

## L'analyse économique

Loi sur le CO<sub>2</sub>: un défi autant qu'une opportunité

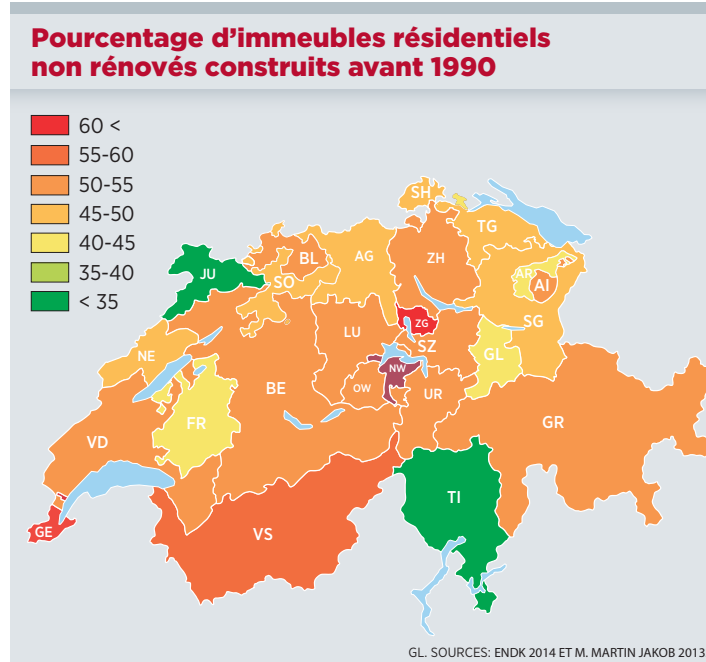
Pierre  
Jacquot  
Président de  
SVIT Romandie



La loi sur le CO<sub>2</sub> révisée, qui sera soumise au vote populaire le 13 juin, comporte de nombreuses dispositions qui concernent directement le secteur de l'immobilier. Plus aucune émission de CO<sub>2</sub> issue de combustibles fossiles pour les nouvelles constructions, une limite d'émissions lors du remplacement des systèmes de chauffage, une augmentation de la taxe sur le CO<sub>2</sub> en cas de dépassement... autant de mesures drastiques qui représenteront des défis financiers et logistiques considérables pour les propriétaires, d'autant plus que la période de mise en œuvre serait relativement brève.

Si la lutte contre le changement climatique a depuis longtemps fait son chemin dans les mentalités et remporte une adhésion presque totale, il n'en demeure pas moins que des normes aussi sévères ont de quoi susciter une certaine anxiété auprès des acteurs concernés.

Cette révision de la loi s'attaque cependant à une probléma-



tique réelle et indéniable. L'augmentation de la température liée au changement climatique est deux fois plus rapide en Suisse comparée à la moyenne mondiale. Un taux de rénovation du parc immobilier d'environ 2 à 3% serait nécessaire pour l'enrayer et respecter les engagements pris dans le cadre des accords de Paris. Actuellement, la Suisse plafonne à 1% en moyenne. Genève

enregistre un retard encore plus considérable. L'infographie ci-contre donne un aperçu de l'ampleur du phénomène: l'écrasante majorité des immeubles d'habitation construits avant 1990 dans le canton de Genève n'a, pour l'heure, jamais été rénovée. Lorsqu'on sait que les bâtiments représentent 27% des émissions de CO<sub>2</sub> dans le pays, on comprend qu'il est urgent de faire mieux,

«Les investissements engendrés par cette loi vont représenter un défi pour les propriétaires d'immeubles.»

plus vite et à plus grande échelle. La révision de la loi sur le CO<sub>2</sub> contribuerait à accélérer fortement la tendance.

Ne nous y trompons pas, cette loi aurait l'effet d'une petite révolution sur les pratiques actuelles dans l'industrie immobilière. À titre d'exemple, l'Office fédéral de l'énergie anticipe le déploiement de 1,5 million de pompes à chaleur électrique dans le pays, qui en compte pour l'instant 350'000. L'accélération des rénovations générée par l'adoption de la loi ne serait de surcroît pas linéaire: il nous faudrait apprendre à gérer et à mettre en œuvre des vagues de travaux successives. Le marché de la rénovation passerait à terme à 50 milliards de francs par année, contre 16 milliards à l'heure actuelle.

Une panoplie d'aides pourra être mobilisée pour relever ces défis. Un fonds dédié permettrait d'alléger la charge financière globale à hauteur de 450 millions de francs. Une augmentation des droits à bâtir est également annoncée en cas de bâtiments neufs ou de rénovations exemplaires sur le plan énergétique, et des modèles dérogatoires sont prévus pour les raccordements au chauffage à distance. Enfin, point à ne pas négliger, les plus-values engendrées par les rénovations pourront être répercutées sur les loyers, là où le marché le permet. Dans le même temps, les locataires profiteront d'une baisse de leurs charges, grâce aux nouvelles installations plus efficaces sur le plan énergétique.

Une étude réalisée par Swiss Property Management Lab montre que les enjeux de durabilité occupent une place prépondérante dans les perspectives des professionnels de l'immobilier. La plupart d'entre eux considèrent les questions environnementales comme incontournables. Les régies et les propriétaires sont donc conscients des transformations à venir et s'y préparent au mieux. Autant de signes qui montrent qu'il est temps, à présent, de concrétiser.

La révision de la loi sur le CO<sub>2</sub> pourrait bien représenter une situation gagnant-gagnant. D'une part, elle représente un grand pas dans la lutte contre le réchauffement climatique. D'autre part, elle constitue une manne pour notre secteur, qui permettrait de créer de la richesse et des emplois dans l'économie locale. Enfin, la valorisation des actifs immobiliers et le gain de confort pour la population suisse sont autant de bénéfices concrets qui découleraient d'une validation dans les urnes.

Le SVIT Romandie est conscient que les investissements engendrés par cette loi vont représenter un défi pour les propriétaires d'immeubles, en particulier dans les régions où l'offre excédentaire limite la marge de manœuvre et les augmentations de loyer. Nous sommes également critiques à l'égard de la période de mise en œuvre, particulièrement rapide pour un secteur dominé par des cycles d'investissements très longs. Néanmoins, compte tenu des enjeux climatiques et de l'urgence de la situation, nous recommandons vivement l'acceptation de cette loi et appelons le secteur à se mobiliser pour relever le défi.