



Rapport explicatif

concernant la modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

1 Introduction

L'assainissement énergétique des bâtiments dans le domaine locatif constitue un défi important, qui n'est relevé que si les incitations économiques sont suffisantes. Il doit atteindre les objectifs fixés en matière d'économie d'énergie tout en favorisant le maintien de logements et de locaux commerciaux abordables. Dans un rapport publié le 6 avril 2016¹, le Conseil fédéral constate, en dressant un inventaire des mesures possibles, qu'il n'est pas aisé de conjuguer ces objectifs.

Il est dès lors d'autant plus important que le législateur prenne, dans son domaine de compétence, des mesures législatives qui permettent un assainissement énergétique sans surcroît de charges pour les locataires. Le contrat de performance énergétique (CPE) est un outil qui recèle le potentiel nécessaire. Encore faut-il que les règles du droit du bail permettent une répartition des coûts applicable en pratique.

2 Contrat de performance énergétique

Les rénovations conventionnelles comprennent généralement des mesures visant à prévenir les pertes de chaleur ainsi que le renouvellement des installations et de la technique du bâtiment. Ces tâches sont généralement réalisées par des prestataires différents, chacun d'entre eux disposant du savoir-faire spécifique requis. Souvent, les propriétaires mettent eux-mêmes en œuvre les recommandations d'une analyse énergétique, par exemple le remplacement d'un chauffage ou l'installation de LED. Reste encore à savoir si les différentes mesures seront coordonnées de manière optimale et si le potentiel d'économies pourra être pleinement exploité. Le risque existe également

¹ Rapport du Conseil fédéral sur l'assainissement énergétique des bâtiments dans le domaine du logement locatif en réponse au postulat Jans du 22 mars 2013 (13.3271)

que le fonctionnement des nouveaux systèmes ne soit pas optimisé ou que les économies d'énergie soient annulées par le comportement des utilisateurs (effet rebond). Enfin, il y a la possibilité de dépassements de coûts au détriment du propriétaire.

Le contrat de performance énergétique (CPE) représente une alternative efficace à l'approche conventionnelle de la rénovation des bâtiments. Il s'agit non seulement d'un instrument de mise en œuvre, mais aussi, si nécessaire, de financement. Le CPE peut déclencher des investissements permettant d'améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment sans que le propriétaire ne doive posséder de vastes connaissances spécialisées ni réaliser des investissements importants.

Le CPE est un contrat en vertu duquel une société fournissant des services énergétiques s'engage vis-à-vis d'un propriétaire à réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment par des mesures techniques appropriées et, si nécessaire, structurelles. En principe, toute mesure d'efficacité énergétique est envisageable, qu'il s'agisse d'optimiser le fonctionnement du chauffage, de la ventilation et/ou de la climatisation, d'introduire la domotique, de remplacer différents systèmes ou équipements, ou encore d'améliorer l'isolation thermique.

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.

Le CPE est un instrument de marché, par lequel un prestataire unique propose une gamme complète de services, ce qui facilite leur réalisation et amène normalement des résultats meilleurs et plus durables sur le plan énergétique. 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.

Les dispositions de chaque contrat relèvent de la liberté contractuelle, et sont donc l'affaire des parties. Dans la pratique, un CPE porte notamment sur les services suivants :

- Planification et installation
- Durée fixe du contrat
- Solution de financement durable
- Maintenance et surveillance de l'exploitation
- Formation et instruction du personnel d'exploitation et des utilisateurs
- Mesure et vérification des économies d'énergie réalisées

Le client bénéficie des avantages suivants grâce à un CPE :

- Économies (garanties) d'énergie
- Économies de coût
- Palette complète de prestations d'un seul et même fournisseur
- Réduction des émissions de CO₂
- Autres avantages non énergétiques, tels qu'un confort accru.

Le montant de la contrepartie du propriétaire peut dépendre de l'économie d'énergie. C'est pour cela que, selon les termes du contrat conclu, la société de services énergétiques a la possibilité d'estimer les prestations à fournir et leur fréquence. Il est possible de convenir d'un bonus pour le fournisseur de services énergétiques si les objectifs d'économie sont dépassés, et d'un malus s'ils ne sont pas atteints, ou encore de calculer cette contrepartie en fonction de la quantité ou de la valeur de l'énergie économisée. Sur l'ensemble de la durée du contrat, le propriétaire paiera, pour les mesures prises, au maximum le montant total qu'il aura économisé grâce aux services

fournis par le prestataire. Le calcul des économies réalisées peut être fondé sur un prix de l'énergie fixe ou sur son prix effectif, compte tenu de son évolution pendant la durée du contrat.

Le CPE n'est pas encore très répandu en Suisse. Cependant, il existe déjà des exemples concrets qui démontrent l'efficacité de cet instrument. Les expériences positives réalisées dans le cadre de projets de rénovation du secteur public donnent à penser que le potentiel de cet outil est très intéressant également en matière d'optimisation de l'efficacité énergétique de bâtiments d'habitation, mais aussi, en particulier, d'immeubles commerciaux.

3 Obstacle sur le plan du droit du bail

Du fait de son potentiel d'économie de coûts, le CPE est en principe intéressant pour tous les propriétaires, en particulier lorsque la valeur de l'énergie économisée excède les coûts. Cet outil peut être judicieux par exemple dans le cas d'une PPE, notamment si les moyens nécessaires pour la réalisation de mesures énergétiques sont insuffisants.

Le CPE peut s'avérer aussi intéressant pour les immeubles locatifs, puisqu'il peut contribuer à la concrétisation de mesures énergétiques même dans les cas où actuellement le bailleur n'a aucun intérêt à ce qu'elles soient réalisées parce que, pour ce qui le concerne, leur caractère économique n'est pas démontré ou reste incertain du fait que le bailleur prend en charge la majeure partie des coûts tandis que les économies de coûts énergétiques réalisées profitent aux locataires (c'est ce qu'on appelle le dilemme propriétaire-locataire, un obstacle important aux mesures énergétiques dans le domaine du logement). Cependant, la mise en œuvre du CPE est rendue difficile du fait que les coûts liés aux économies d'énergie ne correspondent pas totalement, ou peut-être que partiellement, selon les mesures concrètes prises, à la définition légale des frais accessoires du code des obligations (CO ; RS 220). Aux termes de l'art. 257b CO, les frais accessoires pour les habitations et les locaux commerciaux sont les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. De ce fait, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques ne peuvent pour l'instant être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer.

Or il serait plus judicieux, d'un point de vue matériel, que ces charges puissent être décomptées par le biais des frais accessoires. Comme pour de nombreuses rubriques de frais accessoires, les facteurs pertinents pour le montant dû (valeur de consommation mesurée, prix de l'énergie) varient constamment. Dès lors, il paraît plus adéquat de prévoir une compensation rétroactive des coûts pour chaque période de décompte plutôt que de répercuter ces derniers sur le loyer, qui est versé de manière anticipée, une démarche qui prendrait aussi plus de temps en raison des délais convenus d'adaptation du loyer.

4 Motion Schilliger

La motion Schillinger du 12 décembre 2013², qui a été classée en décembre 2015 parce que son examen n'avait pas été achevé dans un délai de deux ans, visait un objectif semblable à celui du présent avant-projet. Dans son avis, le Conseil fédéral s'était exprimé contre la motion avant tout parce que la méthode prévue de report des

² 13.4207 « Baux de locaux commerciaux dans le droit des obligations. Autoriser l'imputation des économies d'énergie aux charges »

économies réalisées (plutôt que des coûts) se trouve en contradiction avec le principe en vigueur des loyers calculés sur la base des coûts. Ce problème, justement, est résolu par la relation triangulaire instaurée dans le cadre du CPE, puisque ce ne sont pas les économies qui sont répercutées directement, mais les coûts qui échoient concrètement au bailleur en tant que contre-prestation aux mesures d'économie d'énergie financées par le prestataire de services.

