

Par courriel

**Conférence des directeurs cantonaux
de l'énergie**

Speichergasse 6
Case postale 690

3000 Berne 7

Paudex, le 14 août 2014
FD/nt

**Procédure de consultation sur le projet de modèle de prescriptions
énergétiques des cantons (MoPEC 2014)**

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 actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes directement concernés par cette problématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique.

I. Remarques générales

La Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie a établi des prescriptions en matière énergétique (consommation d'énergie dans les bâtiments) en recommandant qu'elles soient reprises dans les diverses législations cantonales d'ici 2018, voire au plus tard 2020. Ce MoPEC 2014 poursuit les objectifs suivants : édicter des prescriptions uniquement dans les cas où leur effet est significatif au plan énergétique, prescrire des objectifs, élaborer des prescriptions qui soient applicables, définir des exigences légales mesurables, laisser une certaine marge de manœuvre aux cantons, afin qu'ils puissent tenir compte de différences au plan énergétique.

L'USPI Suisse a conscience du fait que les bâtiments doivent être assainis énergétiquement et soutient des mesures incitatives. C'est le lieu de rappeler que 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. En outre, afin d'inciter les propriétaires à assainir leur immeuble, il y a lieu de les soutenir financièrement par des subventions suffisantes. A titre d'exemple, dans le cadre du financement des mesures de réduction des émissions de CO2 dans les bâtiments, les montants alloués sont clairement insuffisants et, dans certains cantons, des projets d'assainissement sont en attente, faute d'une aide financière suffisante.

Selon l'article 89 Constitution fédérale, les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont du premier chef du ressort des cantons. Aussi, le législateur cantonal est seul compétent dans cette matière. Cette dernière est d'ailleurs abordée de manière fort différente d'un canton à l'autre. A titre d'exemple, suite à un référendum, le peuple fribourgeois a rejeté la suppression des installations de chauffage électriques en 2012. Dans le canton de Vaud, la suppression des installations de chauffage électrique existantes a été rejetée au parlement, alors que le canton de Genève a adopté une loi sur l'énergie très restrictive. Ainsi, il y a lieu de tenir compte des sensibilités cantonales différentes et la volonté populaire doit être respectée. Autrement dit, la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie ne saurait introduire, par le MoPEC, des dispositions qui ont déjà été rejetées par les parlements et/ou le peuple cantonaux ou qui ne tiennent pas compte des sensibilités cantonales. La Conférence des directeurs cantonaux doit également veiller à respecter les compétences cantonales en évitant de prévoir des impulsions dont la portée juridique et institutionnelle est difficile à évaluer.

Enfin, le renforcement continu des contraintes énergétiques est contreproductif dès lors qu'il risque de décourager les propriétaires, soit de rénover leur immeuble, soit d'en construire de nouveaux de peur d'être soumis à cet arsenal réglementaire. En outre, la sécurité juridique est mise à mal par ces constants renforcements. D'ailleurs, la loi genevoise sur l'énergie met en œuvre le MoPEC 2008 et contient toute une série de contraintes qui ne sont pas encore pleinement assimilées. Aucun bilan du bénéfice de ces mesures n'a pu être établi. Aussi, introduire de nouvelles contraintes est peu réaliste. C'est le lieu de relever que certaines contraintes actuelles ne se traduisent pas forcément par des économies d'énergie et en particulier par des économies financières. En effet, les quelques économies de combustibles sont très souvent largement compensées, voire dépassées, par des surcoûts de maintenance ou par une augmentation de consommation d'énergie liée aux dysfonctionnements et difficultés d'exploitation.

II. Quelques remarques particulières

a) Module de base du MoPEC 2014

Les dispositions générales (section A), les exigences requises pour les installations techniques (section C), les exigences relatives à l'utilisation des rejets thermiques des installations productrices d'électricité (section K) sont déjà traitées dans la loi genevoise sur l'énergie qui est extrêmement contraignante. C'est le lieu de rappeler

que le parc locatif genevois constitue l'un des parcs locatifs les plus vieillissants de Suisse. Aussi, le fait d'imposer de telles contraintes à l'ensemble de la Suisse, d'autant plus sans soutien financier suffisant, n'incitera pas les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles.

Les exigences en matière d'isolation thermique des bâtiments (section B) sont identiques au Standard Minergie, voire à la norme SIA 380/1 éd. 2009 concernant les valeurs limites « U », ce qui est trop contraignant et nécessitera d'importants soutiens financiers aux propriétaires afin que ces exigences soient respectées. De telles nouvelles contraintes décourageront les propriétaires de construire de nouveaux logements ou d'assainir les immeubles existants. Il en va de même des exigences relatives à la chaleur renouvelable lors du remplacement d'une chaudière (section F), des exigences en matière d'assainissement des chauffe-eau électrique (section I), et des exigences en matière de chaleur renouvelable dans les bâtiments à construire dont les valeurs limites pour les bâtiments à construire sont plus strictes que les valeurs Minergie (section D).

