

Comment financer les rénovations énergétiques?

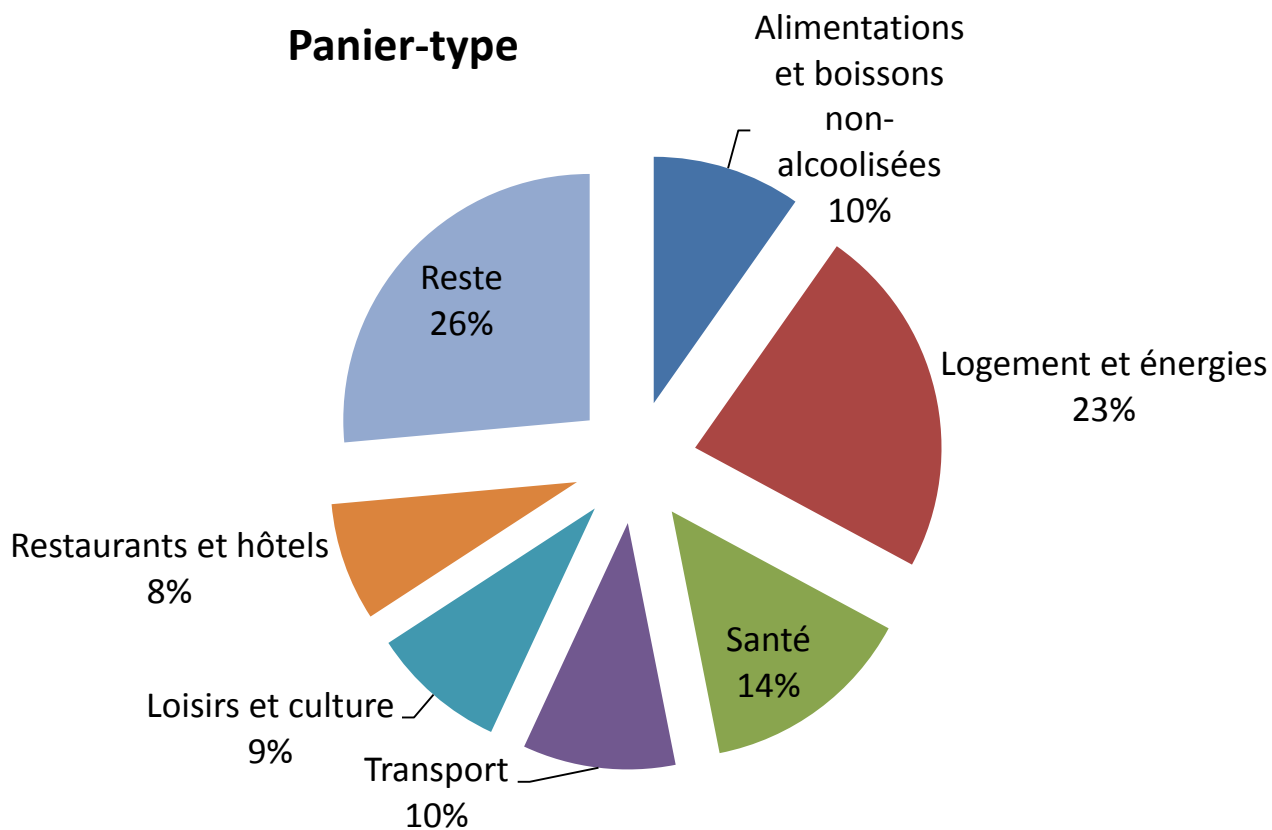
Par Pierre Zwahlen, secrétaire général adjoint de l'ASLOCA Suisse
Université de Genève, 12 mai 2016



