

## **Document d'information au sujet de la loi sur le CO<sub>2</sub> et du référendum annoncé**

### **1. Contenu du projet**

#### **Objectifs pour le parc de véhicules neufs :**

Les importateurs sont tenus de limiter les émissions de CO<sub>2</sub> des voitures neuves.

D'ici 2030, la consommation d'essence et de diesel doit diminuer de moitié par rapport à son niveau de 2020. Les voitures gagnent en efficacité, mais surtout, un transfert s'opère au profit de la mobilité électrique. Des dispositions analogues s'appliquent aux véhicules de livraison et aux camions.

#### **Obligation de compenser pour les importateurs de carburant :**

Les émissions de CO<sub>2</sub> résultant de la consommation de diesel et d'essence sont compensées jusqu'à 90 % par des projets de protection du climat en Suisse et à l'étranger. Aujourd'hui, la majoration du prix du carburant découlant de cette obligation ne doit pas dépasser 5 ct/l. Ce plafond sera relevé à 10-12 ct/l.

#### **Taxe sur les billets d'avion :**

Une taxe de 30 à 120 CHF est prélevée sur les billets d'avion. Les vols privés sont grevés d'un montant plus élevé. Le produit de cette taxe est affecté jusqu'à 50 % au nouveau fonds pour le climat (voir ci-dessous). Le solde est reversé à la population et aux entreprises.

#### **Taxe incitative sur les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux combustibles :**

Le montant de la taxe existante sur le mazout, le gaz et le charbon augmente (voir chapitre suivant).

#### **Norme en matière d'émissions pour les bâtiments :**

Une valeur limite de 20 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface habitable chauffée entre en vigueur à partir 2023 (2026 pour les cantons bénéficiant d'un délai transitoire) (voir chapitre suivant).

#### **Fonds pour le climat :**

Un nouveau fonds pour le climat est créé. Il est approvisionné par une partie des recettes de la taxe sur le CO<sub>2</sub> lié aux combustibles et la moitié de la taxe sur les billets d'avion.

*Produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub> lié aux combustibles* : une partie des recettes de la taxe sur le CO<sub>2</sub> lié aux combustibles continue à alimenter le programme Bâtiment (voir ci-dessous).

*Produit de la taxe sur les billets d'avion* : cet argent finance des mesures de protection du climat dans le domaine du trafic aérien, ainsi que d'autres mesures de protection de l'environnement.

### **Place financière :**

L'autorité de surveillance des marchés financiers et la Banque Nationale suisse doivent clairement intégrer les risques liés au climat.

## **2. Conséquences de la nouvelle loi pour les locataires**

### **Hausse de la taxe CO<sub>2</sub> sur les combustibles fossiles**

Une taxe incitative s'applique au CO<sub>2</sub> issu du mazout, du gaz et du charbon. Son montant est actuellement de 96 CHF/t CO<sub>2</sub>. Cela signifie une majoration de 25 centimes du prix du litre de mazout. La loi en vigueur autoriserait une augmentation de la taxe jusqu'à 120 CHF/t CO<sub>2</sub>.

La loi révisée fixe ce plafond à 210 CHF/t CO<sub>2</sub>. Il en résulterait une majoration de 55 centimes du prix du litre de mazout, ce qui représente un écart de 30 centimes par rapport à la taxe payée aujourd'hui. Toutefois, cette hausse ne sera mise en œuvre que si la Suisse n'atteint pas ses objectifs intermédiaires en matière de climat.

Les deux tiers du produit de la taxe sont reversés à la population et aux entreprises. Ce montant est restitué à chaque habitant par le biais des primes d'assurance maladie (la restitution se monte au maximum à 75 CHF par personne et par année) Le tiers restant sert à financer le programme Bâtiment, destiné à encourager les rénovations énergétiques et à les rendre moins coûteuses. Cet argent doit désormais aussi bénéficier à d'autres programmes, notamment dans le domaine de la production de chaleur, ou au développement des infrastructures de recharge pour les véhicules électriques dans les immeubles d'habitation. Si le droit du bail est correctement appliqué, ces mesures profiteront aux locataires.

Dans certains cas particuliers des surcoûts pour les locataires sont possibles. Une [étude d'Infras/Swisscleanteach](#) (2019) l'a montré : tandis qu'aujourd'hui un ménage (deux adultes, deux enfants, logement de 80 m<sup>2</sup>, mauvaise situation énergétique, revenus bruts de 85'000 CHF/an) qui se chauffe encore aux énergies fossiles, après déduction de la redistribution à la population, paie une taxe sur le CO<sub>2</sub> de 140 CHF/an pour le chauffage et l'eau chaude, la taxe sur le CO<sub>2</sub> pour cette famille dès 2030 après déduction de la redistribution à la population passerait à maximum 520 CHF/an. Cela signifierait donc par rapport à aujourd'hui une augmentation de maximum 380 CHF/an (32 CHF/mois). Pour un ménage comparable qui aurait des besoins d'énergies fossiles faibles, la taxe sur le CO<sub>2</sub>

se montrait au contraire à 0 CHF et la famille profiterait en 2030 de 300 CHF/an de redistribution à la population.

