



Lettre d'informations de novembre 2025

Efficaces, gérables, équitables: sept instruments pour un parc immobilier capable de relever les défis de l'avenir



© IMAGO / CHROMORANGE

Mesdames, Messieurs,

La transformation du parc immobilier axée sur l'efficacité énergétique et la protection du climat est un succès. Actuellement, deux développements mettent toutefois en péril la transition énergétique dans le secteur du bâtiment. Il s'agit, d'une part, de la suppression des déductions fiscales pour les rénovations énergétiques et les énergies renouvelables, p. ex. les installations solaires (votation sur la valeur locative du 28.9.2025). D'autre part, des coupes prévues dans le Programme Bâtiments (programme d'allègement budgétaire 2027). La proposition de la CEATE-E du 31.10.2025 n'est pas adaptée à la situation et diminuerait fortement les efforts entrepris pour protéger le climat.

Pour que nos maisons continuent malgré tout d'être rénovées de manière à nous permettre de relever les défis de l'avenir, la question se pose de savoir comment motiver les propriétaires à améliorer l'enveloppe de leurs bâtiments du point de vue énergétique, à chauffer sans émettre de CO₂ et à monter des installations solaires sur les toits et les façades de leurs immeubles.

L'approche du WWF est un mélange subtilement équilibré, qui met en place les bonnes incitations, tout en restant socialement acceptable et efficace. Concrètement, le WWF juge la combinaison des sept instruments suivants adéquate pour que le parc immobilier soit capable de relever les défis de l'avenir.

1. Poursuite du Programme Bâtiments avec des taux de subventions plus élevés
2. Augmentation de la taxe sur le CO₂
3. Redistribution partielle et visible de la taxe sur le CO₂
4. Participation des bailleuses et bailleurs de bâtiments non isolés à la taxe sur le CO₂
5. Définition de normes minimales reprenant les modules du MoPEC 25 relatifs au remplacement et à l'assainissement des chauffages
6. Accroissement de l'attractivité financière des installations solaires
7. Mise en place d'un système de bonus-malus pour inciter à l'utilisation économe de l'espace habitable

La contribution du Programme Bâtiments

Environ 60% du parc immobilier suisse a été construit avant 1980. Souvent, les bâtiments ne sont pas suffisamment isolés, ce qui entraîne des pertes de chaleur et une consommation d'électricité importante en hiver. Au cours de la dernière décennie (2010-2019), le taux d'assainissement énergétique **a augmenté de 0,5 point de pourcentage à environ 1,5%** par rapport à la décennie précédente (2000-2009). Cette hausse est entre autres due à l'effet du Programme Bâtiments.

Les chiffres actuels montrent la pertinence d'un taux de rénovation énergétique élevé pour la politique climatique. À elles seules, les mesures mises en œuvre en 2024 grâce aux subventions permettent, aussi longtemps qu'elles durent, **de réduire la consommation énergétique du parc immobilier suisse d'environ 12 milliards de kilowattheures et les émissions de CO₂ d'environ 3,5 millions de tonnes**. Grâce au Programme Bâtiments, au renforcement des lois énergétiques cantonales et à la taxe sur le CO₂, il a été possible, depuis 2017, de faire passer de 27% à 85% les investissements dans les systèmes de chauffage renouvelables.

De plus, une **étude actuelle d'EBP** montre que chaque franc investi dans le cadre du Programme Bâtiments permet d'éviter plusieurs francs de coûts environnementaux. En matière de protection du climat, l'efficacité est ici clairement démontrée.

La même étude analyse par ailleurs les effets économiques jusqu'à présent peu considérés, comme la création de valeur et les recettes fiscales générées en plus par le Programme Bâtiments. Même avec un effet d'aubaine important de 50%, ces effets restent considérables (cf. figure 1).

