

Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 GRANGES

Paudex, le 26 octobre 2018
FD

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux – contrat de performance énergétique (CPE) - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte général et cadre légal

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à permettre de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Le contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat par lequel le prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée. Il est peu utilisé à ce jour.

Il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 2), que la mise en œuvre du CPE est rendue difficile du fait que les coûts liés aux économies d'énergie ne correspondent pas totalement, ou peut-être partiellement, selon les mesures concrètes prises, à la définition légale des frais accessoires.

Selon le droit actuel (art. 257b al. 1 CO), on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Aussi, selon le droit actuel, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques chargée de mettre en place les mesures prévues dans le CPE ne peuvent être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer.

A l'heure de la stratégie énergétique 2050 où il est demandé aux propriétaires d'assainir énergétiquement leurs immeubles, le projet de révision de l'OBLF proposé va clairement

dans la bonne direction et encouragera les propriétaires dans cette voie, de sorte que l'USPI Suisse soutient ce projet.

2. Remarques particulières

- Article 6a OBLF

Cette nouvelle disposition projetée permettra au bailleur de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un CPE, étant précisé que le montant facturé au locataire ne peut pas être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au CPE.

Ce projet vise à inciter les propriétaires à recourir à de tels contrats qui permettront des économies d'énergie et amélioreront le confort des locataires. Il s'agit donc d'une situation gagnant-gagnant. En effet, en l'état, peu de propriétaires concluent de tels contrats, en raison des difficultés à répercuter leurs coûts sur les loyers.

En outre, cette révision s'inscrit parfaitement dans les mesures incitatives existantes telles que le Programme Bâtiments afin que l'assainissement énergétique des bâtiments se concrétise. En outre, elle concrétise également la Stratégie énergétique 2050, plébiscitée par le peuple suisse.

C'est le lieu de rappeler qu'il est discuté un durcissement des mesures énergétiques dans le cadre de la révision de la loi sur le CO2. Aussi, cette révision s'avère plus que nécessaire compte tenu des ambitieux objectifs du Conseil fédéral.

Enfin, c'est à bon droit qu'il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 2), que selon le droit actuel, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques ne peuvent pour l'instant être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer. D'un point de vue matériel, le département fédéral relève qu'il paraît plus judicieux que ces charges puissent être décomptées par le biais des frais accessoires. En effet, les facteurs pertinents pour le montant dû varient constamment. Aussi, il est plus approprié de prévoir une compensation rétroactive des coûts pour chaque période de décompte des frais accessoires plutôt qu'une répercussion de ceux-ci sur le loyer, qui est versé de manière anticipée, sans compter qu'un tel procédé est plus lourd en raison des délais d'adaptation de loyer en vigueur.

Au vu de ce qui précède, l'USPI Suisse soutient donc cette révision.

3. Conclusions

Ce projet de révision s'inscrit dans la volonté populaire et du législateur d'inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles. Par ce projet, les propriétaires seront encouragés à conclure des CPE, qui amélioreront le confort des locataires, tout en diminuant leurs charges énergétiques. Par conséquent, l'USPI Suisse soutient ce projet.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELLS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat