

GRAND CONSEIL

Commission de l'énergie et des Services
industriels
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 GENEVE

A l'attn de M. Francis WALPEN, Président

Genève, le 26 février 2009
O/2.1.1MB413-08

Concerne : PL 10258 modifiant la Loi sur l'énergie (L 2 30)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous faisons suite aux auditions de notre association par votre Commission en date du 9 janvier 2009 et 30 janvier 2009 dans le cadre de l'objet visé en marge et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, comme convenu, notre prise de position écrite comprenant notre proposition d'amendement dûment motivée.

Nous nous permettons de rappeler que notre association avait déjà été auditionnée auparavant dans le cadre de l'examen de ce projet de loi par la Commission du logement du Grand Conseil en date du 30 juin 2008. Nous avons proposé à cette occasion plus d'une vingtaine d'amendements qui avaient été motivés dans une prise de position écrite adressée à ladite Commission en date du 17 juillet 2008.

Nous ne reviendrons dès lors pas sur ces différentes propositions, qui demeurent d'actualité, et nous nous limiterons à évoquer dans le cadre de la présente prise de position, conformément au souhait émis par votre Commission, la question des conséquences du projet de loi visé en marge sur la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) (L 5 20).

I. Introduction

1) La Société des régisseurs de Genève

La Société des régisseurs de Genève est une association de droit privé, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière.

Nos membres gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, représentant plus de 3,2 milliards d'états locatifs gérés. Nos membres occupent plus de 1'300 employés et 3'200 concierges.

2) Généralités

L'immobilier est responsable approximativement de 50% de l'énergie dépensée dans notre canton. A ce titre, les professionnels de l'immobilier sont des acteurs incontournables pour relever le défi énergétique des décennies à venir.

La Société des régisseurs de Genève est particulièrement sensible à cette question et s'engage de manière déterminée. Elle vient d'adopter à cet effet un programme intitulé Label Vert qui propose à ses membres des mesures permettant de générer des économies d'énergie dans le cadre de la gestion des immeubles. Chaque année, une ou plusieurs mesures seront définies et des objectifs minimums fixés pour l'obtention du Label Vert par nos membres. Pour cette année de lancement, un programme d'amélioration de l'éclairage des communs d'immeubles a été adopté. Cet assainissement permet d'économiser entre 50% et 80% de l'électricité dépensée dans ce contexte. L'objectif fixé à nos membres pour cette première année est de procéder à l'assainissement d'au moins 10% du parc sous gestion. Sachant que la consommation électrique liée à l'éclairage des communs d'immeubles représente environ 4% de la consommation électrique totale du canton, et que nous ambitionnons d'assainir près de la moitié du parc immobilier, **L'économie réalisée grâce à notre programme s'élèvera à au moins à 1% de la consommation électrique totale du canton.**

Nous projetons d'ores et déjà d'adopter d'autres programmes au cours des années à venir, notamment par exemple dans le cadre de la gestion des chaufferies et des ventilations d'immeuble. Celles-ci font déjà l'objet d'un suivi notablement plus pointu depuis l'introduction de l'indice de dépense énergétique des immeubles. Il reste toutefois des possibilités d'amélioration notables.

Notre association démontre ainsi qu'elle assume pleinement la responsabilité qui lui incombe dans le domaine énergétique, en raison du domaine d'activité de ses membres ainsi que de leur importante représentativité sur le marché. **Elle soutient en conséquence pleinement l'objectif du projet de loi étudié visant à générer des économies d'énergie dans le bâtiment.**

Ce soutien est toutefois conditionné au fait que les propositions formulées dans le projet de loi répondent aux impératifs d'efficacité, de rationalité et de proportionnalité. En effet, seules des mesures respectant ces exigences sont susceptibles de trouver un écho favorable auprès des propriétaires, respectivement auprès des professionnels de l'immobilier, et de permettre, en conséquence, d'atteindre l'objectif recherché.

