

23.3921 - Motion

Hausse des prix de l'énergie. Supprimer les mauvaises incitations pour les propriétaires

(motion déposée par le conseiller national Balthasar Glättli le 16 juin 2023)

1. Enjeux

L'enjeu de la motion est de modifier le droit du bail pour que (1) les coûts supplémentaires liés à la consommation d'énergie d'un immeuble mal isolé soient supportés à parts égales par les locataires et les bailleurs et que (2) la Confédération contrôle le niveau des loyers augmentés à la suite de travaux d'amélioration énergétique ainsi que celui des nouveaux loyers en cas de résiliation de bail.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter cette motion.

3. Motifs

Nous partageons l'idée selon laquelle il convient de renforcer l'attractivité des rénovations énergétiques mais constatons que les mesures préconisées par la présente motion auraient manifestement un effet contraire au but recherché.

Si les propriétaires d'immeubles anciens mal isolés rechignent parfois à engager des travaux d'amélioration énergétique, c'est par manque de financement ou de mesures incitatives. Ce n'est en revanche en aucun cas parce ce sont les locataires qui assument au final les coûts effectifs de l'énergie au travers de leur décompte de charges. Les propriétaires ont tout à gagner du maintien de la valeur de leur patrimoine par des mesures d'assainissement.

La hausse des coûts de l'énergie touche tout un chacun - propriétaires et locataires - et il paraît fort discutable de vouloir partager les frais accessoires lorsque ceux-ci sont à la hausse. Ce serait la meilleure façon de déresponsabiliser les locataires qui ont, par leur comportement, une réelle maîtrise des coûts.

Les augmentations de loyer consécutives à des travaux à plus-value énergétique sont, quant à elles, très cadrées et ce sont les autorités judiciaires qui doivent, en cas de contestation, en vérifier la validité.

A noter que dans de nombreuses situations, les hausses de loyer consécutives à des travaux à plus-value sont atténuées par la prise en compte d'autres critères relatifs, comme le taux hypothécaire de référence, voire remises en cause eu égard à un rendement abusif.