

**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 29 novembre 2016  
FD/stb

## **Politique climatique de la Suisse post-2020, révision de la loi sur le CO2 – procédure de consultation**

---

Madame la Conseillère fédérale,

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 thématique, nous nous permettons 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 questions qui concernent les bâtiments.

### **I. Remarques générales sur la politique climatique 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 leur bâtiment 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.

En effet, comme nous l'avions déjà relevé le 3 août 2012, dans le cadre de la consultation portant sur l'Ordonnance sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, la dotation du Programme Bâtiments de 300, voire 450 millions prévus dans les diverses variantes de la stratégie énergétique 2050 est clairement insuffisante. 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 CO<sub>2</sub> – sans que celle-ci doive être augmentée - devrait être affecté au financement des mesures de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments. En outre, dans la mesure où les bâtiments émettent de grandes quantités de CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> au programme Bâtiments, il n'y aura pas besoin d'augmenter cette taxe.

Par ailleurs, l'USPI Suisse s'est opposée au passage d'un système d'encouragement fondé sur les subventions à un système d'incitation basé sur la fiscalité dès lors que cela contribuera à une augmentation des charges pesant sur les propriétaires et à fragiliser la propriété privée. Dans ce cadre, l'USPI Suisse s'est également opposée à la suppression pure et simple du Programme Bâtiments d'ici 2025. Ce programme encourage de manière concrète le propriétaire à assainir énergétiquement son immeuble. Un tel système doit être non seulement maintenu, mais renforcé et doté de davantage de moyens financiers. Enfin, si le système de subventions doit être maintenu et renforcé, les allègements fiscaux doivent également être prévus afin d'inciter le propriétaire à assainir énergétiquement son immeuble. Par exemple, une réduction ou une suppression de l'impôt foncier, pour une durée déterminée, doit être prévue en cas de rénovation ou construction énergétique des immeubles.

## **II. Remarques particulières sur le projet de révision de la loi sur le CO<sub>2</sub>**

A. Article 8 : Cette disposition prévoit que les émissions de CO<sub>2</sub> générées par les bâtiments chauffés à l'aide de combustibles soient réduites de 51 % en moyenne par rapport à 1990 entre 2026 et 2027. A cet effet, il est prévu que les cantons édictent des normes applicables aux nouveaux bâtiments et bâtiments existants en prenant en compte l'état de la technique.

Il s'agit d'un ambitieux objectif à atteindre dans un espace temporel beaucoup trop court, étant précisé que les installations de chauffage à combustibles fossiles représentent plus de la moitié de l'ensemble des installations de chauffage en Suisse. Afin qu'une telle réduction des émissions de CO<sub>2</sub> puisse être atteinte, elle devrait être prévue sur une période bien plus longue.

En outre, cet objectif se concentre exclusivement sur la consommation des bâtiments, sans se préoccuper de la manière dont l'énergie est consommée par les occupants. Par ailleurs, il est laissé toute latitude aux cantons afin qu'ils édictent des normes pour les nouveaux bâtiments et les bâtiments existants, afin d'atteindre cet objectif. Ces normes pourront être incitatives, comme coercitives, elles pourront aussi prévoir l'introduction de nouvelles taxes. Une telle marge de manœuvre est trop importante et laisse la porte ouverte à des atteintes à la garantie de la propriété dont nous rappellerons qu'il s'agit d'un droit constitutionnel fondamental.

Par conséquent, afin de préserver ce droit constitutionnel fondamental, il est nécessaire de prévoir, à l'article 8 alinéa 1<sup>er</sup>, que les cantons ne puissent édicter que des normes incitatives et non coercitives qui s'adresseront tant aux propriétaires qu'aux occupants du logement. Il n'est en effet pas réaliste d'imposer uniquement aux propriétaires des mesures visant à réduire la consommation énergétique de leur bâtiment, si les locataires ne sont pas aussi incités à utiliser, de manière efficiente, l'énergie.

