



Ville de Lausanne

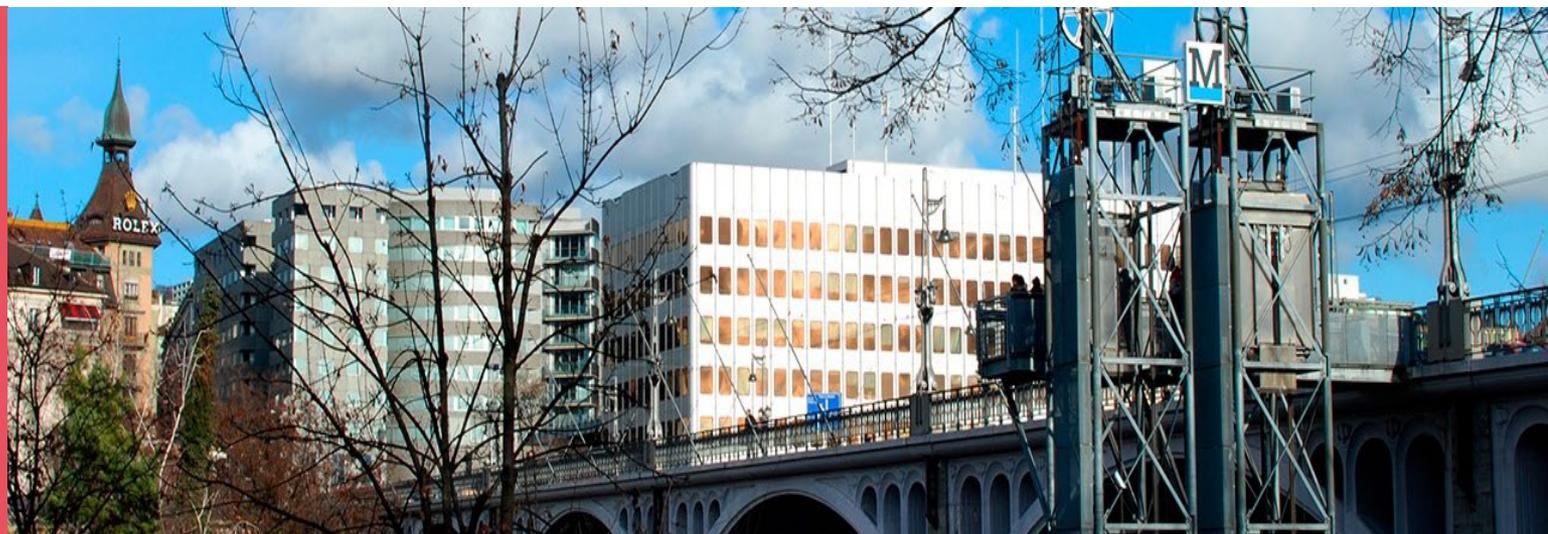
# Rénovation énergétique des bâtiments

## Diverses implications en droit du bail

Le 13 février 2025

Renaud Jaccard – Chef du Service des gérances





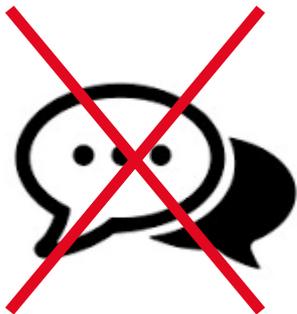
# Introduction

# Thématiques

Relation de bail, de droit privé