S'agissant des mesures portant sur la production propre de courant dans les bâtiments à construire (section E), il est prévu que les bâtiments à construire devraient produire eux-mêmes une part de l'électricité dont ils ont besoin et une taxe compensatoire serait introduite. Un tel dispositif est disproportionné et ne tient pas compte des typicités locales.

Concernant les exigences relatives à l'énergie électrique (section G), le propriétaire ne saurait être responsable de la consommation électrique de ses locataires. Aussi, il y aura lieu de différencier les responsabilités des différents acteurs intervenant dans le cadre de la réalisation, la conception et l'utilisation des installations.

Quant à l'obligation d'assainir les chauffages électriques (section H), comme nous l'avons relevé dans les remarques générales, les législateurs cantonaux ont des approches différentes qui doivent être respectées. Il n'appartient donc pas à la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie d'introduire, via le MoPEC, des exigences qui ont été rejetées par le pouvoir législatif cantonal. A titre de rappel, le Grand Conseil vaudois a refusé une telle exigence. En outre, obliger un propriétaire à supprimer une installation de chauffage électrique existante implique un soutien financier adéquat de la part des cantons.

Les exigences en matière de décompte individuel des frais de chauffage (DIFC) et d'eau chaude sanitaire ne tiennent pas compte des typicités locales et sont trop contraignantes (section J). Celles-ci sont certes déjà traitées dans la loi genevoise sur l'énergie, mais par exemple dans le canton de Vaud, elles sont le fruit de négociations menées entre les milieux des bailleurs et locataires, ce qui garantit une prise en compte équilibrée des intérêts en présence. Enfin, comme il l'est d'ailleurs mentionné dans le rapport explicatif, le DIFC dans les bâtiments existants a été dernièrement abandonné dans plusieurs cantons, et de ce fait l'obligation d'équiper l'a également été. Il est donc peu opportun d'exiger un DIFC lorsque le système de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire est entièrement remplacé dans un bâtiment existant disposant d'une centrale de chauffage.

Il est prévu à l'article 1.48 que les cantons introduisent le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), afin de disposer d'un instrument d'information officiel et uniforme pour toute la Suisse (section N). Dans la mesure où cet outil reste facultatif pour le propriétaire (ce qui est expressément mentionné dans le commentaire de cette disposition), l'USPI Suisse n'y est pas opposée. Or, il est prévu aux articles 1.50 et 1.51 (section P) que le propriétaire fournisse un CECB Plus pour percevoir des aides financières des cantons lors de rénovations liées à l'enveloppe des bâtiments, ce qui revient à rendre obligatoire un tel CECB Plus et n'est pas acceptable.

Enfin, les dispositions pénales prévoyant des peines d'emprisonnement en cas d'infractions à ces exigences sont clairement disproportionnées et ne tiennent pas compte des typicités cantonales.

b) Modules facultatifs du MoPEC 2014

S'agissant du module 2 relatif au DIFC, nous nous référons à nos remarques susmentionnées à la section J du module de base.

Concernant le module 3 portant sur le chauffage en plein air et chauffage des piscines extérieures à ciel ouvert, ils sont déjà traités par la loi genevoise sur l'énergie qui est extrêmement contraignante. Comme relevé ci-dessus, le fait d'imposer de telles contraintes à l'ensemble de la Suisse, d'autant plus sans soutien financier suffisant, n'incitera pas les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles. Il en va de même du module 7 portant sur l'attestation d'exécution.

Le module 4 traite des résidences secondaires et logements de vacances et veut imposer au propriétaire de mettre en place un système de réglage à deux niveaux de température ambiante. Il s'agit d'une mesure obligatoire qui ne tient pas compte des typicités cantonales et qui est disproportionnée. Il en va de même pour le module 5 portant sur l'obligation d'équiper les bâtiments à construire de systèmes domotiques.

Nous nous référons à nos remarques susmentionnées à la section H du module de base s'agissant du module 6 portant sur l'obligation d'assainir les chauffages électriques décentralisés.

Le module 8 traitant de la planification énergétique s'immisce indûment dans la gestion énergétique cantonale. Les autorités législatives cantonales sont les mieux à même de définir ladite planification énergétique.

III. Conclusions

Le MoPEC 2014 renforce encore, de manière générale, les contraintes énergétiques pour les propriétaires de bâtiments, ce qui ne va pas les inciter à assainir énergétiquement leurs immeubles. En outre, la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie – contrairement aux parlementaires – ne dispose d'aucune légitimité démocratique et ne saurait se substituer aux parlementaires cantonaux. La stratégie énergétique 2050 du Conseil fédéral devra aussi se mettre en place, ce qui engendrera certainement des modifications législatives. Aussi, la multitude de

réglementation et leur fréquente révision nuisent à la sécurité juridique. En outre, la question de soutiens financiers aux propriétaires n'a pas été abordée, alors que les aides financières sont indispensables afin d'assurer une mise en œuvre efficiente des mesures d'assainissement prévues. Ainsi, l'USPI Suisse n'est pas favorable à ces mesures.

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

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

Le secrétaire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FD', is written over a light gray rectangular background.

Frédéric Dovat