Compte tenu des mesures décrites ci-dessous pour favoriser des modes de chauffage compatibles avec le climat, il est probable qu'en 2030, la majorité des locataires vivront dans un logement chauffé par des sources d'énergies non fossiles et/ou à basse consommation d'énergie. Ils n'auront donc pas à s'acquitter d'une taxe sur les combustibles, ou, si c'est le cas, celle-ci sera peu élevée. Tous profiteront de la taxe sur le CO<sub>2</sub>.

Les calculs montrent par ailleurs que les ménages modestes y gagneront encore davantage que ceux qui disposent d'un revenu élevé. Ils occupent des logements moins spacieux et leurs frais de chauffage sont par conséquent moins élevés. Comme les autres taxes sur l'énergie, une taxe sur les combustibles a un effet positif d'un point de vue sociopolitique.

### **Chauffages respectueux du climat :**

À partir de 2023, les émissions de CO<sub>2</sub> seront limitées à 20 kg par mètre carré de surface habitable chauffée. Cette valeur limite sera applicable lors du remplacement des installations de chauffage. Excepté dans les immeubles présentant un haut degré d'efficacité, il sera indispensable d'installer un chauffage alimenté par des sources d'énergies non fossiles pour respecter la valeur limite. Cette reconversion est facilitée par les instruments de promotion du programme fédéral Bâtiments et des programmes cantonaux. Les alternatives sont principalement le chauffage au bois (pellets, plaquettes, bûches) ou la pompe à chaleur (air ambiant ou géothermie).

Les coûts de remplacement d'une installation de chauffage peuvent être répercutés sur les loyers s'ils excèdent ceux du remplacement par un chauffage de même valeur. Pour les grands immeubles, les coûts à investir dans un nouveau système de chauffage ne dépassent pas 10'000 CHF par logement, la plus-value étant un peu plus basse. Dans la plupart des cas, la hausse de loyer est largement inférieure à 20 francs par mois. Selon les systèmes de chauffage, des économies de combustible peuvent être réalisées. Une analyse montre que tout bien calculé, les coûts ne sont généralement pas plus élevés.<sup>1</sup>

### **3. Évaluation**

- La taxe CO<sub>2</sub> sur les combustibles peut conduire dans des cas isolés à une augmentation des charges. Grâce à la restitution et aux programmes de promotion, les ménages locataires seront généralement bénéficiaires.
- Les prescriptions en matière de chauffage ne coûtent rien aux ménages locataires. Les nouveaux systèmes de chauffage induisent rarement des coûts supplémentaires, lorsque les coûts de chauffage sont pris en compte dans le calcul du loyer.

---

<sup>1</sup> Blick, 26 septembre 2019 (comparaison entre différents systèmes de chauffage)

- Par rapport à de précédents projets, par exemple la Stratégie énergétique 2050, le domaine de la mobilité contribuera davantage à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, ce qui correspond à une demande de l'ASLOCA.
- Le projet a des répercussions minimales sur les ménages de locataires et les prescriptions influenceront peu le marché du logement.

#### **4. Revendications de l'ASLOCA**

##### **Promouvoir la rénovation énergétique, prévenir les abus**

Après une rénovation, il arrive fréquemment que les loyers augmentent plus que ne l'autorise le droit du bail, voire que les baux soient résiliés et les logements loués à un prix beaucoup trop élevé. Cette problématique se pose indépendamment des instruments de promotion et des prescriptions en vigueur. Les augmentations de loyer doivent être plus strictement encadrées, afin que les rénovations n'aient pas des conséquences disproportionnées pour les locataires.

##### **Abaissement du taux de report forfaitaire**

Lors de rénovations importantes, le taux de report forfaitaire, aujourd'hui de 50 à 70 %, doit être abaissé entre 30 et 50 %. Selon une étude de la Haute École de Lucerne, commandée par l'OFEN et l'OFL, cette valeur correspond à la plus-value effective.

##### **Contrôle des augmentations de loyer**

Lorsqu'un bailleur touche des subsides, les augmentations de loyer sont soumises à un contrôle officiel. Cela accroît la confiance dans le programme de promotion.

