est de 37% pour la consommation électrique. Enfin, le volume annuel des travaux pour l'ensemble des bâtiments atteint quelque 44 milliards de francs, le taux d'assainissement énergétique dans le parc immobilier existant étant de 0.9%.

La Confédération et les cantons poursuivent une stratégie énergétique globale visant à épuiser autant que possible les potentiels que recèlent l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables et les rejets de chaleur dans les domaines de l'électricité et de la chaleur. Simultanément, les émissions de CO₂ doivent être réduites. Pour ce faire, il est prévu notamment d'augmenter le taux d'assainissement énergétique des immeubles existants, de renoncer à l'électricité pour alimenter les chauffages électriques à résistance et les chauffe-eau électriques et de remplacer autant que possible les chauffages alimentés aux énergies fossiles par des systèmes fonctionnant aux énergies renouvelables. Aussi, le programme Bâtiments sera renforcé, le MOPEC sera révisé et la législation fiscale adaptée.

L'USPI Suisse est en soi favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments et au remplacement des installations de chauffage électrique pour autant qu'il soit accordé suffisamment d'aides financières aux propriétaires afin que ceux-ci puissent assainir leur bâtiment et ainsi permettre la réalisation des objectifs ambitieux du Conseil fédéral. En outre, un délai suffisant doit être accordé au propriétaire pour remplacer son installation de chauffage électrique, étant précisé que des exceptions devraient être prévues à la suppression de telles installations.

II. Remarques particulières

a) Renforcement du programme Bâtiments

C'est le lieu de rappeler que, selon l'art. 34 de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO₂ (loi sur le CO₂), le tiers de la taxe sur le CO₂, mais au maximum un montant de 300 millions de francs, doit être affecté au financement des mesures de réduction des émissions de CO₂ dans les bâtiments. Pour 2013, le montant de la taxe est de Fr. 36.- par tonne de CO₂ et l'objectif est de réduire d'ici à 2020 les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20% par rapport à 1990. Afin que cet objectif soit atteint, le Conseil fédéral propose deux variantes à l'art. 34 de la loi sur le CO₂.

La première variante prévoit une augmentation de la taxe à Fr. 60.- par tonne de CO₂ et le versement par la Confédération du tiers du produit de la taxe, mais au maximum 300 millions par année, au programme Bâtiments sous la forme de contributions globales. Celles-ci ne pourront pas dépasser les crédits accordés par les cantons. Aussi, les cantons devront allouer des subsides de 300 millions pour que la Confédération leur verse ce montant. En outre, afin que la Confédération finance le programme des cantons, ceux-ci devront prescrire l'établissement d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments assorti d'un rapport de conseil (art. 52 al. 3, CECB-Plus). Enfin, le versement de contributions globales implique également un programme promotionnel de base commun aux cantons, mis en œuvre de façon harmonisée, pour assainir l'enveloppe des bâtiments et pour remplacer les chauffages électriques fixes à résistances ou les chauffages à mazout.

Quant à la seconde variante, la taxe serait fixée à Fr. 90.- par tonne de CO₂ et la Confédération verserait le tiers du produit de la taxe, mais au maximum 450 millions par année, au programme Bâtiments. Dans cette variante, la distinction actuelle entre l'appui à l'assainissement énergétique des bâtiments sous la forme de conventions-programmes et le soutien aux programmes cantonaux sous la forme de

contributions globales est maintenue. Un tiers au maximum de la part annuelle affectée au produit de la taxe, soit 150 millions, pourra être dévolu aux programmes cantonaux, pour autant que les cantons débloquent un crédit identique. Quant à l'appui à l'assainissement énergétique, la Confédération s'engagerait à verser une somme de 300 millions sans qu'elle soit dépendante d'un engagement financier analogue des cantons. Cependant, les cantons devraient, pour obtenir cet appui, prescrire l'établissement d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments assorti d'un rapport de conseil (CECB-Plus).

