

Projet EnWiA – Propriétaires de maisons individuelles âgés de 55 ans et plus – réfléchir à l'efficacité énergétique des logements

Activation du potentiel d'économies d'énergie chez les propriétaires de maisons individuelles et les locataires

Résumé

Situation de départ

La surface habitable ainsi que la consommation d'énergie qui y est associée augmentent considérablement avec l'âge des habitants. En outre, d'un point de vue énergétique et du fait du vieillissement de la génération des baby-boomers, les conditions de logement des personnes âgées gagnent en importance. En raison de leur importante consommation de surfaces habitables, les *propriétaires de maisons individuelles* ont le *plus grand potentiel d'économie*. Des économies pourraient être faites au niveau de l'énergie d'exploitation et de l'énergie grise. Un des facteurs clés pour l'exploitation du potentiel d'économies d'énergie est la *réflexion sur les conditions futures de vie et de logement*. Il est important de motiver les personnes âgées à se confronter à ces questions et à surmonter leur incertitude quant à l'avenir de leur bien immobilier et leurs conditions de vie et de logement. Financée par le Fonds National Suisse (PNR 71) et l'Association suisse des propriétaires fonciers (APF/HEV), une mesure allant dans ce sens a déjà été testée par l'équipe de projet dans le cadre d'une expérience pilote¹. Du savoir-faire existait au début du projet aussi grâce à MetamorpHouse², une stratégie visant à favoriser le développement vers l'intérieur dans les communes. *Les locataires eux-mêmes* ne pouvant ordonner eux-mêmes des mesures touchant à la construction ou à l'énergie, leur unique option consiste en un déménagement dans un appartement plus petit. Cependant, pour beaucoup de *locataires plus âgés*, changer de résidence n'entre pas en ligne de compte en raison *des loyers peu élevés des baux de longue durée et de la cherté des appartements neufs*. Il appartient aux investisseurs d'immeubles locatifs ainsi qu'aux bailleurs et gérances de créer de nouvelles possibilités.

Objectifs du projet

En collaboration avec des *partenaires de terrain*, il s'agissait de mettre en œuvre des enseignements tirés d'un projet PNR 71 «Potentiel d'économies d'énergie chez les ménages des personnes âgées» et de déployer des *interventions visant à réduire à long terme et de manière durable la consommation énergétique des ménages de la génération des baby-boomers*. Le projet poursuivait les objectifs suivants: (1) Motiver des personnes de la génération des baby-boomers (55-75 ans) à façonner activement leurs conditions futures de logement et de vie par rapport à l'avenir, tout en réduisant leur consommation d'énergie liée au logement; (2) Rendre capables les conseillers en énergie d'informer globalement leurs clients âgés et propriétaires de leur maisons, au moyen d'un concept de consultation intégrée; (3) Augmenter la mobilité résidentielle en favorisant le changement d'un grand vers un logement de moindre taille.

Mesures

Pour atteindre ses objectifs, le projet réalise *trois types d'interventions*:

- (1) *Événements d'impulsion pour les propriétaires de maisons individuelles*: Ces événements donnaient des impulsions aux baby-boomers pour façonner activement leurs conditions futures de logement et de vie et, en même temps, réduire leur consommation d'énergie liée au logement. Le concept des événements était basé sur un concept d'intervention mené par l'Association des propriétaires fonciers (APF/HEV) et MetamorpHouse. Il a été mis en œuvre en Suisse alémanique et en Suisse romande, en collaboration avec trois types de partenaires – les communes, les banques et les entreprises électriques. Au total, neuf événements ont eu lieu entre novembre 2018 et juin 2019. En complément, un dépliant informatif à l'intention des propriétaires de maisons individuelles, a été élaboré et distribué aux participants. Les médias locaux et régionaux ont relayé ces événements, avant et après leur déroulement.

¹ <http://www.ruetter-soceco.ch/wordpress/project/aktivierung-der-energiesparpotenziale-von-einfamilienhaeusern/>

² Beyeler, Mariette (2017). *MetamorpHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichtes*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen

- (2) *Former les formateurs*: Les compétences des conseillers en énergie en contact avec des seniors propriétaires de leur maison ont été renforcées dans le cadre de séances d'information au moyen d'un *concept de consultation intégrée*. Leur activité de conseil devait notamment englober une réflexion sur les conditions de logement à l'âge avancé et les aspects énergétiques liés au logement. Les partenaires d'intervention étaient le Forum Energie Zurich, l'association MINERGIE, le Département Construction, Transports et Environnement du canton d'Argovie ainsi que la conférence régionale des services cantonaux de l'énergie de Suisse centrale. Deux séances d'information ont eu lieu. Afin de soutenir les experts dans leurs démarches, un dépliant a été élaboré et distribué lors de ces séances.
- (3) *Plate-forme d'échange de logements "inter-coopératives" à l'intention des locataires*: L'intervention "Plate-forme d'échange de logements" visait l'instauration d'une plate-forme à l'intention des locataires, fédérant différentes coopératives ou organisations. Avec le partenaire d'intervention Wohnbaugenossenschaften Zürich (coopératives de logement de Zurich), l'équipe de projet a développé un concept et une offre correspondants. En raison de divers obstacles, il n'a toutefois pas été possible de constituer un groupe de coopératives prêt à mettre en œuvre la plate-forme pilote. Cependant, l'équipe du projet a pu tirer des enseignements utiles sur ce type d'intervention. Un certain nombre de réserves ont pu être identifiées comme obstacles. Il s'agit notamment de la crainte de perdre des membres au profit d'une autre coopérative, de la crainte d'une augmentation des coûts en raison de changements de locataires plus fréquents, du fardeau bureaucratique attendu, de la crainte que l'intérêt des locataires soit trop faible, et de manière générale une offre insuffisante de logements appropriés et disponibles.

Résultats et produits

Le projet a abouti aux résultats suivants :

- Organisation de 9 interventions du format "Événements d'impulsion pour les propriétaires de maisons individuelles" (mesure 1), y compris les relations avec les médias. Au total, 880 propriétaires de maisons individuelles de la Suisse alémanique et romande y ont participé.
- 1 dépliant, 2 pages, DIN A4, pour les propriétaires de maisons individuelles (al, fr, it).
- 2 ateliers de travail avec des experts (former les formateurs, mesure 2), avec la participation d'environ 130 experts.
- 1 dépliant, 4 pages, DIN A4, au sujet du concept de consultation intégrée pour les professionnels du conseil (al, fr, it).
- La construction, le lancement et l'exploitation d'une plate-forme d'échange pour la location de logements n'a pas pu être réalisé. Cependant, des connaissances intéressantes ont été acquises sur ce type d'intervention et divers modèles de plates-formes existantes ont été comparés.
- Un important travail de relations publiques et une couverture médiatique du projet.
- Contributions à des conférences: exposé au "Swiss Real Estate Research Congress", 29 mars 2019; poster au "Schweizer Bauforum - Nachhaltiges Bauen - Nachhaltige Immobilien", 13 juin 2019.
- Mention du projet dans un article de la célèbre revue *Energy Policy*³
- Participation au concours Watt d'OR.

³ Stieß, I., Umbach-Daniel, A., Fischer, C. (2019): Smart small living? Social innovations for saving energy in senior citizens' households by reducing living space, *Energy Policy*, Vol. 133, Oct. 2019, 110906.