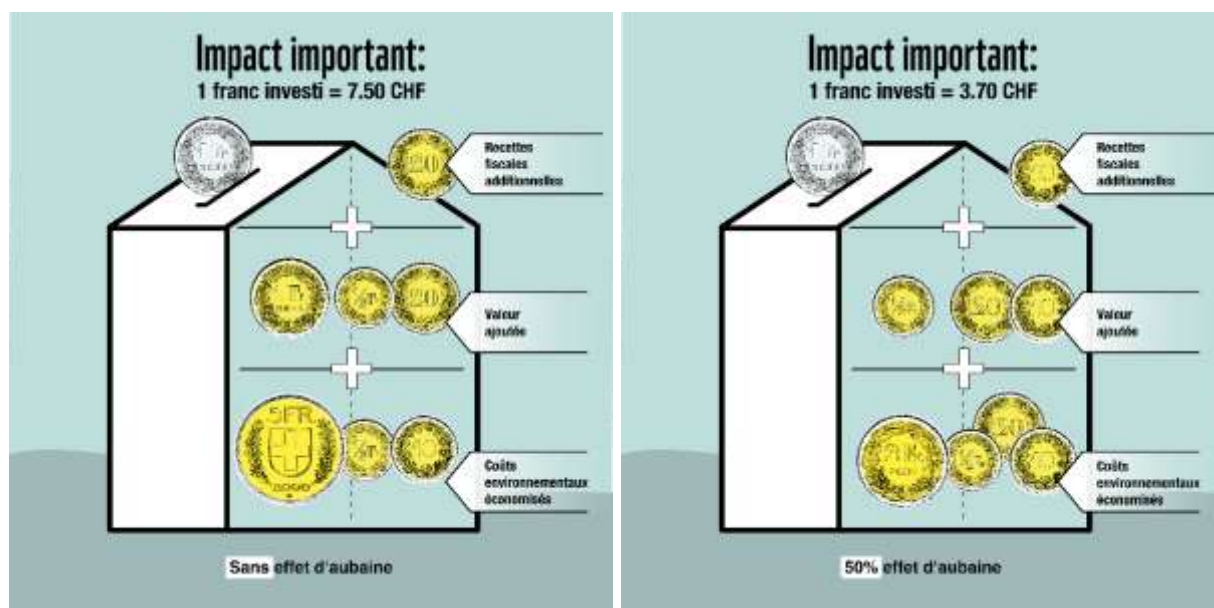


Figure 1: Effet d'un franc investi dans le cadre du Programme Bâtiments, en francs suisses. A gauche sans effet d'aubaine, à droite avec un effet d'aubaine hypothétique de 50%.

Mesures pour une politique du bâtiment efficace, gérable et équitable

Dans le bouquet de mesures proposé ici par le WWF, le Programme Bâtiments doit être intégré dans un système perfectionné visant à encourager, orienter et exiger.

1. Poursuite du Programme Bâtiments avec des taux de subventions plus élevés

En raison du résultat de la votation du 28.09.2025 (suppression de la valeur locative), les déductions fiscales pour les rénovations énergétiques disparaissent à partir de 2028 au niveau fédéral et, au moins en

partie dans les cantons. Pour maintenir l'incitation au niveau actuel et couvrir les coûts supplémentaires qui ne peuvent pas être amortis, les taux de subventions doivent être augmentés.

Concrètement, la part des subventions doit être adaptée de manière à pouvoir absorber l'augmentation attendue du volume d'assainissements due à l'instrument 5 (voir ci-dessous). Si l'assainissement de l'enveloppe des bâtiments devient aussi plus attractif du point de vue économique, la demande augmente, ce qui rend à son tour nécessaire la libération de ressources supplémentaires. Les besoins financiers de la Confédération vont ainsi dépasser, à terme, le montant actuel de 400 millions de francs/an (plus 200 millions pour le programme d'impulsion). La réduction à 200 millions de francs/an au total que demande le Conseil fédéral dans le Programme d'allégement budgétaire 2027 serait une coupe drastique et entraînerait une grande perte d'efficacité.

2. Augmentation de la taxe sur le CO₂

Chaque tonne de CO₂ émise génère des coûts pour la société. Pour corriger la défaillance actuelle du marché, la taxe sur le CO₂ doit correspondre aux coûts externes réels. L'Office fédéral du développement territorial ARE l'a chiffrée à 430 francs par tonne de CO₂, sachant que seule une partie des dommages climatiques attendus ont pu être quantifiés.

