

Incidences des travaux d'amélioration énergétique sur les loyers : OBLF et LDTR

Me Andreas Fabjan
USPI Genève

Plan de la présentation

- 1) Cas pratique
- 2) OBLF
- 3) LDTR
- 4) Conclusions

1) Cas pratique

Travaux de rénovation portant sur un immeuble locatif de 20 logements totalisant 60 pièces.

Nature des travaux:

- Isolation des façades: 350'000.—
- Remplacement des fenêtres: 200'000.—
- Isolation de la toiture: 150'000.—
- Installation de panneaux solaires: 100'000.—
- Honoraires mandataires: 150'000.—
- Echaffaudages: 50'000.—

Question:

Quelle est l'incidence du coût de ces travaux sur le loyer d'un appartement de 4 pièces dont le loyer avant travaux s'élève à CHF 1'400.— /mois, soit CHF 4'200.— /pièce/an?

2) OBLF

- a) Rappel des bases légales
- b) Relations entre art. 14/1 et art. 14/2 et 3
- c) Méthode de calcul de la hausse de loyer
- d) Application au cas pratique

a) Rappel des bases légales

Art. 14 al. 1 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.

En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values.

Art. 14 al. 2 OBLF

Sont aussi réputées **prestations supplémentaires** les améliorations énergétiques suivantes:

- a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- b. les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- d. les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Art. 14 al. 3 OBLF

Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.

b) Relations entre art. 14/1 et art. 14/2 et 3

2 situations:

1) Améliorations créant des plus-values
(p. ex. création d'une salle de douche OU pose de panneaux solaires)

= prestations supplémentaires

→ répercutable à 100%

2) Importantes réparations

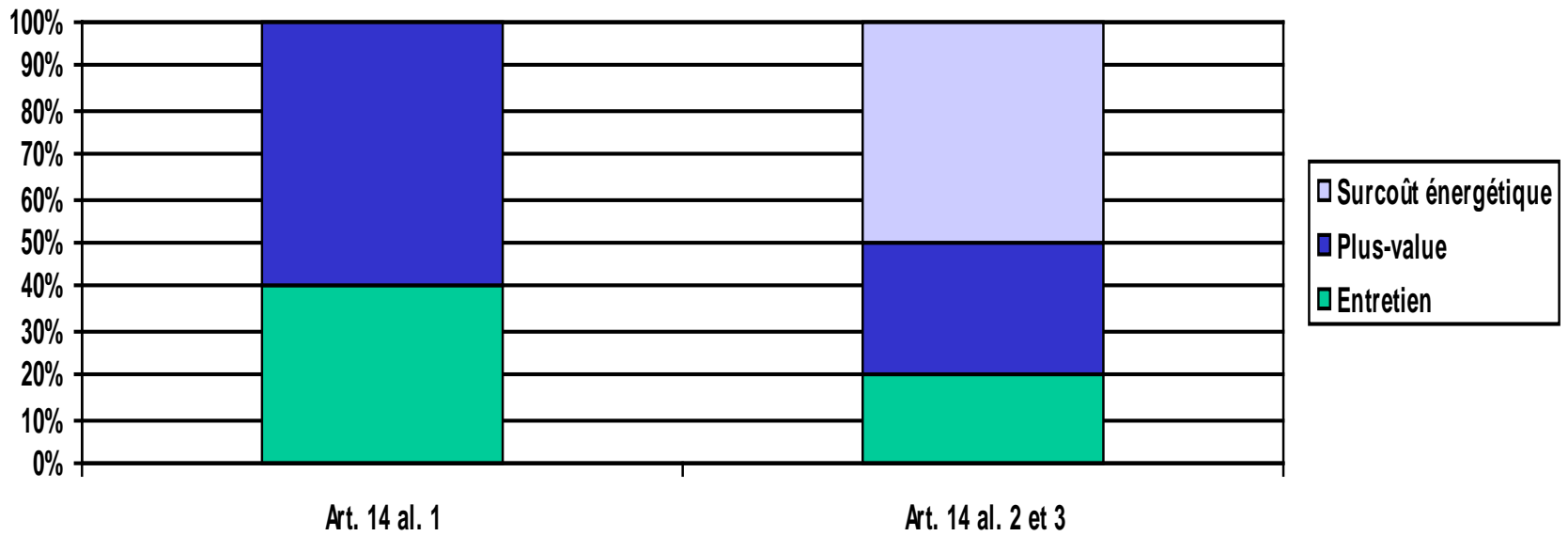
(p. ex. (a) peinture des murs et des plafonds et pose de nouvelles moquettes
OU (b) isolation des façades et du toit.

