

SMV - ASLOCA - ASI

LE TOURNANT ENERGETIQUE SOUS L'ANGLE DES LOCATAIRES

-

ETAT DES LIEUX

Répartition équitable des coûts point de vue du locataire

Carlo Sommaruga – Vice-président ASLOCA Suisse

Séminaire du 3 juillet 2015 – Berne - Fondation suisse de l'énergie

Défense des locataires

1. Défense individuelle - droits individuels du locataire
 - Code des obligations (Chapitre VIII)
 - Contrat cadre (Suisse romande et Vaud)
 - Contrat type paritaire
 - Contrat de bail

2. Défense collective - production logement bon conditions de vie des locataires
 - Aménagement du territoire
 - Subventionnement
 - Droit de la construction
 - Normes relatives à l'environnement
 - Politique énergétique
 - Fiscalité
 - Etc.

Défense individuelle sur questions énergétiques

- Décompte de charges de chauffage, d'eau chaude et d'autres charges annexes;
Ex: mauvaise répercussion des coûts du mazout
- Suppression de défauts de la chose louée;
Ex: défectuosité chauffage ou défectuosité de l'étanchéité énergétique
- Contestation de résiliation du bail en vue de réalisation de travaux;
Ex: Eloignement d'un locataire ou de tous les locataires d'un immeuble
- Contestation de hausse de loyer suite à travaux d'assainissement
Ex SwissLife : isolation énergétique et aménagement des appartements

Les plaintes des locataires en matière d'assainissement ou de rénovation des immeubles

- Résiliations de baux à loyer avant travaux ;
- Non consultation des locataires sur programme de travaux;
- Forte hausse de loyer immédiate après travaux;
- Enrichissement indu du bailleur à terme

Plaintes des locataires ont-elles un fondement objectif?

« *Wir können also zusammenfassend folgende Ergebnisse festhalten:*

- *Energetische Sanierungen führen in den meisten Fällen zu einer **Mehrbelastung für Mieter**, auch unter Berücksichtigung der reduzierten Energiekosten.*
- *Aus Eigentümersicht macht der durch die energetische Sanierung induzierte Mietzinsaufschlag die **Sanierung meist ökonomisch rentabel**.*
- *Ein Mieterwechsel führt dazu, dass die **Mieten nach einer Sanierung stärker erhöht werden**, sofern der Markt dies zulässt. »*

BFE & BWO Energetische Sanierung Auswirkungen auf Mietzinsen Schlussbericht

1.12 2014

Payback und IRR

Payback	Tatsächliche Mietzinserhöhung		Potentiell mögliche Mietzinserhöhung	
	(Jahre)	IRR	Payback* (Jahre)	IRR*
Projekt 1	13.2	5.63%	19.1	2.19%
Projekt 2	10.4	8.36%	16.5	3.51%
Projekt 3	10.2	8.50%	15.8	3.91%
Projekt 4	18.5	2.49%	18.6	2.42%
Projekt 5	5.9	16.68%	18.1	2.66%
Projekt 6	16.0	3.79%	18.9	2.26%
Projekt 7	21.9	1.04%	16.8	3.34%
Projekt 8	19.8	1.89%	17.7	2.83%
Projekt 9	12.0	6.68%	17.4	3.00%
Projekt 10	28.9	1.09%	17.7	2.84%

*Die potentiell mögliche Mietzinserhöhung, wenn kein Mieterwechsel stattgefunden hätte
Quelle: Daten von Immobilieneigentümer, eigene Darstellung

Les abus doivent être combattus

- **Avant travaux:** les **résiliations des baux** pour disposer de manière non indispensable d'un immeuble ou d'un appartement vide pour rénover doivent être interdites;
 1. Développer et imposer des techniques de rénovations avec locataires en place (Genève obligation légale) ;
 2. Etendre la protection légale contre les congés en vue de libérer abusivement les logements;
- **Pendant les travaux :** absence d'adéquation et d'économicité de projets
- **Après travaux:** les **hausses de loyer** après travaux d'assainissement - strictement liées aux coûts - doivent être automatiquement et systématiquement vérifiées avant notification au locataire;
 1. Adapter la méthode de calcul de la répercussion de l'investissement sur le loyer
 2. Introduire un système de contrôle du loyer

Autoriser les résiliations seulement si impérativement nécessaire

- La résiliation du bail ne doit être possible que lorsque **l'assainissement - énergétique ou pas - ne peut absolument pas être réalisé en présence du locataire.**

Article 271a al. 1 litt. g nouveau « Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment: g. En prévision de la réalisation de travaux de rénovation ou d'assainissement de la chose louée ou de l'immeuble, sauf s'il avère techniquement impossible de mener le chantier avec le locataire en place, que les coûts augmentent de manière exorbitante ou qu'aucune solution de rotation ou de relogement temporaire dans l'immeuble ou le quartier n'est envisageable.

