

Département fédéral l'environnement, des
transports, l'énergie et de la
communication DETEC
3003 Bern
Réponse par l'intermédiaire de l'outil en
ligne

Berne, le 12. octobre 2026

ASLOCA Suisse
Monbijoustrasse 61
CH-3007 Berne

031 301 90 50
info@smv-asloca-asi.ch
asloca.ch

Réponse à la consultation

Modification de la loi sur l'énergie : obligation de réaliser une installation de base pour la recharge de véhicules électriques (mise en œuvre de la motion 23.3936)

Madame, Monsieur,

L'Association suisse des locataires (ASLOCA) représente près de 240 000 membres à travers toute la Suisse. L'association défend les intérêts de ses membres tant sur le plan individuel et juridique que sur les plans politique et collectif. Veuillez trouver ci-joint la prise de position de l'ASLOCA dans le cadre de la procédure de consultation relative à la modification de la loi sur l'énergie (LEne) et la nouvelle obligation de réaliser une installation de base pour la recharge de véhicules électriques.

Jusqu'à présent, les locataires souhaitant recharger leur véhicule à domicile devaient obtenir le consentement préalable du bailleur avant d'installer une borne de recharge. Or, l'acquisition d'un véhicule électrique dépend très souvent de la possibilité de le recharger à domicile : cet élément essentiel décourage de nombreux locataires, la majorité des immeubles d'habitation ne disposant pas de bornes de charge à ce jour. La transition vers l'électromobilité soulève un enjeu de raccordement électrique majeur. Compte tenu du temps de charge actuel, au moins une heure pour une autonomie suffisante, le seul déploiement de bornes publiques ne pourra jamais répondre à la demande croissante des usagers. Plusieurs cantons imposent déjà, pour les nouvelles constructions, l'installation de points de recharge ; ce choix est cohérent, mais insuffisant à lui seul, le parc immobilier existant étant nettement plus important que celui des nouvelles constructions et posant des défis propres.

Le Conseil fédéral prévoit de faciliter la recharge à domicile des véhicules électriques. À l'avenir, les propriétaires fonciers d'immeubles d'habitation pourraient être tenus de réaliser une installation de base pour la recharge de véhicules électriques si les locataires ou les propriétaires par étages l'exigent. **L'ASLOCA salue expressément ce projet.** Elle avait déjà accueilli favorablement la motion 23.3936 Grossen et a activement participé, en 2024, à l'élaboration du guide pratique réalisé par Swiss eMobility « Infrastructure de recharge pour immeubles locatifs ». Nous formulons cependant les remarques suivantes destinées à garantir que la mise en œuvre de l'art. 45c Lene n'entraîne pas de charges disproportionnées ou insuffisamment encadrées pour les locataires.

1. Limiter strictement la répercussion des coûts à l'installation de base effectivement demandée

La réalisation de l'installation de base pour l'infrastructure de recharge constitue en règle générale une plus-value qui, dans le cas d'un immeuble locatif, ouvre le droit à une hausse de loyer (art. 269a, let. b du Code des obligations CO, en relation avec l'art. 14, al. 1 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Les investissements réalisés par les propriétaires peuvent donc être répercutés sur les locataires des places de stationnement. Le rapport explicatif reconnaît lui-même, au ch. 5.3, que « les propriétaires pourraient être incités à équiper l'ensemble d'un parking plutôt que certaines places de parc seulement, ce qui augmenterait les coûts pour tous les locataires, y compris ceux ne possédant pas de véhicule électrique ».

La répercussion des coûts doit impérativement se limiter exclusivement à la mise en place de l'installation de base pour l'infrastructure de recharge, telle que nouvellement définie par la loi. En aucun cas, l'équipement des places de stationnement en bornes de recharge – éventuellement réalisé par le propriétaire et bien plus coûteux – ou les coûts liés à la gestion de la charge ne doivent être répercutés sur l'ensemble des locataires de places de stationnement (c'est-à-dire également ceux qui ne possèdent pas de véhicule électrique).