= prestations supplémentaires partielles

a) → 50% à 70% plus-values

b) → surcoûts = 100% plus-values

solde = 50% à 70% plus-values



c) Méthode de calcul de la hausse de loyer

Art. 14. al. 4 OBLF:

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.

d) Application au cas pratique

Panneaux solaires:

- Coût: CHF 100'000.—
- Frais généraux = CHF 200'000.—
(honoraires mandataires et échaffaudages)
- Frais totaux travaux = CHF 800'000.—
- Part des frais généraux pour les panneaux solaires = CHF 25'000.—
- Frais panneaux = CHF 125'000.—

Intérêt du capital:

$$125'000 \times 3.5\% / 2 = 2'187.—$$

Amortissement:

$$125'000 / 20 = 6'250.—$$

Entretien:

$$(2'187 + 6'250) \times 10\% = 844.—$$

Total:

$$2'187 + 6'250 + 844 = 9'281.—$$

$$9'281.— / 60 \text{ pièces} = 155.— / \text{pièces/an}$$

→ 620.— pour un 4 pièces/an

Isolation de la toiture:

- Coût: CHF 150'000.—
- Frais généraux = CHF 200'000.—
(honoraires mandataires et échaffaudages)
- Frais totaux travaux = CHF 800'000.—
- Part des frais généraux pour la toiture = CHF 37'500.—
- Frais toiture = CHF 187'500.—
- Dont 50% surcoût = 93'750.—

Surcoût = plus-values à 100%

Intérêt du capital:

$$93'750 \times 3.5\% / 2 = 1'641.—$$

Amortissement:

$$93'750 / 30 = 3'125.—$$

Entretien:

$$(1'641 + 3'125) \times 10\% = 477.—$$

Total:

$$1'641 + 3'125 + 477 = 5'243.—$$

Solde = importantes réparations
= plus-values entre 50% et 70%

$$93'750.— \times 60\% = 56'250.—$$

Intérêt du capital:

$$56'250 \times 3.5\% / 2 = 984.—$$

Amortissement:

$$56'250 / 30 = 1'875.—$$

Entretien:

$$(984 + 1'875) \times 10\% = 286.—$$

Total:

$$984 + 1'875 + 286 = 3'145.—$$

$$5'243.— + 3'145.— = 8'388.—$$

$$8'388 / 60 \text{ pièces} = 140.— / \text{pièces/an}$$

$$\rightarrow 560.— \text{ pour un 4 pièces/an}$$

Isolation de la façade:

- Coût: CHF 350'000.—
- Frais généraux = CHF 200'000.—
(honoraires mandataires et échaffaudages)
- Frais totaux travaux = CHF 800'000.—
- Part des frais généraux pour la façade = CHF 87'500.—
- Frais façade = CHF 437'500.—
- Dont 50% surcoût = 218'750.—

Surcoût = plus-values à 100%

Intérêt du capital:

$$218'750 \times 3.5\% / 2 = 3'828.—$$

Amortissement:

$$218'750 / 30 = 7'292.—$$

Entretien:

$$(3'828 + 7'292) \times 10\% = 1'112.—$$

Total:

$$3'828 + 7'292 + 1'112 = 12'232.—$$

Solde = importantes réparations
= plus-values entre 50% et 70%

$$218'750.— \times 60\% = 131'250.—$$

Intérêt du capital:

$$131'250 \times 3.5\% / 2 = 2'297.—$$

Amortissement:

$$131'250 / 30 = 4'375.—$$

Entretien:

$$(2'297 + 4'375) \times 10\% = 667.—$$

Total:

$$2'297 + 4'375 + 667 = 7'339.—$$

$$12'232.— + 7'339.— = 19'571.—$$

$$19'571 / 60 \text{ pièces} = 326.— / \text{pièces/an}$$

$$\rightarrow 1'304.— \text{ pour un 4 pièces/an}$$

Remplacement des fenêtres:

