

**Par courrier et courriel**  
**Département fédéral de**  
**l'environnement, des transports, de**  
**l'énergie et de la communication**  
**(DETEC)**  
Palais fédéral Nord

**3003 Berne**

Paudex, le 4 avril 2022  
FD/STB

## **Modifications de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO2**

Madame, Monsieur,

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, du développement 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 concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position suivante s'agissant de l'objet cité sous rubrique, étant précisé qu'elle se limitera aux questions qui concernent directement le secteur des bâtiments.

### **1. Remarques générales**

Le projet de révision vise à répondre aux objectifs auxquels la Suisse s'est engagée dans le cadre de l'accord sur le climat. D'ici à 2030, les émissions de gaz à effet de serre de la Suisse devront être réduites de moitié au moins. Entre 2021 et 2030, elles devront en outre être inférieures d'au moins 35 % en moyenne à leur niveau de 1990. Le secteur du bâtiment est un important émetteur de gaz à effet de serre.

L'USPI Suisse est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments, mais il doit être techniquement réalisable et financièrement supportable pour les propriétaires. L'USPI Suisse a combattu la révision de la loi sur le CO2, soumise à votation populaire le 13 juin 2021, dès lors que les mesures prévues pour les bâtiments n'étaient techniquement pas toujours possibles ou financièrement pas réalisables. En outre, la lutte contre le réchauffement climatique est l'affaire de tous (propriétaires, collectivité publique et locataires).

Nous relevons que le secteur du bâtiment a déjà passablement réduit ses émissions de gaz à effet de serre puisque les émissions sont passées de 17.1 millions de tonnes de CO2 en 1990 à 11.2 millions de tonnes en 2019, soit une réduction de 34 % (cf. p. 10 du rapport explicatif du DETEC). Par ailleurs, la grande majorité du parc immobilier est chauffée aux énergies fossiles.

Si ce nouveau projet de révision va dans la bonne direction dès lors qu'il ne contient plus, à juste titre, d'interdictions, certaines mesures sont trop vagues et laissent la porte ouverte à des mesures coercitives de la part des cantons, ce qui n'est pas acceptable. En outre, une obligation systématique de conseiller le propriétaire qui souhaiterait remplacer son installation de chauffage fossile par une autre installation de chauffage fossile n'est pas souhaitable et alourdit inutilement la procédure dès lors que le propriétaire dispose déjà d'un certain nombre d'outils tels que le CECB+. Nous rappellerons également que l'assainissement énergétique de l'ensemble du parc immobilier suisse peut être évalué à plusieurs centaines de milliards de francs. Aussi, le montant de CHF 420 millions de francs de subventions via le Programme Bâtiments, complété par d'autres subventions de respectivement 40 et 35 millions de francs sont clairement insuffisants. D'ailleurs, ce projet se concentre exclusivement sur les subventions alors que d'autres mesures pourraient inciter les propriétaires à assainir leurs immeubles.

## **2. Remarques particulières**

### **A. Article 3 – Objectifs de réduction des gaz à effet de serre**

Cette disposition reprend les objectifs de l'accord sur le climat à l'alinéa 1<sup>er</sup>. En revanche, octroyer à l'alinéa 1bis un blanc-seing au Conseil fédéral pour prévoir d'autres objectifs pour certains secteurs va trop loin. En effet, vu les impacts que pourraient avoir ces autres objectifs pour les secteurs concernés, une telle disposition créerait de l'insécurité juridique et le parlement doit pouvoir garder un droit de regard. Par conséquent, l'article 1 alinéa 1bis doit être supprimé.

### **B. Article 9 al. 1bis, 3 et 4**

Nous saluons le fait que les cantons peuvent octroyer des utilisations supplémentaires du bien-fonds pour des nouvelles constructions qui répondent à certaines normes ou des assainissements énergétiques (al. 1bis).

L'alinéa 4 prévoit une obligation d'être conseillé en cas de remplacement par un chauffage à combustibles fossiles. L'objectif de cette obligation est d'éviter que, par méconnaissance, le propriétaire remplace son installation de chauffage fossile par une installation continuant d'utiliser les combustibles fossiles. Si l'objectif est louable, la mesure n'est pas opportune. En effet, le propriétaire dispose déjà de suffisamment d'outils pour être correctement renseigné, tels que le CECB ou le CECB+, de sorte que rajouter encore une nouvelle obligation alourdira la procédure et engendrera des surcoûts inutiles. Cette obligation doit être supprimée.

### C. Article 33a – Affectation de la taxe sur le CO2

Comme relevé ci-dessus, limiter l'affectation du produit de la taxe sur le CO2 au secteur du bâtiment à moins de la moitié jusqu'en 2030, puis à un tiers dès 2031 est clairement insuffisant et inopportun.

La Confédération souhaite que le secteur du bâtiment réduise encore davantage les émissions de CO2. L'assainissement de l'entier du parc immobilier suisse peut être évalué à plusieurs centaines de milliards de francs. Un montant maximum de CHF 420 millions de francs par année est clairement insuffisant et ne permettra pas d'atteindre les ambitieux objectifs de réduction des émissions de CO2.

Autrement dit, il y a lieu d'affecter davantage que la moitié de la taxe sur le CO2 au secteur du bâtiment et, surtout, de ne pas encore réduire à un tiers cette affectation dès 2031. D'ailleurs, d'autres mesures que les subventions pourraient être envisagées afin d'inciter les propriétaires à assainir leurs immeubles. L'USPI Suisse a émis, selon le document ci-joint, une liste de mesures qui pourraient être envisagées. L'octroi de prêts sans intérêts ou de cautions aux propriétaires pourraient les soutenir dans leurs démarches d'assainissement des bâtiments. La défiscalisation intégrale des travaux d'assainissement énergétique (y compris les travaux induits) serait le bienvenu.