Promouvoir la consultation des locataires

- Le droit du bail ne prévoit aucune obligation de consultation;
- Le droit cantonal de la construction, selon les cantons, permet seulement le dépôt d'observations;
- Mais aucune exigence légale d'économicité et d'adéquation et donc aucun examen du projet sous cet angle. Pourtant,
 - Meilleures acceptances du projet par les locataires;
 - Amélioration de l'adéquation du projet;
 - Économies du projet favorable à l'Etat, le bailleur et le locataire;
- Introduction d'un dispositif légal cantonal ou fédéral (droit construction, CO, loi sur l'énergie)

Pour une juste répartition financière entre les locataires et les bailleurs

Le loyer couvre le rendement des fonds propres investis, les frais financiers (intérêts hypothèque), les frais d'entretien et les frais d'exploitation.

Le locataire ne paie pas - à juste titre - l'amortissement du bien immobilier.

En cas d'investissement pour les travaux de rénovation ou d'assainissement énergétique, l'art. 14 al. 4 OBLF, stipule

*« Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, **d'amortissement** et d'entretien résultant de l'investissement.*

Aujourd'hui, avec l'augmentation du loyer après travaux, les locataires remboursent au bailleur l'investissement !

Autoriser uniquement les hausses de loyer correspondant aux coûts

- Les hausses de loyer après assainissement doivent être strictement limitées à la réalité effective des investissements à plus-value.

Art. 14 al.1 1^{ère} phrase OBLF « Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires »

Maintenir

- Présomption légale facilitatrice, mais très problématique.

Ar. 14 al 1 2^{ème} phrase « En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values »

Suppression de l'art. 14 al. 1, 2^{ème} phrase OBLF ou

Réduction de 50% à 70% à 30%-50% de la part des coûts présumés investissements à plus-value.

Les subventions répartissent la charge de l'assainissement

- **Les immeubles ont tous été construits de manière conforme à la loi.** Il n'y a pas de responsabilité spécifique des propriétaires ou des locataires quant à la construction d'immeubles peu économes en énergie.
- Les nouvelles exigences légales visent une **amélioration de l'environnement pour l'ensemble de la société.**
- Les coûts des assainissement doivent donc être répartis entre
 1. La **société**, c'est à dire l'ensemble des contribuables, qui gagne en améliorant la qualité de l'environnement;
 2. Le **propriétaire** qui voit son bien prendre de la valeur par son amélioration énergétique;
 3. Le **locataire** qui bénéficie (parfois) d'un confort amélioré et de coûts de chauffage et eau chaude réduite;
- Les subventions ne sont pas un cadeau ou seulement un outils financier d'incitation mais la **prise en charge (très partielle) de sa part de l'assainissement par la société.**

Favoriser le subventionnement

L'ASLOCA est **favorable à un (substantiel) subventionnement public des travaux d'assainissement énergétique** des immeubles afin que

- la société assume ses choix passés et actuels
- la charge des bailleurs – locataires soit réduite .

Pour les locataires peu importe comment sont dégagés les fonds publics pour autant que ce soit **politiquement faisable**

- Fonds financé par l'impôt (socialement juste, pas de lien énergétique)
- l'affectation du produit des taxes incitatives (socialement moins juste; mais lien entre consommation CO₂ et travaux d'assainissement énergétique)

Empêcher les arnaques sur les subventions

- Oui aux subventions, mais **attention aux enrichissements indus des bailleurs**:
 1. **Par l'absence de répercussion de la subvention dans le calcul de la hausse de loyer** (nécessité d'une vérification du calcul des loyers)
 2. **Par la fixation d'un loyer fondé sur le marché** au lieu et place d'un loyer fondé sur les coûts (obligation de fixer le loyer sur les coûts et non sur le marché).
 3. **Par une augmentation du loyer pendant la période d'amortissement des travaux (20 à 30 ans)**

Renforcement du droit à la réparation des défauts

- Le droit actuel ne permet que **difficilement d'admettre l'existence** d'un **défaut en matière de déperdition énergétique** dont le locataire peut exiger la réparation au début du bail ou en cours de bail;
- **L'existence d'un défaut** relevant de l'assainissement énergétique **pouvant être soulevé par le locataire** devant être réparé par le bailleur, sans augmentation directe de loyer, pourrait être **précisé dans l'OBLF**

Conclusion

La répartition équitable des coûts des travaux d'assainissement passe donc par

Subventions

- Une prise en charge collective de l'assainissement plus importante;
- Un dispositif légal évitant un abus de l'usage des fonds publics.

Doit du bail

- Une exclusion de l'amortissement des investissements à plus-value ou d'assainissement énergétique dans le calcul de la hausse de loyer;
- Une exclusion de la présomption de la part des travaux à plus-value à répercuter sur le loyer en cas de gros travaux de rénovation ou à tout le moins une réduction de cette part
- Précision de la notion de défaut énergétique que peut invoquer le locataire
- Une protection contre les congés en vue de libérer les logements pour assainissement
- Une participation ou à tout le moins une consultation des locataires