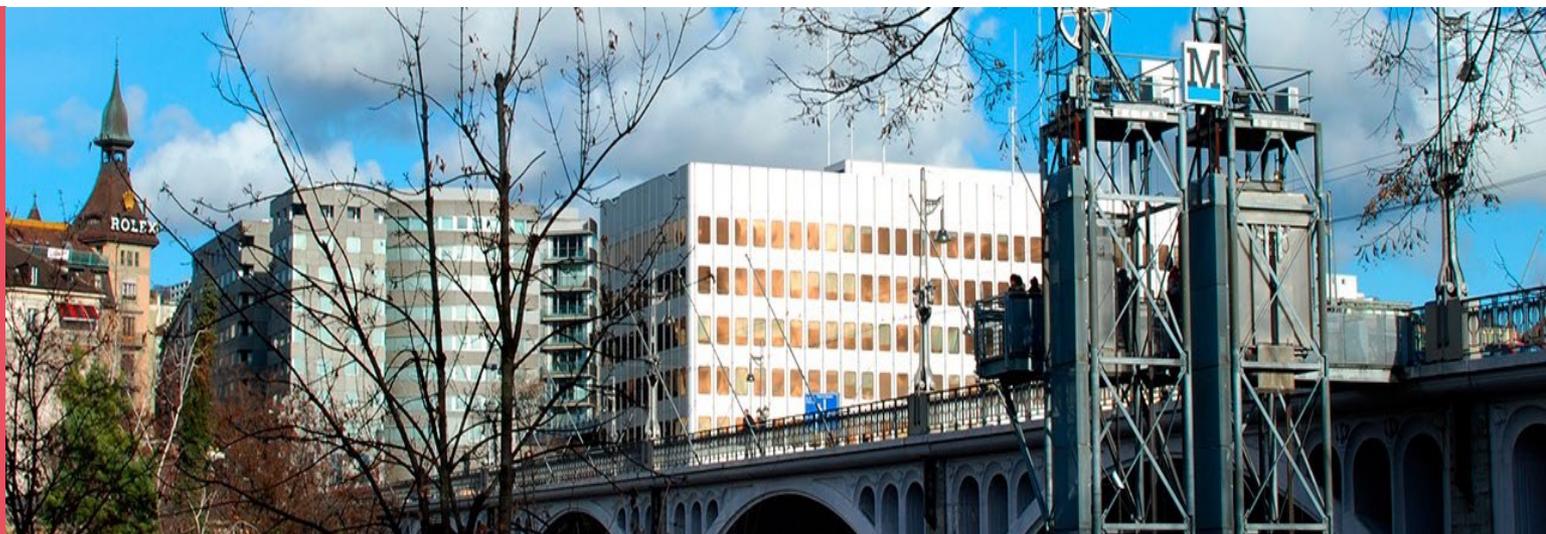


- ❖ **Répercussion sur les loyers**
- ❖ **Durée du bail**
- ❖ **Défauts de la chose louée**
- ❖ **Frais accessoires**



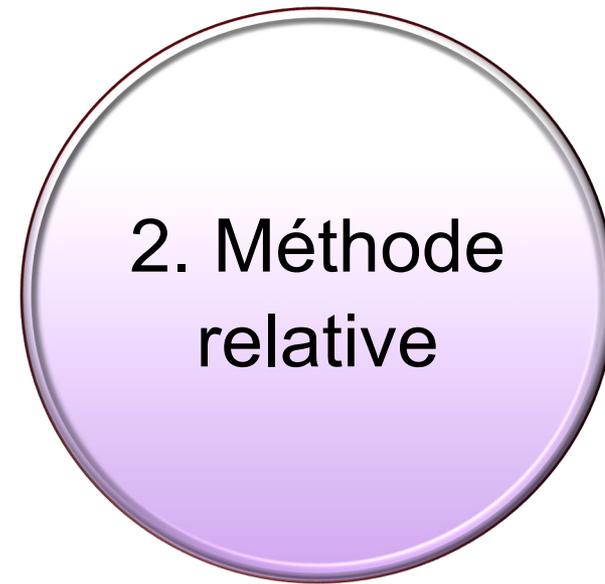
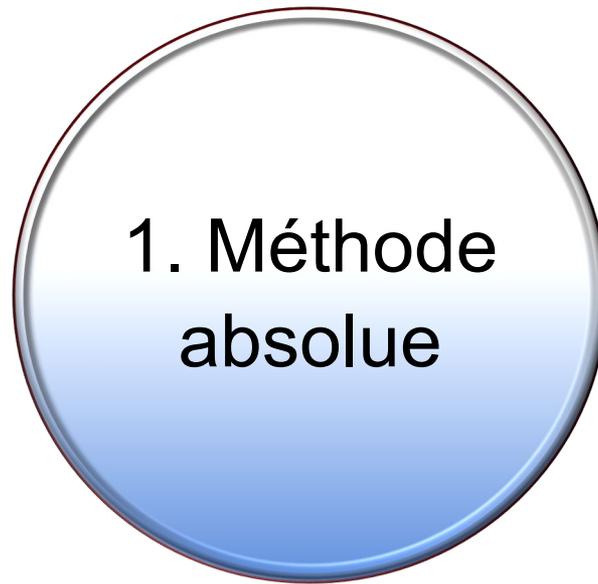
## Prescriptions de droit public

