



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](mailto:mail@fri.ch)

Commission de l'environnement,  
de l'aménagement du territoire et  
de l'énergie (CEATE)  
du Conseil national  
3003 Berne

Lausanne, le 10 mars 2008/OF

---

***Consultation relative à l'initiative parlementaire visant à inciter les propriétaires à prendre des mesures d'économie d'énergie dans le bâtiment***

---

Madame la Présidente,

La Fédération romande immobilière (FRI) regroupe les chambres immobilières des six cantons romands. Elle est ainsi le porte-parole de plus de 20'000 propriétaires privés. Elle a examiné l'initiative parlementaire citée en marge avec soin, et vous soumet par la présente son appréciation.

**1. But général de la réforme**

Sur le plan des principes, nous sommes favorables à toutes les mesures qui permettent d'inciter les bailleurs à entreprendre des rénovations énergétiques. Or, on constate, pour l'instant, que ces incitations ne sont guère nombreuses, même si les choses tendent à changer progressivement avec le programme « Bâtiments » de la Fondation Centime Climatique ou la révision de l'OBLF en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier.

Nous approuvons donc l'idée d'une affectation partielle du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub> prélevée sur les combustibles (en l'occurrence un tiers, mais au maximum 200 millions de francs par an) au domaine des bâtiments. Nous sommes aussi favorables à ce que les bailleurs soient exemptés de la taxe en question s'ils procèdent à des investissements permettant une baisse des émissions, en n'étant alors pas tenus de restituer aux locataires les montants ainsi dépensés.

Nous considérons toutefois que cette mesure doit être ciblée sur les rénovations d'immeubles en vue de les adapter aux standards environnementaux et énergétiques actuels et à l'encouragement des énergies renouvelables. C'est dans le domaine de la rénovation qu'il y a aujourd'hui des efforts particuliers à faire et que l'incitation étatique prend tout son sens, les projets de nouvelles constructions respectant déjà, pour la plupart, les standards énergétiques d'aujourd'hui.

## 2. Modification de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> (LCO<sub>2</sub>)

Aujourd'hui, le produit de la taxe est reversé à la population par le biais des caisses d'assurance-maladie et aux entreprises par le biais des caisses AVS. En affecter une partie à l'encouragement à la rénovation énergétique d'immeubles existants et à l'encouragement des énergies renouvelables serait une manière tangible, concrète et directe de favoriser ces travaux.

Cela étant, nous nous étonnons que l'on trouve, à plusieurs endroits du rapport explicatif, la notion d'« exonération » de la taxe pour les bailleurs. En effet, la seule disposition de la LCO<sub>2</sub> qui traite d'exonération est l'article 9, qui s'applique exclusivement aux grandes entreprises, aux entreprises « qui se regroupent » et aux entreprises « dont la consommation d'énergie est importante ». Or le projet mis en consultation ne prévoit pas de modifier ou de compléter l'art. 9 LCO<sub>2</sub>.

Pour assurer la clarté du dispositif, il vaudrait mieux modifier l'art. 9 LCO<sub>2</sub> en y incluant un texte spécial pour les bailleurs. Car s'il est appliqué tel que proposé, le projet ne permettrait d'exonérer que des bailleurs remplissant les conditions de l'art. 9 LCO<sub>2</sub> dans sa teneur actuelle, soit, en résumé, les grands investisseurs institutionnels. Est-ce la volonté politique de la CEATE du Conseil national ? Dans l'affirmative, nous ne saurions nous y rallier. Car la taille des bailleurs n'est pas un critère pertinent de nature à justifier une différence de traitement. Il convient de prévoir des incitations pour tous les propriétaires, quelle que soit leur importance.

Au paragraphe 4.1.1 du rapport explicatif, la CEATE du Conseil national spécifie que « les montants conservés doivent être investis de manière démontrable dans des mesures réduisant les émissions de CO<sub>2</sub> ». Elle ajoute qu'une « réduction supplémentaire des émissions de CO<sub>2</sub> n'est obtenue que lorsque le bailleur prend des mesures qu'il n'aurait pas prises s'il n'avait pas conservé les montants remboursés ». Une telle règle n'est guère susceptible d'être mise en œuvre efficacement. Comment démontrer que le montant remboursé de la taxe sur le CO<sub>2</sub> est le motif exclusif conduisant le bailleur à prendre des mesures d'économie d'énergie ?

## 3. Modification du Code des obligations (CO)

Nous n'avons pas de remarques particulières s'agissant de l'adjonction d'un 3<sup>e</sup> alinéa à l'art. 257a al. 3 CO. Une telle disposition est indispensable si l'on ne veut pas vider de sa substance l'effet d'encouragement sur le bailleur. Sans le texte de cet alinéa, il devrait en effet rendre à son locataire le montant de la taxe sur le CO<sub>2</sub> remboursé à la suite d'une exemption.

Nous ne nous opposons pas à ce que les bailleurs ne soient dispensés de restituer aux locataires les montants économisés que si les investissements engagés ne sont pas répercutés sur les loyers.

Cela étant, au début de cet alinéa 3 nouveau, il n'est pas possible, en l'état, d'utiliser le terme de bailleurs « exonérés de la taxe », puisque la question générale de l'exonération de la taxe n'est abordée qu'à l'art. 9 LCO<sub>2</sub>, que cette disposition concerne uniquement les grands consommateurs de combustibles et les grandes entreprises et que le projet n'y apporte aucune modification.

## 4. Proposition

Au-delà des questions de technique législative, il nous paraît que la réglementation imaginée par l'ancien conseiller national Rolf Hegetschweiler dans son initiative parlementaire du 13 décembre 2002 est la plus équitable.

En substance, voici ce qui était prévu :

Les propriétaires de bâtiments qui contractent un engagement à l'égard de la Confédération et qui remplissent ainsi les conditions d'une exemption de la taxe sur le CO<sub>2</sub> sont autorisés à affecter les montants remboursés à des mesures d'économie d'énergie plutôt que de les restituer aux locataires.

Cette règle nous paraît pertinente. Tout au plus faudrait-il ajouter que les bailleurs ne sont dispensés de restituer aux locataires les montants remboursés que si les investissements engagés ne sont pas répercutés sur les loyers.

## 5. Conclusions

- Nous sommes favorables à l'affectation partielle du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub> prélevée sur les combustibles au domaine des bâtiments. Toutefois, nous demandons que la mesure soit ciblée sur les rénovations d'immeubles.
- Les incitations prévues doivent bénéficier à tous les propriétaires, quelles que soient leur taille et leur importance.
- Le bailleur doit être dispensé de restituer à son locataire le montant de la taxe sur le CO<sub>2</sub> remboursé à la suite d'une exemption à deux conditions : il doit affecter l'entier du montant à des mesures d'amélioration énergétique et ne pas répercuter ces travaux sur le loyer.
- La règle selon laquelle le bailleur est dispensé de restituer au locataire les montants remboursés que s'ils sont affectés à des mesures qu'il n'aurait pas prises s'il n'avait pas pu conserver les montants en question est inapplicable. Elle doit être abandonnée.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez aux remarques ci-dessus, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller