

Pour ou contre la loi sur l'énergie à Genève?

# Contre une hausse injuste des loyers

**Carlo Sommaruga**, conseiller national (PS/GE) et secrétaire général de l'Asloca romande, estime que le projet porte préjudice aux droits des locataires, car ceux-ci supporteraient le coût des rénovations



Aujourd'hui, la question n'est plus de savoir s'il faut s'engager ou non pour lutter contre le réchauffement climatique. A l'exception de quelques milieux réactionnaires, tout le monde est d'accord. Il y a urgence à éliminer le gaspillage énergétique, à réduire au maximum la consommation d'énergie fossile et à stimuler la production d'énergies renouvelables. Ce qui est en jeu, ce sont les moyens d'y parvenir et surtout qui doit payer.

Ainsi, si en Suisse la nécessité de l'assainissement énergétique du parc immobilier n'est pas contestée, l'enjeu économique et politique est de savoir, d'une part, s'il faut prendre des mesures contraignantes pour les propriétaires d'immeubles et, d'autre part, si les coûts doivent être assumés par la collectivité, par les bailleurs ou par les locataires.

A ce stade, il convient de rappeler que les locataires suisses paient les loyers les plus élevés d'Europe. Zurich et Genève détiennent le triste record en la matière. Quel que soit le type de logement – haut standing ou populaire –, les loyers de chaque catégorie sont chers sans aucune distinction entre les immeubles au bénéfice d'une bonne isolation thermique et ceux souffrant d'une forte déperdition d'énergie. La pénurie écrase le marché et empêche la baisse des loyers des biens immobiliers mal isolés. L'introduction bienvenue d'une étiquette énergétique pour les immeubles ne résoudra malheu-

reusement pas le problème. Tant qu'il y aura pénurie, le marché ne stimulera pas les assainissements énergétiques.

En dépit de cela, l'Asloca a assumé ses responsabilités. Afin d'inciter aux assainissements énergétiques, elle a accepté une modification d'une ordonnance fédérale (art. 14 al. 2, 3 et 4 OBLF) pour que les bailleurs puissent obtenir un meilleur rendement sur la part des investissements dépassant la rénovation habituelle et relevant des mesures d'amélioration énergétique. Plus encore, l'Asloca et les élus fédéraux issus de ses rangs ont soutenu de manière résolue l'affectation à l'assainissement énergétique des immeubles d'une somme de 2 milliards de francs sur dix ans prélevée sur la taxe CO<sub>2</sub>. Au niveau des cantons, l'Asloca a fait savoir qu'elle était favorable à une politique énergétique offensive. Toute-

**Il est indispensable d'associer les locataires à la définition du programme de travaux qui les concernent**

fois, elle a toujours mis en avant la défense économique des locataires. Pour l'Asloca, il n'est pas acceptable que la mise en œuvre du développement durable se fasse aux dépens du volet social et serve de prétexte à la remise en cause des droits des locataires et au transfert de la charge financière des investissements sur les locataires.

La position totalement contradictoire des chambres immobilières de Neuchâtel et de Genève au sujet de la loi sur l'énergie de leur canton

respectif est révélatrice de l'attitude des bailleurs. Rappelons que la Chambre immobilière neuchâteloise a fait capoter la nouvelle loi par référendum, alors que son homologue genevoise est le fer de lance de la révision de la loi. Pour Genève, c'est l'aveu que l'engagement des milieux immobiliers ne relève pas du soutien au Petit Prince rêvant de sauver la planète, comme l'affirmement fallacieusement des affiches de campagne. L'enthousiasme soudain des propriétaires pour une loi pourtant contraignante s'explique par le niveau des subventions accordées aux propriétaires, des avantages fiscaux en faveur des bailleurs et des nouvelles possibilités de majoration inscrites dans la loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR).