A cet égard, il convient de souligner l'extrême complexité de toute intervention sur le domaine bâti, qui requiert fréquemment l'intervention de nombreux professionnels et corps de métiers différents aux compétences diverses. Il est dès lors nécessaire de soutenir les professionnels concernés par ces changements de manière à leur permettre d'assimiler l'ensemble de ces nouveautés et de faire preuve de souplesse et de pragmatisme dans l'application concrète de ces normes.

Il est en outre nécessaire de prévoir que le coût de tels travaux puissent être répercutés sur les loyers, ce qui n'est pas possible en l'état en raison de la LDTR. **Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement à la LDTR simultanément à l'adoption de ce projet de loi.** Comme cela sera démontré en détails ci-après, un tel aménagement s'impose pour plusieurs raisons.

Il convient d'opérer, dans le cadre de cette analyse, une distinction entre la situation où le projet de loi prévoit **d'imposer** au propriétaire la réalisation de travaux (point III. ci-après), de celle où le projet de loi a pour objectif **d'inciter** les propriétaires à réaliser certains types de travaux (point IV. ci-après).

Il convient de relever que **les économies d'énergie les plus importantes** pourront être réalisées dans le cadre de **la rénovation du parc d'immeubles existants**. En effet, la dépense énergétique moyenne de ces immeubles est supérieure de plus du double de celle d'immeubles nouvellement construits selon un standard habituel, et même largement plus par rapport à des immeubles qui respectent un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique.

Les nouveaux bâtiments, dont le potentiel d'économie d'énergie est proportionnellement relativement limité, sont d'ailleurs d'ores et déjà très efficaces sur un plan énergétique.

Il est par conséquent nécessaire, pour diminuer de manière sensible la consommation énergétique des bâtiments, de procéder à des rénovations importantes du parc immobilier existant. Or, compte tenu du coût élevé de telles mesures, **des rénovations à large échelle ne sont envisageables qu'à la condition d'adopter en outre des mesures très incitatives** pour permettre aux propriétaires et aux professionnels de procéder à ces travaux.

Ce dernier point revêt à notre sens une importance fondamentale puisqu'il est illusoire d'imaginer qu'à défaut, des travaux très coûteux seraient entrepris.

Nous vous prions de trouver ci-après, suite à ces remarques introductives d'ordre général, notre analyse détaillée quant à la problématique de la répercussion des coûts des travaux générant des économies d'énergie sur les loyers.

II. Présentation des dispositions légales applicables

1. Ordonnance sur le bail à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) (RS 221.213.11)

L'article 14 OBLF traite des prestations supplémentaires du bailleur, soit notamment des travaux de réparations et des rénovations. Il a récemment été complété par un nouvel alinéa 2 et 3 afin d'encourager les bailleurs à procéder à des travaux d'amélioration énergétique. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Selon ces nouvelles dispositions, les travaux d'amélioration énergétique doivent être entièrement considérés comme des prestations supplémentaires du bailleur. Conformément au droit du bail, leur coût peut en conséquence être répercuté sur le loyer.

Sont notamment visées les améliorations énergétiques suivantes :

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

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

Cette disposition a, à l'évidence, pour objectif d'inciter les bailleurs à réaliser des travaux et à prendre des mesures d'amélioration énergétique. Elle clarifie la qualification des mesures d'amélioration énergétiques en prévoyant de manière explicite que de telles mesures doivent être considérées comme des prestations supplémentaires du bailleur, et non comme une simple mise au goût du jour ou adaptation aux règles de l'art.

Une telle réglementation apparaît comme parfaitement légitime dans la mesure où toute mesure d'amélioration énergétique du bâtiment aura nécessairement pour conséquence une diminution des charges qui bénéficiera au locataire.

2. Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) (L 5 20)

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat. A cet effet, elle prévoit notamment des restrictions à la transformation et à la rénovation des maisons d'habitation.

La LDTR place en effet toute transformation ou rénovation de bâtiments d'habitation sous le régime de l'autorisation et fixe, comme condition de l'autorisation, un montant maximum des loyers des logements après travaux. Les loyers, après travaux de rénovation ou de transformation, doivent répondre aux besoins prépondérants de la population, soit s'élever au maximum à CHF 3'363.--/pièce/année, ce qui correspond à un loyer de CHF 1'121.--/mois pour un quatre pièces.

