



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 pour l'approvisionnement
économique du pays - OFAE
Bernastrasse 28
3003 Berne

Lausanne, le 9 décembre 2022 OF/cd

Consultation relative aux mesures de gestion réglementée en cas de pénurie d'électricité

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions. Nous vous prions de trouver ci-dessous nos considérations.

1. Remarque liminaire

Tout d'abord, nous remarquons que les propriétaires et les bailleurs sont concernés uniquement par l'ordonnance sur les restrictions et les interdictions d'utilisation de l'énergie électrique, à l'exclusion des réglementations prévues en matière de contingentement. Nous soutenons cette approche.

2. Les mesures de délestage

Nous constatons toutefois que les propriétaires et les bailleurs sont concernés par l'ordonnance sur le délestage de réseaux électriques pour garantir l'approvisionnement en électricité. En effet, dans la liste des dérogations prévues à l'article 4 de cette ordonnance, les logements ne sont pas mentionnés. En d'autres termes, les ménages privés seraient soumis aux mesures de délestage si de telles mesures devaient être décrétées un jour. Dans le cas des logements chauffés principalement à partir d'énergie électrique, cela signifie que les ménages privés devraient renoncer à se chauffer pendant plusieurs heures à des intervalles réguliers. Cela posera de sérieux problèmes dans les relations entre les bailleurs et les locataires dès lors que les locataires n'hésiteront pas à exiger des réductions de loyer dans un tel cas de figure.

Nous sommes toutefois conscients que le délestage serait une mesure extrême, qui aurait des conséquences graves pour l'ensemble de la population et de l'économie, qui se sentiraient alors légitimées à demander des compensations financières à la Confédération.

En l'état, nous estimons que certaines dérogations doivent être ajoutées, par exemple si des logements sont occupés par des personnes âgées ou des personnes malades, par analogie à la dérogation prévue à l'article 4, alinéa 1, lettre a, concernant les hôpitaux et les établissements de soins.

3. Les mesures de restriction

S'agissant de l'ordonnance sur les restrictions et les interdictions d'utilisation de l'énergie électrique, nous constatons que le palier 3 décrit dans l'annexe 1 mentionne l'obligation de prévoir une température maximale de 18 degrés dans les logements principalement chauffés à partir d'énergie électrique (chauffages électriques, pompes à chaleur, etc.)

Nous sommes opposés à une limitation de la température à 18 degrés. Nous proposons que la température maximale imposée par la Confédération ne soit jamais inférieure à 19 degrés.

Tout d'abord, il est difficile de comprendre pourquoi les logements chauffés à partir d'énergie électrique seraient soumis à une température maximale de 18 degrés alors que les mesures en cas de pénurie de gaz prévoient une limitation à 20 degrés.

Deuxièmement, un bailleur qui ferait en sorte que la température dans un immeuble ne soit pas supérieure à 18 degrés s'exposerait à des demandes de baisse de loyer, une température inférieure à 19 degrés étant constitutive d'un défaut de la chose louée selon la jurisprudence du Tribunal fédéral. Pour éviter de contrevenir à leurs obligations de droit privé vis-à-vis des locataires, les bailleurs n'auraient pas d'autre choix que de violer l'obligation décrétée par la Confédération de limiter la température à 18 degrés. Il est déraisonnable de placer les bailleurs dans une telle situation.

Sur un plan général, nous estimons que des exceptions doivent être possibles à l'obligation de chauffer les immeubles à une température maximale, par exemple si des logements sont occupés par des personnes âgées ou des personnes malades.

Par ailleurs, nous nous demandons si l'obligation de limiter la température dans un logement s'adresse aux locataires ou aux bailleurs. Lorsque la température est fixée de façon centralisée dans un immeuble locatif, l'obligation s'adresse à l'évidence au bailleur. Mais quid si chaque locataire peut régler lui-même la température dans son logement ? Dans ce cas, est-ce que l'obligation de limiter la température devra être respectée par chaque locataire individuellement ou est-ce que le bailleur devra prendre des mesures qui touchent de façon uniforme l'ensemble de l'immeuble ? Cette question doit être clarifiée par le Conseil fédéral, comme elle l'a été (fort opportunément) dans le cadre des ordonnances en matière de gaz.

Enfin, suivant l'orientation de l'immeuble, il n'est pas certain que la température atteigne 19 degrés dans chaque logement même si l'immeuble dans son ensemble est chauffé à 19 degrés. En d'autres termes, la température risque d'être inférieure à 19 degrés dans certains logements même si le bailleur met tout en œuvre pour que l'immeuble dans son ensemble soit chauffé à 19 degrés. Si le Conseil fédéral souhaite que la température ne soit inférieure à 19 degrés dans aucun logement, il devrait le préciser.

Pour finir, la question des modalités de contrôle du respect des obligations se pose.

Tout en vous remerciant vivement de l'attention portée aux remarques qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Secrétaire général :

Olivier Feller

Envoyé également en format pdf et word à :

energie@bwl.admin.ch