

Unil

UNIL | Université de Lausanne  
IDHEAP  
Institut de hautes études  
en administration publique



Assemblée générale du CREM

# Le rôle des communes dans la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique

Katia Horber-Papazian, professeure honoraire (IDHEAP)  
6 juin 2019

| le savoir vivant |

Responsable du projet: Prof. Katia Horber-Papazian, IDHEAP  
En collaboration avec le CREM et la FRC

# Un thème de recherche

- Mené dans le cadre du projet Volteface de l'Université de Lausanne, du Canton de Vaud et de Romande Energie
- Basé sur des études de cas réalisées dans les communes de Lausanne, La Sarraz, Lutry, Renens et Yverdon-les-Bains
- Une enquête auprès de 1415 locataires et 141 propriétaires de bâtiments sélectionnés selon leur potentiel d'économie d'énergie
- Des focus groups appelés à se prononcer sur les propositions issues d'un groupe d'accompagnement

# Un thème d'actualité pour les communes

- 28% de la consommation totale d'énergie en Suisse provient du secteur des ménages privés (OFEN 2017)
- Le taux de rénovation énergétique des bâtiments est d'environ 1% du parc immobilier
- En Suisse, 60% des logements sont occupés par des locataires qui ont peu de pouvoir sur les orientations énergétiques des bâtiments et des équipements qui sont à leur disposition
- Locataires et propriétaires sont des publics cibles centraux des communes

# Le contexte actuel est favorable à l'intervention des communes

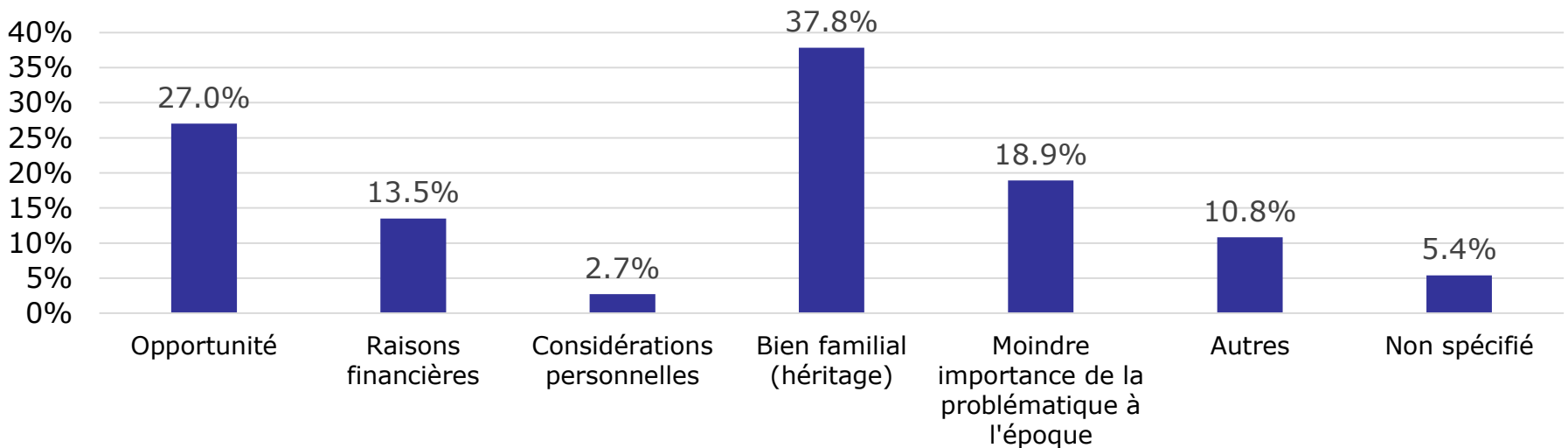
# Locataires et propriétaires sont sensibles à la question énergétique

- Sur une échelle de 1 (pas du tout sensible à l'importance de la transition énergétique) à 10 (très sensible), les propriétaires se situent en moyenne à 7.1
- Sur la même échelle, les locataires se situent en moyenne à 7.5

# Cette sensibilité est pourtant rarement concrétisée par les propriétaires

- 65% des propriétaires n'ont pas pris en considération de facteurs liés à la consommation d'énergie du bâtiment lors de l'acquisition de ce dernier

