

Economies d'énergie : technique, coût et impôts

→ Notre dossier en pages 1 à 4

Isolation et énergies
renouvelables

Page 2

Quelles déductions
fiscales ?

Page 3

Quelle répercussion sur
les loyers ?

Page 4

Un suivi au service de nos membres

Votre Chambre immobilière a organisé, le 20 novembre dernier, une conférence d'automne axée sur les économies d'énergie dans le bâtiment.

Un sujet d'actualité important qui nécessitera un suivi. Au service de nos membres.



✳ Le potentiel d'économie d'énergie est extrêmement important, d'autant que les techniques de construction et de rénovation sont maîtrisées. Plusieurs mesures incitatives existent tant au niveau cantonal que fédéral. D'autres vont prochainement être mises en œuvre.

✳ En matière de bail à loyer, depuis le 1er janvier 2008, les coûts liés à des améliorations énergétiques des bâtiments sont présumés constituer une plus-value pouvant être reportée en totalité sur les loyers. L'article 14

de l'OBLF* définit le catalogue des prestations supplémentaires aboutissant à des améliorations à plus-values : a) réduction des pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; b) utilisation rationnelle de l'énergie; c) réduction des émissions des installations techniques; d) utilisation des énergies renouvelables; e) remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Seul le surcroît généré par ces travaux pourra être répercuté en totalité sur le loyer. Le montant de l'investissement servant au rétablissement ou au maintien de l'état initial de la chose louée sera, selon les circonstances, considéré comme d'importantes réparations pouvant être répercutées à raison de 50 à 70% sur le loyer ou au contraire comme de pures mesures d'entretien.

✳ Le canton de Neuchâtel a décidé d'encourager fiscalement

*Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie ou permettant le recours aux énergies renouvelables. A partir du 1^{er} janvier 2009, ces travaux ne seront plus pris en compte dans le calcul de l'estimation cadastrale et n'auront donc plus d'effet sur le calcul de la valeur locative.

✳ Le suivi, les conseils et les informations qui doivent être donnés aux propriétaires demandent des compétences que la Chambre immobilière neuchâteloise a décidé de mettre au service de ses membres.

C'est ainsi que des informations générales seront diffusées par l'entremise du journal "CINinfo" ou de l'émission "Bien chez soi". Des conférences publiques seront au besoin organisées. Notre secrétariat fournira un conseil personnalisé aux propriétaires qui le souhaitent.





Lors de la rénovation d'un bâtiment, il faut isoler celui-ci et remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables. C'est ce qu'a souligné le 20 novembre Steeve Michaud, spécialiste Minergie au Service cantonal de l'énergie.



Le bâtiment administratif de Philip Morris, à Serrières, a été construit selon les normes Minergie.

■ **Phase du diagnostic énergétique** - Il convient d'abord de faire attention aux périmètres isolés non fermés, qu'on retrouve dans les sous-sol et les garages. Le spécialiste du Service cantonal de l'énergie est d'avis que les pertes d'énergie y sont souvent sous-estimées. Ce peut être également le cas des cages d'escalier.

Il faut aussi savoir que nombre de vitrages anciens sont peu performants. Les impostes dans le toit se révèlent fréquemment insuffisamment étanches.

Du côté des installations techniques, la chaudière peut être obsolète et la température intérieure trop élevée. La ventilation et la pompe de circulation peuvent se révéler surdimensionnées.

■ **Première priorité : réduire les besoins de**



Photos Renaud Sterchi

Steeve Michaud.

chaleur du bâtiment en l'isolant - Selon le conférencier, il est important que l'isolation représente une forme géométrique fermée.

Il s'agit notamment de réduire l'effet des ponts thermiques, qui conduisent à une perte de

Subventions cantonales - Le canton octroie toute une série de subventions. Voir les informations publiées à l'adresse suivante : <http://www.ne.ch/n eat/site/jsp/rubrique/rubrique.jsp?CatId=2271>

chaleur et au refroidissement des surfaces intérieures, mais aussi à une augmentation du risque de moisissures.

Pour les fenêtres, vouer un soin particulier au verre, au cadre et aux éléments intercalaires.

L'épaisseur de l'isolation doit respecter des exigences minimales légales. Apposés contre l'extérieur ou enterrés à moins de deux mètres, les murs avec isolation extérieure, le sol et le toit avec isolation sur chevrons doivent comprendre une laine minérale ou un polystyrène de 14 cm d'épaisseur. Il est même recommandé de porter cette dernière à 16, voire 20 cm.

