

**Par courriel et courrier A**  
**Département fédéral de**  
**l'environnement, des transports de**  
**l'énergie et de la communication**  
**(DETEC)**  
Mme Doris **LEUTHARD**  
Conseillère fédérale  
Kochergasse 6

**3003 Berne**

Paudex, le 5 mai 2017  
FD/stb

**Mise en œuvre du premier paquet de mesures de la stratégie énergétique 2050 –  
procédure de consultation sur les modifications à l'échelon de l'ordonnance**

---

Madame la Conseillère fédérale,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position, étant précisé que nous nous limiterons aux questions qui concernent les bâtiments.

A titre de rappel, 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.

**I. Remarques générales sur la politique énergétique suisse**

A titre liminaire, nous rappelons que l'USPI Suisse est en soi favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments pour autant qu'il soit accordé suffisamment d'aides financières et d'incitatifs fiscaux aux propriétaires afin que ceux-ci puissent assainir leurs bâtiments et ainsi permettre la réalisation des objectifs ambitieux du Conseil fédéral.

Dans le cadre de la stratégie énergétique 2050 et du système incitatif en matière climatique et énergétique, l'USPI Suisse s'était notamment prononcée pour un renforcement du Programme Bâtiments.

Selon l'article 89 de la 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. La consommation d'énergie dans les bâtiments 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 ModENHA 2015 ou le MoPEC 2014, des dispositions qui ont déjà été rejetées par les parlements et/ou le peuple de certains cantons 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 leurs immeubles, 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.

## **II. Remarques particulières sur les projets de révision totale de l'ordonnance sur l'énergie et de révision partielle de l'ordonnance sur la réduction des émissions de CO2**

### II.1. Révision totale de l'ordonnance sur l'énergie

A. Article 17 OÈne : Il est fait état des coûts que le propriétaire, qui met sur pied un système de consommation propre commune avec d'autres propriétaires, peut mettre à charge du locataire (al. 1 et 2). L'alinéa 3 impose au propriétaire de préciser certaines modalités par écrit. Dans le rapport explicatif (p. 7), il est précisé que « en raison de leur position relativement plus faible lors de négociations au sein d'un regroupement avec des propriétaires fonciers dans le cadre de la consommation propre, les locataires et les preneurs à bail doivent être protégés ».

C'est le lieu de rappeler que les dispositions en matière de droit du bail offrent déjà suffisamment de protection au locataire qui estimerait que le montant des frais accessoires est surévalué ou contient des dépenses qui ne le concernent pas. Par conséquent, lister les coûts que le propriétaire pourrait reporter sur les locataires est inutile et, au vu de l'évolution technologique, cette liste pourrait devoir être modifiée. Enfin, de telles restrictions pourraient décourager les propriétaires de mettre en place un système d'approvisionnement en électricité, mesure pourtant jugée efficiente selon votre Autorité (p. 7 du rapport explicatif). Aussi, les alinéas 1 à 3 de cette disposition doivent être supprimés et l'alinéa 4 modifié en conséquence.

B. Article 52 OEne : Cette disposition précise l'article 45 alinéa 3 de la loi sur l'énergie qui donne la compétence aux cantons de légiférer sur la part maximale d'énergies non renouvelables destinées à couvrir les besoins en chauffage et eau chaude, l'installation et le remplacement de chauffages électriques fixes à résistances, le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude pour les nouvelles constructions et les rénovations notables, et sur la production d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique.

L'article 52 OEne exige que les cantons se basent sur les exigences cantonales harmonisées pour édicter ces dispositions. Ces exigences ressortent du ModEnHa 2015, élaboré par le groupe de travail « Contrôle des résultats » de la Conférence des services cantonaux de l'énergie (EnFK) et l'Office fédéral de l'énergie. Ce ModEnHa 2015 a été approuvé lors de l'assemblée générale de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie du 21 août 2015. Ce ModEnHA 2015 fait également référence au MoPEC 2014.

Ces mesures harmonisées renforcent 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. Par conséquent, l'article 52 alinéa 1<sup>er</sup> OEne doit être supprimé.

C. Article 60 OEne : Cette disposition impose aux cantons d'exiger un CECB plus dans le cadre de mesures de construction concernant des bâtiments s'ils souhaitent bénéficier d'un soutien de la Confédération.

Une telle exigence est clairement disproportionnée et ne tient pas compte des spécificités cantonales s'agissant du marché du logement. Cette condition se base sur le MOPEC 2014 et le ModEnHA 2015 dont nous contestons la légitimité. A nouveau, avec de telles contraintes, les propriétaires ne seront pas incités à rénover leurs bâtiments, et les ambitieux objectifs du Conseil fédéral ne pourront pas être réalisés. Partant, cette disposition doit être supprimée.

D. Article 61 alinéa 6 OEne : Cet article prévoit que l'OFEN mette à disposition de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie les données récoltées auprès des cantons dans le cadre de leurs rapports relatifs à l'exécution de leurs programmes bénéficiant de soutien de contributions globales.

Octroyer une telle base légale à l'OFEN permettra à ladite Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie d'affiner leurs divers programmes d'harmonisation énergétique, ce qui n'est pas acceptable dès lors que ceux-ci échappent au pouvoir législatif, seul compétent en la matière. Par conséquent, cette disposition doit être supprimée.

## II.II. Révision partielle de l'ordonnance sur la réduction des émissions de CO2

A. Article 104 Ordonnance sur le CO2 : Cette disposition fait dépendre le versement de contributions globales de la Confédération aux cantons si ceux-ci ont mis en place les mesures visées aux articles 57 à 62 de l'ordonnance sur l'énergie.

Dans la mesure où nous contestons le bien-fondé de ces mesures, l'article 104 doit être revu en conséquence. A nouveau, cette disposition tend à légitimer des outils cantonaux harmonisés qui ne respectent pas les compétences cantonales en la matière et tend à

renforcer les contraintes énergétiques envers les propriétaires, ce qui les découragera d'assainir énergétiquement leurs bâtiments et ne permettra pas d'atteindre les objectifs du Conseil fédéral en la matière.

---

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère fédérale, l'assurance de notre très haute considération.

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

Le secrétaire

  
Frédéric Dovat