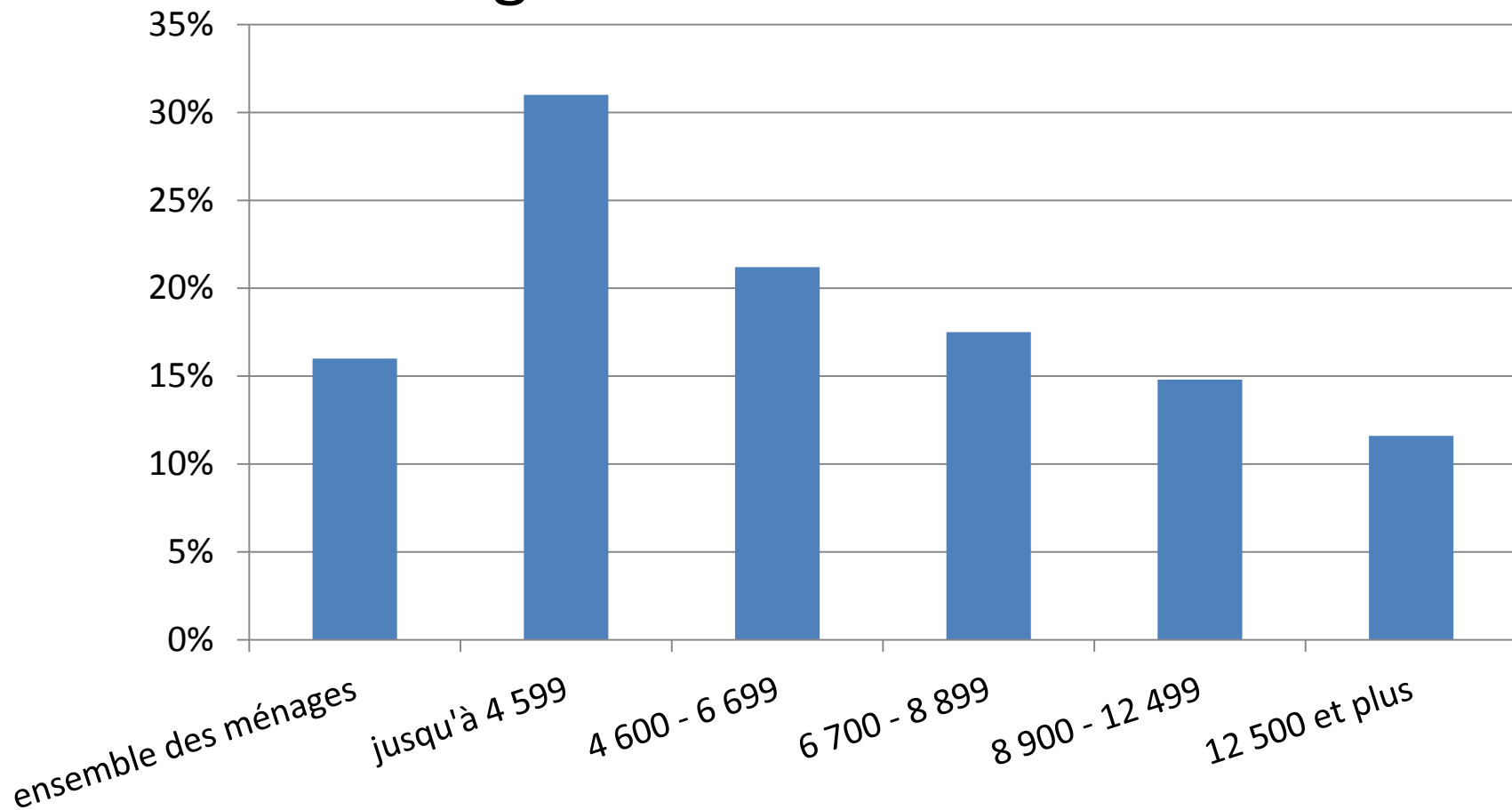
Plan

1. Difficultés à se loger en Suisse
2. Stratégie énergétique 2050 et effets sur les loyers
3. Eviter la perte de logements abordables
4. Pistes contre les abus
5. Financement des coûts considérables
6. Résumé