Un mur à ossature en bois et un toit avec isolation entre chevrons devra passer à 18 cm (minimum légal), voire 20 à 24 cm (recommandation).

Aux yeux du représentant du Service de l'énergie, vu les prix prévisibles de l'énergie non renouvelable, "rénover sans isoler, c'est s'obliger à beaucoup trop consommer pendant les 30 prochaines années".

■ **Seconde priorité : remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables** - Prenant l'exemple d'une maison individuelle, le représentant du Service de l'énergie a indiqué qu'une installation de capteurs solaires thermiques d'une surface de 4 m² à 6 m² couvre environ 70 % des besoins en eau chaude sanitaire, cela suivant le degré d'ensoleillement.

Quant aux capteurs solaires photovoltaïques, 10 m² produisent le tiers de la consommation d'un

ménage moyen.

Le bois ? D'après Steeve Michaud, son bilan en matière de CO₂ est neutre, mais il s'agit d'une ressource limitée. Un stère de bûches correspond à 150 litres de mazout. Une tonne de granulés (pellets), elle, représente 500 litres de mazout.

■ **Minergie : la définition** - Le conférencier a conclu en relevant que Minergie qualifie des bâtiments d'un confort élevé, de coût attractif et conformes aux exigences d'un développement durable. Ce qui signifie que l'enveloppe est étanche à l'air et munie d'une excellente isolation thermique. L'aération doit être douce et automatique. Enfin, la production de chaleur y est "adaptée et efficace".

■ **Fondation du centime climatique** - Cette fondation accorde un appui financier à certaines conditions. Voir www.centimeclimatique.ch

Les obligations légales - Une autorisation de construire est nécessaire lors de la construction, la démolition, mais aussi la reconstruction et l'agrandissement de bâtiments, ainsi que l'a indiqué le représentant du Service de l'énergie. La construction d'un appartemen-

ment dans les combles se range dans cette catégorie. Même obligation lors de la transformation de l'aspect extérieur, dont l'apport de matériaux nouveaux. Des exceptions sont admises par exemple dans le cadre de la protection du patrimoine bâti.



Quelles déductions fiscales ?

Antoine Helbling, expert fiscal diplômé auprès de la fiduciaire FDA, à Neuchâtel, a passé en revue les déductions fiscales à effectuer dans le cadre des économies d'énergie.

Les frais en question n'étaient que partiellement déductibles et augmentaient en partie la valeur de l'immeuble d'où, jusqu'ici, une plus-value imposable.

Mais on assiste à un changement de régime dès le 1^{er} janvier prochain.

Quels sont ces frais, étant entendu que le conférencier se référerait à l'exemple d'un immeuble détenu dans la fortune privée ?

Ils concernent l'isolation thermique des sols, des murs, des toits, ainsi que le remplacement des fenêtres par des modèles



Le canton octroie des subventions. Par exemple 1'500 fr. pour des capteurs solaires (habitat individuel).

améliorés sur le plan énergétique.

Ils interviennent aussi lorsque de nouvelles installations rationalisant l'énergie sont acquises : pompe à chaleur, installation de couplage chaleur-force, énergie solaire, géothermie, énergie éolienne, biomasse.

Idem lors de la pose et du renouvellement de dis-

positifs de réglage, vannes thermostatiques ou encore dans le cas de l'isolation thermique des conduites, de la robinetterie ou de la chaudière.

Si les mesures destinées

à l'économie d'énergie sont subventionnées par une collectivité publique (voir en page 2), la déduction porte évidemment seulement sur les frais effectivement supportés.

jean-luc vautrevers@cininfo.ch

Coup de pouce fiscal

Dès le 1^{er} janvier 2009, le canton de Neuchâtel octroie un coup de pouce fiscal pour soutenir le recours aux énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

■ Les dépenses d'investissement liées à l'énergie solaire, la géothermie, la chaleur ambiante avec ou sans pompe à chaleur, l'éner-

gie éolienne et la biomasse (y compris le bois et le biogaz) sont intégralement déductibles, mais n'augmentent plus la valeur de l'immeuble dans le cas de la transformation d'un ancien bâtiment. Jusqu'ici, les deux tiers de ces dépenses entraînaient une augmentation de la valeur de l'immeuble à raison de 80 %.