- ❖ Subventions
- ❖ Fiscalité
- ❖ Lois sur l'énergie ou sur la protection de l'environnement



# Répercussion sur les loyers

## a. Fixation du loyer



## 1. Méthode absolue

- ❖ Loyer fixé pour ce qu'il est, sans référence à un loyer précédemment en vigueur
- ❖ Typiquement appliquée à la signature du bail

Rendement  
brut

ou

Rendement  
net

ou

Loyers du  
quartier

## Loyer admissible

Rendement  
brut

- Immeubles < 10 ans
- Rentabilisation des coûts du bailleur à 5.25%

Rendement  
net

- Immeubles > 10 ans
- Rentabilisation des fonds propres du bailleur à 3.75% + ensembles des charges financières, d'entretien et d'exploitation

## Loyers du quartier



Le loyer est fixé en comparaison à 5 exemples représentatifs quant à :

- L'emplacement
- La taille du logement
- L'équipement
- L'année de construction
- L'état d'entretien

## 2. Méthode relative

- ❖ Loyer fixé par rapport à un loyer préexistant
- ❖ S'applique selon l'évolution de différents paramètres en cours de bail

1. Taux hypothécaire de référence

+

2. Indice Suisse des Prix à la Consommation

+

3. Charges d'entretien et d'exploitation

+

4. Prestations supplémentaires

## **b. Prestations supplémentaires du bailleur**

### **Art. 14 al. 1 OBLF: prestations supplémentaires**

- ❖ Améliorations créant des plus-values
- ❖ Agrandissement de la chose louée
- ❖ Prestations accessoires supplémentaires
- ❖ Importantes réparations

## **Art. 14 al. 2 OBLF: améliorations énergétiques**

### Mesures visées

- ❖ Réduction des pertes énergétiques
- ❖ Utilisation rationnelle de l'énergie
- ❖ Réduction des émissions
- ❖ Utilisation des énergies renouvelables
- ❖ Remplacement des appareils ménagers

- **Améliorations créant de plus-values**
- **Importantes réparations**
- **Améliorations énergétiques**

## **Art. 14 al. 3 OBLF : part de plus-value**

- ❖ Part de l'investissement qui excède l'entretien

## Exemple

- ❖ Améliorations à **plus-value** **totallement** répercutées sur les loyers
  - Installation d'un ascenseur extérieur dans un immeuble qui en était dépourvu
- ❖ Améliorations à **plus-value** **partiellement** répercutées sur les loyers
  - Changement de l'agencement d'une cuisine

## Exemple

- ❖ Améliorations **énergétiques** **totallement** répercutées sur les loyers
  - Isolation d'une dalle de combles
  
- ❖ Améliorations **énergétiques** **partiellement** répercutées sur les loyers
  - Changement de fenêtres

## Exemple

Importantes réparations dans un immeuble consistant en

- ❖ Réfection et isolation des façades et de la toiture
- ❖ Changement des fenêtres
- ❖ Installation de panneaux solaires thermiques
- ❖ Changement d'une chaudière à gaz pour le CAD
- ❖ Réfection des cuisines et des salles de bain
- ❖ Diverses mises aux normes
- ❖ Réfection des peintures dans les communs

## Importantes rénovations

Part importante d'entretien  
+  
Part de prestations supplémentaires

- ❖ Calcul poste par poste trop fastidieux
- ❖ 50 à 70 % s'appliquent à l'ensemble des travaux, à répercuter sur le loyer