En d'autres termes, **si le loyer d'un appartement est égal ou supérieur à ce montant avant les travaux, le coût des travaux ne pourra pas être répercuté sur les loyers**. Par ailleurs, si le loyer est inférieur à ce montant avant les travaux, il ne pourra pas dépasser ce montant, quel que soit le coût des travaux.

L'article 9 alinéa 5 lettre b LDTR prévoit une dérogation à ce principe pour les travaux d'économie d'énergie. Cette disposition prévoit que les mesures d'économie d'énergie, qui dépassent les exigences légales ou réglementaires, qui génèrent des coûts supplémentaires et qui entraînent une baisse des charges du locataire, peuvent permettre un dépassement des loyers plafond.

L'une des conditions d'application de cette exception est que les travaux considérés doivent excéder les exigences légales. A défaut, leur coût ne pourra être répercuté sur les loyers. **Cela signifie notamment que les travaux ou les mesures d'économie d'énergie qui sont réalisés en vertu d'une obligation légale, ou de manière volontaire en respectant les seuils et standards légaux et réglementaires, ne peuvent pas bénéficier de cette dérogation.**

Cette disposition est tout à fait insatisfaisante dans l'optique des préoccupations soulevées par ce projet de loi dans la mesure où celui-ci prévoit de nouvelles obligations de procéder à des travaux ou à des mesures d'amélioration énergétique ainsi qu'une élévation des seuils et standards à respecter en cas de travaux, ce qui entraînera une diminution des travaux et des mesures pouvant bénéficier de la dérogation prévue par ladite disposition.

Il convient de distinguer dans ce contexte la situation dans laquelle le projet de loi impose aux propriétaires l'obligation de réaliser des travaux d'économie d'énergie de celle où le projet de loi a pour objectif d'inciter le propriétaire à réaliser de tels travaux. Dans la première hypothèse, comme cela sera démontré ci-après au point III, **une modification de la LDTR s'impose pour différentes raisons**. S'agissant des autres travaux, il sera exposé pour quelles raisons la LDTR empêchera, de facto, si elle n'est pas modifiée, la réalisation de tels travaux.

III. Nécessité de modifier la LDTR en vertu du droit fédéral

Nous examinerons sous ce chapitre les différentes raisons, d'ordres téléologiques et constitutionnels, pour lesquelles les dispositions du projet de loi sur l'énergie, qui imposent la réalisation de travaux, requièrent de modifier la LDTR.

1. Objectif de la LDTR

L'objectif de la LDTR, et plus particulièrement l'assujettissement à autorisation de tous travaux de transformation ou rénovation, ainsi que le plafonnement des prix à la pièce après travaux, ont pour objectif de maintenir un parc de logements bénéficiant de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

Par rénovation, la loi entend la remise en état, même partielle, de toutes ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements.

La LDTR a donc pour objectif de maintenir un parc de logements bénéficiant de loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population en maintenant le caractère actuel de l'habitat et en proscrivant la possibilité de rentabiliser des travaux visant à améliorer le confort.

La nature des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments doit être clairement distinguée des autres travaux de rénovation dans la mesure où ceux-ci présentent des différences essentielles.

En effet, les travaux d'amélioration énergétique n'ont pas pour but d'améliorer le confort des logements, même s'il s'agit souvent d'une conséquence indirecte profitable aux locataires. L'objectif des travaux d'amélioration énergétique des bâtiments est de répondre au double défi de la problématique climatique et énergétique à laquelle notre environnement et les humains sont confrontés.

Par ailleurs, ces travaux ont nécessairement tous pour conséquence de réduire les besoins en énergie des bâtiments et, en conséquence, de diminuer de manière directe ou indirecte, les charges et les loyers des locataires. L'importance de ces économies dépend bien entendu de la nature de ces travaux ainsi que du coût des énergies. Toutefois, la réalisation de travaux générant des économies d'énergie doit toujours être guidée par le principe de proportionnalité. Ainsi, les économies réalisées doivent toujours être dans une certaine relation avec le coût de ces travaux et la durée pendant laquelle ceux-ci déploieront leurs effets.

