

Par courrier et courriel
Département fédéral de l'environnement, des transports et de la communication (DETEC)
Palais fédéral Nord
3003 BERNE

Paudex, le 1er mai 2024
FD/DB

Ordonnance sur la protection du climat

Madame, Monsieur,

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (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 que nous nous limiterons aux questions qui concernent l'immobilier et qui sont traitées aux nouveaux articles 54a à 54d de l'ordonnance sur l'énergie.

1. Remarques générales

Ce projet d'ordonnance vise à préciser le cadre général et les instruments d'encouragement prévus dans la loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique (LCI). Ce projet englobe également des modifications de l'ordonnance sur le CO2 et de l'ordonnance sur l'énergie.

L'USPI Suisse est favorable aux assainissements énergétiques des bâtiments et aux énergies renouvelables. Même si des efforts déjà importants ont permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments (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 Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication concernant la révision de la loi sur le CO2 du 17 décembre 2021), des efforts restent à entreprendre afin de continuer de réduire les émissions de CO2. Par ailleurs, la grande majorité du parc immobilier est chauffée aux énergies fossiles.

En outre, le réchauffement climatique relève de la responsabilité de tous (collectivités publiques, locataires et propriétaires) et pas uniquement des propriétaires.

Afin de réduire les émissions de CO₂ des bâtiments, de manière réalisable et efficace, l'USPI Suisse continue de proposer les mesures suivantes, à savoir davantage d'incitatifs fiscaux ainsi qu'une augmentation des subventions, un allègement et un raccourcissement des procédures administratives, et une révision des règles du droit du bail de manière à encourager les propriétaires à effectuer des travaux d'assainissement énergétique.

Dans le cadre de la révision de l'ordonnance sur l'énergie, il est prévu des incitatifs financiers, et des bonus, afin d'encourager le propriétaire à remplacer son installation de chauffage aux énergies fossiles par des installations de chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables, ce qui va dans la bonne direction et que l'USPI Suisse soutient.

2. Remarques particulières

A. Article 54a al. 1^{er} Ordonnance sur l'énergie

Cette nouvelle disposition prévoit en particulier que le remplacement des installations de chauffage à combustible fossile et des chauffages électriques fixes à résistances est encouragé au moins à hauteur de 40 % de l'investissement supplémentaire en vertu du Modèle d'encouragement harmonisé des cantons (ModEnHa), si le nouveau système répond aux exigences des mesures M-04 à M-08 du ModEnHa et présente une puissance de plus de 70 kW.

Afin d'atteindre les objectifs climatiques fixés d'ici 2050, les chauffages fonctionnant aux énergies fossiles et à l'électricité doivent être remplacés. La limite de puissance de plus de 70kW est trop restrictive et exclut les petits immeubles locatifs pour lesquels le remplacement de chauffage est difficile. Aussi, la limite de puissance devrait être abaissée à 50 kW.

La teneur de l'article 54a al. 1^{er} let b devrait donc être la suivante : « b. présente une puissance de plus de 50 kW ».

B. Article 54a al. 3 Ordonnance sur l'énergie

Ce nouvel article prévoit que lors de l'assainissement complet d'un bâtiment au sens du ModEnHa, un bonus est versé au titre de la mesure M-14 du ModEnH pour l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment ; ce bonus est d'au moins CHF 30.- par mètre carré de surface des éléments de construction ou de surface de référence énergétique.

Afin d'inciter les propriétaires à assainir leurs bâtiments, ce qui permettra d'éviter des pertes d'énergie, nous sommes d'avis que le bonus doit être augmenté à CHF 60.- par mètre carré de surface des éléments de construction ou de surface de référence énergétique.

La teneur de l'article 54a al. 3 devrait donc être la suivante : « [...] ; ce bonus est d'au moins 60 francs par mètre carré de surface des éléments de construction ou de surface de référence énergétique] ».

C. Article 54b Ordonnance sur l'énergie

Cette nouvelle disposition précise le montant financier qu'un propriétaire pourrait percevoir dans le cadre de conseil pour le remplacement d'un chauffage par un chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables.

A nouveau, afin d'encourager le propriétaire à assainir son immeuble, l'USPI Suisse est d'avis que ces incitatifs financiers devraient être étendus et donc octroyés également pour les conseils portant sur l'assainissement énergétique des bâtiments.

D. Article 54c Ordonnance sur l'énergie

Le programme Bâtiments rencontre un vif succès et les fonds mis à disposition par les cantons pour favoriser l'assainissement énergétique des bâtiments sont bien souvent rapidement épuisés.

Comme nous l'avons déjà relevé, l'assainissement énergétique des bâtiments doit être encouragé afin d'éviter toute perte d'énergie.


Aussi, si les fonds prévus pour les mesures incitatives prévues aux articles 54a et 54b de l'ordonnance sur l'énergie ne devaient pas être intégralement utilisés, il devrait être prévu que les montants non utilisés puissent être affectés au financement du Programme Bâtiments.



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



Philippe Nantermod

Le secrétaire



Frédéric Dovat