

Andreas FABJAN, LL.M., Dipl. IEI, Avocat

Financement des rénovations énergétiques: Le point de vue des propriétaires

SOMMAIRE

- 1) Introduction
- 2) Inventaire des difficultés
- 3) Présentation du cadre légal: droit du bail (CO) et LDTR
- 4) Un exemple de réussite: Le Label vert
- 5) Conclusions

1) INTRODUCTION

Présentation.

Distinguer les travaux d'améliorations énergétiques selon :

- La nature de l'occupant:
 - Propriétaires: villas; appartements en PPE
 - Locataires: immeubles locatifs.

- La nature des travaux:
 - Travaux d'entretien
 - Travaux de rénovation ou de transformation

2) INVENTAIRE DES DIFFICULTÉS

- Financières
 - Légales
 - Méconnaissance des problèmes/des possibilités
 - Administratives (autorisations, subventions, etc...)
 - Insuffisance en matière de formation
 - Psychologiques (craintes des travaux, problèmes avec les locataires,...)
- Il faut tenter d'améliorer tous ces aspects!

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

Droit du bail (CO)

Rappel de principe: Adaptation du loyer en cours de bail:

- Facteurs relatifs:
 - évolution du taux hypothécaire de référence,
 - évolution de l'ISPC,
 - évolution des charges courantes.

- Prestations supplémentaires du bailleur:
 - Travaux à plus-value
 - Importantes réparations
 - Améliorations énergétiques

MAIS limité par la LDTR!

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

Droit du bail

- Frais accessoires:
 - Principe de la facturation des frais effectifs,
 - Cela doit être prévu expressément,
 - Sinon, prestation supplémentaire,
 - Uniquement pour des frais en relation avec l'usage de la chose.

Exception: art. 6a OBLF: Cette disposition a pour objectif de permettre au bailleur de répercuter sur les locataires, par l'intermédiaire des frais accessoires, la totalité des coûts liés à des prestations d'énergie fournies depuis une centrale extérieure.

→ Contracting d'installation ≠ contracting d'économie

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

LDTR:

- Tous les bâtiments contenant au moins deux logements affectés à l'habitation.
- Travaux de transformation et rénovation sont autorisés, mais soumis à autorisation.
- Les travaux d'entretien ne sont pas soumis à autorisation. C'est le Département qui détermine s'il s'agit de travaux d'entretien ou de rénovation.

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

Fixation des loyers et des prix :

- Le Département fixe le **montant maximum des loyers** des logements après travaux ainsi que les prix de vente maximum des logements soumis au régime de la PPE.
- Il s'agit d'une **condition de l'autorisation de construire** relative aux travaux de rénovation ou de transformation.
- **Fixation rétroactive** des loyers avec restitution au locataire du trop-perçu en cas de dénonciation suite à l'omission de solliciter une autorisation.
- **Système de contrôle** (≠ surveillance) des loyers.

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

Calcul pour des travaux de rénovation :

Montant pris en considération: 70% du coût des travaux, le solde étant considéré comme de l'entretien.

- Rendement des capitaux investis: [(taux hypothécaire de référence, soit actuellement 1.75%) + 0.5% (rendement admissible)] / 2 (incidence dégressive des amortissements) = 1.12%
- Amortissement: 5% si la durée de vie est de 20 ans
- Entretien: 1.5%
- Total: 7.62% du coût des travaux pris en considération
- Loyer LDTR admissible après travaux = loyer avant travaux + 7.62% du coût des travaux pris en considération.

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

Détermination du loyer admis:

- Les loyers qui dépassent CHF 3'405.--/pièce/an avant travaux sont bloqués à leur montant avant travaux (CHF 1'135.--/mois 4 pièces)
- Les loyers qui atteignent ou dépassent CHF 3'405.--/pièce/an après travaux sont bloqués au même montant.
- Exception pour les travaux d'améliorations énergétiques:
 - + Montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire
 - + Contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser CHF 10.—/pièce/mois
- Nouvelle limite des loyers par exemple à CHF 3'650.--/pièce/an (CHF 3'405.-- + CHF 135.-- + CHF 120.--)

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

MAIS

- Réactualisation du loyer avant travaux en fonction des critères relatifs (évolution du taux hypothécaire, de l'ISPC et des charges).
- PROBLEME: Une baisse de 2% du taux hypothécaire (bail à 3.75%) donne droit à une baisse de loyer de 19.35%.

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

Bonus conjoncturel à l'énergie

- Crédit de CHF 10 millions/an au plus par an.
- 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.
- N'existe plus depuis 2013.
- Mais très peu utilisé par les propriétaires. Pourquoi???