##### **Interdiction de résilier le bail si le bailleur a touché des subsides**

Les bailleurs qui reçoivent des subsides au titre de la rénovation énergétique des bâtiments ne sont pas autorisés à résilier les baux de leurs locataires. Cette pratique induit en effet un double avantage pour le bailleur : il peut relouer le logement pour un loyer bien supérieur, tout en touchant l'argent des subsides.

##### **Rénover plutôt que de reconstruire**

L'ASLOCA s'engage pour que, dans la mesure du possible, les propriétés soient rénovées plutôt que démolies et reconstruites. Cette option permet au locataire de rester dans son logement. De plus, cela permet de maintenir des logements abordables et de limiter la gentrification.

## **5. Arguments du comité référendaire**

Les opposants à la révision de la loi sur le CO<sub>2</sub> sont issus des rangs de l'UDC. Ces politiciens et politiciennes ont dernièrement lancé toute une série de propositions visant à affaiblir le droit du bail, voire à le supprimer, avec en ligne de mire des loyers fixés par le marché et des rendements plus élevés. Ils ont logiquement rejeté toutes les propositions visant à mieux protéger les locataires des hausses loyer abusives après des rénovations énergétiques. De ce fait, ils n'ont pas la moindre crédibilité pour dénoncer des coûts trop élevés à la charge des locataires.

## **6. Position de l'ASLOCA au sujet de la loi sur le CO2 et du référendum annoncé**

L'ASLOCA ne prend pas position car les conséquences pour les locataires sont marginales.

## Annexe : Faits et chiffres

### Coûts du remplacement du chauffage

La loi sur le CO2 révisée a un effet concret dans le domaine des bâtiments : dès 2026 les chauffages à énergie fossile devront être remplacé par des chaudières sans énergie fossile.

### Changement du mazout ou du gaz par des pellets. Coût d'investissements pour une maisons de dix appartements.

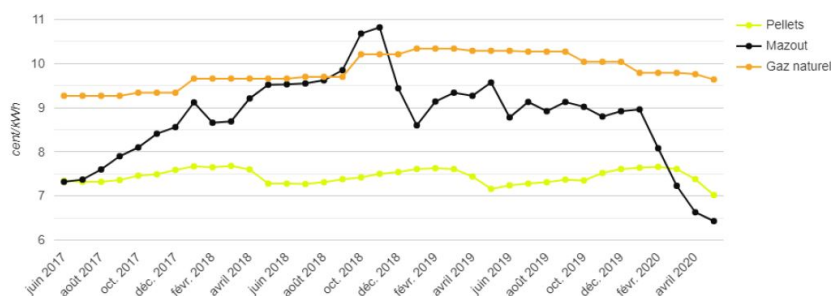
Changement de chaudière	Coût (CHF)			
	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Moyenne
Mazout par mazout	22500	34400	27000	27967
Mazout par pellet	40000	60500	55000	51833
<b>Différence</b>	<b>17500</b>	<b>26100</b>	<b>28000</b>	<b>23867</b>
Gaz par gaz	16000	30800	26000	24267
Gas par pellet	40000	55500	51000	48833
<b>Différence</b>	<b>24000</b>	<b>24700</b>	<b>25000</b>	<b>24567</b>

Composition par pellet

La différence se monte à presque 2500 CHF en moyenne par appartement. **La majoration du loyer s'élève à 13 CHF par mois. Les subventions ne sont pas comptées, ce qui selon les cantons peut couvrir une majeure partie des coûts supplémentaires. Dans ce cas l'augmentation de loyer disparaît.**

