

Par courrier et courriel
Département fédéral de
l'environnement, des transports, de
l'énergie et de la communication
(DETEC)
Office fédéral de l'énergie (OFEN)
Pulverstrasse 13
3063 ITTIGEN

Paudex, le 9 octobre 2026
FD/DB

Modification de la loi sur l'énergie : Obligation de réaliser une installation de base pour la recharge de véhicules électriques (mise en œuvre de la motion 23.3936) - réponse à la procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre de l'objet susmentionné et nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

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. Nos 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.

1. Remarques générales

La modification de la loi sur l'énergie (LEne) proposée vise à mettre en œuvre la motion 23.3936 Grossen « Recharge des voitures électriques dans les immeubles d'habitation » déposée le 16 juin 2023 devant le Conseil national et adoptée par les Chambres fédérales le 11 juin 2025.

Le nouvel article 45c LEne vise à accorder en particulier aux locataires ou aux copropriétaires de leurs logements, qui le demandent, un droit à la réalisation de l'installation de base pour la recharge de véhicules électriques, aux frais du propriétaire foncier de la place de stationnement dont l'usage est cédé avec leurs habitations. La réalisation doit pouvoir être raisonnablement imposée au propriétaire.

En outre, la personne à laquelle l'usage de la place de stationnement est cédé peut, à ses frais, y brancher une borne de recharge qui doit être compatible avec l'installation de base.

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 ont baissé de 46 % par

rapport à 1990), des efforts restent à entreprendre afin de continuer de réduire les émissions de CO₂. 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 et à réaliser des installations de base pour la recharge des véhicules électriques.

Selon le rapport explicatif (p. 13), l'obligation de poser une installation de base pour la recharge de véhicules électriques dans les bâtiments reposerait sur les articles 74 (protection de l'environnement), 89 (politique énergétique) et 91 (transport d'énergie) de la Constitution fédérale. Le projet n'empièterait donc pas sur l'article 89 al. 4 Cst. féd. qui prévoit que les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont au premier chef du ressort du canton. En effet, selon le DETEC, la mesure prévue ne porterait pas spécifiquement sur la sobriété et la rationalité de la consommation d'énergie dans les bâtiments.

Une telle interprétation prête le flanc à la critique. En effet, le fait d'imposer au propriétaire la mise en place d'une installation de base pour la recharge de véhicule électrique concerne bien la consommation d'énergie dans les bâtiments. L'installation de base fait partie intégrante du bâtiment et aura pour vocation à alimenter électriquement d'éventuelles bornes de recharge électrique, ce qui aura évidemment et fatalement un impact sur la consommation d'énergie du bâtiment. Partant, les mesures prévues ne respectent pas la délégation de compétence aux cantons prévue à l'article 89 al. 4 Cst. féd.

En outre, une telle obligation porte une grave atteinte à la garantie de la propriété, va générer des frais disproportionnés (notamment pour les places de parc extérieures) et il n'est pas certain qu'au final le locataire soit disposé à assumer le coût d'une hausse de loyer qui ferait suite à la mise en place de cette installation de base.

Au vu de ce qui précède, l'USPI Suisse rejette ce projet de modification de la loi sur l'énergie.

2. Remarques particulières

Installation de base pour la recharge de véhicules électriques (art. 45c LEné)

Cette nouvelle disposition prévoit que le propriétaire foncier d'une place de stationnement dont l'usage est cédé à une personne avec l'habitation est tenu de réaliser l'installation de base pour la recharge de véhicules électriques si cette personne l'exige et que cette réalisation peut raisonnablement lui être imposée (al. 1). L'installation de base comprend la ligne d'alimentation en électricité jusqu'à la place de stationnement concernée, un système permettant d'attribuer la consommation d'électricité aux différents utilisateurs et, si la surface de stationnement offre suffisamment de place pour stationner plus de deux véhicules, un système de gestion de la charge (al. 2). Lorsqu'une place de stationnement est reliée à une installation de base, la personne à laquelle l'usage de la place de stationnement est cédé peut, à ses frais, y brancher une borne de recharge. Cette borne de recharge doit être compatible avec l'installation de base (al. 3).

