

# 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

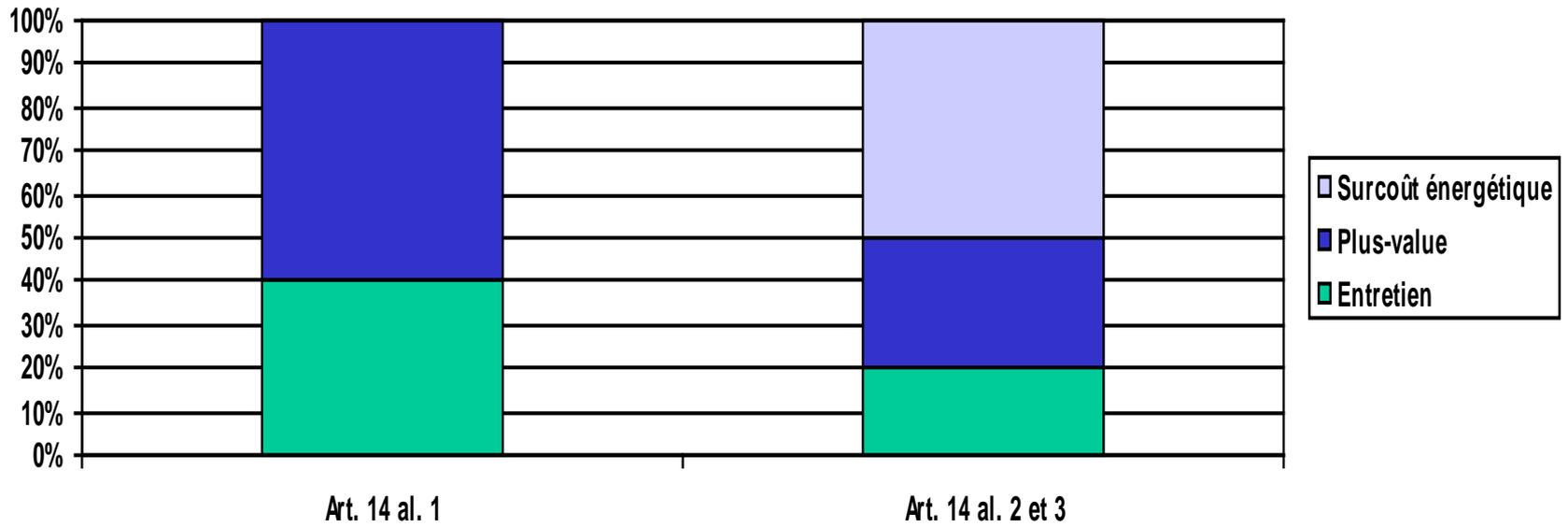
(p. ex. (a) peinture des murs et des plafonds et pose de nouvelles moquettes  
OU (b) isolation des façades et du toit.

= 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

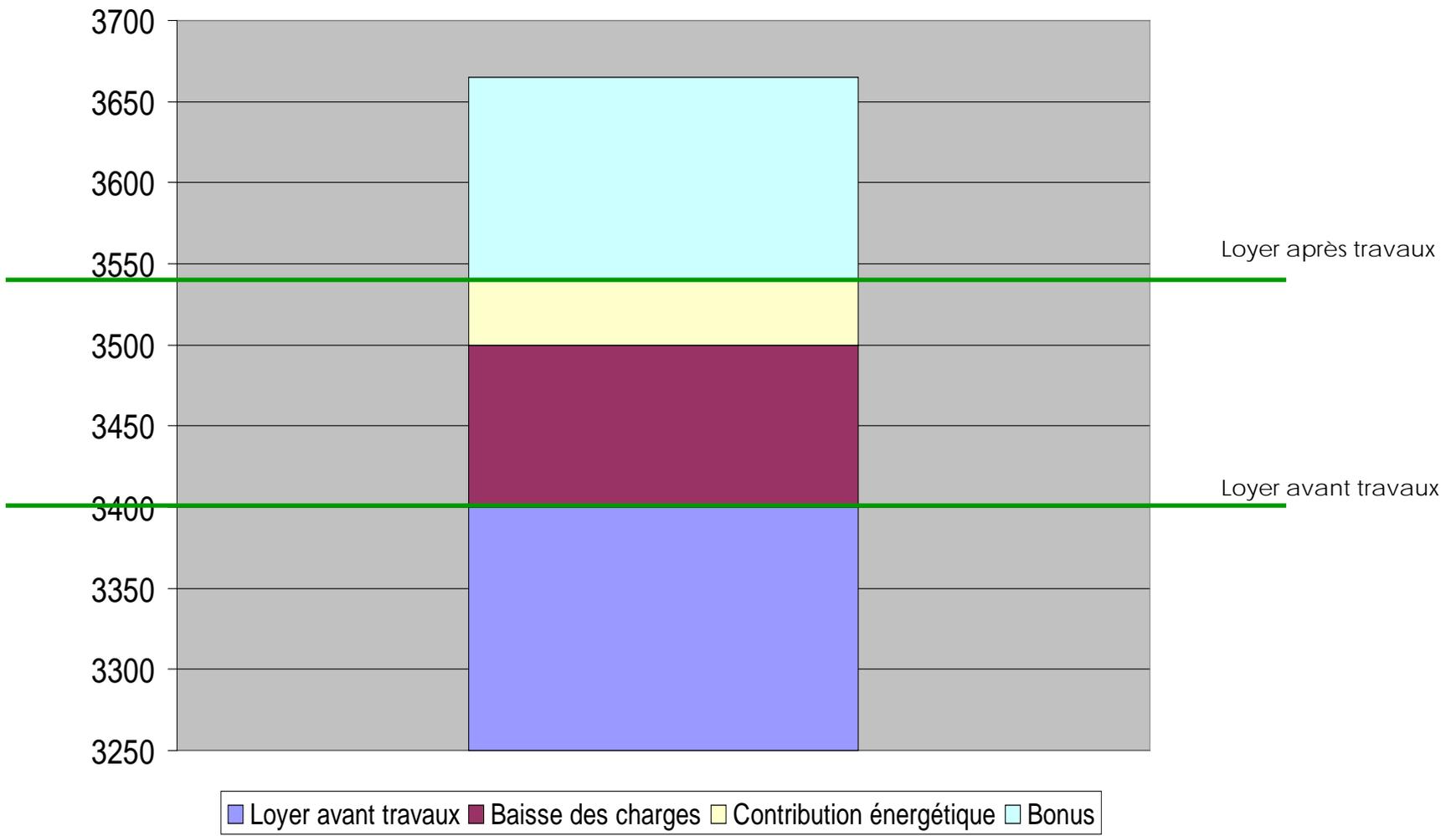
Principe: les mesures d'amélioration énergétique prévues à l'art. 14 al. 2 OBLF peuvent être répercutées sur les loyers.