## PRIX PELLETS

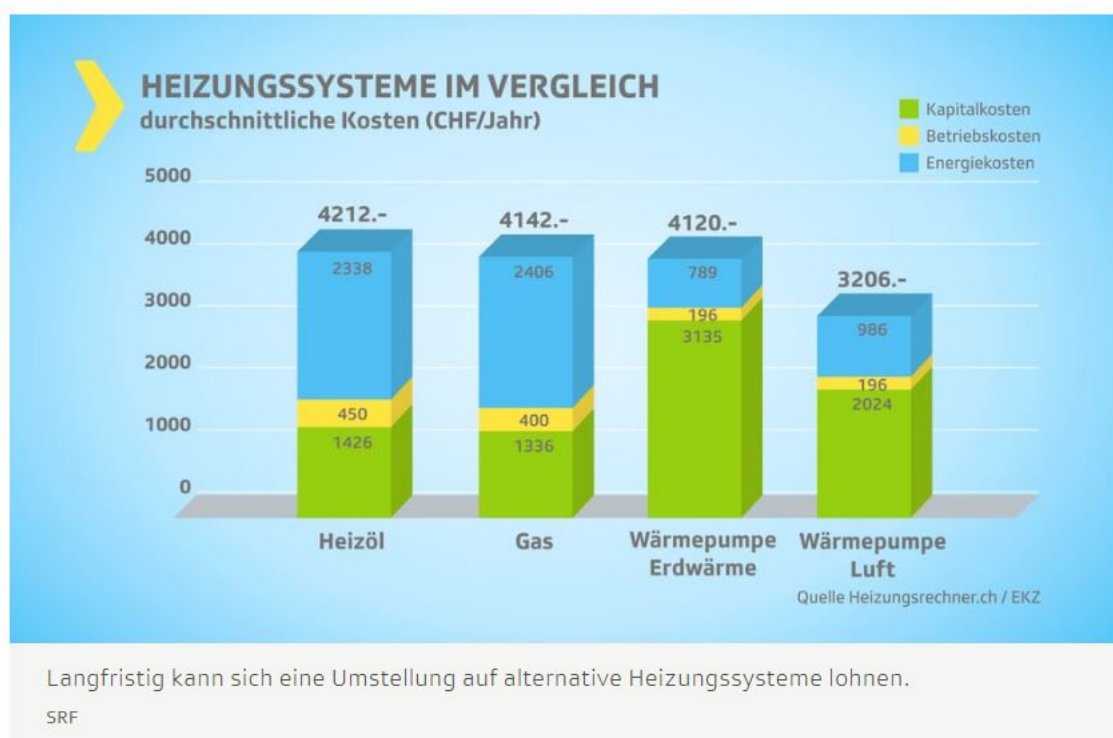
Comparaison des carburants



Sources: mazout / gaz naturel: Office fédéral de la statistique; pellets: prixpellets.ch

Le **prix de l'énergie** est globalement meilleur pour les pellets que pour le mazout de chauffage. Durant l'exploitation il n'apparaît pas de coûts plus élevés. Comme les coûts varient fortement, il faut compter avec des différences annuelles pour les coûts de chauffage selon la source d'énergie.

### Remplacement du mazout ou du gaz par des pompes à chaleur, coûts pour une maison individuelle



Le remplacement d'une énergie fossile par des pompes à chaleur mène selon les modèles à des coûts d'investissement importants. Au total, les coûts du chauffage n'augmentent cependant pas, car les besoins en énergie diminuent également fortement.

### Coûts de l'assainissement énergétique

Pour un assainissement énergétique pertinent, il faut fréquemment isoler l'enveloppe extérieure, le chauffage sera remplacé et la production d'eau chaude sera remplacée par du solaire. Les coûts suivants sont calculés pour une maison de huit appartements.

**Assainissement énergétique sans label minergie avec prise en compte des économies et des subventions** (maison de huit appartements)

Indications par appartement	Coûts d'investissement en CHF	Part de Plus-value	Amortissement	Changement du loyer : CHF/mois
Murs externes	22'500	80%	30 ans	70
Changement des fenêtres	13'600	25%	25 ans	15.2
Toît	9'500	80%	30 ans	29.3
Plafond de cave	2'800	80%	30 ans	8.65
Chauffage	9'600	40%	20 ans	20.7
Panneau solaire	3'000	100%	20 ans	16.15
Programme de subvention				-28
Economie de chauffage et eau chaude				-60
<b>Total de l'énergie</b>	<b>74'000</b>	<b>Ø 69%</b>	<b>20/30 ans</b>	<b>72</b>

Si le propriétaire va chercher les subventions et s'en tient aux prescriptions du droit du bail, alors un bon assainissement énergétique amène à une augmentation des loyers bruts de moins de 100 CHF par mois. Les loyers nets augmentent dans cet exemple d'environ 130 CHF, cependant il y a un grand potentiel d'économie dans les coûts accessoires de chauffage et d'eau chaude.

Dans cet exemple, il s'agit d'un cas idéalisé. De plus petits immeubles, ceux avec une structure plus compliquée ou les éléments protégés sont assurément plus chers. D'un autre côté, le potentiel d'économie des bâtiments, qui sont aujourd'hui très mal isolés, est très élevé.

**Coûts d'un assainissement énergétique pour un assainissement partiel**

Le bureau immobilier Wüst&Partner a étudié dans son étude « Propriétaire, locataire et l'environnement comme gagnants » l'assainissement de 12 maisons de plusieurs appartements. Pour 11 des 12 immeubles, le loyer brut a baissé, comme les économies d'énergie étaient plus importantes que l'augmentation du loyer. Les objets étudiés avaient des coûts de chauffage élevés. Le chauffage a été remplacé et des mesures supplémentaires comme de nouvelles fenêtres ou une isolation ont été réalisées.

*Adopté par le comité de l'ASLOCA le 15 septembre 2020, actualisé le 4 mars 2021*