B. Article 9 : Cet article prévoit que si cet objectif fixé à l'article 8 al. 1<sup>er</sup> ne devait pas être atteint, les installations de chauffage à combustibles fossiles seraient interdites dans les nouveaux bâtiments et dans les bâtiments existants lorsque l'installation de chauffage doit faire l'objet d'un remplacement complet. Des cas sont réservés où cette interdiction ne s'appliquerait pas.

Concernant les cas d'interdiction d'installation de chauffage à combustibles fossiles pour les bâtiments existants (art. 9 al. 2), cette interdiction ne s'applique pas si des raisons techniques ou économiques existent ou si un intérêt public prépondérant doit être protégé. Nous estimons que ces réserves vont dans la bonne direction, mais il devrait être également expressément prévu qu'à défaut d'une compensation intégrale, par des subsides ou des mesures fiscales, d'un éventuel surcoût de cette interdiction, celle-ci ne pourrait pas être imposée.

S'agissant des nouveaux bâtiments (art. 9 al. 3), l'interdiction d'une installation de chauffage fossile pourrait être imposée, mais pour autant que cela soit techniquement faisable, à savoir qu'il existe une alternative, et que les coûts soient similaires à ceux d'une installation de chauffage à combustibles fossiles, ou alors, en cas d'éventuel surcoût de cette interdiction, qu'il soit intégralement compensé par des subsides ou des mesures fiscales. Partant, l'article 9 alinéa 3 doit prévoir expressément que l'interdiction ne s'applique pas si aucune alternative n'existe, et/ou si les surcoûts de cette interdiction ne sont pas intégralement compensés par des subsides ou des mesures fiscales.

C. Article 29 : Cet article prévoit que le Conseil fédéral fixe le montant de la taxe entre Fr. 84.- et Fr. 240.- par tonne de CO<sub>2</sub>.

Selon le droit actuel, le montant de la taxe sur le CO<sub>2</sub> peut s'élever jusqu'à Fr. 120.- par tonne de CO<sub>2</sub>. Avec ce projet, le Conseil fédéral pourrait doubler le montant de la taxe, ce qui n'est pas admissible. En effet, une telle mesure aurait pour conséquence d'augmenter très fortement le prix de l'énergie pour les propriétaires et locataires, sans que ce surcoût soit, pour chaque cas particulier, compensé par la redistribution de la taxe. Par conséquent, nous nous opposons à cette augmentation de la taxe.

D. Article 37 : Cette disposition prévoit qu'un tiers du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub>, mais au plus 450 millions de francs par année soit affecté au financement des mesures de réduction à long terme des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments. Ces contributions ne seraient versées qu'aux cantons qui se sont dotés de programmes d'encouragement en faveur de l'assainissement énergétique des enveloppes des bâtiments et des installations techniques ainsi que de programmes de remplacement des chauffages électriques à résistance ou des chauffages à mazout existants et qui garantissent une mise en œuvre harmonisée. Enfin, il est prévu que l'octroi des aides financières est limité jusqu'à la fin 2025.

Comme nous l'avons déjà relevé au chiffre I ci-dessus, ce montant est clairement insuffisant pour atteindre les ambitieux objectifs du Conseil fédéral. En outre, les subventions doivent être complétées par des incitatifs fiscaux pour les propriétaires.

C'est le lieu de rappeler que le chauffage à mazout représente, selon l'Office fédéral de la statistique, 48.4 % des systèmes de chauffage des bâtiments d'habitation en Suisse et le gaz 15.9 %, soit au total 64.3 % de l'ensemble des systèmes de chauffage. Aussi, toutes ces installations pourraient devoir être modifiées, ce qui représente des coûts exorbitants pour les propriétaires qui se reporteraient fatalement sur les locataires.

Au vu de ce qui précède, l'USPI Suisse ne peut que réitérer sa demande visant à ce que l'entier du produit de la taxe sur le CO2 soit affecté à l'assainissement énergétique des bâtiments. Par ailleurs, nous nous opposons à la limitation à 2025 de ces aides financières. Ces aides doivent perdurer, tout comme le programme Bâtiments. Sans ces incitatifs financiers, ainsi que des mesures fiscales, les propriétaires ne pourront tout simplement pas assainir leurs bâtiments et les objectifs de réduction d'émission de CO2 ne pourront pas être atteints.

---

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