Nous proposons néanmoins de n'augmenter la taxe qu'à 210 francs par tonne de CO₂ dans un premier temps. En couplant cette augmentation à celle de l'affectation de la taxe sur le CO₂ aux combustibles (augmentation de 33% à 49% au maximum limitée jusqu'à fin 2031), des ressources suffisantes pourraient être dégagées pour les mesures définies dans la loi sur le climat (promotion de l'innovation et programme d'impulsion pour le remplacement des chauffages). Parallèlement, le niveau actuel des subventions pourrait être maintenu et entièrement financé par l'affectation partielle de la taxe sur le CO₂.

Avec l'arrivée à échéance des programmes de promotion de l'innovation à fin 2031, l'affectation peut être ramenée à son niveau d'origine, à savoir un tiers.

L'augmentation de la taxe sur le CO₂ est aussi attractive dans la mesure où elle permet de tenir compte du principe du pollueur-payeur inscrit dans la Constitution. Elle serait également conforme à la recommandation du rapport Gaillard sur le réexamen des tâches et des subventions, où les taxes incitatives sont décrites comme des alternatives judicieuses aux subventions.

3. Redistribution partielle et visible de la taxe sur le CO₂

Comme l'a montré un *sondage réalisé en 2022*, la majorité de la population ne comprend pas suffisamment le mécanisme de la taxe sur le CO₂. Cela est probablement dû au fait que la redistribution est peu connue ou mal comprise. Pour changer la situation et améliorer l'acceptation de la taxe sur le CO₂, il convient de rendre plus visible sa redistribution à la population. Comme le demande un *postulat* transmis au Conseil national par la CEATE-N, les recettes de la taxe sur le CO₂ doivent être versées au moins une fois par an à tous les ménages.

4. Participation des bailleuses et bailleurs de bâtiments non isolés à la taxe sur le CO₂

La taxe sur le CO₂ est payée par les bailleurs et bailleuses, et non par les locataires, et perd pour cette raison tout effet incitatif. Pour inciter davantage les propriétaires à investir dans des systèmes de chauffage renouvelables et une meilleure isolation, une correction s'impose. Le Conseil fédéral doit définir une clé de répartition qui règle la part de la taxe sur le CO₂ que les bailleuses et bailleurs sont autorisés à reporter sur les locataires. Pour maximiser l'effet de cette mesure, la part doit être plus basse lorsque les bâtiments ne sont pas isolés.

5. Définition de normes minimales reprenant les modules du MoPEC 25 relatifs au remplacement et à l'assainissement des chauffages

La trajectoire définie dans la loi sur le climat et l'innovation est déterminante pour la réduction des émissions de CO₂ de la Suisse. Pour parvenir à la respecter, des règles contraignantes sont nécessaires dans le secteur du bâtiment, en plus de l'incitation ciblée et de l'encouragement. Comme indiqué plus haut, les déductions fiscales pour les assainissements énergétiques seront supprimées en raison du résultat de la votation sur la valeur locative. Ces déductions constituaient un système incitatif important pour la

décarbonisation du parc immobilier. Pour compenser ce pas en arrière, il est nécessaire de procéder à un renforcement dans le domaine des prescriptions.

Le Modèle de prescriptions énergétiques des cantons révisé (**MoPEC 2025**) constitue une approche prometteuse. En effet, il exige en particulier l'interdiction d'installer de nouveaux chauffages fossiles. Des exceptions sont prévues si la solution de remplacement renouvelable est au moins 25% plus chère pendant tout le cycle de vie du chauffage.

Afin de garantir que les cantons adoptent rapidement cette disposition, celle-ci pourrait être introduite au niveau fédéral en tant que norme minimale après une période transitoire. Si les cantons n'adaptent pas leurs lois sur l'énergie de manière équivalente d'ici à fin 2027, ils sont contraints reprendre les prescriptions nécessaires par voie d'ordonnance. Une réglementation comparable est actuellement prévue à l'art. 45a, LEnE avec la norme solaire pour les grands bâtiments. Un mécanisme similaire doit aussi être introduit pour le module 13, qui prévoit une obligation d'assainissement énergétique pour les bâtiments qui sont très inefficaces à cet égard.

