



30 %

des émissions de CO₂
de la Suisse sont générées
par les bâtiments

66 %

des bâtiments sont chauffés par
des combustibles fossiles ou
« directement » par l'électricité

1 million

de maisons ne sont pas isolées
ou le sont peu

900'000

bâtiments résidentiels
sont encore chauffés
par les énergies fossiles

Les répercussions du **REFUS** de la loi sur le CO₂

Texte **Frédéric Rein** Photo **Shutterstock/Le Programme Bâtiments**

Le « non » du peuple à la loi sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre soulève de nombreuses questions, particulièrement dans le secteur immobilier, qui, comme d'autres, contribue fortement à ces rejets. Regards croisés de cinq connaisseurs du marché immobilier qui évoluent dans des domaines très différents.

Il s'en serait fallu d'un rien (51,6% de refus) pour que ce compromis tout helvétique, élaboré au terme de quatre années de discussions, soit accepté. Mais l'argument du porte-monnaie – les Suisses auraient dû payer une taxe quand ils prennent l'avion et une taxe additionnelle sur les huiles de chauffage – a incontestablement eu raison de la loi CO₂. Elle avait pourtant été conçue afin de permettre à notre pays de tenir ses enga-

gements dans le cadre de l'Accord de Paris et de la Convention des Nations Unies sur le changement climatique, à savoir atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Ce rejet fait planer de nombreuses incertitudes et nous interroge sur les incidences que cela aura dans le milieu immobilier. Cinq spécialistes, issus de domaines très différents, nous livrent leur analyse. ■

“La planification jouera un rôle essentiel dans la transition”

“Le passage aux énergies renouvelables est plus rentable à long terme”



ANDREA BURKHARDT

Cheffe de division à l'Office fédéral de l'environnement intégré au Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et des communications (DETEC)

Quel est l'impact du refus de la loi sur le CO₂ ?

La loi aurait donné un signal fort et représenté un bon accélérateur dans la mise en place d'incitations permettant d'atteindre le «zéro émission nette».

Si cette loi avait passé, quelles auraient été les répercussions sur le secteur immobilier ?

Il aurait été possible de donner des garanties pour que des investissements en faveur du chauffage à distance soient effectués. Un autre avantage aurait été d'avoir des valeurs cibles par mètre carré pour le chauffage, à savoir une obligation zéro émission qui limite le chauffage fossile pour un nouvel édifice et, s'agissant d'un bâtiment existant, une valeur cible réduite tous les cinq ans.

Il faut dire qu'en Suisse, le parc immobilier est responsable d'un quart des émissions...

Il a en effet une grande importance, d'autant plus que le cycle d'investissement est lent. Quand on remplace une chaudière, c'est pour 15 ou 20 ans.

Aujourd'hui, à la suite du scrutin, la Confédération a-t-elle encore des leviers pour inciter les propriétaires à faire les bons choix ?

Oui, grâce au Programme Bâtiments. C'est actuellement l'instrument le plus important dans la limitation du CO₂. Chaque année, un maximum de 450 millions est versé aux cantons, qui fixent eux-mêmes leurs conditions d'octroi. Cet argent permet de soutenir les propriétaires qui veulent assainir leur bâtiment ou remplacer leur chauffage par un système dont l'énergie est renouvelable. Cela dit, avec les résultats de la votation, les cantons ont encore plus de poids, notamment en ce qui concerne les standards à imposer aux nouveaux bâtiments.

Même sans obligation légale, les milieux immobiliers vont-ils évoluer dans le bon sens ?

Je le pense, car, même si beaucoup de personnes n'en sont pas conscientes, le passage aux énergies renouvelables est plus rentable à long terme. On peut donc regretter des exemples comme Zurich, où 70% des chauffages fossiles sont remplacés par des systèmes également fossiles. La planification de ce changement jouera un rôle essentiel dans cette transition. ■

“ Nous devons tendre vers moins de neuf et plus de rénovations ”

En tant qu'ingénieur spécialisé en solutions environnementales, que vous évoque le « non » du peuple à la loi CO₂ ?

Il s'agit d'une perte de 5 ans dans l'infléchissement vers le bas de nos émissions de CO₂, soit le temps nécessaire à notre système politique pour revenir à la charge.

Arrivera-t-on quand même aux objectifs fixés par la Suisse pour 2050 ?

Je ne le pense pas, car la trajectoire actuelle des émissions ne baisse pas assez.

Les chaudières représentent un problème de taille...

Plus de 50% des propriétaires n'envisagent aucune alternative à la chaudière à énergie fossile, alors qu'il faudrait en remplacer 30'000 par an pour atteindre l'objectif... Les gestionnaires de portefeuilles immobiliers devraient anticiper le changement et non agir dans l'urgence. Dans les bâtiments autres que les villas, le remplacement du fossile par du renouvelable exige de l'ingénierie pour s'avérer intéressant à terme, tant au niveau de la réduction effective du CO₂ que du rendement financier.