5 Règlement au niveau de l'ordonnance

Une disposition au niveau de l'OBLF constitue une base légale suffisante pour le report des coûts du CPE au moyen du décompte de frais accessoires. L'argument suivant plaide en faveur de cette interprétation : dans le cas où le bailleur se fournit en énergie auprès d'une centrale extérieure, peuvent être ajoutés aux frais accessoires des éléments de coût qui, par leur nature, constituent en partie des frais d'équipement dus indépendamment de l'utilisation de la chose (art. 6a OBLF). À cela s'ajoute que les coûts du CPE sont calculés sur la base des économies réalisées dans l'utilisation de la chose louée. Il s'agit donc de dépenses liées à l'usage de la chose au sens de l'art. 257b CO.

6 Réglementation proposée

En complétant l'OBLF, il est possible d'écarter de manière proactive un obstacle qui rend difficile le recours au CPE. La condition à l'application d'une telle disposition est que les coûts des mesures en lien avec le CPE pouvant être répercutés sur le locataire soient limités à la valeur de l'énergie économisée, de sorte qu'il n'en résulte aucun surcoût pour ce dernier. Les coûts afférents au CPE doivent pouvoir être facturés sous la forme de frais accessoires pour une durée de dix ans au plus.

À cette condition, l'adaptation de l'OBLF peut représenter un instrument efficace susceptible d'encourager des solutions innovantes et de créer des situations gagnant-gagnant en matière d'assainissement énergétique des bâtiments. La réglementation est applicable aussi bien aux bâtiments d'habitation qu'aux locaux commerciaux, pour lesquels le CPE pourrait s'avérer encore plus intéressant en raison du volume de bâtiments tels que les centres commerciaux ou les immeubles administratifs.

Plafonner les coûts aux économies réalisées que le bailleur peut reporter sur le locataire exige que celles-ci puissent être calculées de manière fiable. Il s'agit en premier lieu d'économies de frais d'eau chaude et de chauffage. Mais le CPE peut également englober d'autres facteurs de coûts, par exemple l'électricité utilisée pour la ventilation et l'éclairage des parties communes de l'immeuble concerné. Les coûts d'utilisation directement imputables au locataire (consommation électrique du ménage, p. ex.) ne peuvent pas être pris en considération dans le CPE, ne serait-ce que parce que l'impératif de protection des données ne permet guère d'enregistrer les informations en question.

L'art. 269d, al. 3, CO s'applique dans le cas où un CPE est conclu pour un bail en cours et que le propriétaire entend en répercuter les coûts sur le locataire : le bailleur doit alors notifier et motiver dix jours au moins avant le début du délai de résiliation l'introduction de nouveaux frais accessoires au moyen d'une formule agréée par le canton. En cas de changement de locataire en cours de bail, le CPE reste normalement en vigueur, la durée écoulée étant incluse dans la durée maximale de dix ans évoquée ci-dessus.

Pour un objet loué, certains coûts du contrat sont en principe déductibles sur le plan fiscal. Cependant, les frais en lien avec un CPE qui peuvent être répercutés sur le locataire sous la forme de frais accessoires ne peuvent pas être déduits sur le plan fiscal étant donné que la charge n'est pas supportée par le propriétaire de l'objet.

7 La disposition dans le détail

7.1 Art. 6c, al. 1

La disposition de l'OBLF ne s'applique que s'il existe un CPE. Le terme même de « contrat de performance énergétique » fait référence à l'obligation contractuelle du prestataire de services de rendre le bâtiment plus performant sur le plan énergétique au moyen de mesures appropriées. Par contre, la question de la manière dont la contre-prestation due par le propriétaire doit être calculée (selon la quantité ou la valeur de l'énergie économisée, ou selon un prix fixe) n'est pas déterminante.