Comme nous l'avons déjà relevé le 3 août 2012, dans le cadre de la consultation portant sur l'Ordonnance sur la réduction des émissions de CO₂, ces montants de 300, voire 450 millions sont clairement insuffisants. En effet, au vu des objectifs énergétiques fixés par le législateur fédéral et le Conseil fédéral, les projets d'assainissement ne manqueront pas d'augmenter et les propriétaires auront besoin de subventions pour les réaliser. A titre d'exemple, le canton de Genève peine à suivre actuellement la demande, de sorte que bon nombre de projets d'assainissement sont en attente, faute d'une aide financière suffisante. Aussi, l'entier du produit de la taxe sur le CO₂ – sans que celle-ci doive être augmentée - devrait être affecté au financement des mesures de réduction des émissions de CO₂ des bâtiments, tel que proposé par la motion n° 11.3633 déposée par M. Hugues Hiltbold, président USPI Suisse, intitulée « pour un programme bâtiments vraiment incitatif ». En outre, dans la mesure où les bâtiments émettent de grande quantité de CO₂ et qu'il est demandé au secteur immobilier d'importants efforts en termes d'assainissement énergétique, il paraît opportun d'attribuer à ce secteur la totalité du produit de la taxe. En affectant l'intégralité du produit de la taxe CO₂ au programme Bâtiments, il n'y aura pas besoin d'augmenter cette taxe.

En outre, il est prévu, dans les deux variantes, l'instauration par les cantons d'un certificat énergétique des bâtiments obligatoire assorti d'un rapport de conseil (CECB-Plus). Comme nous l'avons dit, les bâtiments sont un facteur important de consommation d'énergie sous toutes ses formes. L'USPI Suisse est sensible à la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles, en particulier des anciens immeubles. Le certificat énergétique peut être un outil de travail utile aux propriétaires et constituer une chance. Toutefois, l'USPI Suisse privilégie les mesures incitatives aux solutions coercitives. La prise en compte des enjeux énergétiques ne doit pas aller à l'encontre des préoccupations économiques mais accompagner la réalité du marché. Par conséquent, nous sommes opposés à cette mesure.

A la lecture de la lettre de l'art. 34 al. 2 de la loi sur le CO₂, il est difficile de savoir si la Confédération souhaite imposer l'obligation de remplacer les chauffages électriques fixes à résistance et les chauffages à mazout existants. Il est fait allusion uniquement à des programmes d'encouragement. L'USPI Suisse est favorable à des mesures incitatives en vue du remplacement des installations électriques. Au surplus, les propriétaires doivent disposer de suffisamment de temps pour remplacer leur installation de chauffage électrique et des exceptions doivent être prévues. En effet, les affectations particulières telles que les locaux techniques et les bâtiments protégés doivent être réservées, les bâtiments ayant procédé à un assainissement global selon les critères du programme Bâtiments ne doivent pas être concernés, il doit être tenu compte de la situation financière du propriétaire (ce dernier devrait être

dispensé d'un tel remplacement s'il n'est pas en mesure de financer les travaux par ses propres ressources ou au moyen d'un crédit bancaire), les résidences secondaires ainsi que les bâtiments qui produisent eux-mêmes à partir d'énergie renouvelable au moins 50% des besoins de l'électricité nécessaire au chauffage devraient aussi être exclus. Enfin, ce remplacement devrait être aussi exclu si pour des bâtiments équipés tout ou partie (au minimum 50%) d'un chauffage électrique au sol, son remplacement devait entraîner des travaux disproportionnés ; si l'amortissement des nouveaux investissements n'est pas réalisable en 15 ans ; si l'amortissement de l'installation existante n'est pas réalisé à l'échéance du délai de remplacement et si les propriétaires ont 65 ans ou plus à l'échéance du délai de remplacement, sous réserve que le propriétaire suivant se conforme à la loi.

b) Renforcement et développement du Modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC)

La Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie a l'intention de réviser le MoPEC d'ici à 2014, en ce sens qu'elle compte renforcer les prescriptions cantonales pour les nouvelles constructions et pour les transformations. La Confédération invite les cantons à intégrer un certain nombre de mesures dans le module obligatoire du MoPEC telles que l'augmentation de la part de la chaleur de chauffage issue d'agents énergétiques renouvelables, l'inspection énergétique obligatoire pour la technique des bâtiments, l'obligation d'un CECB-Plus lors d'un changement de propriétaire et l'obligation de le présenter au locataire, etc.

Comme il a été relevé, dans le cadre du programme Bâtiments, l'USPI Suisse a conscience du fait que les bâtiments doivent être assainis énergétiquement et soutient des mesures incitatives. La prise en compte des enjeux énergétiques ne doit pas aller à l'encontre des préoccupations économiques mais accompagner la réalité du marché. L'USPI Suisse s'oppose donc aux mesures coercitives et obligatoires. S'agissant en particulier de l'obligation d'un CECB-Plus, l'USPI Suisse est favorable à un certificat énergétique des bâtiments uniforme dans toute la Suisse, mais sous une forme facultative. En outre, il serait incohérent, voire inéquitable d'obliger les propriétaires qui feraient établir un tel document de le présenter aux locataires avant la signature d'un bail. La règle actuelle, qui autorise le propriétaire à ne facturer que les charges effectives de chauffage et d'eau chaude au locataire, offre à ce dernier une protection suffisante contre d'éventuels abus. Enfin, il n'appartient pas à la Confédération de s'immiscer dans les compétences cantonales en prévoyant des impulsions dont la portée juridique et institutionnelle est difficile à évaluer. Les cantons sont plus à même de prendre des mesures qui tiendront compte de la réalité du terrain et des sensibilités locales.