- ❖ Présomption réfragable

## Art. 14 al. 3 bis et 4 OBLF

### Subventions et calcul de répercussion

- ❖ Déduction des subventions de la prestation supplémentaire
- ❖ Méthode Fracheboud
  - a. Intérêts du capital =  $(TIH+2\%)/2$
  - b. Amortissement = part plus-value/durée de vie
  - c. Entretien =  $(a+b)*10\%$  ou part plus-value\*1%

## Exemple 1

Répercussion totale sur les loyers

Pose de panneaux solaires (15-20 panneaux)

**Coût CHF 30'000.-**

Durée d'amortissement 20 ans, taux hypothécaire 1.75%

Frais d'intérêt =  $((1.75\% + 2\%):2) \times 30'000.-$  CHF 562.-

Amortissement =  $30'000:20$  CHF 1'500.-

a) Entretien si SVIT =  $30'000 \times 1\%$  CHF 300.-

b) Entretien si Fracheboud =  $10\%(562+1500)$  CHF 206.-

**Total plus-value annuelle si a) CHF 2'362.-**

**Total plus-value annuelle si b) CHF 2'268.-**

## 👉 Exemple 2

Remplacement d'une installation existante par une nouvelle

Remplacement d'une chaudière par une pompe à chaleur dans un petit immeuble de 2 logements, coût CHF 60'000.-

**Part de plus-value 60%, soit CHF 36'000.-**

Durée d'amortissement 20 ans, taux hypothécaire 1.75%

Frais d'intérêt =  $((1.75\% + 2\%):2) \times 36'000.-$  CHF 675.-

Amortissement =  $36'000:20$  CHF 1'800.-

a) Entretien si SVIT =  $36'000 \times 1\%$  CHF 360.-

b) Entretien si Fracheboud =  $10\%(675 + 1800)$  CHF 247.-

**Total plus-value annuelle si a) CHF 2'835.-**

**Total plus-value annuelle si b) CHF 2'722.-**

## Exemple 3

Gros travaux pour CHF 1'500'000.-

Durée de vie 30 ans

Taux hypothécaire 1,75%

Part de plus-value = 50%, donc CHF 750'000.-

Subventions = CHF 50'000.-, donc **CHF 700'000.-**

Intérêt du capital =  $(700'000 \times (1,75\% + 2\%)) / 2$  CHF 13'125.-

Amortissement =  $700'000.- / 30$  ans CHF 23'333.-

Entretien =  $700'000.- \times 1\%$  CHF 7'000.-

**Total plus-value annuelle CHF 43'458.-**

## **Clé de répartition**

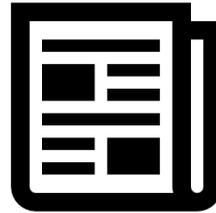
Le bailleur a le choix dans la méthode de répercussion des travaux à plus-value, soit en principe :

- ❖ La surface ou le volume
- ❖ Le nombre de pièces
- ❖ L'état locatif

## **Art. 14 al. 5 OBLF : délai pour répercussion**

- ❖ Uniquement une fois les travaux achevés

## c. Hausses de loyer



- ❖ La hausse doit être notifiée sur le **formulaire officiel** en respectant l'échéance et le préavis contractuels
- ❖ Le locataire doit bénéficier d'un **délai de réflexion** d'au moins 10 jours
- ❖ Le locataire a la possibilité de **contester** cette hausse dans un délai de 30 jours

## d. Baux indexés



- ❖ Bail qui se renouvelle au minimum de **5 ans en 5 ans**
- ❖ Uniquement soumis à l'Indice Suisse des Prix à la Consommation (**ISPC**)
- ❖ **Répercussion** des prestations supplémentaires possible uniquement **si expressément prévue dans contrat de bail**
- ❖ Nécessité de **permettre au locataire de résilier** avant l'échéance → **Délai de réflexion** de minimum 10 jours à respecter