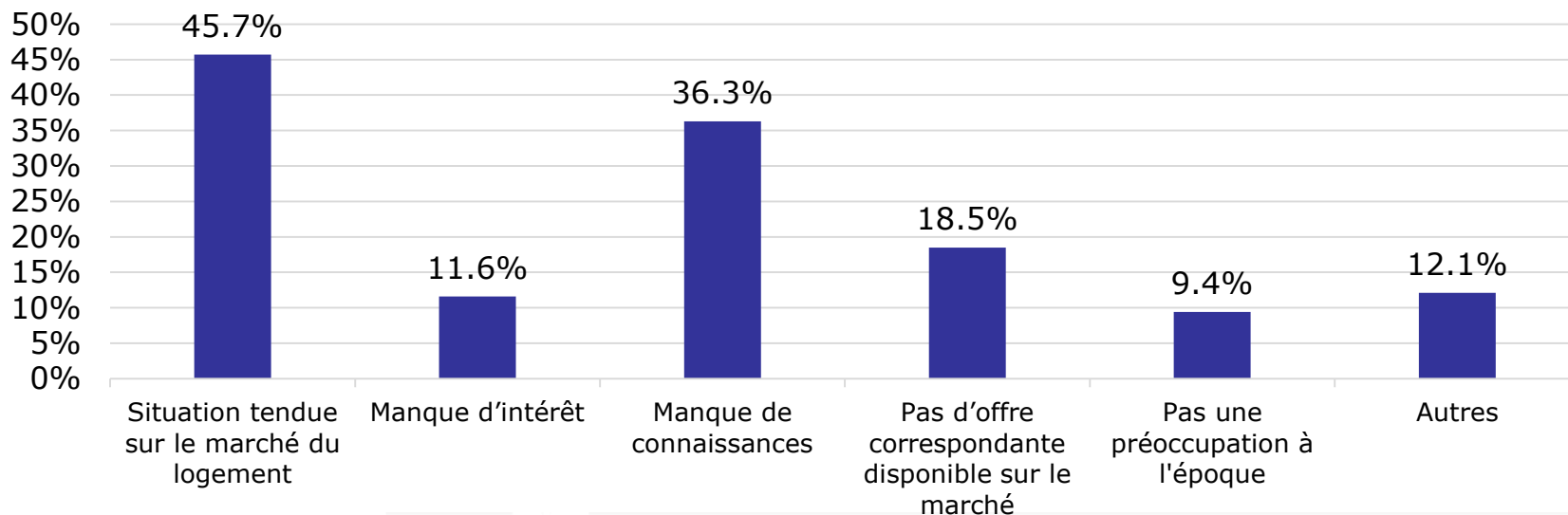
## Raisons invoquées pour ne pas avoir pris en compte de facteurs énergétiques: (plusieurs réponses possibles) (N=37)



# Cette sensibilité est également rarement concrétisée par les locataires

- 90% des locataires n'ont pas pris en considération de facteurs liés à la consommation d'énergie du logement lors du choix de celui-ci