Il en apparaît ainsi que l'enjeu essentiel à Genève le 7 mars n'est pas l'ancrage dans le corpus législatif d'une politique énergétique sur laquelle tout le monde semble être d'accord, mais l'avenir de la protection du parc immobilier bon marché découlant de la LDTR et les hausses de loyer pour l'ensemble des immeubles devant être rénovés.

Soulignons que le Grand Conseil genevois est déjà saisi d'un projet de loi reprenant mot à mot la loi soumise au référendum épurée des modifications de la LDTR. Cela permettra, après le refus populaire, de mettre sous toit en quelques semaines une nouvelle loi avec les nouvelles exigences énergétiques – voire avec des subventions accrues pour les bailleurs dont le rendement des immeubles n'est pas abusif. Seul un retournement de position des milieux immobiliers et de leurs relais politiques sur leur volonté de sauver la planète empêcherait une telle issue.

De manière générale, l'Asloca

n'est pas opposée à ce que soient élaborés des modèles simplifiés de répercussion des investissements énergétiques sur les loyers si cela favorise l'engagement de travaux énergétiques favorables aux locataires. Elle la déjà montré avec l'approbation de la modification de l'OBLF.

Toutefois, pour aller plus loin, il faut au moins que trois conditions soient remplies. Premièrement, il est indispensable d'associer les locataires à la définition du programme de travaux qui les concernent, ce qui n'est absolument pas le cas actuellement. Deuxièmement, la répercussion sur les loyers ne peut avoir lieu que si le niveau du loyer ne procure pas au bailleur un rendement abusif de la chose louée. Et troisièmement que les calculs des majorations de loyer ne soient pas théoriques, mais fondés sur l'économie effective de charges de chauffage. Une étude de 2006 commandée par le Service cantonal de l'énergie du canton de Vaud montre que deux tiers des calculs sur les économies d'énergie sont inexacts.

La loi genevoise soumise au peuple le 7 mars ne remplit pas ces conditions. Tant s'en faut. D'une part, elle introduit une possible majoration de loyer correspondant à la baisse théorique des charges. Or, une telle majoration de loyer ne pourra pas être contestée par le locataire un ou deux ans après la fin des travaux lorsqu'il pourra effectivement constater l'erreur d'appréciation. Le locataire devra continuer à payer un loyer surfait. D'autre part, cette loi accordée au bailleur une augmentation de 10 francs par pièce et par an, que le rendement de l'objet loué soit abusif ou non, dès lors que dans les faits aucun contrôle de rendement n'est opéré. Un bonus inacceptable et ne répondant à aucune logique.

# Pour, malgré les insuffisances de la loi

**Jérôme Strobel**, collaborateur scientifique à l'ONG Noé21, juge qu'il faut entreprendre urgemment une rénovation massive du parc immobilier genevois, principale source d'émissions de CO<sub>2</sub>



L'échec du Sommet de Copenhague sur le climat de décembre dernier est encore dans toutes les têtes. Pas d'accord contraignant, pas d'objectifs de réduction d'émission de CO<sub>2</sub> cohérents, pas de mécanisme clair de financement. Une panade diplomatique sans précédent pour un sommet qui aura battu tous les records de fréquentation et recueilli une audience planétaire hors norme.

Toutes proportions gardées, la votation genevoise du 7 mars sur la loi sur l'énergie nous place face aux mêmes enjeux: quels efforts sommes-nous prêts à fournir à notre échelle pour faire face au défi climatique qui nous concerne tous? Un enjeu qui résonne d'autant plus distinctement après Copenhague: il est désormais clair qu'il ne faut pas attendre les accords internationaux pour agir au niveau local, là où des mesures peuvent réellement être mises en œuvre pour réduire nos émissions de CO<sub>2</sub>.

A Genève, du fait de notre économie très tertiaisée et de la vétusté de nombreux immeubles, le chauffage des bâtiments constitue une des principales sources d'émissions de CO<sub>2</sub>. Le mazout et le gaz qui alimentent nos chaudières comp-

tent pour environ la moitié des 3,5 millions de tonnes émises chaque année dans le canton. Réduire la consommation d'énergie fossile des bâtiments est donc une priorité pour que Genève relève à son niveau le défi de la révolution verte à laquelle nous ne pouvons échapper.