7.2 Art. 6c, al. 2

L'al. 2 énumère de manière non exhaustive des mesures d'économie d'énergie possibles. Il s'agit en premier lieu de mesures faciles à mettre en œuvre, à l'instar de l'optimisation du fonctionnement des installations (let. a), qui peuvent par exemple servir à la formation du personnel spécialisé ou du concierge. L'instruction et le conseil à l'intention des habitants (let. b) représentent également une catégorie de mesures relativement simples. Les exemples mentionnés aux let. c et d de remplacement d'installations, d'équipements et de luminaires ainsi que l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment concernent des investissements qui auront tendance à être plus coûteux. Selon la teneur du contrat, de telles mesures ne sont rentables pour le prestataire que si la réduction des coûts énergétiques est plus importante. La question de l'offre de tels investissements dans le cadre d'un CPE fait partie du risque entrepreneurial assumé par le prestataire de services.

7.3 Art. 6c, al. 3

S'il existe un CPE au sens de l'al. 1, les coûts qui y sont liés peuvent être facturés sous la forme de frais accessoires, toutefois pour une durée de dix ans au plus. Il est ainsi tenu compte du fait que la durée contractuelle d'un CPE est, dans la pratique, généralement limitée à quelques années et qu'elle ne dépasse que rarement dix ans. Par ailleurs, il convient de protéger les locataires et d'éviter qu'ils ne doivent verser des frais accessoires pour un CPE pendant une durée inadéquate en raison d'un contrat d'une durée disproportionnée. De plus, le fait que cette mesure soit limitée dans le temps permet d'éviter que des dépenses d'entretien majeures soient répercutées à titre de frais accessoires alors qu'elles sont en principe déjà incluses dans le loyer.

Enfin, le principe selon lequel les loyers sont fixés sur la base des coûts veut que, s'ils sont déjà répercutés sur les loyers, les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values ne peuvent pas être facturés une nouvelle fois aux locataires au titre de coûts afférents au CPE. En outre, le décompte des frais accessoires peut mentionner uniquement les dépenses intervenues durant la période sous revue.

7.4 Art. 6c, al. 4

Les frais du CPE facturés sous la forme de frais accessoires ne doivent en aucun cas être plus élevés que les économies de coûts de l'énergie effectivement réalisées pendant la période de décompte correspondante. C'est le moyen de garantir qu'au final,

les locataires ne doivent pas supporter de charges supplémentaires. Il est possible que les coûts afférents au CPE aient été fixés plus bas que les économies de coûts énergétiques réalisées. En outre, l'effet d'économie du CPE persistera en général au-delà de l'échéance du CPE. Dans les deux cas, les locataires y gagnent du point de vue financier.

La diminution des coûts de l'énergie est le produit de la quantité d'énergie économisée par le prix de cette énergie pour la période de décompte considérée. Son calcul précis présuppose une mesure fiable de l'énergie consommée. À cet égard, il est possible de reprendre des normes reconnues sur le plan international.

7.5 Art. 6c, al. 5

Le calcul de l'économie des coûts énergétiques présuppose que la consommation de la période de décompte puisse être comparée à une période de référence définie contractuellement. Par ailleurs, il convient de tenir compte de l'influence des conditions météorologiques pour déterminer la quantité d'énergie économisée grâce aux mesures du CPE. Il s'agit donc de connaître la quantité d'énergie qui aurait été nécessaire pour l'année de décompte si les conditions météorologiques avaient été similaires à celles de la période de référence. Cette approche est elle aussi fondée sur des normes internationales dont le respect peut être facilement vérifié.

