

Par courriel et courrier

Département fédéral des finances
Administration fédérale des finances
Politique des dépenses
Bundesgasse 3

3003 Berne

Paudex, le 1^{er} mai 2025
FD

Loi fédérale sur le programme d'allégement budgétaire 2027

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.

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position, étant précisé que nous nous limiterons aux questions qui concernent l'immobilier.

I. Contexte général et cadre légal

L'USPI Suisse comprend parfaitement le souci de la Confédération de réduire les dépenses afin d'éviter des déficits budgétaires durables.

Cela étant dit, les mesures d'économies doivent être correctement ciblées, tenir compte des mandats constitutionnels et les cantons ne doivent pas être amenés à se substituer à la Confédération dans le cadre de l'exécution de ses propres tâches ou ses objectifs.

En outre, nous rappelons que, dans le cadre de la stratégie énergétique 2050 et du système incitatif en matière climatique et énergétique, l'USPI Suisse s'est toujours prononcée pour un renforcement du Programme Bâtiments. 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, nous rappelons également que la Confédération doit encourager l'accession à la propriété et que celle-ci est très souvent financée avec les retraits des deuxième et troisième pilier. Une lourde imposition de ces retraits empêchera la classe moyenne d'accéder à la propriété.

Partant, l'USPI Suisse rejette les mesures d'économie visant à supprimer le Programme Bâtiments et à augmenter la fiscalité liée aux retraits des deuxième et troisième piliers.

II. Remarques particulières

1. Loi du 23 décembre 2011 sur le CO₂

Le Conseil fédéral entend supprimer le Programme Bâtiments prévu aux articles 33a et 34 de loi sur le CO₂. En outre, il prévoit que jusqu'à la fin 2031, 41% au plus, puis, à partir de 2032, un tiers au plus du produit de la taxe sur le CO₂ soit utilisé pour notamment inciter le remplacement d'installations de chauffage à énergie fossile par des installations fonctionnant aux énergies renouvelables.

A l'heure de la lutte contre le réchauffement climatique, où un certain nombre de cantons envisagent de rendre obligatoire l'assainissement énergétique des bâtiments, il n'est pas acceptable de supprimer le Programme Bâtiments, ce d'autant plus que les propriétaires ont largement recours à ces subventions qui permettent aussi d'atténuer les hausses de loyer suite aux travaux d'assainissement énergétique.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, un tiers au maximum du produit de la taxe sur le CO₂ est affecté aux mesures de réduction des émissions de CO₂ des bâtiments. Lors des travaux parlementaires sur le premier volet de la Stratégie énergétique 2050, les Chambres fédérales ont décidé de faire passer le montant maximum affecté aux mesures de réduction des émissions de CO₂ des bâtiments de 300 à 450 millions. Les Chambres fédérales ont également décidé de supprimer la limitation de l'affectation partielle du produit de la taxe sur le CO₂ à dix ans (jusqu'à la fin de l'année 2019). Enfin, lors de la révision de la loi sur le CO₂, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025, les Chambres fédérales ont supprimé la limitation à 450 millions. En d'autres termes, les Chambres fédérales ont non seulement confirmé le principe de l'affectation partielle du produit de la taxe sur le CO₂ à l'assainissement des bâtiments mais ont même renforcé le mécanisme en supprimant le montant maximum disponible.

La mesure proposée par le Conseil fédéral n'est pas acceptable. Alors que le Conseil fédéral prévoit d'appliquer des prescriptions plus sévères aussi bien aux nouveaux bâtiments qu'aux bâtiments existants afin de diminuer les émissions de CO₂, on ne saurait simultanément abolir l'une des principales mesures d'accompagnement à la disposition des propriétaires.

Au vu de ce qui précède, l'USPI Suisse s'oppose à la suppression du Programme Bâtiments. Cette mesure doit être abandonnée. 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, sans compter qu'en l'absence de subventions, la répercussion des travaux d'assainissement énergétique sera d'autant plus importante sur les loyers.

Par ailleurs, nous rappelons, à toutes fins utiles, que l'entier du produit de la taxe sur le CO₂ – sans que celle-ci doive être augmentée - devrait être affecté au financement des mesures de réduction des émissions de CO₂ des bâtiments. En effet, dans la mesure où les bâtiments émettent de grandes quantités de CO₂ 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.

2. Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct

Le Conseil fédéral envisage de taxer lourdement les prestations de deuxième et troisième pilier versées sous forme de capital, en augmentant fortement leur imposition actuelle (art. 38).

L'article 108 al. 1 de la Constitution fédérale impose aux autorités fédérales d'encourager l'accession à la propriété privée. En Suisse, le taux de propriétaire est de 36 %, ce qui est le taux le plus bas d'Europe. En taxant davantage les retraits des deuxième et troisième piliers qui sont souvent utilisés dans le cadre de l'acquisition d'un premier logement, le Conseil fédéral ne respecte pas son mandat constitutionnel et découragera l'accession à la propriété.

Actuellement, de nombreux freins empêchent des jeunes familles d'acquérir un logement, en particulier le manque de fonds propres. La limite actuelle du retrait du deuxième pilier en vue de constituer des fonds propres restreint déjà passablement les possibilités pour la classe moyenne d'accéder à la propriété. Rajouter encore une restriction fiscale en imposant lourdement le retrait des deuxième et troisième pilier va purement et simplement empêcher la classe moyenne d'accéder à la propriété, ce qui n'est pas admissible. Enfin, nous rappellerons que l'achat d'un bien immobilier constitue également un investissement et un capital pour la retraite.

Par conséquent, l'USPI Suisse rejette fermement cette mesure. Elle doit donc être abandonnée.

3. Loi du 30 septembre 2016 sur l'énergie

Le Conseil fédéral prévoit d'octroyer un montant inférieur à la somme initialement prévue de 200 millions de francs par année afin d'inciter les propriétaires à remplacer leurs installations de chauffage à énergie fossile par des installations de chauffage à énergie renouvelable (art. 50a). En outre, les subventions fédérales ne seraient versées que jusqu'à concurrence des subventions cantonales. Enfin, alors que cette aide est actuellement financée par les ressources générales de la Confédération. Dans le cadre des mesures d'économie, cette aide serait financée par la taxe sur le CO2 en lieu et place du Programme Bâtiment.

A nouveau, à l'heure de la lutte contre le réchauffement climatique, où un certain nombre de cantons envisagent de rendre obligatoire le remplacement des chauffages à énergie fossile par des chauffages à énergie renouvelable, il n'est pas acceptable de réduire cette subvention qui est actuellement fixée à 200 millions par année, ce d'autant plus que les propriétaires ont largement recours à ces subventions qui permettent aussi d'atténuer les hausses de loyer suite aux travaux de remplacement des installations de chauffage.

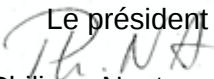
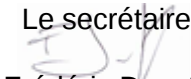
Partant, l'USPI Suisse rejette cette mesure. Elle doit donc être abandonnée.

III. Conclusion

Les mesures visant à supprimer le Programme Bâtiments, à réduire les incitatifs au remplacement des installations de chauffage à énergie fossile et à taxer davantage les retraits des deuxième et troisième piliers ne sont pas acceptables et doivent être abandonnées. Ces mesures vont décourager les propriétaires d'assainir leurs bâtiments, vont augmenter encore davantage les loyers et empêcher la classe moyenne d'accéder à la propriété.

En vous souhaitant bonne réception de cet envoi, 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 Dovat