**Pourquoi n'avez-vous pas pris de tels facteurs en considération ?** (Plusieurs choix possibles) (N=372)

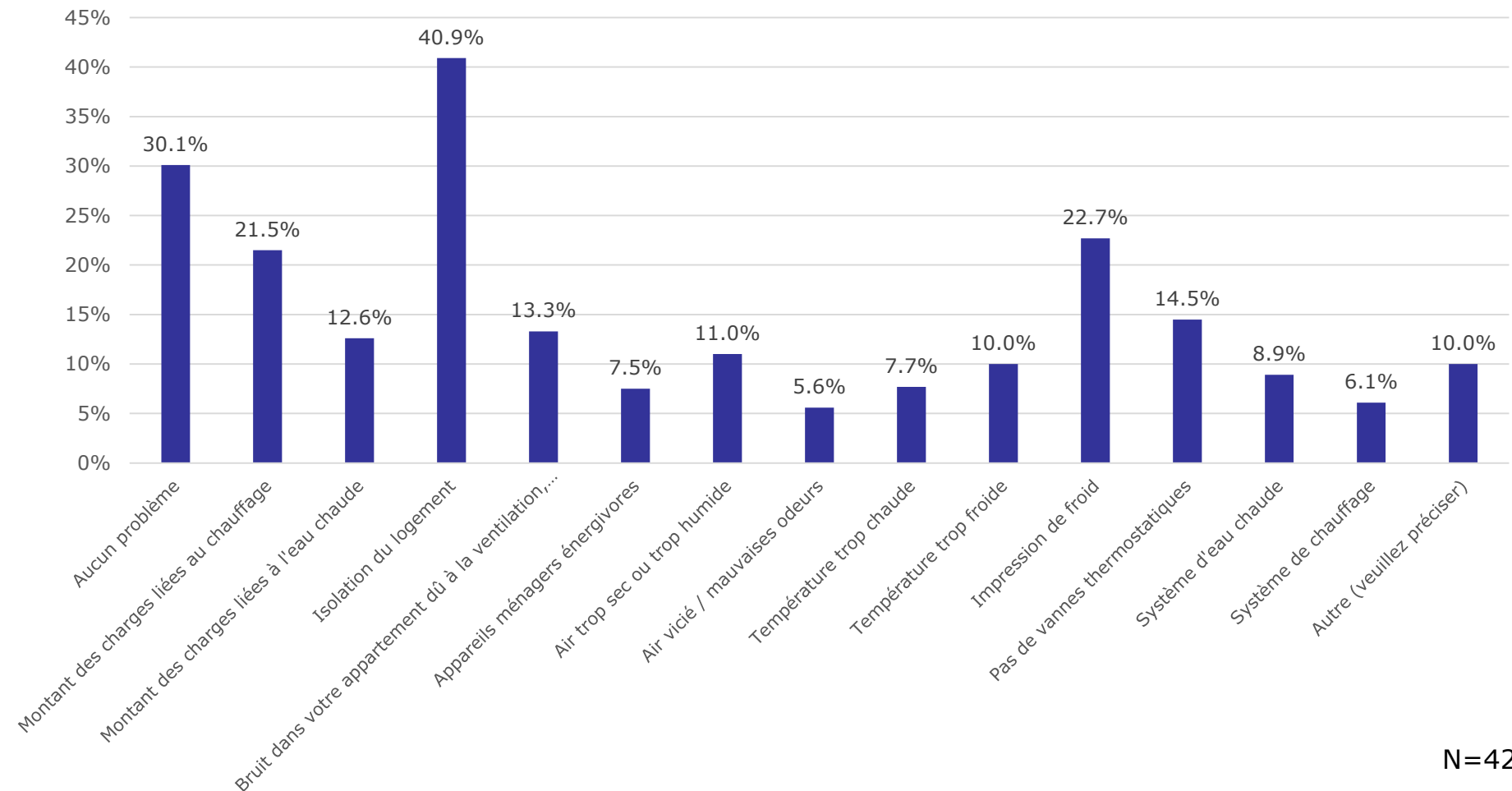


# Locataires et propriétaires sont en manque d'information

- 61% des locataires et 17% des propriétaires ne savent pas si leur bâtiment a un label ou un certificat énergétique (selon l'enquête menée dans le cadre du projet Volteface par l'IDHEAP, le CREM et la FRC)
- 20% des propriétaires ne sont pas au courant de l'existence d'aides publiques pour certains travaux de rénovation énergétique des bâtiments