En principe, il est possible de prendre en considération d'autres facteurs influant sur la consommation d'énergie, mais sans rapport avec les mesures d'économie d'énergie prises, à l'instar du comportement du consommateur. Toutefois, il n'est pas simple de déterminer leur impact et, qui plus est, de le distinguer de celui des mesures découlant du CPE. De ce fait, le comportement du consommateur ne constitue pas un facteur de calcul devant être obligatoirement pris en compte. Il appartient donc aux parties au contrat de décider d'éventuels éléments supplémentaires à prendre en considération. À cet égard, le bailleur doit être conscient qu'il doit être en mesure de démontrer l'impact de tels facteurs et qu'il a l'obligation de présenter les pièces justificatives des frais accessoires à la demande du locataire (art. 257b, al. 2, CO).

7.6 Art. 6c, al. 6

Normalement, de nombreuses mesures prévues par un CPE se limiteront en premier lieu à l'exploitation et à l'entretien des installations ainsi qu'au comportement de l'utilisateur sans donner droit à des aides versées à des fins d'améliorations énergétiques. Toutefois, le cas ne saurait être exclu étant donné qu'en principe, un CPE peut inclure une gamme très étendue de mesures, dont le remplacement d'installations ou l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment. Si des aides étaient versées, les coûts à la charge du propriétaire diminueraient d'autant.

Par analogie à la disposition de l'art. 14, al. 3^{bis}, OBLF, qui prévoit que les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire, il est également prévu, en lien avec un CPE, que cet avantage soit répercuté. Contrairement à l'adaptation du loyer, il n'est toutefois pas possible, en ce qui concerne les frais afférents à un CPE, de prendre en considération les subventions reçues dans un calcul unique.

Il paraît en effet logique de lisser la déduction des subventions sur toute la durée du CPE puisque les aides à des fins d'amélioration énergétique doivent être déduites des frais accessoires de manière uniforme pendant toute la durée du CPE. Si, par exemple, une subvention de 20 000 francs a été versée et que le contrat a été conclu pour une

durée de huit ans, 2500 francs seront déduits chaque année des frais accessoires afférents au CPE ; mais si, exceptionnellement, la durée contractuelle dépasse dix ans, la déduction annuelle sera de 2000 francs, de sorte que le montant de la subvention soit intégralement compensé à l'issue du délai maximal de dix ans.

8 Exemple chiffré pour un immeuble locatif

8.1 Remplacement du chauffage

Voici la situation telle qu'elle pourrait se présenter pour un immeuble locatif de 20 logements compte tenu de la proposition de modification de l'ordonnance :

Le **remplacement de l'actuel chauffage à mazout par un nouveau** reviendrait à 120 000 francs. Comme il s'agirait d'une opération d'entretien, dont les coûts sont déjà couverts par les loyers actuels, ces derniers resteraient inchangés. Plus efficace, le nouveau chauffage permettrait de faire passer les coûts de l'énergie de 100 000 à 95 000 francs par an (- 5000.-).

Le remplacement de l'installation actuelle par une **pompe à chaleur** coûterait environ 220 000 francs. Une partie de ce montant (120 000.-) devrait être considérée comme des frais d'entretien et, à ce titre, serait couverte par les loyers. Par contre, la différence de 100 000 francs serait répercutée sur les loyers en tant que plus-value. Toutefois, l'art. 14, al. 3^{bis}, OBLF prévoit que les aides octroyées pour l'amélioration énergétique doivent être déduites de ce montant, lequel varie en fonction de la réglementation en vigueur dans le canton concerné. Ainsi, si les aides en question étaient de 20 000 francs, le montant effectivement répercuté sur les loyers serait de 80 000 francs. L'amortissement de l'installation sur 20 ans représente 4000 francs par an, à quoi s'ajoutent les intérêts (800.-) et les frais de maintenance (480.-). Les loyers subiraient ainsi une hausse totale de 5280 francs par an. En revanche, les coûts énergétiques passeraient à 80 000 francs, soit une diminution de 20 000 francs par an.