## e. Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

- ❖ Immeubles de **plus de deux logements ou trois** si le propriétaire en occupe un
- ❖ L'art. 10 du règlement d'application (RLPPPL) prévoit un **devoir d'information aux locataires** par le bailleur
- ❖ **Prise en compte à 100% des travaux d'assainissement énergétique**, méthode de calcul propre à l'administration cantonale
- ❖ L'art. 14 de la LPPPL prévoit un **contrôle par le Canton** du revenu locatif après travaux pouvant aller jusqu'à 10 ans

## f. Exemple de travaux avec locataires en place

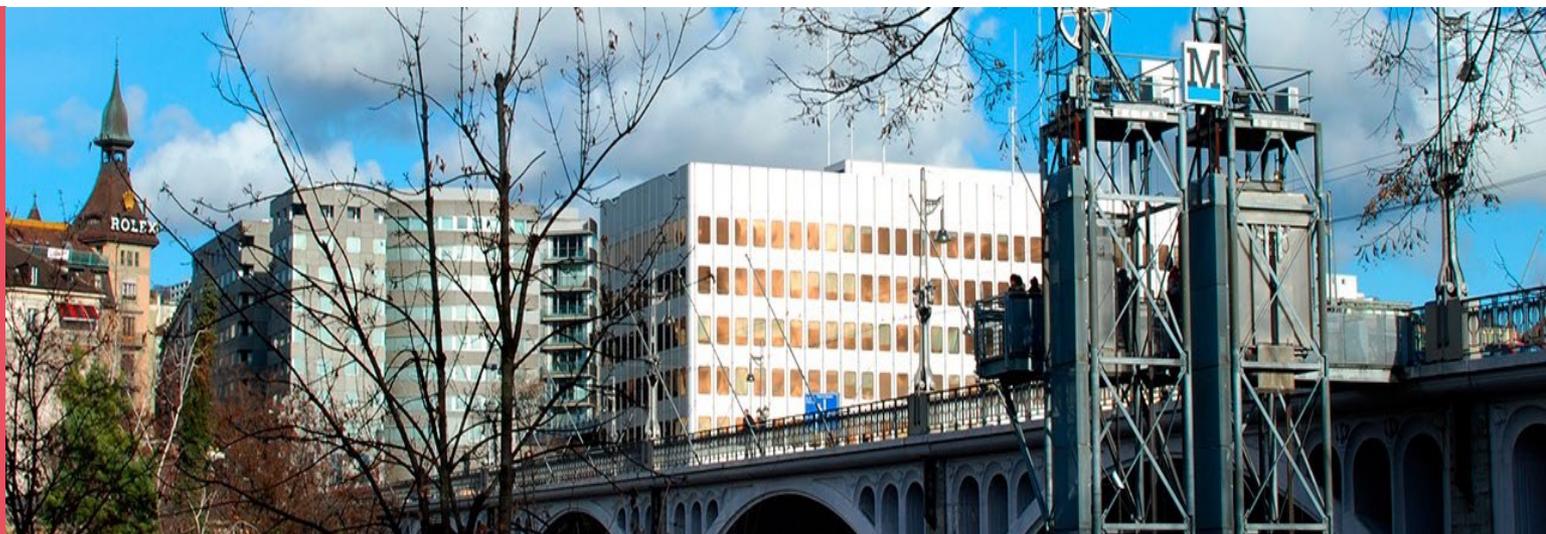
Remplacement de la chaudière

Coût CHF 60'000.-, plus-value 60%, amort. 20 ans, taux 1.75%

Variation de loyer	Locataire depuis 2023 Loyer 1300.-, <b>TIH = 1.5%</b>	Locataire depuis 2000 Loyer 900.-, <b>TIH = 4.5%</b>
Taux hypothécaire	+ 3% (+CHF 39.-)	<b>-24.81 %</b> (-CHF 223.-)
ISPC	+ 0.3% (+CHF 4.-)	+ 5.9% (+CHF 53.-)
Charges	+ 0.5% (+CHF 7.-)	+ 6.25% (+CHF 56.-)
Tvx à plus-value	+9.08% (+118.-)	+13.1% (+118.-)
<b>Total</b>	<b>+ 12.88% (+CHF 168.00)</b>	<b>+0.19% (+CHF 4.-)</b>



Importance de l'analyse de la situation des locataires



# Durée du bail

## a. Principes de résiliation du bail



- ❖ Le bailleur peut **résilier le bail sur le formulaire officiel** en respectant l'échéance et le préavis contractuels
- ❖ Le locataire a le droit de la contester dans un délai de 30 jours.