c) Adaptation du droit fiscal

Le Conseil fédéral propose des modifications des lois sur l'impôt fédéral direct et sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes afin d'inciter les propriétaires à veiller à ce que leurs immeubles respectent des normes énergétiques minimales et à effectuer davantage d'assainissements complets. Pour ce faire, le Conseil fédéral prévoit, d'une part, que les investissements destinés à économiser de l'énergie et à ménager l'environnement ne puissent être déduits fiscalement que si un immeuble respecte une norme énergétique minimale définie ou s'il la respecte

une fois les investissements effectués. D'autre part, il est relevé que la législation fiscale freine les assainissements complets car les mesures d'assainissement déductibles ne sont prises en compte qu'au cours de l'année où elles sont réalisées. Il n'est donc actuellement pas possible d'étaler le coût de celles-ci sur plusieurs années, ce qui favorise les assainissements partiels, fiscalement plus intéressants, mais moins judicieux au niveau énergétique que des assainissements complets. Afin de remédier à cette situation, le Conseil fédéral propose de permettre d'étaler la déduction des frais liés à des mesures d'assainissement sur deux ans.

Nous saluons la seconde proposition du Conseil fédéral de permettre un étalement sur deux ans des mesures d'assainissement afin d'inciter les assainissements complets. D'ailleurs, nous serions également favorables de permettre un étalement des déductions sur trois ans. En revanche, nous nous opposons à la première proposition. En effet, l'USPI Suisse est d'avis qu'il y a lieu de continuer d'encourager tout type de mesures d'assainissement, même celles qui ne respecteraient pas les normes énergétiques minimales fixées par le Département des finances. En outre, cette proposition pourrait décourager le propriétaire, qui ne veut ou ne peut pas acquérir des installations sophistiquées, d'améliorer un tant soit peu l'efficacité énergétique de son immeuble.

d) Mesures dans le domaine des énergies renouvelables

Actuellement, la rétribution à prix coûtant injecté (RPC) est un instrument de la Confédération, prévu dans la loi sur l'énergie, visant à promouvoir la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables. La RPC compense la différence entre le montant de la production et le prix du marché, garantissant ainsi aux producteurs de courant renouvelable un prix qui correspond à leurs coûts de production. La RPC est prévue pour certaines technologies tels que le photovoltaïque, l'énergie éolienne, la force hydraulique (jusqu'à 10 mégawatts), etc. Les ressources permettant de subventionner la RPC sont limitées par un plafond global et par des plafonds partiels par technologie. Ce fonds est actuellement épuisé et plus de 20'000 projets sont en attente.

Le Conseil fédéral souhaite augmenter le soutien financier aux énergies renouvelables en prévoyant en particulier, d'une part, de supprimer le plafond des coûts (plafonds global et partiel), ce qui permettrait de disposer de fonds supplémentaires pour développer les énergies renouvelables. Seul le domaine photovoltaïque se verrait imposer des contingents pour garantir le développement durable de la branche et des coûts promotionnels. D'autre part, les petites installations photovoltaïques (< 10 kW), qui représentent une grande partie des demandes de RPC, seront à l'avenir soutenues non plus par la RPC, mais par des aides uniques à l'investissement équivalant à 30% des coûts d'investissement, y compris pour les projets actuellement en attente. Le financement de ces réformes reposera sur l'adaptation de la composition de l'offre d'électricité à laquelle procéderont les gestionnaires de réseau sur une base autonome et sur les augmentations successives, adaptées aux besoins, du supplément perçu selon la loi sur l'énergie en faveur de la rétribution de l'injection et des aides à l'investissement pour le photovoltaïque. Le supplément maximal ne devrait pas excéder 1,8 ct./kW.

L'USPI Suisse est sensible à l'assainissement énergétique des bâtiments. Elle est favorable à des mesures incitatives afin de réduire les émissions de CO2 des immeubles. Aussi, elle accueille positivement le soutien du Conseil fédéral aux énergies renouvelables, pour autant que le coût de leur financement soit raisonnable et supportable tant pour les propriétaires que pour le reste de l'économie.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Annexe : ment.