- Coût: CHF 200'000.—
- Frais généraux = CHF 200'000.—
(honoraires mandataires et échaffaudages)
- Frais totaux travaux = CHF 800'000.—
- Part des frais généraux pour les fenêtres = CHF 50'000.—
- Frais fenêtres = CHF 250'000.—
- Dont 20% surcoût = 50'000.—

Surcoût = plus-values à 100%

Intérêt du capital:

$$50'000 \times 3.5\% / 2 = 875.—$$

Amortissement:

$$50'000 / 25 = 2'000.—$$

Entretien:

$$(875 + 2'000) \times 10\% = 288.—$$

Total:

$$875 + 2'000 + 288 = 3'163.—$$

Solde = importantes réparations
= plus-values entre 50% et 70%

$$200'000.— \times 60\% = 120'000.—$$

Intérêt du capital:

$$120'000 \times 3.5\% / 2 = 2'100.—$$

Amortissement:

$$120'000 / 25 = 4'800.—$$

Entretien:

$$(2'100 + 4'800) \times 10\% = 690.—$$

Total:

$$2'100 + 4'800 + 690 = 7'590.—$$

$$3'163.— + 7'590.— = 10'753.—$$

$$10'753 / 60 \text{ pièces} = 179.— / \text{pièces/an}$$

$$\rightarrow 716.— \text{ pour un 4 pièces/an}$$

Récapitulatif:

- Panneaux solaires: 620.— /4 pièces/an
 - Toiture: 560.— /4 pièces/an
 - Façade: 1'304.— /4 pièces/an
 - Fenêtres: 716.— /4 pièces/an
-
- Total: CHF 3'200.— /4 pièces/an
- soit CHF 800.— /pièce/an
- soit CHF 267.— / mois pour un 4 pièces

3) LDTR

- a) Principe
- b) Art. 15 al. 11 à 13 Loi énergie
- c) Bonus conjoncturel à l'énergie
- d) Application au cas pratique

a) Principe

Travaux de rénovation:

- Bâtiment affecté à l'habitation
- Sis dans l'une des 4 premières zones de construction
- Soumis à autorisation
- Fixation des loyers
- En principe pendant 3 ans, voire 5 ans
- Besoins prépondérants de la population (CHF 3'363/pièce/an)