En cas de contestation, analyse du **motif du congé** par l'autorité:

1. Motif invoqué par le bailleur contraire à la bonne foi → congé annulé.
2. Motif non contraire à la bonne foi → possible prolongation jusqu'à 4 ans.

## **b. Résiliation pour relouer plus cher?**

- ❖ Le bailleur peut résilier pour obtenir un meilleur rendement
- ❖ Le bailleur doit prouver que le loyer qu'il souhaite obtenir n'est pas abusif
- ❖ Preuve par la méthode absolue

## c. Résiliation pour motif de travaux?

Résiliation possible par le bailleur



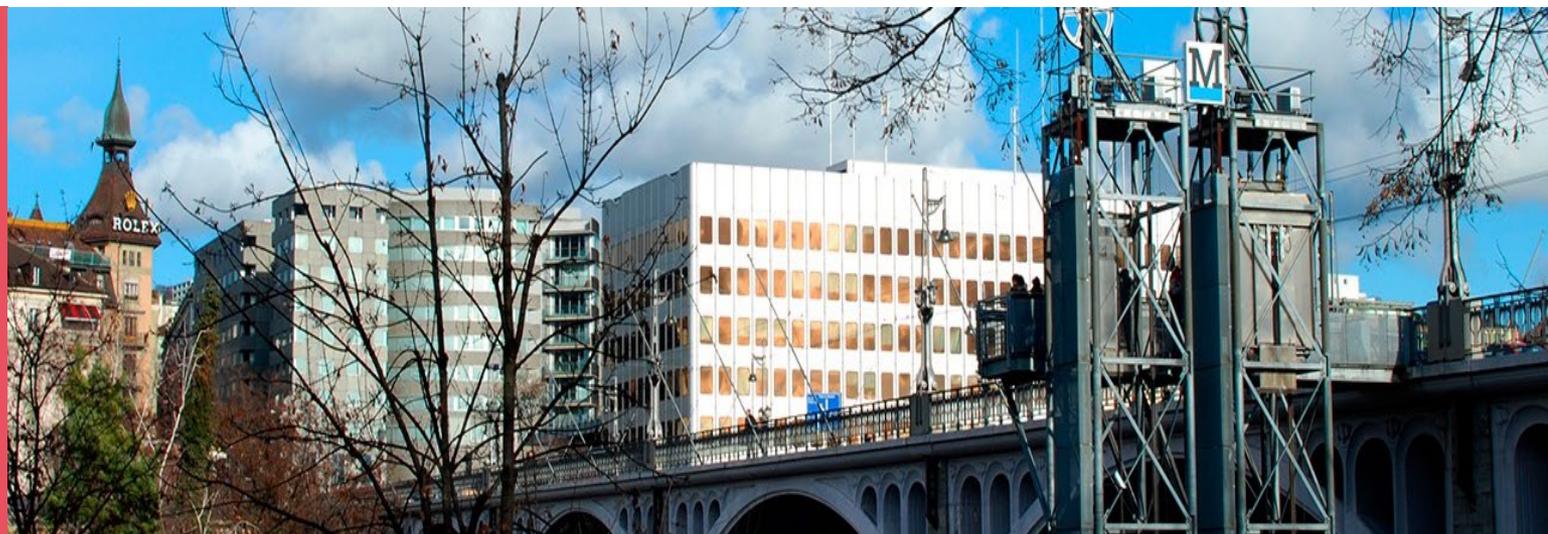
Maintien des locataires retarde ou complique considérablement les travaux



Projet suffisamment mûr et élaboré



Importants travaux



# Défauts de la chose louée

## a. Principes des défauts de la chose louée



- ❖ On considère défaut de la chose louée la **différence entre la qualité promise par le bailleur ou attendue par le locataire, et l'état de fait**
- ❖ En cas de défaut, le locataire peut contraindre le bailleur à éliminer le défaut.
- ❖ Le locataire peut demander une réduction de loyer proportionnelle aux nuisances subies.

