

Par courrier et courriel

**Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur Guy PARMELIN
Conseiller fédéral
Palais fédéral Est**

3003 BERNE

Paudex, le 21 septembre 2022
FD/ng

**Projets d'ordonnances sur les interdictions et les restrictions d'utilisation de gaz
ainsi que sur le contingentement du gaz – réponse à la consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre 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, du développement 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.

Notre prise de position ne portera que sur les objets qui concernent directement les professionnels de l'immobilier.

1. Remarques générales

Ces ordonnances s'inscrivent dans les mesures prévues par le Conseil fédéral en cas de pénurie de gaz, qui ne peut pas être exclue cet hiver au vu de la situation géopolitique. Ces projets d'ordonnances seraient d'abord adaptés à la situation concrète et mis en vigueur ensuite. L'ampleur des mesures sera constamment adaptée à la gravité de la pénurie, une mise en œuvre en plusieurs étapes étant également envisageable, selon l'évolution de la situation de pénurie.

L'ordonnance sur les interdictions et les restrictions d'utilisation de gaz serait mise en place si les appels à réduire la consommation et la commutation des installations bicom bustibles du gaz à mazout ne suffisent pas à compenser la quantité de gaz naturel manquante par rapport aux besoins normaux.

L'USPI Suisse est consciente de la nécessité d'entreprendre des mesures afin d'éviter une pénurie de grande ampleur aux conséquences dévastatrices pour l'économie et les particuliers.

Dans ces conditions, l'ordonnance sur le contingentement du gaz n'appelle pas de remarques particulières. Nous avons pris note que le contingentement ne s'applique pas aux ménages privés, ce que nous soutenons. Quant aux acteurs économiques, les contingentements doivent être appliqués de la manière la moins dommageable possible pour leurs activités. Le principe de la proportionnalité doit être respecté.

S'agissant des restrictions d'utilisation du gaz, le fait d'imposer une température maximale de 19°C pour les espaces intérieurs et de 60°C pour l'eau chaude ne va pas sans poser des problèmes pratiques et juridiques. En effet, il est pratiquement impossible de garantir une homogénéité des températures dans chaque logement d'un même immeuble. Autrement dit, si la chaudière d'un immeuble devait être réglée afin que la température n'excède pas 19°C, il est à craindre que certains locataires de logement passablement exposé (appartements dans les angles, au dernier étage) n'obtiennent pas une telle température. Aussi, le propriétaire, ainsi que le gérant et l'administrateur de PPE devraient être dégagés de toute responsabilité et ne devraient pas être inquiétés par le locataire qui invoquerait un défaut de la chose louée.

2. Remarques particulières

Article 2 Ordonnance sur les interdictions et les restrictions d'utilisation du gaz

Cette disposition prévoit que les espaces intérieurs ne peuvent être chauffés à plus de 19°C si la production de chaleur est principalement assurée par du gaz ou un réseau de chaleur à distance alimenté par le gaz.

Comme évoqué ci-dessus, il est pratiquement impossible de garantir une homogénéité des températures dans chaque logement d'un même immeuble. En réglant la chaudière afin que la température n'excède pas 19°C, certains logements auront fatalement des températures inférieures. Par ailleurs, les occupants du logement devraient être responsabilisés, s'ils peuvent régler eux-mêmes la température dans leurs logements, et devraient aussi se voir obliger de faire en sorte que la température de leurs logements n'excède pas 19°C. Enfin, une fourchette de températures pourrait aussi être une option, ce qui laisserait davantage de souplesse aux propriétaires et locataires.

Dans le rapport explicatif, il est relevé que seuls les tribunaux compétents en matière de droit du bail seraient en mesure de clarifier si le fait d'abaisser pareillement les températures constituerait ou non un défaut de la chose louée. Ceci n'est pas acceptable et nuit à la sécurité juridique. Il devrait être expressément prévu que la responsabilité du bailleur, du gérant et de l'administrateur de PPE est exclue en cas de baisse de température due à l'application des exigences de cette ordonnance. Le locataire ne doit pas pouvoir invoquer le défaut de la chose louée si, suite au réglage de la chaudière afin que la température n'excède pas 19°C, la température dans son logement devait être inférieure à cette limite de 19°C.

Quant à la température de l'eau, il est fait état qu'il s'agit d'une température maximale de 60°C. Selon le rapport explicatif, les craintes d'une mise en danger de la sécurité hygiénique et de la santé humaine sont sans fondement, puisque la quasi-totalité des germes peuvent être éradiqués à cette température. Ainsi, afin d'éviter toute atteinte à la santé, la température de 60°C ne doit pas être un maximum, mais l'eau doit être chauffée à 60°C.

Par conséquent, l'article 2 al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « Lorsque la préparation d'eau chaude est principalement assurée par du gaz, l'eau doit être chauffée à 60°C ».

L'USPI Suisse soutient donc cette disposition, sous réserve des remarques ci-dessus.

Article 3 Ordonnance sur les interdictions et les restrictions d'utilisation du gaz

Selon cette disposition, les cantons contrôlent le respect des interdictions et des restrictions.

Compte tenu des problèmes pratiques soulevés à l'article 2, le respect de la mise en œuvre des mesures doit tenir compte du fait qu'une homogénéité des températures dans tous les logements est pratiquement impossible. En lieu et place des contrôles, qui seront de toute manière très difficiles à mettre en place, il serait préférable d'insister sur la responsabilisation de chacun (propriétaire et locataire).

3. Conclusions

Consciente des enjeux d'une pénurie énergétique, l'USPI Suisse soutient cette révision, sous réserve des remarques ci-dessus.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre très haute considération.

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

Le secrétaire

Frédéric Dovat