



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Département Fédéral des Finances
Bundesgasse 3
3003 Bern

A l'attention de Monsieur
Hans-Rudolf Merz
Conseiller fédéral

Genève, le 31 mars 2010
Q/1.1.1/CA

Refonte de l'ordonnance du DFF sur les déductions en faveur de l'énergie

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous donnons suite à la consultation ouverte aux milieux intéressés sur la refonte de l'ordonnance du DFF sur les déductions en faveur de l'énergie.

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière (CGI), association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève. Elle réunit quelques 6'500 propriétaires. Ils sont soit bailleurs, soit occupants de leurs propres logements et représentent ainsi une part importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

La Confédération mène une politique ambitieuse pour soutenir l'assainissement du parc immobilier en vue d'économiser l'énergie. Selon notre compréhension, cette politique a deux axes principaux :

- les incitations fiscales ;
- les subventions.

Le programme de subventions (programme Bâtiments) récemment adopté se fonde sur l'intérêt public prépondérant des économies d'énergie pour octroyer des centaines de millions de subventions directes. Nous saluons cet effort au regard de l'importance de voir se réaliser des travaux qui génèrent des économies d'énergie.

Les mesures incitatives en matière de fiscalité ont démontré, de longue date et dans plusieurs domaines, leur puissante efficacité. Il est ainsi constant que la fiscalité est une mesure incitative.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Dès lors et suite à l'adoption de subventions directes importantes, la question pouvait se poser de renforcer encore les mesures d'incitation fiscale pour favoriser la politique fédérale.

Au contraire et parce qu'elle se fonde, selon nous, sur une hypothèse de départ qui ne correspond pas à la réalité, la refonte de l'ordonnance propose une diminution importante des déductibilités.

Cette refonte aurait donc des effets contraires à l'objectif de réaliser des travaux qui économisent l'énergie. Elle devrait donc être abandonnée.

I. Principes de la refonte

La refonte proposée se base sur des principes théoriques louables :

- efficience accrue des mesures adoptées ;
- suppression des effets d'aubaine.

Elle préconise dès lors des changements pratiques extrêmement forts en supprimant purement et simplement certaines déductions et en limitant drastiquement d'autres. Le changement est très restrictif.

II. Arguments en défaveur de la modification

Si cette refonte se basait sur un postulat de départ exact (inefficacité énergétique des mesures constructives déductibles et un effet d'aubaine de 70 ou 80 %) alors elle serait certainement fondée.

Cependant, nous contestons ce postulat de départ parce que nous pensons que les travaux aujourd'hui déductibles contribuent à économiser l'énergie d'une part et que d'autre part, les propriétaires intègrent les déductions à leur réflexion de réaliser des travaux ou non. La proportion de l'effet d'aubaine nous semble infiniment moindre que celle évoquée dans le rapport explicatif.

1. Un parc immobilier peu rénové

L'une des motivations principales dans l'adoption du programme de subventions (programme Bâtiments) a été le constat du faible taux de rénovation du parc immobilier suisse et donc de l'importance de son assainissement.

Cet assainissement massif en vue d'économiser l'énergie est indispensable.

Dès lors, nous considérons que les restrictions proposées à la déductibilité pour n'autoriser celle-ci qu'en cas de travaux extrêmement performants sont inopportunes. En l'état du parc immobilier toute mesure efficace (mais pas extraordinaire) d'économie d'énergie est indispensable.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Ces mesures de restriction anticipent largement l'assainissement du parc immobilier et seraient à cet égard contreproductives en incitant que des travaux extraordinaires mais pas les travaux indispensables aux économies d'énergie !

Il est impératif de rehausser le niveau général du parc immobilier pour qu'il perde moins d'énergie avant de limiter les incitations aux projets de très haute performance énergétique. Ainsi l'on économise plus d'énergie en touchant plus d'immeubles et non seulement ceux qui visent une très haute performance énergétique.

Les travaux actuellement déductibles remplissent l'objectif d'amélioration de l'ensemble du parc immobilier, restreindre leur déductibilité, c'est restreindre l'incitation à les effectuer.

2. Effet d'aubaine ?

Le rapport explicatif fait état de travaux d'un groupe de travail interdépartemental qui conclurait à une incidence quasi nulle des possibilités de déductibilité dans la décision des propriétaires d'effectuer ce type de travaux ou non.

Ce constat ne correspond absolument pas à notre pratique. Nous recevons et conseillons directement tout type de propriétaires genevois (grands ou petits) et nous constatons que les propriétaires demandent des informations sur la déductibilité de travaux avant d'effectuer ceux-ci.

Selon notre expérience fondée sur les dossiers que nous traitons, la déductibilité d'une part de travaux est déterminante quant à la réalisation de ceux-ci.

III. Conclusion

Un mouvement réjouissant de rénovations commence à voir le jour, notamment grâce à une politique fédérale incitative et de subventionnement direct. Ce mouvement ne doit pas être infléchi, il en va du succès ou de l'insuccès de la politique menée.

A nos yeux la cohérence de cette politique veut que les déductions aujourd'hui admises continuent à l'être parce qu'elles contribuent à générer des travaux économisant l'énergie.

Nous vous demandons donc d'abandonner cette refonte de l'ordonnance.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

Christophe Aumeunier
Secrétaire général

