



Genève, le 14 novembre 2018

Le Conseil d'Etat

5370-2018

Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur
Johann N. SCHNEIDER-AMMANN
Conseiller fédéral
3003 Berne

Concerne : modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

Monsieur le Conseiller fédéral,

Notre Conseil accuse réception de votre courrier du 20 août dernier dont le contenu a retenu toute son attention.

Le recours aux contrats de performance énergétique (CPE) est de nature à accélérer l'assainissement énergétique des bâtiments pour atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050. Le Conseil d'Etat salue dès lors l'ajout dans l'OBLF d'un nouvel article 6c permettant aux bailleurs de facturer, en tant que frais accessoires, les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Cette modification est d'autant plus importante que suite au rapport publié le 8 octobre 2018 par le groupe d'experts sur le climat (GIEC) relatif aux effets d'un réchauffement mondial de 1,5 degré par rapport à l'ère préindustrielle, l'office fédéral de l'environnement (OFEV) va examiner, avec les autres offices concernés, les conséquences de ce rapport et pourrait proposer un objectif indicatif de réduction pour 2050 révisé d'ici l'automne 2019.

Afin d'atteindre les objectifs pour lutter contre le réchauffement climatique, il est urgent d'assainir le parc bâti en recourant aux énergies renouvelables. Il nous paraît dès lors important que soit considéré comme une mesure d'efficacité énergétique appropriée le remplacement d'installations énergétiques alimentées à l'énergie fossile par des installations alimentées aux énergies renouvelables et que l'article 6c, alinéa 4, soit complété en ce sens (cf. proposition en annexe). Il n'est en effet par exemple pas envisageable qu'un CPE porte sur le renouvellement d'une chaudière à mazout.

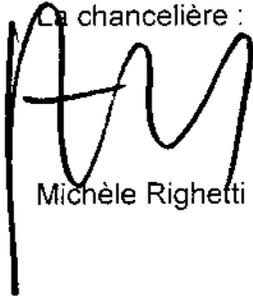
Par ailleurs, et dans la mesure où l'article 6c nouveau est une exception à la règle selon laquelle les coûts des installations, de leur réparation et de leur amortissement ne sont pas facturés aux locataires (art. 6 OBLF), il nous paraît indispensable que ces derniers puissent bénéficier d'une connaissance précise des coûts liés au CPE qui leur sont facturés, et la manière dont ils sont calculés. Nous proposons ainsi que le mécanisme financier du CPE leur soit communiqué en annexe au décompte de charges.

Des propositions d'amendements au projet ainsi que quelques observations complémentaires sur le texte soumis en consultation vous sont remises en annexe.

En vous remerciant de nous avoir consultés sur ce projet de modification de l'OBLF, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti

Le président :



Antonio Hodgers

Annexe mentionnée

Annexe :

Proposition d'amendements en italique :

Art. 6c Contrat de performance énergétique

³ Il y a contrat de performance énergétique lorsqu'un prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée. ***Le détail du mécanisme financier du contrat est communiqué au locataire en annexe au décompte des frais accessoires.***

⁴ Sont notamment considérées comme des mesures d'efficacité énergétique mentionnées à l'art. 3 :

- c. ***le remplacement d'installations alimentées à l'énergie fossile par des installations alimentées aux énergies non fossiles.***

Remarques complémentaires et directives d'exécution :

- Il conviendrait de reformuler l'alinéa 5, qui peut prêter à confusion. Les facteurs propres à influencer sur la consommation, mais qui ne relèvent pas des mesures d'efficacité entreprises, ne devraient pas être inclus dans les coûts du CPE facturés au locataire.
- La méthode pour calculer les économies d'énergie imputables aux mesures découlant du CPE doit être précisée. Une directive d'exécution renvoyant aux normes applicables serait judicieuse.