Si la **pompe à chaleur était installée dans le cadre d'un CPE** et si le bailleur choisissait de répercuter les dépenses liées au CPE dans les charges, les loyers resteraient inchangés. Considérant une durée contractuelle de huit ans, un prix d'acquisition de la pompe à chaleur de 220 000 francs et des dépenses liées au CPE de 50 000 francs (par ex. coût du capital, relevé de la consommation d'énergie et prestations supplémentaires fournies par la société de services énergétiques), on arriverait à des dépenses annuelles de 33 750 francs.

Le suivi et l'entretien par la société de services énergétiques permettraient d'économiser 5000 francs supplémentaires, ce qui réduirait à 75 000 francs les coûts énergétiques annuels. Les économies réalisées par rapport aux besoins actuels se chiffreraient ainsi à 25 000 francs par an au total. Dans ces conditions, le bailleur pourrait facturer ses charges au titre du CPE sous la forme de frais accessoires ; il serait néanmoins tenu de procéder à une déduction de 2500 francs par an, soit un huitième des 20 000 francs d'aides qui lui ont été accordées (art. 6c, al. 6, P-OBLF).

Pendant les huit ans de durée contractuelle, le bailleur prend à sa charge les 8750 francs de différence entre les dépenses annuelles (33 750 francs) et l'économie des coûts énergétiques réalisée (25 000 francs), soit 70 000 francs au total.

Compte tenu de la durée de vie de la nouvelle installation de chauffage, estimée à 20 ans, les données en matière de coûts et d'économies pour les trois variantes présentées ci-dessus sont les suivantes :

	Chaudière à mazout	Pompe à chaleur	Pompe à chaleur avec CPE
Bailleur	120 000 ¹⁾	120 000 ²⁾	70 000 ³⁾
Locataires	- 100 000 ⁴⁾	- 294 400 ⁵⁾	- 320 000 ⁶⁾

¹⁾ Les coûts de remplacement du chauffage (120 000.-) doivent être pris en charge par le bailleur, car il s'agit d'une opération d'entretien.

²⁾ Cette part de 120 000 francs sur les 220 000 francs que représentent le remplacement du chauffage constitue une prestation d'entretien. Le bailleur ne peut facturer que la différence, soit 100 000 francs (compte tenu des aides versées à des fins d'améliorations énergétiques).

³⁾ Le bailleur prend en charge les 70 000 francs (8 x 8750.-) qui représentent la part des coûts afférents au CPE (270 000.- sur 8 ans) dépassant l'économie des coûts énergétiques réalisée (200 000.- sur 8 ans).

⁴⁾ Plus efficace, la nouvelle chaudière à mazout permet aux locataires d'économiser 5000 francs par an, soit 100 000 francs sur 20 ans.

⁵⁾ L'économie de coûts énergétiques réalisée est de 20 000 francs par an, soit un total de 400 000 francs sur 20 ans. Cependant, les loyers subissent une augmentation de 5280 francs par an, soit 105 600 francs au total. L'économie réelle se chiffre ainsi à 294 400 francs.

⁶⁾ L'économie de coûts énergétiques réalisée est de 25 000 francs par an, soit un total de 500 000 francs sur 20 ans. À cela s'ajoutent les 20 000 francs d'aides versées aux locataires pendant toute la durée du contrat de performance énergétique. Cependant, des frais accessoires en lien avec le CPE d'un montant annuel de 25 000 francs doivent être payés pendant huit ans, soit 200 000 francs au total. L'économie réelle se chiffre ainsi à 320 000 francs au total.

Cet exemple chiffré montre que la variante 3 (pompe à chaleur avec CPE) est avantageuse pour les trois parties : le propriétaire économise une partie des frais d'investissement qui s'élèveraient à 120 000 francs dans les variantes 1 et 2 ; la société de services énergétiques réalise en contrepartie un chiffre d'affaires de 50 000 francs pour le financement et les prestations fournies ; et les locataires s'y retrouvent aussi, puisque leur facture diminue de 25 600 francs par rapport à la variante 2 (pompe à chaleur sans CPE).