3) PRÉSENTATION DU CADRE LÉGAL

Conclusion

Le système légal existant à Genève et en Suisse est:

- Extrêmement complexe;
- Institue un contrôle généralisé des loyers de manière impérative;
- Ne permet pas, compte tenu des taux d'intérêts très bas, de rentabiliser de manière raisonnable l'investissement consenti, voire pas du tout.

4) LE LABEL VERT

- Un label facultatif mis à disposition des régies dès 2008.
- Une adhésion volontaire.
- Pour les membres exerçant une activité de gérance.
- Des solutions simples.
- Des objectifs ambitieux mais réalistes.
- Des résultats significatifs.

4) LE LABEL VERT

Quelques chiffres

- Le secteur du bâtiment représente près de 50% de la consommation d'énergie et des émissions de CO2 en Suisse.
- L'éclairage des communs d'immeuble représente environ 4% de la consommation électrique du Canton de Genève.

4) LE LABEL VERT

Exigences du Label Vert SR

- Un Cahier des charges: Exigences définies d'année en année à appliquer par rapport à la gestion des locaux de la régie:
 - Recyclage: tri du papier, verre, PET, alu, piles, batteries, ...
 - Electricité: utilisation d'ampoules à faible consommation d'énergie.
 - Transport: promotion de la mobilité douce pour les collaborateurs.

- Un Programme: Exigences à appliquer dans le cadre de l'activité de gérance:
 - Optimisation de l'éclairage des communs d'immeubles;
 - Optimisation de la gestion des installations techniques (contrat à la performance)

4) LE LABEL VERT

Eclairage des communs d'immeubles

- Installation de détecteurs de présence sur les luminaires existants ou de nouveaux luminaires avec détecteurs intégrés.
 - Economie d'électricité jusqu'à 80% de la consommation.
- Potentiel d'économie sur l'éclairage présent dans les communs d'immeubles: 50 GWh d'électricité par an pour le canton de Genève, soit l'équivalent de la consommation électrique de plus de 16'000 ménages genevois.
- Rentabilisation des travaux avec incitation financière et avantage fiscaux: dès 2 ans!
- C'est le propriétaire qui paie les travaux, mais c'est lui qui bénéficie des économies, puisque c'est lui qui assume les coûts d'électricité.

4) LE LABEL VERT

Autres potentiels identifiés:

- Le potentiel d'économie dans les buanderies s'élève à 10 GWh d'électricité par an, soit la consommation électrique de plus de 3'000 ménages genevois:
 - remplacement des appareils existants par des équipements plus efficaces de classe A++ ou plus,
 - suppression des installations particulièrement énergivores telles que les armoires sèches

- Le potentiel d'économie des pompes de circulation de chauffage s'élève à 30 GWh d'électricité par an, soit l'équivalent de la consommation électrique de 10'000 ménages genevois:
 - Le remplacement des circulateurs de chauffage existants par des appareils plus efficaces de classe A.
 - Le dimensionnement correct des équipements.
 - L'extinction des pompes de circulation dès la fin de la période de chauffe

4) LE LABEL VERT

Gestion des installations techniques

- Un Contrat d'optimisation énergétique (ou contrat à la performance) a pour but d'assurer l'optimisation de la gestion énergétique de l'installation de chauffage, en vue de minimiser autant que possible la consommation énergétique du bâtiment.
- Il vient se greffer sur le contrat de maintenance ordinaire conclu entre le propriétaire d'un bâtiment et le chauffagiste en charge de la maintenance de l'installation de chauffage.
- Le chauffagiste est rémunéré pour ses prestations au moyen d'un forfait annuel sujet à malus ou bonus (intéressement) en fonction de la performance énergétique réalisée chaque année, selon qu'il dépasse ou n'atteint pas l'objectif de performance convenu dans le contrat.
- Economie moyenne supérieure à 10% de la consommation de combustible.

4) LE LABEL VERT

Gestion des installations techniques

- Sous l'angle du droit du bail, une telle prestation constitue une dépense en lien avec l'usage de la chose qui peut être facturée sous forme de frais accessoires.
- Ces frais sont intimement liés à la maintenance et à la surveillance de l'installation de chauffage et peuvent, par conséquent, être inclus dans les frais de chauffage et d'eau chaude lorsque le bail prévoit déjà la facturation de ces frais sous forme de frais accessoires.
- Pas d'autre formalité requise.

5) CONCLUSIONS

- Amélioration énergétique des bâtiments s'inscrit dans un cadre légal pas incitatif et même décourageant.
- Décision de réaliser des travaux est dictée par un ensemble de facteurs divers sur lesquels il est souhaitable d'agir.
- Ne pas se focaliser uniquement sur les travaux, mais veiller à une gestion optimale des bâtiments.



13, rue Ferdinand-Hodler • Case postale 3483 • 1211 Genève 3 T +41
(0)22 312 51 00 • F +41 (0)22 312 51 05
info@avocats-immo.ch
www.avocats-immo.ch