2. Cantonner toute hausse de loyer au seul loyer de la place de stationnement

La majoration de loyer consécutive à la réalisation de l'installation de base ne doit en aucun cas pouvoir être répercutée sur le loyer du logement ou du local commercial auquel la place de stationnement est liée. Ce principe, qui découle de la nature de prestation supplémentaire propre à la place de parc (art. 269 a let. b CO en lien avec art. 14 OBLF) mérite d'être expressément rappelé, afin d'éviter toute ambiguïté dans son application. Ce principe est d'autant plus important que, dans la variante de mise en œuvre proposée par le Conseil fédéral, le droit de demander une mise à niveau ne doit être accordé qu'aux personnes qui habitent elles-mêmes dans l'immeuble concerné et auxquelles la place de stationnement a été mise à disposition avec leur logement (et non pas également à des tiers, des voisins ou des employés, auxquels des places de stationnement sont souvent louées séparément et à titre exclusif).

3. Assurer la cohérence méthodologique de calcul de la hausse de loyer

Selon le droit du bail, le montant de l'augmentation de loyer admissible se détermine en fonction du coût de l'investissement, de la durée de vie de l'installation ainsi que des coûts d'intérêts et d'entretien. Par ailleurs, un rendement approprié peut être dégagé. Le rapport explicatif renvoie à l'art. 14 al. a OBLF et à la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A_75/2022) s'agissant du rendement admissible sur l'investissement.

Concernant la hauteur du rendement, l'arrêt 4A_75/2022 (ATF 151 III 16) a augmenté le rendement admissible, le portant à 2 % en sus du taux d'intérêt de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 %, reprenant la jurisprudence de 2020 (ATF 147 III 14). Une modification de l'OBLF en cours prévoit d'ancrer cette augmentation également lorsque les taux dépassent les 2 %. L'ASLOCA s'oppose fermement à l'augmentation du taux de rendement pour les prestations supplémentaires. La jurisprudence de 2020 n'aurait pas dû être transposée au rendement du capital créateur de plus-value, comme cela été fait dans l'arrêt 4A_75/2022. Les modifications étendent la multiplication par quatre du supplément au taux de référence au rendement net de l'investissement affecté à des travaux à plus-value pouvant être répercuté sur le loyer. Il n'est pas fait de distinction selon que les bailleurs financent la rénovation avec leurs fonds propres ou avec des fonds étrangers (à taux avantageux). Cela signifie que la part des coûts financée, par exemple, par une hypothèque à 1,35 % peut donc être soumise à un taux d'intérêt de 3,75 % actuellement.

Le projet ne précise pas ce qu'il advient du loyer de la place de parc une fois l'investissement dans l'installation de base intégralement amorti. Le loyer n'est jamais réduit en conséquence. Nous demandons une information transparente des locataires sur la durée d'amortissement retenue, sur la base du tableau paritaire HEV/MV déjà utilisé dans le guide de 2024. Cela permettra d'harmoniser les pratiques des autorités de conciliation

4. Régler le cas du financement par contracting

Le projet ne traite pas de l'hypothèse dans laquelle le propriétaire choisit de s'acquitter de son obligation légale par le biais d'un contrat de contracting avec un prestataire tiers. Selon l'art. 14 al. 4 OBLF, seuls les coûts effectivement supportés par le propriétaire peuvent être répercutés sur le loyer par le biais d'une hausse ordinaire. Lorsque le propriétaire recourt au contracting pour satisfaire à son obligation au sens de l'art. 45 c Lene, les mêmes limites de répercussion ainsi que les mêmes garanties procédurales demeurent applicables (augmentation de loyer, possibilités de contestation).

5. Déduire les aides de subventions de l'investissement pris en compte

Lorsque des subventions cantonales, communales ou d'un gestionnaire de réseau sont octroyées pour la réalisation de l'installation de base, elles doivent être déduites du montant de l'investissement pris en compte pour le calcul de la hausse de loyer. Il est important de rappeler ce principe pour éviter toute double perception, par la subvention et par le loyer, au détriment des locataires.

L'ASLOCA Suisse soutient l'objectif du projet et se félicite de la reconnaissance d'un droit d'accès à l'infrastructure de recharge pour les locataires. Elle demande cependant que le cadre de répercussion des coûts soit précisé, afin que ce droit ne se traduise pas par des charges disproportionnées pour les locataires, en particulier ceux ne disposant pas d'un véhicule électrique.

Nous vous remercions de l'attention portée à nos remarques et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Avec nos meilleures salutations

Association suisse des locataires ASLOCA



Carlo Sommargua
Président



Pauline Crettol
Co-secrétaire générale