- ❖ Le locataire peut-il contraindre le bailleur à procéder à des travaux de rénovation énergétique?

**Non**

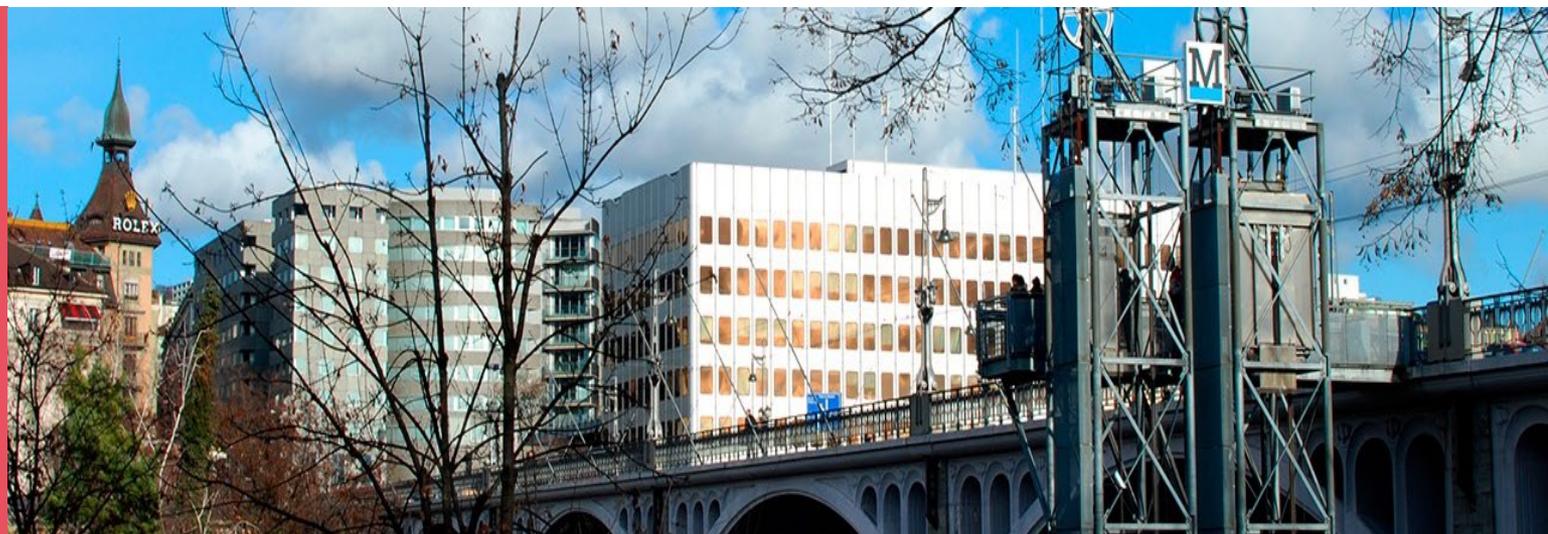
- ❌ Les travaux de rénovation énergétique sont une prestation supplémentaire.

**Mais**

- ✅ De manière incidente, des travaux d'amélioration énergétique pourraient être entrepris pour éliminer les défauts

→ Pas possible lorsque le coût des travaux est disproportionné

→ Uniquement pour des interventions rudimentaires si une rénovation importante est prévue



# Frais accessoires

## a. Principes des frais accessoires



- ❖ Le bailleur ne peut pas réaliser de profit sur les frais accessoires
- ❖ Les frais accessoires doivent être précisément indiqués dans le contrat de bail
- ❖ Le bailleur ne peut pas facturer les réparations, l'intérêt ou l'amortissement des installations
- ❖ Les installations en relation avec la consommation d'énergie doivent donc être reportées sur le loyer net

## b. Dérogations

### ❖ **Art. 6a OBLF**

Dans le cadre d'un «contracting»