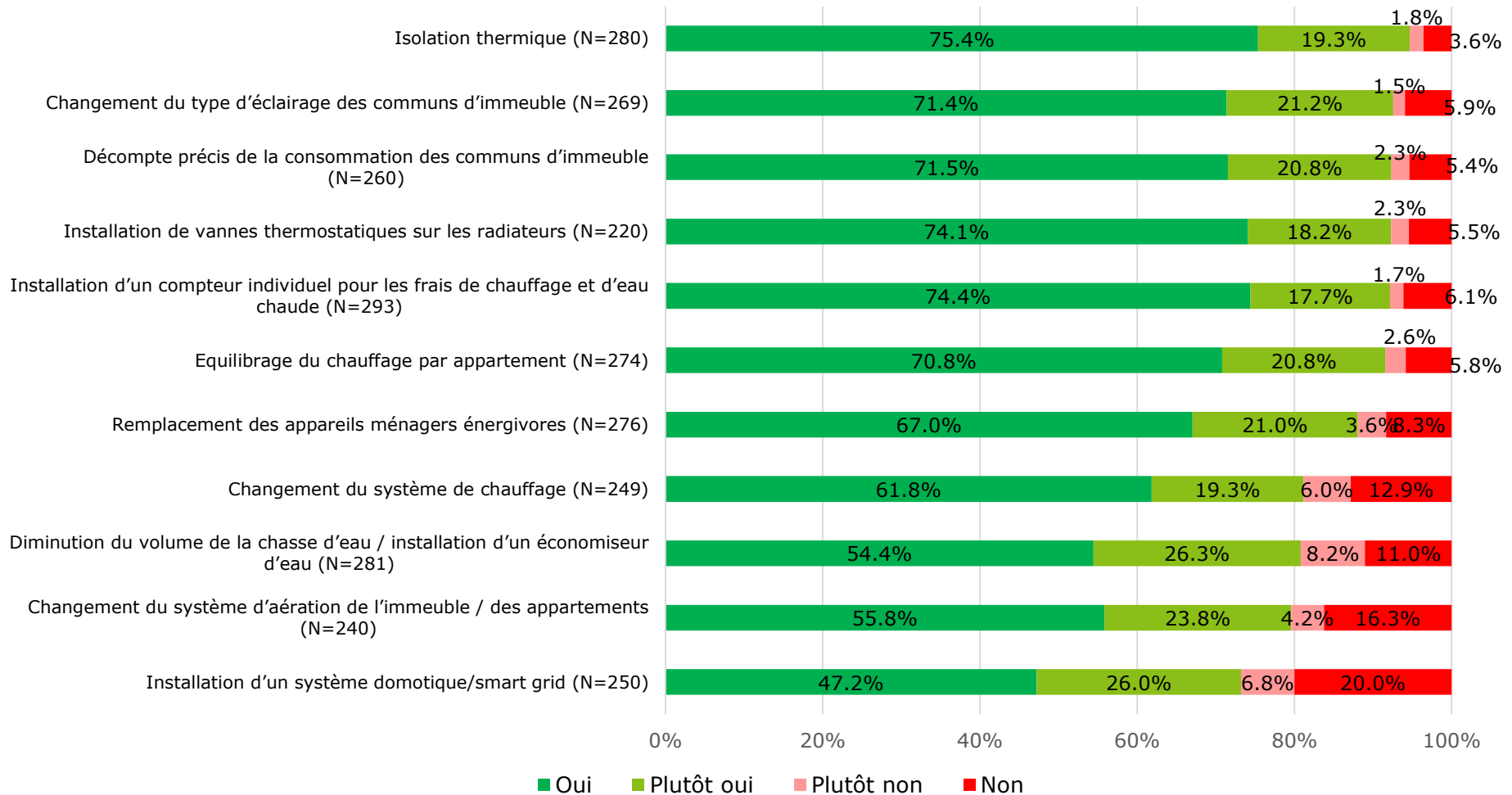


# Les locataires sont insatisfaits de leur logement

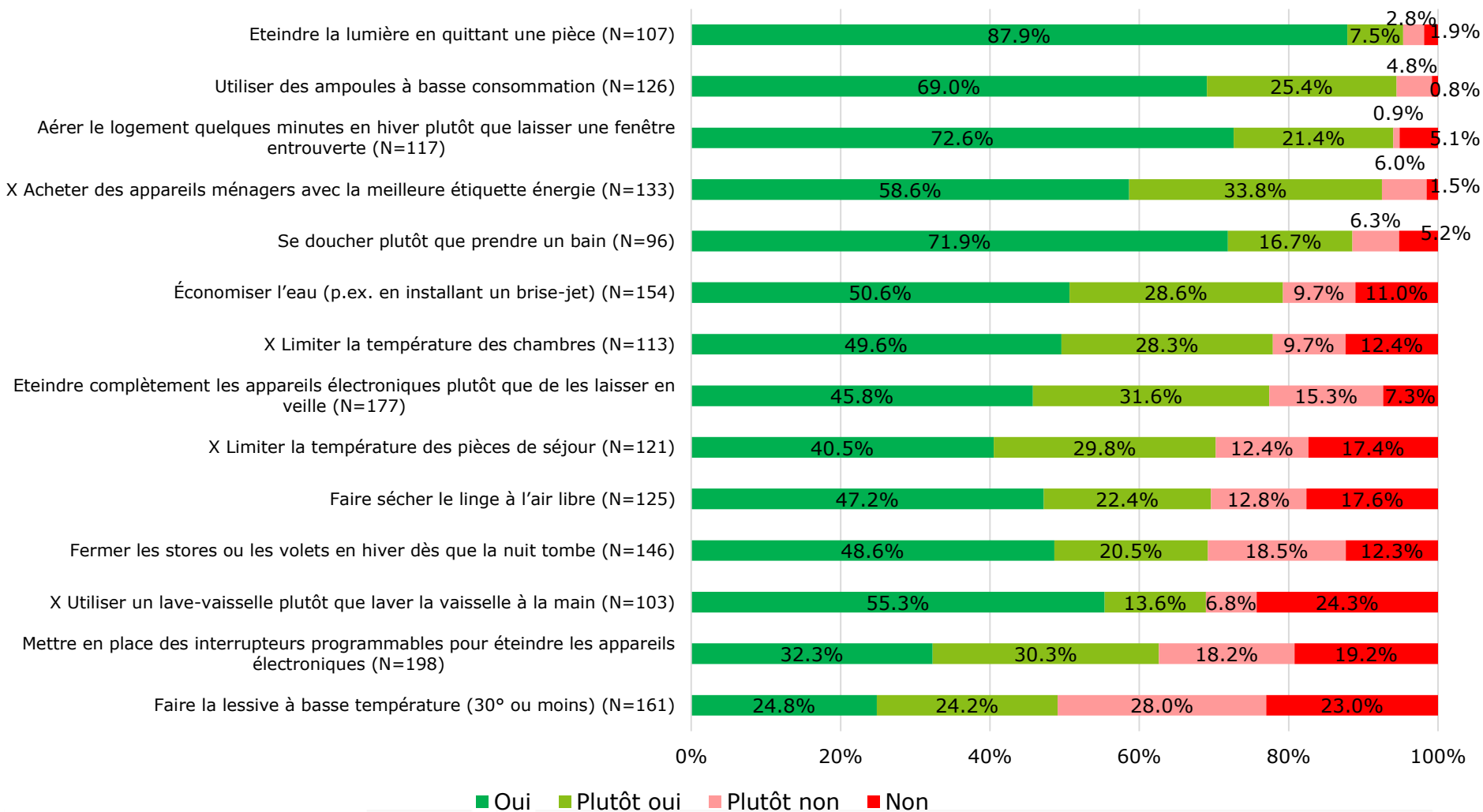


N=428