La question de la rentabilité des travaux d'économie d'énergie dépend directement du coût des énergies qui est actuellement particulièrement volatil, signe des craintes et des incertitudes qui y sont liées. Il est donc difficile de déterminer la rentabilité de tels travaux pendant toute leur durée d'amortissement. Il est toutefois extrêmement vraisemblable que **le coût des énergies va croître de manière importante à moyen et long terme** compte tenu de la diminution des ressources fossiles ainsi que de l'augmentation des besoins énergétiques au niveau mondial.

Aussi, la rentabilité des travaux et mesures d'économie d'énergie augmenteront proportionnellement à l'augmentation du coût des énergies. **Il convient dès lors, afin d'estimer la rentabilité de travaux de rénovations dont la durée d'amortissement est, par hypothèse, de trente ans, de prendre en considération le coût moyen des énergies au cours des trente prochaines années, et non le coût des énergies à ce jour.**

En conséquence, la nature et les conséquences de travaux d'amélioration énergétique étant totalement différentes de ceux des travaux de rénovation, il convient de les traiter de manière distincte.

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce puisque les travaux d'amélioration énergétique sont considérés, au sens de la LDTR, comme des travaux de rénovation et sont, en conséquence, soumis au même régime juridique, sous réserve de la dérogation prévue à l'article 9 alinéa 5 lettre b LDTR. Celle-ci n'est toutefois pas satisfaisante dans la mesure où, d'une part, il ne s'agit que d'une faculté laissée à l'appréciation de l'autorité, et non d'un droit et que, d'autre part, cela ne concerne que les travaux dépassant les exigences et les seuils légaux ou réglementaires. Ainsi, les travaux d'amélioration énergétique sont traités, *de facto*, comme des travaux de rénovation.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le but visé par la LDTR ne s'oppose pas à ce que le coût des travaux et des mesures d'économie d'énergie soient reportés sur les loyers.

Nous comprenons la crainte exprimée notamment par les milieux de protection des locataires que les travaux et les mesures d'économie d'énergie exercent une pression à la hausse sur les loyers. Ces craintes nous paraissent d'autant plus légitimes au regard de la sévère pénurie de logements qui frappe notre canton depuis plusieurs années et qui est la cause de la hausse des loyers dans le canton.

Cet état de fait permet de constater que la LDTR n'est pas l'outil adéquat pour tenter de maintenir les loyers à un niveau correspondant aux besoins prépondérants de la population.

En revanche, la LDTR est très clairement responsable du niveau de rénovations des immeubles très inférieur, de l'ordre de 50%, par rapport à la moyenne suisse.

Aussi, la seule conséquence prévisible d'un maintien en l'état de la LDTR sera l'absence de toute rénovation énergétique dans le canton.

Une telle situation pénaliserait en premier lieu les locataires puisque ce sont eux qui supportent, de manière directe ou indirecte, les coûts relatifs à l'énergie. Bien entendu, une telle situation serait également particulièrement regrettable d'un point de vue environnemental.

Il convient encore de souligner à cet endroit que **seul un dé plafonnement du loyer maximum** admis par la LDTR est requis. **Les autres garanties offertes par cette loi demeurerait inchangées.**

Ainsi, la réalisation de travaux d'économie d'énergie resterait soumise à autorisation, si bien que le Département pourra **contrôler la nature de ces travaux**. Il sera donc en mesure de s'assurer de l'efficacité des travaux envisagés.

Par ailleurs, **le calcul et le montant du coût des travaux répercutés sur les loyers continuerait d'être contrôlés par le Département**, comme condition de l'autorisation de construire.

Finalement, **les loyers fixés resteraient contrôlés** pendant une période de trois à cinq ans. Pour être complet, il convient encore de préciser que le droit du bail ne permet pas de modifier le montant de loyer en raison de ces travaux à la sortie de la période de contrôle.