Pour les locataires, la différence par rapport à la variante 1 (chauffage au mazout) est particulièrement marquée puisqu'elle s'élève à 220 000 francs. Encore faut-il que le propriétaire fasse le choix d'une pompe à chaleur. Or la variante 2 (pompe à chaleur sans CPE) n'est pas particulièrement intéressante pour le bailleur vu que ses frais sont aussi élevés que pour la variante 1, que les économies supplémentaires de coûts de l'énergie ne bénéficieront qu'aux locataires, et que de surcroît, il s'expose à un risque supplémentaire de logements vacants et de contestations s'il décide de répercuter la part de l'investissement créant une plus-value par le biais d'une hausse de loyer. Par contre, avec la variante 3 (pompe à chaleur avec CPE), il bénéficie lui aussi de l'incitation à diminuer les coûts et de la garantie de financement. Pour cette raison, la réglementation proposée reste intéressante pour les locataires même si les chiffres pour la variante 3 devaient être légèrement moins favorables que pour la variante 2 : du point de vue économique, ils ont tout intérêt à ce qu'une pompe à chaleur soit installée. Si cette installation se fait dans le cadre d'un CPE, les locataires bénéficient du fait

que les frais accessoires liés au CPE ne peuvent pas dépasser les économies réalisées en termes de coûts énergétiques et que la période durant laquelle ces frais peuvent être facturés est limitée à 10 ans au plus.

Si les objectifs d'économie d'énergie convenus dans le CPE ne sont pas atteints, le chiffre d'affaires de la société de services énergétiques pâtira d'un éventuel malus qu'elle aura à assumer. Dans ce cas, le bailleur peut compenser la baisse des recettes liées aux frais accessoires induite par le fait que l'économie de coûts énergétiques réalisée est plus faible que prévu. Les locataires n'auront pas de coûts supplémentaires à supporter pendant la durée du CPE puisque les frais accessoires liés à ce dernier ne peuvent dépasser les économies réalisées en termes de coûts énergétiques (art. 6c, al. 4 P-OBLF) ; toutefois, leur avantage en termes d'économie de coûts de l'énergie diminuera une fois que le CPE sera échu.

Le dépassement des objectifs d'économie d'énergie bénéficiera à la société de services énergétiques conformément à la clé de répartition des bonus convenue. Selon le rapport entre la diminution des coûts énergétiques et les frais afférents au CPE ainsi que la teneur du CPE, le propriétaire et les locataires en bénéficieront peut-être aussi. Au plus tard à l'échéance du CPE, les locataires profiteront intégralement des économies supplémentaires réalisées.

8.2 Optimisation de l'exploitation

Outre les investissements d'envergure à des fins d'améliorations énergétiques, des mesures plus modestes et moins onéreuses (optimisations au niveau de l'exploitation, p. ex.) peuvent permettre des économies significatives en termes de coûts énergétiques. L'expérience a montré que des mesures comme l'optimisation de l'installation de chauffage ou la modification des heures de fonctionnement du système d'aération ont permis de réduire, pour un édifice de plus de 100 appartements, les coûts énergétiques de 28 000 francs par an en moyenne, les faisant passer de 210 000 francs à 182 000 francs ; cela correspond à une réduction de la consommation d'énergie de 13,7 %. Dans le cas d'un CPE d'une durée de trois ans où le financement et l'exécution des mesures sont facturés 63 000 francs au total (soit 21 000 francs par an), les locataires voient leurs frais accessoires réduits de 7000 francs par an (soit 28 000 francs moins 21 000 francs) pendant toute la durée du contrat ; ils bénéficient ensuite de la totalité de l'économie annuelle de 28 000 francs pendant la durée de vie des mesures. Compte tenu de la durée de vie usuelle des mesures d'optimisation de l'exploitation, estimée à 10 ans, les données en matière de coûts et d'économies pour la variante présentée ci-dessus sont les suivantes :

		Statu quo	Optimisation de l'exploitation	Optimisation de l'exploitation avec CPE
Bailleur	Coûts	0 ¹⁾	55'000 ²⁾	0 ³⁾
	Économies			
Locataires	Coûts	2'100'000 ⁴⁾	1'820'000 ⁵⁾	1'883'000 ⁶⁾
	Économies	0	-280 000	-217 000

1) Le bailleur n'assume pas les coûts énergétiques, mais il peut les facturer aux locataires.