# La plupart des locataires sont favorables à la rénovation énergétique



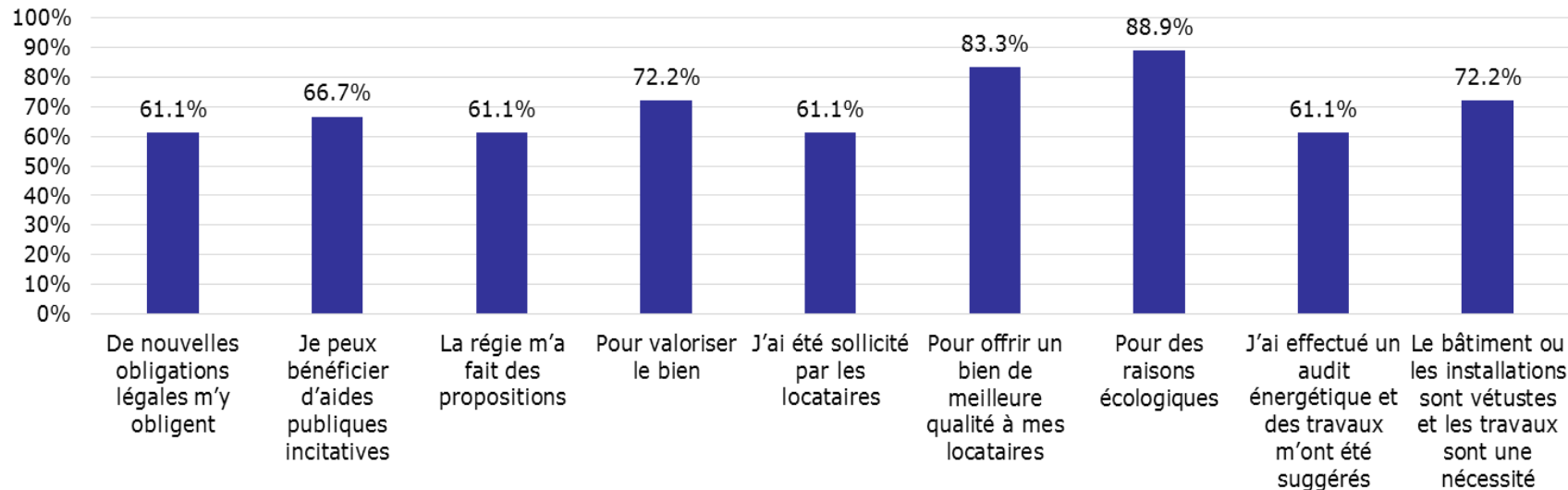
# La plupart des locataires sont ouverts à faire des efforts supplémentaires