“ Plus de 50 % des propriétaires n'envisagent aucune alternative à la chaudière à énergie fossile ”



FABRICE ROGNON

Responsable de domaine Énergie pour la Suisse Romande chez CSD ingénieurs SA

Pensez-vous qu'un « oui » aurait favorisé le développement de nouvelles solutions techniques pour les bâtiments ?

C'est certain, et cela aurait surtout permis d'intensifier la mise en œuvre de celles qui existent déjà sur le marché de la rénovation.

Aujourd'hui, quelles sont les solutions environnementale dans le secteur des bâtiments ?

Pour les constructions neuves, il convient d'avoir une approche globale par quartier ou région qui intègre tous les effets que cela implique sur l'environnement. S'agissant des bâtiments existants, il faut impérativement avoir une approche de gestion du patrimoine construit par ensemble de bâtiments classés selon des typologies, afin de trouver des solutions de rénovation propres à chacune de ces catégories, car il y a des façons de construire selon les années et les types de bâtiments. Cela permettrait de systématiser les changements en tenant compte des possibilités concrètes des propriétaires et des investisseurs.

Comment voyez-vous l'avenir des bâtiments sous l'angle environnemental ?

Pour aller dans la bonne direction, nous devons tendre vers moins de neuf et plus de rénovations. ■



Pour ce qui est du chauffage, une pompe à chaleur air-eau représente une alternative intéressante à l'énergie fossile.

“Le secteur du bâtiment sera soumis à des contraintes réglementaires croissantes”

Quelle est la portée juridique de ce refus ?

La Suisse s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Cet objectif demeure, mais doit encore être formellement mis en œuvre au niveau du droit interne. Le Conseil fédéral vient d'ailleurs d'annoncer la prochaine mise en consultation d'un nouveau projet de loi sur le CO₂. Il faut également se rappeler que les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont, selon la Constitution fédérale (art. 89 al. 4), au premier chef du ressort des cantons.

Pensez-vous qu'il faille forcément une loi pour qu'on aille dans le bon sens ?

Il me semble important que la loi fixe de manière claire l'objectif à long terme, afin de garantir la sécurité du droit et de faciliter la planification des investissements et des rénovations. A noter que l'initiative sur les glaciers et son contre-projet direct visent à introduire dans la constitution fédérale l'objectif «zéro émissions nettes» d'ici 2050. Si ces propositions sont acceptées, cela impliquera certainement la fin de l'utilisation des énergies fossiles pour l'approvisionnement en chaleur des bâtiments à l'horizon 2050. Le secteur immobilier devra alors intégrer ce facteur dans ses décisions d'investissement et ses planifications.

“La Suisse s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050”



DAVID SIFONIOS

Docteur en droit, avocat et co-fondateur de l'Etude 3D Legal

C'est donc le droit cantonal qui va gagner en importance...

Il est en effet probable que les cantons continueront de légiférer en matière de prescriptions énergétiques et climatiques applicables aux bâtiments. Aujourd'hui déjà, en droit vaudois, les installations au mazout des nouveaux bâtiments ne peuvent, par exemple, pas couvrir plus de 60% des besoins de chaleur pour le chauffage. Diverses mesures incitatives existent également, les rénovations énergétiques étant assez largement soutenues par des subventions.

Quelles sont les perspectives juridiques d'avenir ?

Probablement des contraintes réglementaires croissantes liées à l'isolation des bâtiments et à l'utilisation des énergies fossiles pour leur approvisionnement en chaleur. Diverses solutions contractuelles vont certainement continuer à se développer pour soutenir la transition vers les énergies renouvelables, à l'instar du «contracting», dans laquelle un prestataire de service s'engage à fournir la chaleur au propriétaire et à financer, construire, exploiter et entretenir lui-même les installations de production de chaleur en contrepartie du paiement du prix convenu pour la fourniture de cette énergie. ■

“Un meilleur soutien devrait être apporté aux projets de rénovation”

La loi CO₂ aurait-elle permis d'atteindre plus facilement les objectifs fixés en matière d'émissions ?

Elle aurait amené un plus en matière d'encouragements et de facilitations. Cela dit, les propriétaires n'ont pas attendu cette loi pour entreprendre des actions qui vont dans ce sens. Nous devons les poursuivre et compter sur le soutien des autorités.

Les pouvoirs publics n'encouragent-ils pas assez les propriétaires ?

Dans un pays où les maisons sont construites durablement, un meilleur soutien devrait être apporté aux projets de rénovation, grâce à des procédures plus simples et rapides.

Le chauffage est-il le problème numéro un en matière de CO₂ ?

C'est l'un des principaux. L'isolation, les fenêtres, l'eau chaude et l'électricité peuvent aussi contribuer à réduire le bilan carbone d'un immeuble.

On parle beaucoup de toits végétalisés et de panneaux photovoltaïques. Y a-t-il d'autres alternatives en matière d'immobilier pour réduire les émissions de CO₂ ?