Les craintes de voir les loyers s'envoler en raison de la réalisation de tels travaux sont donc absolument infondées.

2. Violation du principe de la primauté du Droit fédéral (art. 49 Cst)

Imposer aux propriétaires l'obligation de réaliser des travaux d'amélioration énergétique, sans lui permettre de répercuter le coût de tels travaux sur les loyers, viole le principe de la primauté du droit fédéral.

Selon l'article 49 de la Constitution fédérale, le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire. La jurisprudence a précisé ce principe en prévoyant que les règles cantonales qui seraient contraires au droit fédéral, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en œuvre, doivent céder le pas devant le droit fédéral. Ce principe n'exclut cependant toute réglementation cantonale que dans les matières que le législateur fédéral a réglé de façon exhaustive, les cantons restant au surplus compétents pour édicter, quand tel n'est pas le cas, des dispositions de droit public dont les buts et les moyens envisagés convergent avec celles prévues par le droit fédéral. Si, dans les domaines régis en principe par le droit civil fédéral, les cantons conservent la compétence d'édicter des règles de droit public, c'est à condition que le législateur fédéral n'ait pas entendu régler une matière de façon exhaustive, que les règles cantonales soient motivées par un intérêt public pertinent et qu'elles n'éluent pas le droit civil, ni n'en contredisent le sens ou l'esprit.¹

Fondée sur ces principes, la jurisprudence admet qu'il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral. Les cantons demeurent cependant libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation. Le Tribunal fédéral a rappelé à cette occasion que les dispositions cantonales qui soumettent à une autorisation les transformations de maisons d'habitation et imposent un contrôle des loyers ne sont en principe pas contraires aux règles du droit civil fédéral qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires.²

En revanche, le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'était pas admissible d'inclure les travaux de réparation dans la définition des travaux de rénovation et de les assujettir en conséquence au même régime d'autorisation et de contrôle des loyers. En effet, en vertu du droit du bail, le bailleur est tenu de remettre au locataire un objet en bon état et, en conséquence, être tenu de procéder à des réparations. Or, l'article 14 OBLF détermine précisément de quelle manière il est possible de répercuter les coûts de tels travaux sur le montant des loyers.

Ainsi, le Tribunal fédéral a constaté qu'une telle disposition empiète sur le domaine régi par le droit fédéral et en entrave l'application. Dans la mesure où le droit du bail impose au bailleur de procéder dans certaines circonstances à la réalisation de travaux de réparations, le droit cantonal ne peut soumettre cette obligation à l'obtention préalable d'une autorisation. Par ailleurs, dans la mesure où l'article 14 OBLF prescrit de quelle manière le coût de tels travaux peut être répercuté sur les loyers, le canton n'est pas en droit d'instituer un contrôle des loyers.³

Le projet de loi modifiant la loi sur l'énergie prévoit d'imposer aux propriétaires, notamment à l'article 15 B, de réaliser un audit énergétique et de procéder à l'exécution de travaux d'amélioration énergétique dans certaines circonstances. De tels travaux entrent incontestablement dans le champ d'application de l'article 14 alinéa 2 OBLF qui prévoit de quelle manière le coût de tels travaux peut être répercutés sur les loyers. Dans la mesure où le droit cantonal prévoirait une obligation pour le bailleur de procéder à de tels travaux, le droit cantonal ne pourrait limiter ou empêcher l'application du droit fédéral en instaurant un contrôle des loyers.

Cette situation serait en tous points comparables à celle, décrite ci-dessus, examinée par le Tribunal fédéral et considérée comme contraire à l'art. 49 de la Constitution.

En conséquence, l'article 9 alinéa 5 lettre b LDTR, qui empêche l'application de l'article 14 alinéa 2 OBLF en prévoyant que seules les mesures d'économie d'énergie qui dépassent les exigences légales peuvent permettre une répercussion du coût de travaux sur les loyers, contreviendrait manifestement à la primauté du droit fédéral et devrait donc être considéré comme contraire à la Constitution.

