



Procédure de consultation
FER No 40-2019

Personne responsable:
M. Jacques Béné

Date de réponse:
05.08.2019

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux : observations pour procédure ultérieure (CPE – Contrat de Performance Energétique)

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, la Fédération des Entreprises Romandes l'avait soutenu en relevant que le CPE est peu utilisé du fait que son coût ne peut être que partiellement introduit dans les frais accessoires refacturés aux locataires et que le seul moyen actuel de répercuter ces charges sur le locataire doit se faire au moyen d'une adaptation du loyer ce qui décourage fortement la mise en place de ces CPE. Elle avait également précisé que la situation actuelle n'est pas satisfaisante et la clarification proposée était bienvenue. Elle encouragerait les propriétaires à conclure des CPE qui contribueront à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et permettront des économies d'énergies substantielles.

Ce nouveau projet part du principe que le coût de l'investissement sera forcément pris en charge par la société de services énergétiques, ce qui n'est pas certain. En outre, la répercussion du coût par le propriétaire, au titre de frais accessoires, est limitée à dix ans, alors que les économies d'énergie pourraient perdurer au-delà de cette période. Il n'encouragera donc pas le propriétaire à recourir au CPE dans la mesure où il est trop restrictif. Partant, la Fédération des Entreprises Romandes ne peut y souscrire.

Commentaire de l'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. Celle-ci pourrait recouvrir à la fois les investissements liés aux mesures d'efficacité énergétique préconisées par la société de services énergétiques tout comme les honoraires de ladite société.

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 à bénéficier d'économies d'énergie, ce qui n'est pas acceptable.

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. La FER a d'ailleurs eu connaissance de plusieurs cas de comportements inadéquats de locataires, sur lesquels le propriétaire ne peut avoir d'influence et qui impactent directement la consommation énergétique des bâtiments. A Genève, l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) en arrive à obliger les propriétaires, dont la consommation énergétique globale d'un bâtiment dépasserait les seuils admissibles, à mettre en place des mesures afin de diminuer la consommation globale (concept énergétique, investissements, ...) alors que la «surconsommation» peut justement être due au comportement inadéquat de certains locataires.

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 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, la Fédération des Entreprises Romandes rejette donc cette révision.