Importance du logement dans le panier du ménage

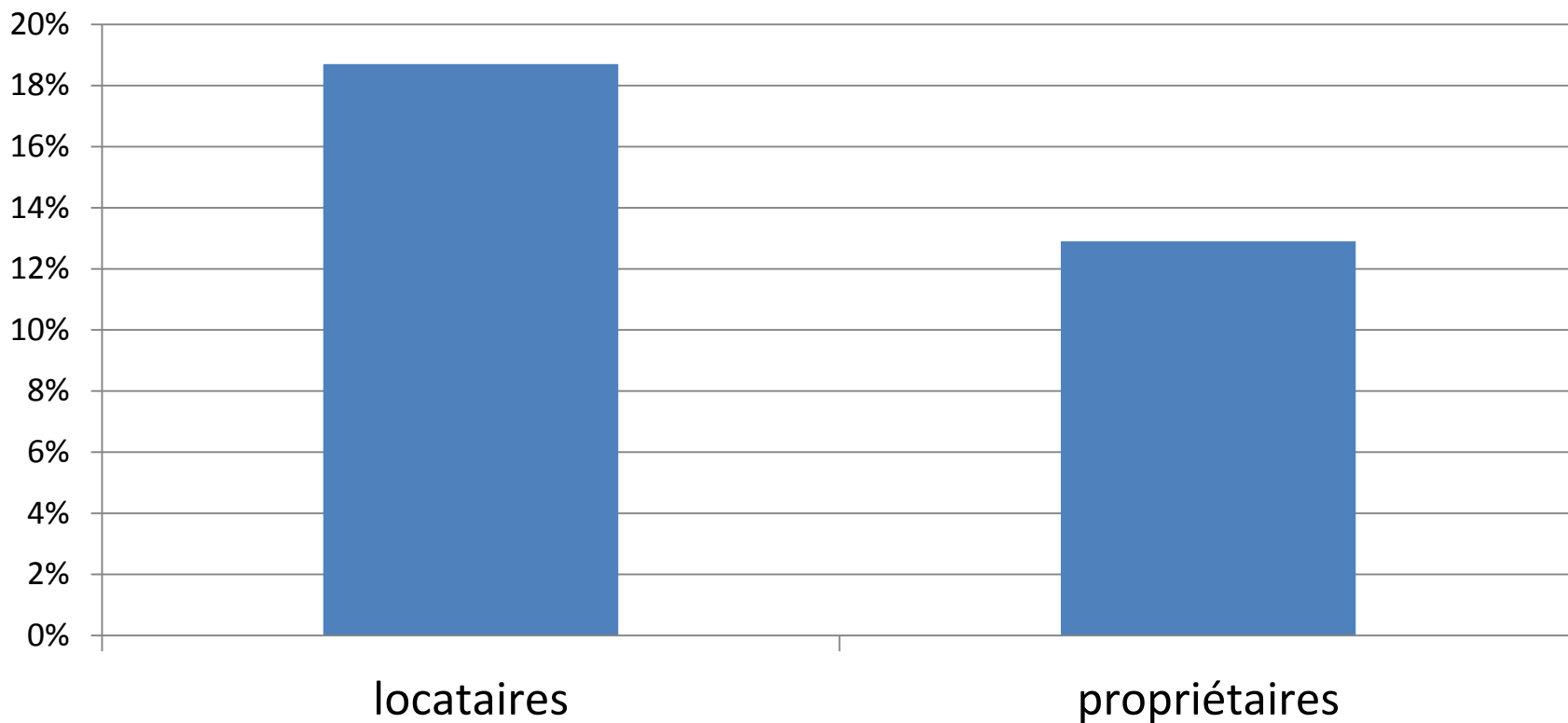


Dépenses pour se loger en regard du revenu mensuel