¹ ATF 131 I 333, consid. 2.1

² ATF 131 I 333, consid. 2.2; ATF 116 I A 401, consid. 5 b

³ ATF 116 I a 401 consid. 5 b

3. Violation de la garantie de la propriété

L'article 26 alinéa 1 de la Constitution fédérale prévoit **la garantie de la propriété**. Dans sa fonction individuelle, la garantie de la propriété protège les droits patrimoniaux concrets du propriétaire : celui de conserver sa propriété, d'en jouir et de l'aliéner. Les mesures de contrôle des loyers, d'affectations forcées au logement, d'expropriation du droit d'habitation, d'autorisation d'aliénation, de démolir ou de transformer un immeuble portent toutes atteintes à l'une des prérogatives découlant du droit de propriété.⁴

Comme toutes restrictions portées à un droit de rang constitutionnel, celles-ci doivent reposer sur une base légale, poursuivre un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité.

En l'espèce, les articles 9 et 10 LDTR assujettissant à autorisation tous les travaux de rénovation et de transformation et limitant le montant du loyer après travaux constitueraient une base légale. Cette exigence serait réalisée et ne poserait pas de problème.

S'agissant de l'existence d'un intérêt public, on pourrait, à la rigueur, admettre que la limitation de la répercussion du coût des travaux d'amélioration énergétique, dans le but de maintenir des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, correspond à un tel intérêt public.

En revanche, **une telle réglementation violerait assurément et gravement le principe de proportionnalité**.

En vertu du principe de la proportionnalité, une restriction à la propriété privée ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêts publics recherchés ; il faut en outre que ce but ne puisse pas être atteint par l'emploi de moyens moins rigoureux. Enfin, il doit exister un rapport raisonnable entre la limitation de la propriété et le résultat recherchés.⁵

En l'espèce, **la réglementation prévue empêcherait tout report du coût des travaux d'amélioration énergétique sur les loyers. Le propriétaire devrait ainsi assumer entièrement ces travaux, alors même que le locataire bénéficierait simultanément d'une diminution des charges.**

Dans la mesure où la réalisation de travaux d'amélioration énergétique serait imposée aux propriétaires par le projet de loi sur l'énergie, il y a lieu de considérer qu'une telle réglementation violerait gravement le principe de la proportionnalité, et donc la garantie de la propriété. En effet, **le propriétaire serait contraint d'investir des moyens financiers importants dans des travaux d'amélioration énergétique sans pouvoir rentabiliser son investissement**. Une telle réglementation aurait pour conséquence de **vider la garantie de la propriété de l'une de ces prérogatives essentielles, à savoir le droit d'en bénéficier économiquement, ce qui reviendrait à la vider d'une part importante de sa substance**.

Par ailleurs, s'agissant des autres travaux d'amélioration énergétique qui ne seraient pas imposés par le projet de loi sur l'énergie, l'analyse et la conclusion ne seraient pas différentes. En effet, le propriétaire réaliserait des travaux, sans pouvoir en répercuter le coût sur les loyers, alors même que ces travaux permettent aux locataires de bénéficier d'une diminution des charges et/ou du loyer. Manifestement, l'intérêt public poursuivi pourrait être atteint par l'emploi de moyens moins rigoureux et il apparaît qu'il n'est pas proportionné de faire supporter l'entier des coûts des travaux aux propriétaires, alors que c'est le locataire qui en retire l'entier des bénéfices.

En conséquence, la limitation de la possibilité de reporter le coût des travaux d'économie d'énergie sur les loyers est contraire à la garantie de la propriété.

⁴ ATF 131 I 333, consid. 3.1

⁵ ATF 113 I A 126, consid. 7 b

IV. Nécessité de modifier la LDTR en vertu de l'objectif visé par le projet de loi

Comme cela a déjà été exposé précédemment, les économies d'énergie les plus importantes pourront être obtenues dans le cadre de la rénovation et de l'amélioration énergétique du parc de bâtiments existants. De tels travaux ne seront pas obligatoires en vertu du projet de loi pour la plupart des bâtiments. Pour que de tels travaux soient entrepris, il est par conséquent indispensable de créer des conditions-cadres raisonnables, notamment d'un point de vue financier, qui permettent d'inciter les propriétaires à initier des tels travaux.

