



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



Journées du logement de Granges 2019

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

Katia Horber-Papazian, professeure honoraire (IDHEAP)
7 novembre 2019

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

Point de départ de l'étude

- 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
- Locataires et propriétaires sont des publics cibles centraux de la politique énergétique

**Les facteurs énergétiques
sont rarement pris en considération
par les propriétaires et les locataires
au moment de leur choix**

Les locataires et les propriétaires sont sensibles à la question énergétique

Il existe des lacunes importantes en matière d'information

**Chaque partenaire est prêt à faire
des efforts supplémentaires**

Les principaux facteurs de blocage de la rénovation

- Les coûts de rénovation sont difficilement répercutables sur les locataires à cause de la nécessité d'ajuster les loyers aux taux hypothécaires
- L'absence d'information et d'implication des locataires dans les processus de rénovation et les risques liés à l'augmentation des loyers

Négocier une exception énergétique comme solution possible

- Caractéristiques de la mesure
 - Définir un accord-cadre entre propriétaires et locataires
 - Répercuter le coût des travaux selon une clé de répartition équitable, sans tenir compte de l'ajustement au taux hypothécaire
 - Echelonner l'augmentation du loyer, tandis que le taux hypothécaire de référence reste fixe sur une période à négocier
 - Garantir aux propriétaires et locataires de retrouver leur droit d'ajuster ou de demander l'ajustement du loyer au taux hypothécaire à la fin de cette période

Exemple de l'application de l'exception énergétique

Immeuble	Travaux de rénovation énergétique	Coût des travaux
A (1960)	Chaufferie + fenêtres	fr. 210'000
B (1930)	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

Sélection d'autres pistes envisageables

- Favoriser le dialogue entre propriétaires et locataires
- Responsabiliser les locataires à leur consommation énergétique (éco'gestes)
- Inciter à la réalisation du CECB et à la diffusion de l'information relative à l'état énergétique des bâtiments aux locataires et aux futurs propriétaires
- Introduire une procédure de suivi de la consommation énergétique des bâtiments
- S'assurer que les autorités publiques s'impliquent, elles aussi, dans la transition énergétique