
Une fiscalité pour encourager l'assainissement énergétique des bâtiments

À l'heure actuelle, les bâtiments consomment environ la moitié de l'énergie primaire en Suisse, à raison de 30% pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire, 14% pour l'électricité, et 6% pour la construction et l'entretien (source OFEN).

Afin de promouvoir les mesures en vue de réduire la consommation d'énergie, la Confédération avec l'aide des cantons a lancé un programme de certification énergétique cantonal des bâtiments. Le certificat énergétique cantonal des bâtiments témoigne de la qualité énergétique d'une maison. Les bâtiments ainsi certifiés reçoivent une étiquette qui évalue en termes de classes leur efficacité énergétique notée de A à G, comme cela se fait pour les appareils électroménagers, les ampoules électriques ou les véhicules automobiles.

Depuis le 3 août 2009, les propriétaires ont pu faire établir une étiquette énergie pour leur bâtiment, dans le cadre d'une action de promotion de la Confédération. Les 15'000 premiers certificats, enrichis d'un rapport complémentaire d'expert, étaient établis pour 200 francs au lieu de 1'200 francs. Cette action a connu un énorme succès et les 15'000 certificats ont été écoulés en trois semaines seulement. Mais comme dans toutes ces promotions avec un budget limité, ainsi par exemple pour la RPC (rétribution au prix coûtant des énergies renouvelables), les premiers, ou les mieux informés, ont été servis et les autres peuvent attendre sans bénéficier d'aide.

Au niveau cantonal, la Chambre vaudoise immobilière (CVI) a fait une promotion auprès de ses membres afin de réaliser un diagnostic énergétique de leur maison ou de leur immeuble. Pour un prix préférentiel modeste, la CVI a proposé une expertise et des recommandations dont la mise en œuvre permettra à ses membres de faire des économies d'énergie. Ces mesures incitatives de caractère privé sont un véritable stimulant à la rénovation intelligente.

Pour aller plus loin et afin d'encourager fiscalement la réalisation du certificat énergétique des bâtiments (CECB) pour un maximum de propriétaires, nous demandons au Conseil d'Etat d'étudier la possibilité de moduler la valeur locative du bâtiment en fonction de la classe énergétique de celui-ci.

Pour mémoire, la valeur locative¹ est égale en principe au montant brut que le contribuable aurait dû normalement payer pour disposer des locaux dont il s'est réservé la jouissance. C'est un revenu fictif qui s'ajoute au véritable revenu du contribuable-propriétaire.

Sur le plan de l'impôt cantonal et communal, une réduction de 35% est accordée sur la valeur locative calculée. Cet abattement est de 10% sur le plan de l'impôt fédéral direct.

Pour illustrer la demande de modulation de la valeur locative, le bâtiment noté G, par exemple, serait pleinement imposé sur sa valeur locative et le bâtiment noté A, soit de la meilleure classe d'efficacité

énergétique, serait imposé seulement sur le 20% (pourquoi pas !) de sa valeur locative. Afin de conserver un caractère incitatif, seuls les CECB de A à D permettraient une réduction de la valeur locative. Enfin, à titre transitoire, les bâtiments n'ayant pas de CECB auraient la note G par défaut, sans réduction de valeur locative.

En conclusion, le postulat demande de tenir compte de l'efficacité énergétique des bâtiments, efficacité reconnue par le CECB, pour fixer la valeur locative imposable.

Froideville, le 2 février 2010

Régis Courdesse, député

PS : et si l'imposition de la valeur locative était supprimée au niveau fédéral selon la consultation en cours par le Département fédéral des finances, la réponse à ce postulat sera rapide, définitive et sans frais pour les contribuables vaudois.

(Ne souhaite pas développer et demande le renvoi à une commission)

1 Art. 25 Valeur locative

1. La valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit correspond à un loyer moyen de ce logement, estimé au moment de l'affectation.
2. **La valeur locative s'élève au 65% de la valeur statistique indexée au sens de l'alinéa 3.**
3. La valeur statistique est établie sur la base d'une statistique des loyers, mise à jour périodiquement. Elle tient compte de la surface du logement, de l'âge du bâtiment et de la commune de situation de l'immeuble, du type de logement, de l'absence de confort et de l'environnement défavorable. Entre les mises à jour de la statistique, la valeur statistique est adaptée d'après la variation du coût de la vie, des loyers et du coût de la construction.
4. La valeur locative du logement du chef d'une exploitation agricole ou sylvicole est établie en conformité avec la législation fédérale sur le bail à ferme.
5. Le Conseil d'Etat fixe les bases servant à la détermination de la valeur locative ainsi que le taux annuel d'adaptation. Il arrête les dispositions d'application.