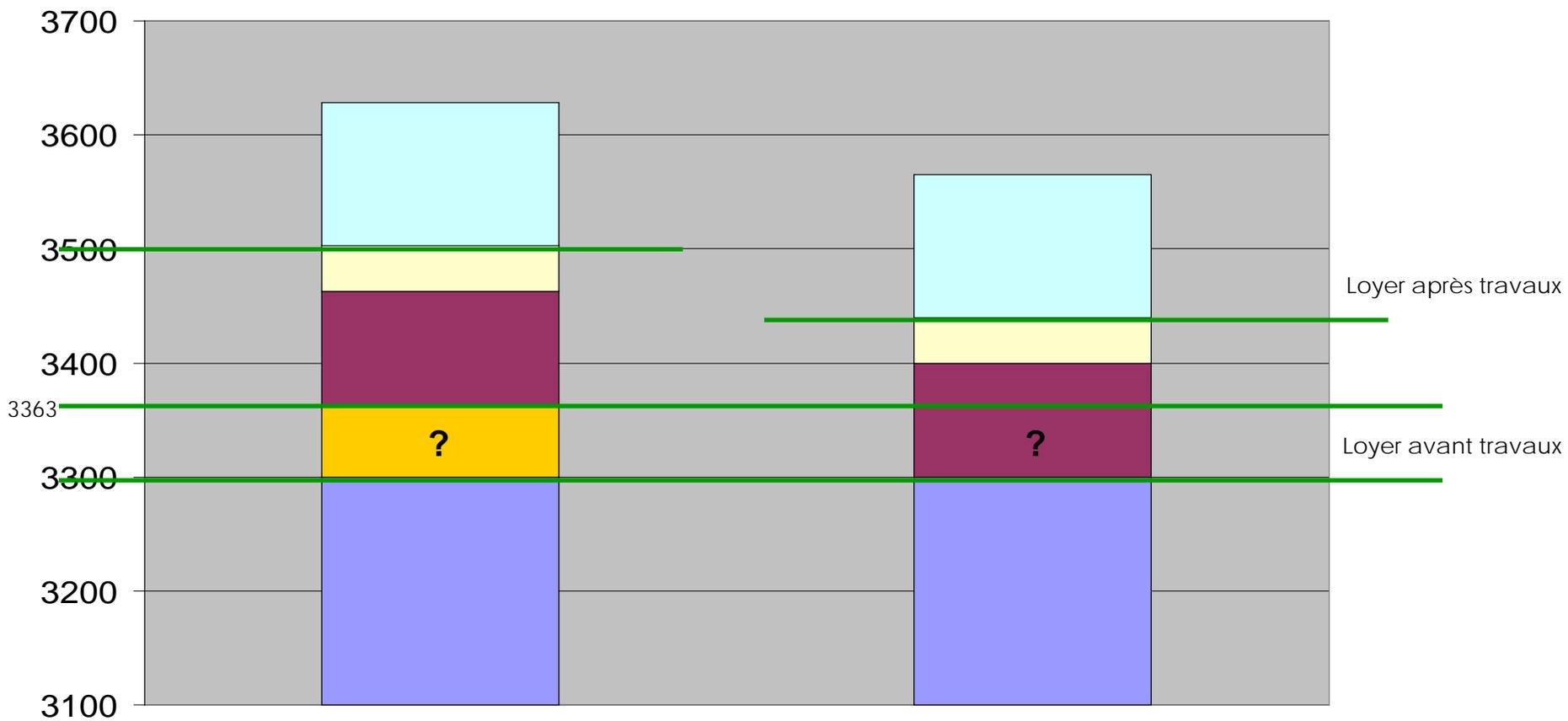
## Art. 15 al. 12 et 13

### 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





# 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](mailto:info@cgiconseils.ch)

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

