



## Concilier les intérêts des locataires et propriétaires en matière de transition énergétique

*Katia Horber-Papazian, professeure honoraire, Institut de hautes études en administration publique IDHEAP, Université de Lausanne*

Le secteur du bâtiment et celui des ménages comptent parmi les plus gros postes de consommation d'énergie du pays. Or, plus de la moitié des logements suisses sont occupés par des locataires qui n'ont aucun pouvoir sur les orientations énergétiques des bâtiments, contrairement aux propriétaires. Dans ce contexte, le but de la recherche présentée, menée dans le cadre de la plateforme Volteface de l'Université de Lausanne, est de déterminer quelle est la sensibilité de ces deux types d'acteurs à la question de l'économie d'énergie et à la rénovation énergétique des bâtiments, de mettre en évidence leurs points de convergence et de divergence ainsi que les conditions à remplir pour que, de part et d'autre, des efforts soient consentis en vue de la transition énergétique.

Pour ce faire, les bâtiments à fort potentiel d'économie d'énergie ont été identifiés dans cinq communes partenaires du projet (Lausanne, Renens, Yverdon-les-Bains, Lutry et La Sarraz) et des questionnaires envoyés à tous les locataires et propriétaires correspondants, ce qui représente plus de 1500 personnes. Il est ressorti de cette enquête que les deux types d'acteurs sont sensibles à la transition énergétique, mais que certains freins les empêchent de prendre des mesures en conséquence, notamment en matière de rénovation énergétique pour les propriétaires. A ce niveau, le blocage principal est la difficulté de répercuter les coûts des travaux sur les locataires à cause de la nécessité d'ajuster les loyers aux taux hypothécaires, ce qui aboutit à des situations dans lesquelles les loyers calculés après les travaux sont plus bas que les loyers avant les travaux.

Ces résultats ont été discutés au sein d'un groupe d'accompagnement, formé de représentants des acteurs concernés, de représentants cantonaux et de spécialistes de la question. Sur cette base, des recommandations ont été émises, et validées par les propriétaires et les locataires consultés dans le cadre d'entretiens de groupes. La plus originale d'entre elles est celle de prévoir une exception énergétique. Elle consiste à négocier un accord-cadre entre locataires et propriétaires, sur le modèle des Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV). Cet accord-cadre vise à:

- répercuter le coût des travaux sur le loyer selon une clé de répartition équitable (p.ex. 70-80%, au lieu des 100% actuellement), sans tenir compte de l'ajustement au taux hypothécaire;
- échelonner l'augmentation du loyer (p.ex. 3-5 ans), en maintenant le taux hypothécaire de référence dans le bail fixe pendant cette période;
- garantir aux propriétaires et locataires qu'au bout de ce laps de temps, ils retrouveront leur droit d'ajuster ou de demander l'ajustement du loyer au taux hypothécaire.

D'autres mesures ciblées sur le canton de Vaud ont également été proposées. Elles visent notamment à:

- instaurer un dialogue entre propriétaires et locataires;
- responsabiliser les locataires en matière d'éco'gestes dans leur logement;
- mettre à disposition des locataires et des futurs propriétaires l'information relative à la consommation énergétique des bâtiments (CECB);
- introduire une procédure d'élaboration et de suivi de l'indice de dépense de chaleur, en commençant par les bâtiments dont la rénovation a été subventionnée;
- soutenir activement les propriétaires dans leurs démarches administratives; et enfin,
- s'assurer que les autorités publiques s'impliquent elles aussi dans la transition énergétique.

Référence: Horber-Papazian Katia, Baud-Lavigne Marion & al. (2018). «De la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique à de nouvelles mesures de politiques publiques», in: Niwa Nelly, Frund Benoît (eds), *Volteface - La transition énergétique: un projet de société*. Lausanne: Editions d'en bas, pp. 183-206.