En outre, le réchauffement climatique est l'affaire de tous. Les locataires, sans aucune contribution financière, bénéficient de ces assainissements énergétiques dès lors qu'ils verront leurs charges de chauffage diminuer. Aussi, il devrait être prévu que les locataires ne voient pas leurs charges diminuer suite aux mesures d'assainissement énergétique effectuées par le propriétaire et/ou devraient voir leurs loyers augmenter suite à ces travaux, au titre de participation au coût de l'assainissement et à la lutte contre le réchauffement climatique.

### D. Article 34 – Réduction des émissions de CO2 des bâtiments

Comme mentionné à l'article 33a, le montant de CHF 420 millions est clairement insuffisant et ne permettra pas d'atteindre les ambitieux objectifs de réduction des émissions de CO2 souhaités par le Conseil fédéral. Ce montant doit être massivement augmenté, parallèlement à la mise en place d'autres mesures ci-annexées (octroi de prêts, de cautions, défiscalisation, révision du droit du bail et/ou de l'OBLF pour permettre aux propriétaires de ne pas réduire les charges des locataires suite à l'assainissement énergétique, soutien aux start-ups qui développent des énergies de substitution aux énergies fossiles, etc.).

L'article 34 al. 2 liste les conditions pour que les cantons puissent bénéficier des contributions globales de la Confédération (programme d'encouragement d'assainissement de l'enveloppe des bâtiments et de leurs installations techniques, des remplacements de chauffage électriques à résistance ou de chauffages à mazout).

Comme relevé dans le rapport explicatif (p. 5 du rapport explicatif), le refus de la révision de la loi CO2 doit être interprété comme un rejet des mesures proposées, soit les hausses de taxes et les interdictions. En outre, se focaliser sur une énergie fossile en particulier, à savoir le mazout, sans tenir compte de l'évolution technologique avec le développement de mazout de substitution ne fait pas de sens. Par ailleurs, une installation au mazout consomme extrêmement peu d'électricité au contraire d'une pompe à chaleur, ce qui doit aussi être pris en considération. Enfin, il n'est techniquement pas possible d'installer partout des pompes à chaleur en lieu et place du mazout, sans parler de l'impact financier pour les propriétaires et locataires.

Par conséquent, si nous pouvons souscrire au fait que les cantons doivent prévoir des programmes d'encouragement des assainissement énergétiques afin de pouvoir percevoir les contributions globales, ceux-ci doivent se limiter à contenir des mesures incitatives et non coercitives telles que des interdictions de telle ou telle installation de chauffage ou des obligations d'assainissement. En outre, afin d'accélérer le processus d'assainissement énergétique, les cantons devraient assouplir les procédures de police des constructions (par exemple, dispense d'enquête publique pour l'installation de pompes à chaleur, etc). Cette disposition devrait donc être précisée en ce sens que « [...], les contributions globales sont allouées aux cantons qui disposent de programmes contenant uniquement des mesures incitatives d'encouragement des assainissements énergétiques des bâtiments des enveloppes des bâtiments et de leurs installations techniques (y compris les installations de chauffage) et qui prévoient des assouplissements en matière de police des constructions pour toutes les rénovations énergétiques ».

Quant à l'article 34 al. 3, nous avons les mêmes remarques que celles ci-dessus pour l'al. 2, à savoir que les 40 millions supplémentaires issus du produit de la taxe sur le CO2 devraient être versés aux cantons pour des programmes contenant uniquement des mesures incitatives visant le remplacement d'installations de production de chaleur.

#### E. Article 34a – Encouragement de la géothermie et des planifications énergétiques

S'agissant de l'article 34a al. 1 litt. b, il prévoit d'allouer chaque année 35 millions de francs issus de la taxe sur le CO2 pour encourager en particulier les planifications énergétiques territoriales cantonales, régionales et communales pour l'utilisation d'énergies renouvelables et de rejets thermiques.

Ces planifications énergétiques territoriales des collectivités publiques vont encore alourdir le processus administratif et ne seront pas suffisamment souples pour tenir compte des réalités du terrain. Partant, cette lettre b devrait être supprimée. A titre subsidiaire, si ces planifications devaient être exigées pour que la collectivité publique perçoive des subventions, elles ne doivent contenir que des mesures incitatives. A défaut, non seulement la volonté populaire ne serait pas respectée, mais les propriétaires seraient découragés par un arsenal de mesures coercitives qui ne prendraient pas en compte la faisabilité technique et les possibilités financières du propriétaire.

La limitation temporelle des aides financières jusqu'à fin 2030 est peu judicieuse au vu des ambitieux objectifs du Conseil fédéral en matière de réduction des émissions de CO2. Ces aides financières ne devraient pas être limitées dans le temps.

### 3. Conclusions

L'USPI Suisse est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments. Le projet de loi va dans la bonne direction, mais il doit encore être passablement modifié. En effet, les émissions de CO2 doivent continuer à être réduites dans le secteur des bâtiments, mais la voie pour y parvenir doit rester des mesures incitatives, telles que l'octroi massif de subventions, de prêts, de cautions, la défiscalisation des travaux d'assainissement énergétique (y compris les travaux induits). En outre, la lutte contre le réchauffement climatique est l'affaire de tous, propriétaires, collectivités publiques et locataires. Ces derniers doivent aussi contribuer à cette lutte, en acceptant une augmentation de loyer ou une absence de diminution des charges de chauffage.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

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

Le président

Le secrétaire



Philippe Nantermod



Frédéric Dovati

Annexe : ment.