



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Monsieur
Roland Aeberli
Société suisse des ingénieurs
et des architectes (SIA)
Selnaustrasse 16
8027 Zurich

Lausanne, le 6 juillet 2007 OF/cd

Consultation SIA 2031, certificat énergétique des bâtiments

Monsieur,

La Fédération romande immobilière (FRI) est l'organisation faîtière romande des propriétaires fonciers. Elle regroupe les six chambres immobilières cantonales implantées dans la partie francophone de notre pays.

A la suite de votre lettre du 3 mai 2007 relative à l'objet cité en titre, nous avons examiné avec soin le cahier technique SIA 2031 concernant le certificat énergétique des bâtiments. En présence des membres des comités FRI et de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), nous avons auditionné M. Charles Weinmann, président de la commission SIA 2031, afin d'avoir une bonne vue d'ensemble de la problématique.

La matière traitée présente un degré élevé de technicité. Nous nous limitons ci-dessous à quelques considérations générales, de nature politique.

Le cahier technique mis en consultation pose des règles visant à harmoniser à l'échelon fédéral les méthodes de calcul permettant de déterminer la capacité énergétique des immeubles. Il n'a pas d'effet direct sur les propriétaires fonciers et les régies immobilières. En revanche, suivant l'utilisation politique qui en sera faite par les autorités, il est susceptible, à terme, d'influer sur la situation des propriétaires et des bailleurs. Nous souhaitons par conséquent être associés aux futurs projets de modification du cahier technique 2031 afin de pouvoir relayer les préoccupations concrètes des milieux que nous représentons. La transformation du cahier technique en une norme SIA aurait, par exemple, des incidences sur les acteurs de l'immobilier et se doit donc d'être décidée à la suite d'une réelle concertation.

Nous constatons que le cahier technique mis en consultation ne contient aucune donnée financière. Quel sera le coût d'établissement du certificat énergétique d'un immeuble ? Quels sont les contrôles envisagés et les coûts y relatifs ? Ces questions, parmi d'autres, se doivent d'être traitées en toute transparence par la SIA afin que les acteurs concernés et les autorités politiques disposent de tous les éléments utiles à la prise de décisions.

S'agissant de l'habitat collectif, nous sommes opposés à ce que le comportement des locataires soit pris en compte pour déterminer la "note" attribuée à un immeuble. Les immeubles doivent être évalués objectivement, sur la base de leurs caractéristiques intrinsèques, et non pas en fonction de la sensibilité plus ou moins marquée des locataires à une consommation modérée de l'énergie. Concrètement, si la proposition de la SIA est mise en œuvre telle quelle, l'immeuble occupé par des célibataires serait mieux "noté" qu'un immeuble, par hypothèse identique sur le plan technique, loué à des familles nombreuses.

Enfin, nous souhaitons que la SIA mesure la "note environnementale" médiane attribuée au parc immobilier en Suisse, en distinguant, le cas échéant, les différents types d'habitat. Cette donnée permettrait aux propriétaires de connaître la situation de leurs bâtiments en comparaison avec l'ensemble du parc immobilier et de mesurer, par exemple une fois par année, les améliorations énergétiques dans leur globalité.

Tout en vous remerciant de l'attention portée à ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général adjoint :



Simon Wharry