# Certains propriétaires sont ouverts à réaliser des travaux

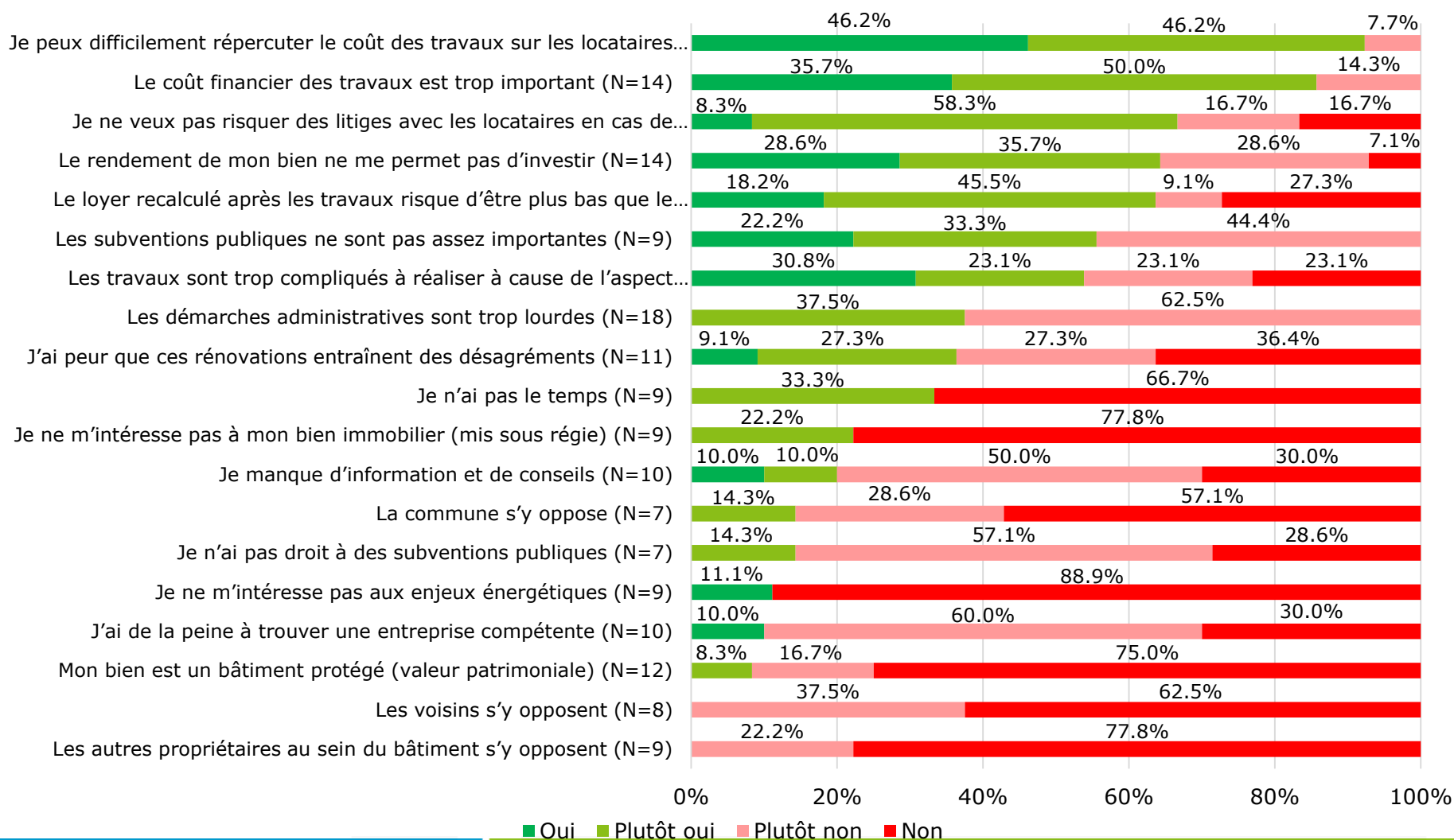
- 31% des propriétaires envisagent de procéder à des travaux pour réduire la consommation énergétique du bâtiment dans un futur proche (5 ans)