Il est vraisemblable que les solutions innovantes qui changeront la donne à large échelle ne sont pas encore connues.

Dans cette lutte contre le CO₂, quel rôle peut tenir un acteur comme Retraites Populaires ?

Par rapport aux privés, les institutionnels ont des ressources financières et humaines nettement supérieures, ce qui leur permet d'entreprendre des projets qu'un propriétaire ne pourrait souvent pas envisager. Comme une planification quinquennale des rénovations ou la réalisation d'essais dans le cadre d'un projet de recherche scientifique.

Peut-on dire que vous êtes garant d'une certaine exemplarité ?

Oui, mais elle s'inscrit dans une stratégie plus large. Car un bâtiment rénové aux logements adaptés trouve plus facilement preneur sur le marché et génère sur la durée des coûts un peu moins importants. C'est un cercle vertueux. ■

“Les propriétaires n'ont pas attendu cette loi pour entreprendre des actions”



ALAIN LAPAIRE

Directeur de la Division immobilière de Retraites Populaires

Des incitations existent déjà...

Il faudra toutefois qu'elles soient renforcées. Et au-delà des subventions, encore faut-il que des solutions existent. Le chauffage à distance, qui représente incontestablement la meilleure option en milieu urbain, n'est par exemple pas toujours disponible.



Ce bien immobilier, situé à Würenlingen (AG) et construit en 1961, a fait l'objet d'un assainissement énergétique particulièrement réussi.

© Fluxif (Gerry Nitsch) / Le Programme Bâtiments

“ Il faudrait une exception énergétique en droit du bail ”

“ Le domaine du bâtiment sera au cœur des débats à venir ”



OLIVIER FELLER

Secrétaire général de la Fédération romande immobilière, conseiller national PLR Vaud

Quels enseignements tirez-vous du rejet de la loi CO₂ ?

J'ai le sentiment que le principe du pollueur-payeur a atteint ses limites et qu'il va falloir trouver des mesures pour récompenser celui qui fait des efforts pour moins polluer. Les politiques climatiques doivent être aménagées en tenant compte des réalités socio-économiques. En matière immobilière, il faudrait affecter davantage qu'un tiers du produit de la taxe sur le CO₂ au Programme Bâtiments afin d'augmenter le soutien financier versé aux propriétaires qui font des travaux énergétiques. Le projet de révision de la loi sur le CO₂ que le Conseil fédéral mettra en consultation à la fin de cette année pourrait aller dans ce sens.

La loi rejetée aurait-elle vraiment changé les choses ?

Oui, elle aurait stimulé la progressive décarbonation dans notre pays.

Ce « non » met-il à mal les objectifs fixés par la Suisse en matière de CO₂ ?

Avec le rejet de la loi, le contexte politique en matière climatique ne s'est pas simplifié. Mais notre pays est suffisamment créatif pour rebondir. Il faudrait toutefois accélérer le rythme des décisions au Parlement. Je relève aussi que le Conseil fédéral vient d'adopter un message concernant l'initiative populaire pour les glaciers, qui exige que la Suisse n'émette, à compter de 2050, plus aucun gaz à effet de serre ne pouvant pas être neutralisé par des

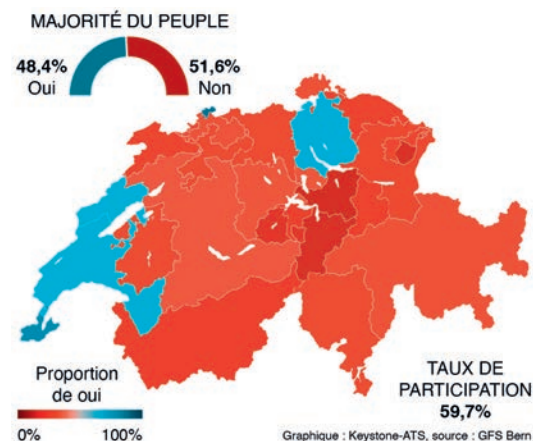
puits de carbone. Le domaine du bâtiment sera au cœur des débats à venir.

Comment voyez-vous l'avenir environnemental de la Suisse sous l'angle des bâtiments ?

De très nombreux propriétaires sont sensibles aux enjeux de la durabilité. Toutefois, le droit du bail pose aujourd'hui un sérieux problème. Lorsque des travaux énergétiques sont entrepris, les frais peuvent certes être répercutés sur les loyers, mais les locataires peuvent demander préalablement une adaptation du loyer au taux hypothécaire de référence en vigueur. Cela signifie, suivant les circonstances, que le loyer encaissé après la rénovation peut être inférieur au loyer payé avant celle-ci. Ce n'est pas ainsi que l'on incite les propriétaires à accélérer le processus de rénovation. En fait, il faudrait une exception énergétique en droit du bail. Voilà encore un défi ! ■

Loi sur le CO₂

Votation populaire du 13 juin 2021



La population suisse ne veut pas de taxes incitatives pour lutter contre le réchauffement climatique.