

Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
A l'att. de M. Felix KÖNIG
Storchengasse 6
2540 GRANGES

Paudex, le 19 juillet 2019
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

Cher 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 nouveau projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) fait suite au premier projet de révision du 20 août 2018 et vise à permettre de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Dans le rapport explicatif (p. 2), il est précisé que la société de services énergétiques garantit des économies d'énergie d'un certain volume pendant la durée du contrat, ce qui permet au propriétaire de mieux planifier ses coûts énergétiques. Le projet peut être financé de différentes manières : par la société de services énergétiques, le client, ou encore des tiers. En outre, il est envisageable que la société de services énergétiques assume tout ou partie du risque financier, le propriétaire pouvant ainsi consacrer davantage de moyens à d'autres investissements au bénéfice du confort des utilisateurs.

Dans le cadre de la consultation portant sur le premier projet de révision, l'USPI Suisse l'avait soutenu en relevant qu'il s'inscrivait dans la volonté populaire et du législateur d'inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles, que les propriétaires seraient encouragés à conclure des contrats de performance énergétique (CPE), qui amélioreraient le confort des locataires, tout en diminuant leurs charges énergétiques.

Ce nouveau projet part du principe que le coût de l'investissement sera pris en charge totalement ou partiellement par la société de services énergétiques, ce qui est, à tout le moins, surprenant, et, en tous les cas, ne se présentera pas forcément dans toutes les

situations. En outre, le coût lié au CPE que le propriétaire pourrait répercuter, à titre de frais accessoires, est limité pendant dix ans, alors que les économies d'énergie pourraient perdurer au-delà de cette période.

Ce nouveau projet n'encouragera donc pas le propriétaire à recourir au CPE dans la mesure où il est trop restrictif. Partant, l'USPI Suisse le rejette.

2. Remarques particulières

- Article 6c OBLF

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

Il est regrettable que la notion de coût n'ait pas été précisée. En effet, si le propriétaire finance les mesures d'efficacité énergétique préconisées par la société de services énergétiques, est-ce que celles-ci sont prises en considération dans le cadre du coût du CPE ou est-ce uniquement les honoraires de la société de services énergétiques ?

L'alinéa 3 prévoit à tort une limitation de la facturation du coût du CPE à 10 ans. En effet, si le propriétaire devait financer les mesures d'efficacité énergétique préconisées dans le cadre du CPE, le propriétaire ne pourrait plus répercuter leurs coûts au locataire, après 10 ans, alors que ce dernier pourrait continuer de bénéficier d'économies d'énergie, ce qui n'est pas acceptable.

Par ailleurs, dans l'exemple chiffré du rapport explicatif (pp. 7 - 9), il nous paraît douteux que la société de services énergétiques investisse Fr. 125'000.- pour l'installation d'une pompe à chaleur et limite ses honoraires à Fr. 50'000.- pendant toute la durée du contrat. Autrement dit, ladite société conclurait des contrats à perte.

Dans le cadre du calcul de l'économie réalisée, seules les conditions météorologiques sont prises en compte à l'alinéa 5, alors que le comportement des locataires peut aussi avoir une incidence sur l'économie réalisée.

Quant aux subsides à déduire du montant facturé au locataire prévus à l'alinéa 6, il est relevé dans le rapport explicatif (p. 8) qu'en principe les mesures prévues par un CPE ne donnent pas droit à un subside, ce qui pose la question de la pertinence de prévoir cet alinéa. Cela étant dit, dans la mesure où le coût du CPE n'a pas été défini à l'alinéa 3, il n'est pas acceptable de prévoir une déduction générale des subsides qui pourraient être perçus dans le cadre de mesures qui ne feraient pas l'objet du CPE.

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



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'expression de nos sentiments bien dévoués.

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

Frédéric Dovat