### ❖ **Art. 6b OBLF**

Dans le cadre d'un regroupement  
d'autoconsommateurs

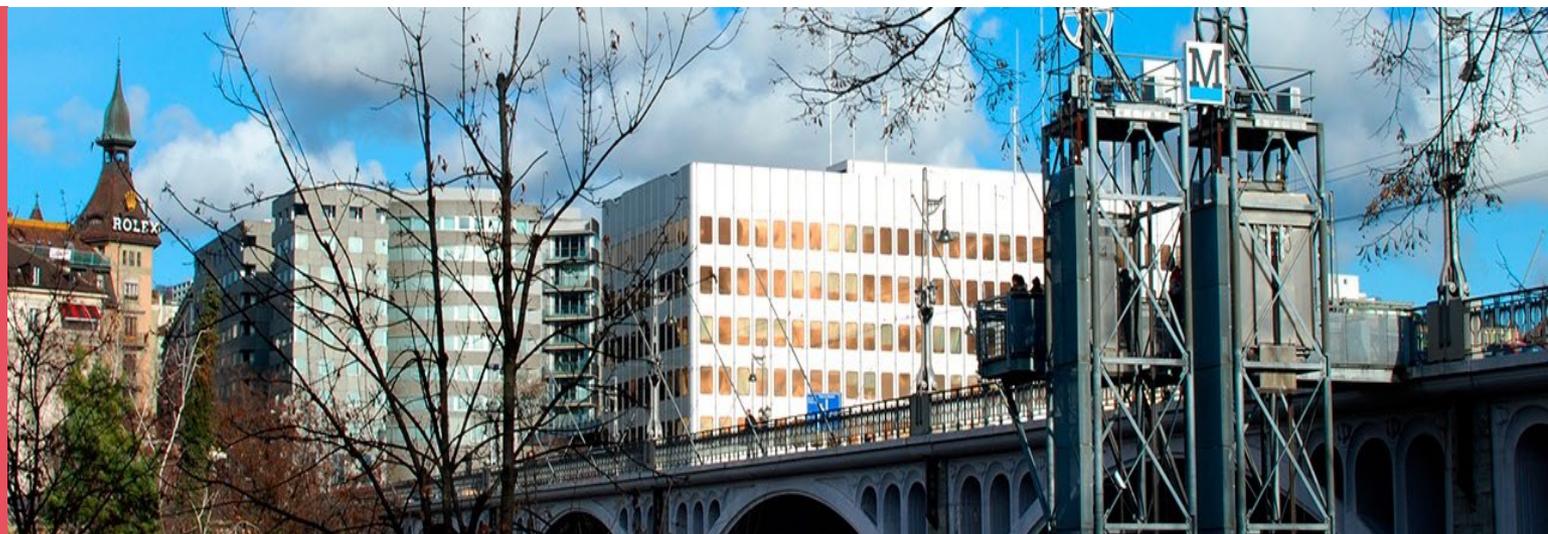
### ❖ **Art. 6c OBLF**

Dans le cadre d'un contrat de performance  
énergétique



Ces trois cas de figure doivent nécessairement figurer clairement :

- ❖ Dans la liste des frais accessoires du contrat de bail ou
- ❖ Sur la formule officielle de notification de nouvelles prétentions en cas d'introduction en cours de bail



# Etude OFEN et OFL du 15 janvier 2015

## **Effets de la rénovation énergétique des bâtiments sur les loyers**

- ❖ Les travaux d'amélioration énergétique sont dans la plupart des cas rentables pour le bailleur
- ❖ La baisse des charges est moindre par rapport à l'augmentation du loyer net → augmentation du loyer brut
- ❖ Amélioration du confort (climat intérieur, bruit)
- ❖ Augmentation du loyer lors de changement de locataires plus élevée que pour locataires en place
- ❖ Dans 3 cas, le bailleur n'a pas pu répercuter la hausse d'autant que ce que le droit du bail lui autorisait → les loyers doivent être en adéquation avec le marché



# Conclusion



**Merci de votre attention**