b) Art. 15 al. 11 à 13 Loi sur l'énergie

Art. 15 al. 11

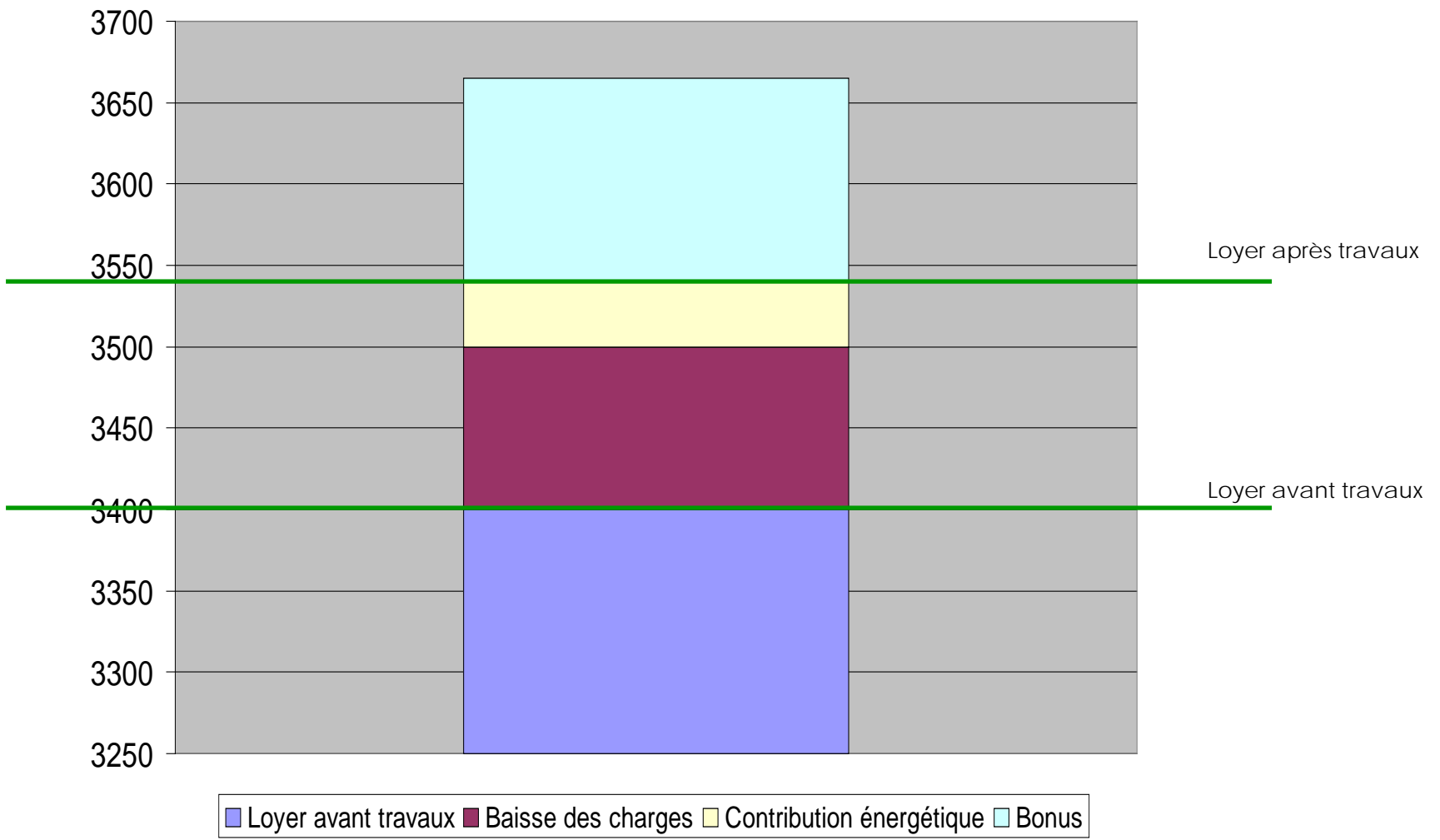
Principe: les mesures d'amélioration énergétique prévues à l'art. 14 al. 2 OBLF peuvent être répercutées sur les loyers.