6. Accroître l'attractivité financière des installations solaires

Les déductions fiscales pour les installations solaires vont aussi disparaître dans le sillage de la suppression de la valeur locative. Les propriétaires seront défavorisés par rapport aux personnes morales, celles-ci étant autorisées à déduire leurs investissements de leur déclaration fiscale via des tableaux d'amortissement.

Pour compenser cette inégalité de traitement, la Confédération devrait, à la place, adapter le tarif de rachat minimal du courant solaire par ordonnance, de manière à permettre l'amortissement des installations solaires. Une combinaison avec une rétribution unique plus élevée serait également la bienvenue. Pour cela, des ressources supplémentaires devraient toutefois être allouées au fonds alimenté par le supplément.

Il faut, à titre d'accompagnement, un nouveau standard solaire pour les grands bâtiments existants, avec un délai de transition et des règles pour les exceptions. Sans cela, les objectifs de la loi sur l'énergie resteront inatteignables.

7. Mise en place d'un système de bonus-malus pour inciter à l'utilisation économe de l'espace habitable

Pour rendre le parc immobilier durable, il est indispensable d'utiliser l'espace habitable de manière raisonnable, car l'industrie de la construction et des matériaux de construction émet aujourd'hui déjà plus de CO₂ que tous les chauffages réunis. Une solution adéquate est un système de bonus-malus récompensant les personnes vivant dans un espace réduit et qui incite celles qui occupent de très grands volumes à déménager ou à prendre des colocataires. Une surface habitable moyenne comprise entre 30 et 70 m² par personne, par exemple, serait exclue de cette règle.

Un tel système d'incitation devrait aussi avoir des effets positifs sur la pénurie de logements. Il s'agit d'un aspect pertinent, puisque cela réduirait la quantité de main-d'œuvre qualifiée nécessaire à la construction de nouveaux logements. L'industrie de la construction pourrait ainsi se consacrer davantage aux assainissements.

Efficaces, gérables, équitables

Ces sept instruments, réunis en paquet, conviennent pour préparer le parc immobilier suisse à relever les défis de l'avenir. Ce paquet, qui se veut efficace, supportable et équitable, permettrait de continuer à faire baisser la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ par rapport à la situation actuelle et ce, malgré la suppression des déductions fiscales. Les investissements nécessaires sont supportables, car ils sont pour la plupart rentables financièrement, en particulier à long terme, et améliorent le confort de l'habitat.* Le paquet est par ailleurs plus équitable que la situation actuelle puisqu'il renforce le principe du pollueur-payeur et qu'il évite des charges

supplémentaires aux ménages à petits revenus. Cet aspect est central, car en matière de décarbonisation, il est important de faire participer l'ensemble de la société et de concevoir en conséquence des règles réalistes.

Patrick Hofstetter

Expert Protection du climat et énergie au WWF Suisse

** Il peut arriver que l'hypothèque nécessaire ne soit pas toujours accordée aux propriétaires dont le revenu est bas, ceci en raison des règles en matière d'endettement. C'est pourquoi la FINMA devrait s'entendre avec les banques, afin que les hypothèques servant à financer des investissements rentables ou produisant une valeur ajoutée soient soumises à des règles moins sévères en matière d'endettement. Une autre solution est que la Confédération propose un instrument de garantie aussi autonome que possible.*

Avec la présente lettre d'informations, le WWF Suisse informe les décideuses et décideurs ainsi que les expertes et experts en Suisse sur sa position concernant les défis en matière de politique énergétique et climatique et sur ses propositions pour l'avenir énergétique et la décarbonisation. N'hésitez pas à transmettre ce courriel aux personnes que son contenu pourrait intéresser. Vous trouverez les anciennes lettres d'informations [ici](#). Pour vous inscrire ou vous désinscrire, veuillez écrire à: ClimateEnergy@wwf.ch



Notre objectif

Mobilisons-nous toutes et tous pour protéger l'environnement et concevoir un avenir harmonieux pour les générations futures.

WWF Suisse
Avenue Dickens 6
1006 Lausanne

Tél.: +41 21 966 73 73
wwf.ch/contact
wwf.ch/don