**Qu'est-ce qui incite les propriétaires à entreprendre des travaux de réduction de la consommation énergétique du bâtiment dans les 5 ans ? (N=18)**



# Il y a pourtant des blocages

# Les différents facteurs de blocage pour les propriétaires



# Les trois facteurs de blocage principaux pour les propriétaires

- 69% des propriétaires n'envisagent pas de procéder à des travaux pour réduire la consommation énergétique du bâtiment, notamment pour des raisons financières ou liées aux relations avec les locataires
- Les coûts de rénovation sont difficilement répercutables sur les locataires à cause de la nécessité d'ajuster les loyers aux taux hypothécaires

# Les facteurs de blocage principaux pour les locataires

- Les inconvénients liés aux travaux
- L'absence d'information et d'implication dans les processus de rénovation
- L'absence de transparence quant aux coûts
- Les risques liés à l'augmentation des loyers



# Une proposition de mesure pour surmonter les blocages

# Négocier une «exception énergétique»

- Il est nécessaire de combiner les mesures d'information et de sensibilisation avec la mise en place d'un accord-cadre entre locataires et propriétaires

# Le contenu de l'«exception énergétique»

- Le coût des travaux est répercuté sur le loyer sans tenir compte du taux hypothécaire, selon une **clé de répartition équitable** (p.ex. 70-80%). Actuellement 100% des travaux de rénovation énergétique peuvent être répercutés.
- L'augmentation du loyer est échelonnée sur plusieurs années (p.ex. 3-5 ans)
- Durant ces années, le taux hypothécaire mentionné dans le bail au moment du lancement des travaux reste fixe
- Au bout de ce laps de temps, les propriétaires et les locataires retrouvent le droit d'ajuster ou de demander l'ajustement du loyer au taux hypothécaire

# Exemple de l'application de l'«exception énergétique»

Immeuble	Travaux de rénovation énergétique	Coût des travaux
A	Chaufferie + fenêtres	fr. 210'000
B	Isolation de l'enveloppe + sous-sols + chaufferie	fr. 360'000

	Impact théorique des travaux sur le loyer moyen	Impact réel des travaux sur le loyer moyen en tenant compte de l'ajustement au TH	Modèle: répercussion de 70% de l'impact théorique sur le loyer moyen, sans ajustement au TH	Modèle: répercussion de 80% de l'impact théorique sur le loyer moyen, sans ajustement au TH	Impact réel des travaux sur les charges moyennes
A	fr. 43.74	fr. -15.88	fr. 30.62	fr. 34.99	fr. -36.95
B	fr. 141.00	fr. 13.25	fr. 98.70	fr. 112.80	fr. -58.21

# L'«exception énergétique»: une piste jugée intéressante

- Par des autorités cantonales et communales
- Par des associations faîtières
- Par des propriétaires et des locataires

# Quelles conséquences pour les autorités communales?

# De nouveaux rôles pour les communes parmi tous ceux qu'elles assument

- Information et sensibilisation
- Exemplarité
- Encouragement et soutien
- Initiation
- Coordination et planification
- **Médiation** dans la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires

# Les étapes de la médiation

- Prendre l'initiative
- Informer les propriétaires sur l'état de leur bâtiment et sur les aides à disposition à partir de la connaissance énergétique du territoire
- Sensibiliser les propriétaires à l'importance du dialogue avec les locataires
- Sensibiliser les locataires à leur avantage à vivre dans des logements rénovés
- Sensibiliser les locataires et les propriétaires à l'importance d'un dialogue constructif et respectueux des intérêts de chacun
- Soutenir les propriétaires et les locataires dans la formalisation d'un accord-cadre



# Si vous n'avez pas le temps...

... la décision d'intervenir et de prendre l'initiative est toujours de votre ressort, mais vous pouvez déléguer la médiation proprement dite à des spécialistes et soutenir financièrement la démarche