La part du surcoût des travaux permettant de générer des améliorations énergétiques ne représente qu'une petite partie du coût total des travaux dans le cadre d'une rénovation importante. Ce n'est que cette part du coût des travaux qui pourrait être répercutée sur les loyers dans la mesure où, comme cela été exposé précédemment, les autres coûts, considérés comme des travaux de rénovations, ne peuvent et ne pourront pas être répercutés sur les loyers en vertu de la LDTR.

Il est absolument illusoire d'imaginer que des propriétaires initieraient des travaux de rénovations visant à améliorer le bilan énergétique de l'immeuble, compte tenu de la complexité et du coût important de tels travaux, sans que la possibilité offerte par le droit fédéral de reporter le coût des travaux sur les loyers soit également disponible à Genève.

La possibilité de répercuter le coût des travaux d'amélioration énergétique sur les loyers est en conséquence une condition nécessaire, mais non suffisante, pour que de tels travaux soient réalisés à Genève.

En effet, compte tenu du coût de tels travaux et de l'impossibilité de répercuter la grande majorité d'entre eux sur les loyers, il est absolument nécessaire d'adopter d'autres mesures incitatives afin de favoriser la réalisation de tels travaux.

Dans ce contexte, il convient de souligner que les subventions à disposition des propriétaires viennent en déduction du coût des travaux d'amélioration énergétique, et donc du montant pouvant être répercuté, en cas de modifications de la LDTR, sur les loyers. Ces subventions bénéficieraient donc en réalité directement aux locataires, puisque le montant répercuté sur les loyers serait diminué d'autant, et ne constitueraient donc pas une incitation pour le propriétaires.

En conséquence, il est indispensable que le projet de loi prévoit d'autres mesures incitatives, notamment d'ordre fiscal, qui bénéficient directement aux propriétaires. De telles incitations ont été proposées dans le cadre de notre prise de position adressée à la Commission du logement du Grand Conseil. Nous vous prions respectueusement de bien vouloir vous y référer.

Nous soulignons que la réalisation de travaux d'amélioration énergétique est manifestement dans l'intérêt des locataires dans la mesure où se sont eux qui assument, directement ou indirectement, les charges relatives à l'énergie. Les milieux de défense des locataires n'avaient d'ailleurs pas manqué de critiquer l'état des bâtiments et l'absence de mesures et de travaux d'amélioration énergétique lorsque le prix du baril de pétrole avait dépassé le niveau de \$ 100.--. Il est donc surprenant que ces mêmes milieux souhaitent aujourd'hui adopter ou maintenir une réglementation, divergente du droit fédéral, qui vise à limiter la possibilité de rentabiliser des travaux d'économie d'énergie et qui a pour conséquence d'empêcher, de facto, la réalisation de travaux d'amélioration énergétique dans le canton de Genève.

V. Conclusion

Compte tenu des explications qui précèdent, nous estimons que l'unique solution raisonnable et conforme au droit consiste à modifier et à adapter la législation cantonale de manière à ce que le droit fédéral, et en particulier l'article 14 alinéas 2 et 3 OBLF, puisse s'appliquer pleinement.

En conséquence, nous suggérons les amendements suivants au projet de loi relatif à la modification de la loi sur l'énergie.

Article 15 alinéa 13 (nouveau) :

Répercussion du coût des travaux d'amélioration énergétique

« Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

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

Modifications à d'autres lois

LDTR

Art. 6 al. 3 par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et 5 (nouveau)

« Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers et justifier un dépassement de la fourchette prévue à l'alinéa 3, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

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

Art. 9, al. 5, let. b et c (abrogées), al. 6 (nouveau)

« Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, et justifier un dépassement de la fourchette prévue à l'alinéa 3, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

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

Nous demeurons bien entendu à votre entière disposition pour toute question ou demande de complément que vous pourriez avoir en relation avec la présente prise de position.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires, à l'assurance de notre haute considération.

Le Secrétaire général :



Andreas FABJAN