Or, le temps presse: afin d'éviter des changements climatiques dangereux et irréversibles, la communauté scientifique recommande à des pays comme la Suisse de réduire ses émissions de 40% d'ici à 2020 (par rapport à 1990) et de 95% d'ici à 2050. Le pic mondial des émissions doit être atteint au plus tard en 2015. L'effort à mener est donc colossal et l'urgence réelle. Transposé au secteur des bâtiments à Genève, cet objectif signifie l'assainissement énergétique d'immeubles par milliers chaque année.

**La rénovation d'un immeuble genevois moyen coûte entre 5000 et 100 000 francs par appartement**

La loi soumise à votation le 7 mars répond-elle à cette nécessité d'agir vite et vigoureusement? Certes, l'arsenal législatif proposé est cohérent: normes Minergie et panneaux solaires thermiques obligatoires pour tout nouveau bâtiment, obligation de rénover les immeubles les plus voraces en

énergie, exemplarité des collectivités publiques, exonérations fiscales et fonds étatique de 10 millions par an pour les rénovations.

Malheureusement, ces mesures, aussi bonnes soient-elles, ont une portée largement insuffisante pour répondre à l'urgence climatique. Alors qu'actuellement, ce sont environ 200 millions de francs qui sont consacrés chaque année aux rénovations, la nouvelle loi ne devrait quant à elle pas générer plus de quelques dizaines de millions supplémentaires. De quoi rénover à peine quelques dizaines d'immeubles en plus chaque année!

En effet, rénover coûte cher. Une étude menée par Noé21 montre que la rénovation d'un immeuble genevois moyen, datant des années 60, avec 24 appartements, coûte entre 50 000 et 100 000 francs par appartement, suivant l'efficacité énergétique visée. Pour l'ensemble des 20 000 immeubles du parc genevois, les investissements annuels nécessaires peuvent être estimés entre un et 2 milliards par an, soit 10 fois plus que ce que la nouvelle loi devrait amener.

Dans la campagne actuelle, ce défaut majeur de la loi est totalement éclipsé par le réveil d'un vieux démon genevois: le contentieux entre locataires et propriétaires. Les milieux de défense des locataires s'opposent radicalement à la loi en lui reprochant les augmentations de loyers à venir. Dans un canton qui compte plus de 70% de locataires et où les loyers sont notoirement abusifs, il peut en effet paraître

choquant d'alourdir encore les charges des locataires. Toutefois, les simulations montrent qu'il suffit que le prix du mazout atteigne à nouveau le pic de juillet 2008 pour que les hausses de charges dans un immeuble non rénové dépassent les hausses de loyers d'un immeuble rénové. Le défaut principal de la loi n'est donc pas une répartition inéquitable de l'effort, mais plutôt son ampleur insuffisante.

Au final, cette loi n'est qu'un compromis imparfait et de portée limitée. Mais, au vu de l'urgence, on ne peut se permettre de repousser encore la mise en œuvre des mesures qui vont dans la bonne direction. Si la loi est acceptée, on ne pourra toutefois pas s'endormir longtemps sur nos lauriers et il faudra préparer au plus vite une amélioration de la loi, plus audacieuse et plus contraignante. Afin que Genève se mette à rénover ses bâtiments au rythme que nous imposent les changements climatiques. L'Etat devra sans aucun doute s'engager plus fortement afin de ne pas laisser la guerre du logement éclipser la lutte contre les changements climatiques.

Si Copenhague a capoté, c'est parce qu'aucun pays n'était réellement prêt à envisager le changement radical de société que les efforts à fournir nous imposent. Or, la société de demain sera respectueuse des limites que nous impose notre environnement ou ne sera pas. A nous de nous en souvenir à l'heure de glisser notre bulletin dans l'urne.