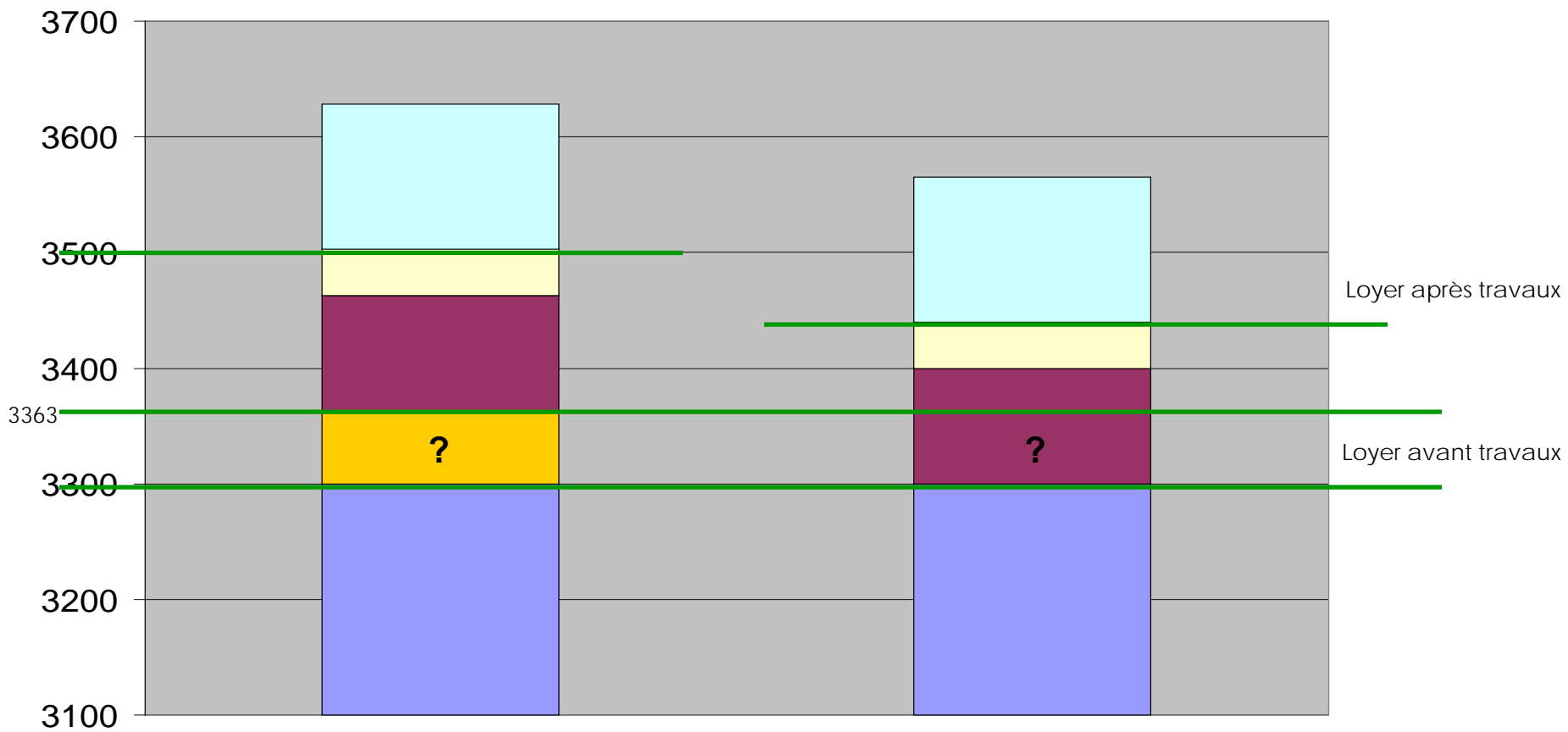
Art. 15 al. 12 et 13

Limitation du loyer après travaux:

Besoins prépondérants de la population
(CHF 3'363.—/pièce/an)

- + Montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire
- + Contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser CHF 10.—/pièce/mois





Loyer avant travaux
 Autre travaux à plus-value
 Baisse des charges

 Contribution énergétique
 Bonus

Baisse prévisible des charges énergétiques

- Méthode de calcul définie par voie réglementaire permettant de calculer la baisse prévisible des charges en fonction de la nature des travaux (a).
 - Prix moyen du kilojoule, par agent énergétique, défini chaque année par le Conseil d'Etat (b).
 - Baisse = a [kj] x b[CHF/kj] = c [CHF]
- Baisse de charge de CHF c/pièce

c) Bonus conjoncturel à l'énergie

- Crédit de CHF 10 millions/an au plus, Dès 2011.
- Objectif: couvrir la part du coût des travaux énergétiques qui ne pourront pas être répercutés sur les loyers en raison de la LDTR.
- Ayant-droits: propriétaires d'immeubles d'habitation ayant déposés une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation fondée sur la LDTR.
- Attribution: Commission d'attribution du bonus à la rénovation

d) Application au cas pratique

- Loyer avant travaux: CHF 1'400/mois, soit CHF 4'200.--/pièce/an
- Répercussion possible selon l'OBLF: CHF 800.— /pièce/an.
- Augmentation maximum selon LDTR:
 - Baisse prévisible des charges: par hypothèse: CHF 300.—/pièce/an
 - Contribution énergétique: CHF 10.—/pièce/mois ou CHF 120.—/pièce/an
- Augmentation de loyer possible pour un 4 pièces: $4 \times (\text{CHF } 300.— + 120.—)$
= 1'680.— soit CHF 140.— / mois

Calcul du montant du bonus énergétique:

- Part du montant des travaux d'amélioration énergétique considérée comme des plus-values selon l'OBLF:
 $\text{CHF } 125'000 + 93'750 + 56'250 + 218'750 + 131'250 + 50'000 + 120'000 =$
 $\text{CHF } 795'000.—$
- Bonus énergétique = part non répercutable selon LDTR
- Bonus = $795'000 \times (800-420) / 800 =$
 $\text{CHF } 377'625.—$

Merci de votre attention !

QUESTIONS ?

CGI Conseils

Rue de Chantepoulet 12

Case postale 1265

1211 Genève 1

T 022 715 02 10

F 022 715 02 22

info@cgiconseils.ch

www.cgionline.ch