- 2) Ce chiffre se fonde sur l'hypothèse selon laquelle les mesures d'optimisation de l'exploitation allant au-delà de la maintenance courante induisent des coûts de 55 000 francs (coûts afférents au CPE exclus, temps de retour énergétique inférieur à deux ans) qui ne peuvent pas être facturés aux locataires.
- 3) Les coûts font l'objet d'un financement préalable de la part du fournisseur de services énergétiques, puis sont facturés aux locataires au titre des frais accessoires.
- 4) Les locataires prennent en charge la totalité des coûts énergétiques, soit 210 000 francs par an sur 10 ans.
- 5) Par rapport au statu quo, les locataires bénéficient d'une économie annuelle de 28 000 francs pendant 10 ans.
- 6) Les locataires prennent en charge la totalité des coûts afférents au CPE : pendant les trois premières années, ils voient leurs frais accessoires ne baisser que de 7000 francs par an au lieu de 28 000 francs ; ils bénéficient ensuite de la totalité des économies réalisées, soit 28 000 francs en moyenne.

Dans cet exemple, le CPE induit moins d'économies pour le locataire que des optimisations de l'exploitation sans CPE. Néanmoins, dans ce cas de figure également, les économies par rapport au statu quo (217 000 francs, soit 2,1 millions de francs moins 1,883 millions de francs) sont décisives, car si le bailleur réalisait des mesures d'optimisation de l'exploitation sans CPE, il devrait supporter la totalité des coûts (55 000 francs) sans pouvoir en tirer un quelconque avantage.

8.3 Locaux commerciaux

Les exemples chiffrés tirés du secteur du logement locatif (ch. 8.1 et 8.2) montrent que les trois parties concernées ont tout intérêt à la plus grande diminution des coûts de l'énergie possible, ce qui ne manquera pas de favoriser la réalisation, voire le dépassement de l'objectif convenu. Étant donné que des locaux commerciaux tels que des centres commerciaux ont propension à consommer davantage d'énergie et qu'ils offrent souvent de plus grandes possibilités d'optimisation en termes de chauffage, de ventilation et de refroidissement, le potentiel d'économies pour ce segment du marché est encore plus important. Partant, les solutions fondées sur un CPE ont tendance à être encore plus prometteuses, d'où le potentiel que recèle l'adaptation proposée de l'OBLF pour les parties prenantes à des baux commerciaux.

9 Texte du projet d'art. 6c OBLF (nouveau)

Art. 6c Contrat de performance énergétique

¹ Il y a contrat de performance énergétique lorsqu'un prestataire s'engage, contre rémunération, à réduire la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'économie d'énergie appropriées.

² Sont notamment considérées comme des mesures d'économie d'énergie en vertu de l'al. 1 :

- a. l'optimisation du fonctionnement des installations de chauffage, de ventilation et de climatisation et de l'automatisation des bâtiments ;
- b. l'instruction et le conseil à l'intention des habitants ;
- c. le remplacement d'équipements, d'installations et de sources lumineuses ;
- d. l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.

³ Le bailleur peut facturer au titre de frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique pendant 10 ans au plus.

⁴ Le montant facturé annuellement ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques que le locataire a réalisées grâce au contrat de performance énergétique pendant la période de décompte correspondante.

⁵ Les conditions météorologiques sont prises en considération pour le calcul de l'économie réalisée.

⁶ Les aides versées à des fins d'améliorations énergétiques sont déduites du montant visé à l'al 4 à raison de la part correspondant à une année moyennant une répartition uniforme sur toute la durée du contrat de performance énergétique.