S'agissant des bases constitutionnelles de cette disposition, évoquées par le DETEC, celles-ci paraissent faire clairement défaut, dès lors que, comme expliqué ci-dessus, il

s'agit d'une mesure d'économie d'énergie dans les bâtiments qui est du ressort exclusivement des cantons, conformément à l'article 89 al. 4 Cst. féd. D'ailleurs, un certain nombre de cantons soutiennent la pose d'infrastructures de recharge et d'installation de base sur les places de stationnement privées, sans toutefois conférer un droit à l'installation d'une infrastructure de recharge à domicile. Un soutien au niveau fédéral est non seulement anticonstitutionnel, mais également inutile.

En outre, selon le rapport explicatif (p. 2), le champ d'application se limite aux habitants d'un immeuble ou d'un lotissement disposant d'une place de stationnement avec le logement.

Autrement dit, un locataire ou un copropriétaire qui louerait une place de parc intérieure ou extérieure avec son logement aurait un droit à disposer d'une installation de base, aux frais du propriétaire.

Les coûts générés pour équiper des places de parc (tant intérieures qu'extérieures) ont été largement sous-évalués. Il est mentionné que l'équipement de base représente un investissement de CHF 500.- à CHF 1'500.- par place (p. 12 du rapport explicatif), mais il ne tient pas compte des travaux de génie civil nécessaires. En outre, en fonction de la dimension du parking intérieur ou extérieur, les investissements du propriétaire peuvent se monter à des coûts très importants.

Obliger le propriétaire à consentir à de tels investissements pour potentiellement toutes les places de parc (tant intérieures qu'extérieures) est disproportionné et porte une grave atteinte à la garantie de la propriété privée (art. 26 Cst. féd.), et ce même si une partie de l'investissement pourrait être répercutée sur les loyers. D'ailleurs, il n'est pas certain que le locataire, qui en ferait la demande, ne renoncerait pas finalement à cette installation de base au vu de la hausse de loyer y relative. Une telle obligation vise à adapter, par des dispositions contraignantes, le droit du bail et le droit de la propriété par étages, afin que chaque locataire et copropriétaire d'étage ait un accès aux infrastructures de recharge, sans l'accord du bailleur ou de l'ensemble de la communauté des copropriétaires d'étages, ce qui porte également une grave atteinte à la liberté économique et contractuelle.

Par ailleurs, ce projet prévoit une obligation légale, alors que la Confédération mène une politique d'incitations qui peut déployer des effets plus rapidement et plus efficacement. Par exemple, les activités dans le cadre de la Feuille de route mobilité électrique et du programme SuisseEnergie sont poursuivies et complétées. SuisseEnergie a lancé en mai 2023 le programme « RechargeAuPoint » qui fournit de nombreux outils visant à développer les infrastructures de recharge destinées à l'électromobilité en Suisse.

Enfin, au vu de la demande croissante de bornes électriques, le propriétaire est tout naturellement incité à installer des bornes de recharges électriques afin d'améliorer l'attractivité de son bien à louer.

Par conséquent, l'USPI Suisse rejette ce projet qui rate sa cible, viole les compétences cantonales et porte une grave atteinte à la garantie de la propriété privée ainsi qu'à la liberté économique et contractuelle.

3. Conclusions

Nous rejetons l'intégralité de ce projet de modifications de la loi sur l'énergie qui rate sa cible, porte une grave atteinte à la garantie de la propriété privée ainsi qu'à la liberté économique et contractuelle. Nous invitons donc le Conseil fédéral à y renoncer. En outre, une telle obligation va générer des hausses de loyer qui pourraient, en fin de compte, décourager le locataire à acquérir un véhicule électrique. Afin de lutter efficacement contre les émissions de CO₂ dans les bâtiments, il y a lieu de mettre en

place 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 (et non obliger) les propriétaires à effectuer des travaux d'assainissement énergétique et à réaliser des installations de base pour la recharge de véhicules électriques.



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