



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Granges

Lausanne, le 2 août 2019 OF/cd

Consultation relative à la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) en lien avec les contrats de performance énergétique : résultats et procédure ultérieure

Madame, Monsieur,

A la suite de la procédure de consultation organisée en automne 2018 relative à l'objet cité en titre, vous avez réaménagé le projet de modification de l'OBLF. Vous proposez à présent à la Fédération romande immobilière (FRI) de prendre position sur cette nouvelle mouture, ce dont nous vous remercions.

1. La FRI rejette le projet de modification de l'OBLF tel que réaménagé. La réglementation proposée continue, en effet, de soulever un nombre important de questions, auxquelles le rapport explicatif n'apporte guère de réponses. Dans ces conditions, il est très difficile, voire impossible, d'évaluer l'impact financier et pratique que la nouvelle disposition pourrait avoir sur les propriétaires. En outre, plusieurs éléments mentionnés dans la première version susceptibles d'inciter les propriétaires à conclure des contrats de performance énergétique ont été biffés dans la nouvelle mouture.
2. Le premier alinéa de l'article 6c de la nouvelle mouture définit le contrat de performance énergétique. Cette question était traitée au troisième alinéa de l'ancienne version. Nous constatons que dans la nouvelle mouture, il n'est plus fait mention de l'engagement du prestataire à calculer sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée.

En d'autres termes, il n'y a plus de lien entre les résultats obtenus grâce à l'intervention du prestataire et la rémunération de celui-ci par le propriétaire alors que l'existence d'un tel lien semblait être un élément déterminant du contrat de performance énergétique (point 2 du rapport explicatif relatif à la première mouture). Un des éléments du système les plus intéressants pour les propriétaires disparaît ainsi purement et simplement dans le nouveau projet de modification de l'OBLF.

3. Le troisième alinéa de l'article 6c de la nouvelle mouture prévoit que « le bailleur peut facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique pendant 10 ans au maximum ». Cette question était traitée à l'alinéa premier de l'ancienne version. Celle-ci ne mentionnait pas le délai maximal de dix ans. L'évocation d'un tel délai réduit l'intérêt du propriétaire à conclure un contrat de performance énergétique.
4. Toujours en lien avec le troisième alinéa de la nouvelle mouture, nous déduisons du rapport explicatif que les coûts facturables au titre de frais accessoires sont non seulement les coûts d'établissement du rapport d'analyse de la performance énergétique d'un immeuble mais également les coûts liés aux travaux de mise en œuvre des mesures préconisées dans le rapport (travaux d'optimisation du fonctionnement des installations de chauffage, travaux de remplacement d'équipements, etc.). Est-ce que cela signifie qu'en cas de conclusion d'un contrat de performance énergétique, le propriétaire aura l'interdiction de répercuter sur les loyers les coûts des travaux de mise en œuvre des mesures préconisées dans le rapport selon les méthodes actuellement en vigueur ?
5. Le quatrième alinéa de l'article 6c de la nouvelle mouture prévoit que « le montant facturé au locataire ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au contrat de performance énergétique pendant la période de décompte correspondante ». Cette question était traitée au deuxième alinéa de la première version. Une telle règle risque de créer une sorte de précédent, que les tribunaux pourraient interpréter à terme au détriment des bailleurs. En effet, pour l'heure, les coûts des travaux d'amélioration énergétique peuvent être répercutés sur les loyers indépendamment de la diminution réelle des charges de chauffage et d'eau chaude payées par les locataires. En limitant les coûts pouvant être facturés aux locataires aux économies effectivement réalisées par ceux-ci, comme le propose le projet du Conseil fédéral, on chamboule les bases du droit actuellement en vigueur.
6. Par ailleurs, s'agissant du quatrième alinéa, nous nous demandons comment les économies effectivement réalisées par le locataire en lien avec un contrat de performance énergétique pourront être calculées précisément. En effet, il faudra, chaque année, au moment de l'établissement des décomptes de chauffage, déterminer l'économie réalisée grâce au contrat de performance énergétique, étant entendu que cette économie pourra, suivant les circonstances, être neutralisée par d'autres facteurs, comme les conditions météorologiques et l'évolution du prix de l'énergie (mazout, gaz, etc.).

Dans le rapport explicatif relatif à la nouvelle mouture (page 5), il est uniquement relevé qu' « il sera possible de reprendre des normes sur le plan international ». Une telle explication nous semble très légère.

7. S'agissant du cinquième alinéa de l'article 6c, il évoque que « les conditions météorologiques seront prises en considération pour le calcul de l'économie réalisée ». Nous relevons que le cinquième alinéa de la première version était formulé de façon beaucoup plus large puisque tous les facteurs propres à influencer sur la consommation d'énergie pouvaient être pris en compte, même ceux ne résultant pas des mesures d'efficacité énergétique, à l'instar des conditions météorologiques, citées à titre d'exemple. Nous en déduisons qu'avec la nouvelle mouture, des facteurs comme l'évolution du prix de l'énergie ou le comportement des locataires ne pourront pas être pris en considération. Il s'agit, une fois encore, d'un élément intéressant pour les bailleurs qui disparaît ainsi.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :

Olivier Feller

Envoi également en format word et en format pdf :

felix.koenig@bwo.admin.ch