



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE  
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48  
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat  
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

---

Département fédéral de l'économie, de la  
formation et de la recherche DEFR  
Palais fédéral est  
3003 Berne

*Document PDF et Word à :*  
[recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

*Fribourg, le 30 octobre 2018*

## **Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) - Introduction d'un article 6c relatif au contrat de performance énergétique (CPE) - Réponse à la consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous nous référons au courrier du 20 août 2018 sur l'objet cité en titre, lequel a retenu toute notre attention. Nous avons l'honneur de vous transmettre notre détermination y relative.

En préambule, nous relevons que l'assainissement énergétique des bâtiments dans le domaine du logement locatif représente un défi important. Force est de constater que le propriétaire n'est pas toujours enclin à effectuer un assainissement si son investissement ne peut être rentabilisé de manière adéquate. Dans ce sens, le contrat de performance énergétique (CPE) qui n'implique pour le propriétaire aucun investissement supplémentaire, peut être considéré comme étant une incitation intéressante devant permettre d'accélérer le rythme des investissements en matière d'assainissement énergétique des bâtiments.

Par ailleurs, dans la mesure où le droit en vigueur n'impose pas la prise en charge des coûts par le propriétaire, le report du montant d'une prestation favorable aux locataires dans les frais accessoires apparaît dès lors comme une suite logique, à partir du moment où les montants à payer ne dépassent pas la valeur des économies de coûts réalisées.

Le Conseil d'Etat formule cependant 2 remarques :

1. Durée du contrat : un des facteurs-clés est très certainement la durée du contrat. Comment sont gérés les flux de liquidités entre le propriétaire et le locataire après la fin du contrat ? Si le contrat est de relativement courte durée, et que les installations permettent une substantielle économie, cette dernière sera au bénéfice du propriétaire. La tentation d'avoir des contrats de durée plus courte pourrait influencer négativement une juste répartition des charges entre le propriétaire et le locataire.

2. Effet d'aubaine et obligations du propriétaire : selon un factsheet du 1.1.2018 de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), tous les bâtiments en Suisse devront être suivis et optimisés dans leur exploitation d'ici 2030. Le CPE est notamment un instrument permettant d'aller dans le sens de cette optimisation. Ceci étant, le report sur le locataire, via les frais accessoires, de la valeur des économies de coûts réalisées revient de facto à intégrer les travaux d'investissement que le propriétaire devrait de toute manière effectuer, selon les cas. Il paraît dans ce sens opportun de faire attention à ce que les travaux et mesures mentionnés dans l'alinéa 4 ne correspondent pas à une obligation légale pour le propriétaire, faute de quoi il ne devrait pas pouvoir les reporter dans les frais accessoires.

Le Conseil d'Etat est néanmoins favorable à l'introduction d'un nouvel article 6c qui va certainement contribuer à une accélération des investissements en matière d'efficience énergétique.

En vous remerciant d'avoir consulté notre canton, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat :

  
Georges Godel  
Président





Danielle Gagnaux-Morel  
Chancelière d'Etat