Antoine Helbling, expert fiscal.

Un exemple - Pour illustrer son propos, Antoine Helbling a exposé le cas de l'acquisition d'une maison familiale construite en 1985 et dont l'estimation cadastrale est de 400'000 fr. Le remplacement du chauffage à mazout par une pompe à

chaleur et la pose de capteurs photovoltaïques pour la production d'électricité sur la toiture représentent un coût total de 90'000 fr. Déductible, mais n'augmentant pas la valeur de l'immeuble dès le 1^{er} janvier prochain (lire ci-contre).



Nouvel habitat : subventions et coup de pouce fiscal.



Quelle répercussion sur les loyers ?

Directeur adjoint de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), Jacques Ansermet a analysé les économies d'énergie sous l'angle de l'OBLF et du Code des obligations. Quelle est en particulier la répercussion sur les loyers ?

■ **Le droit du bailleur de rénover** - Il intervient si les travaux "peuvent être raisonnablement imposés au locataire", pour autant que le bail n'ait pas été résilié.

■ **Les droits des locataires** - Le vice-directeur de la CVI a souligné qu'il convient de "tenir compte des intérêts du locataire", prévoir éventuellement des locaux de remplace-

ment, une réduction de loyer ou encore réserver l'hypothèse de dommages et intérêts qui pourraient être réclamés.

■ **La répercussion sur les loyers** - D'après le CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui "sont justifiés par (...) des prestations supplémentaires du bailleur", comme, d'après l'OBLF, des "améliorations créant des plus-values". En règle générale, les "importantes réparations" sont considérées comme des investissements créant des plus-values à raison de 50 à 70 %.

Les améliorations énergétiques sont expressément réputées "prestations supplémentaires". C'est le cas des mesures visant à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, à une utilisation rationnelle



Photo Renaud Sterchi

Jacques Ansermet, directeur adjoint de la CVI.

de l'énergie, à réduire les émissions des installations techniques ou encore à utiliser les énergies renouvelables.

Le remplacement d'appa-

reils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation fait également partie de cette liste. Ainsi si que l'a relevé Jacques Ansermet, seul le surcoût des travaux générés par les améliorations énergétiques peut être considéré à 100 % comme des améliorations entraînant une plus-value.

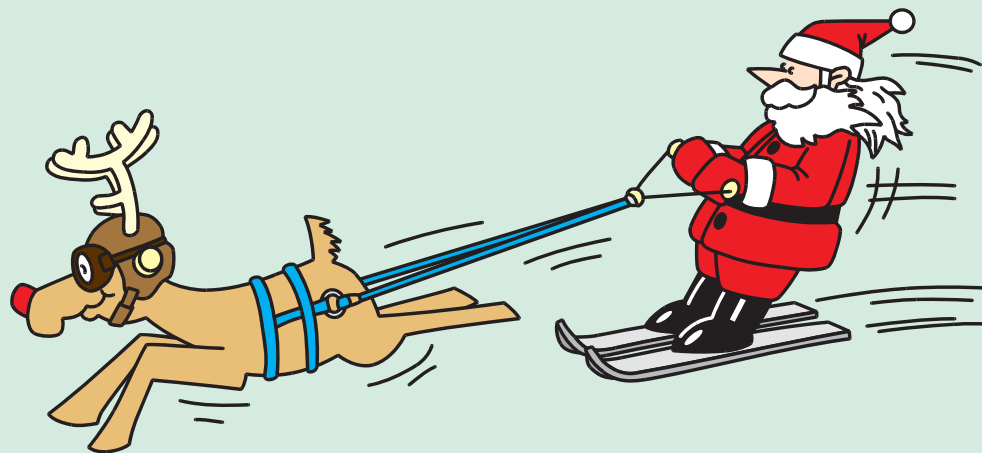
Le montant correspondant aux travaux de maintien de l'état initial des locaux loués doit être considéré, selon les circonstances, comme de grandes réparations.

Selon l'OBLF, les hausses de loyer découlant d'améliorations énergétiques "sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement".

JAB
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

La Chambre immobilière neuchâteloise souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année à ses sociétaires. En route pour 2009, année électorale !



Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'250 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

L'assemblée générale 2009 de la Chambre immobilière neuchâteloise aura lieu le mercredi 13 mai 2009 à l'aula des Jeunes-Rives, à Neuchâtel. Une date à réserver !