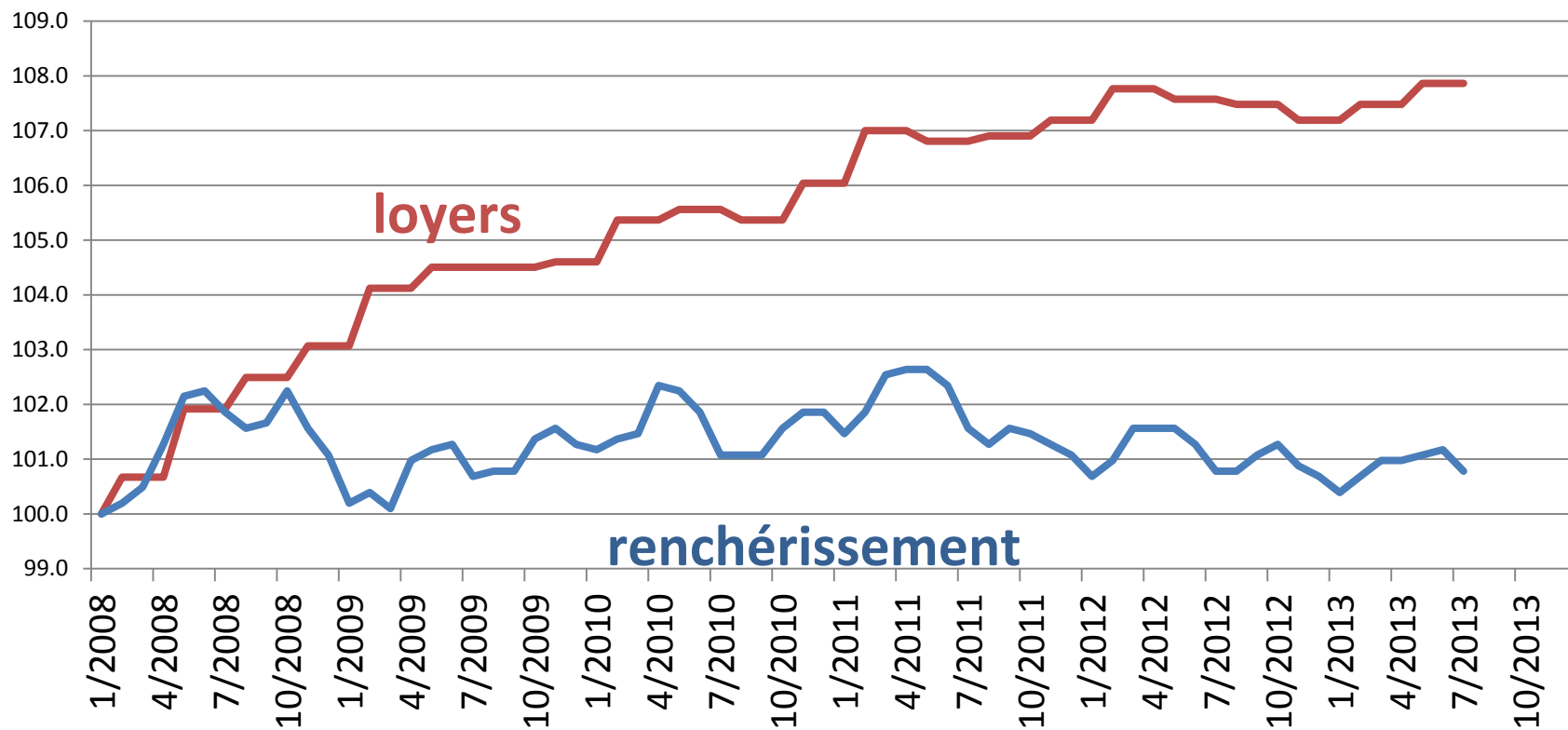
Source: Enquête sur le budget des ménages (EBM)

Se loger en fonction du statut de propriété



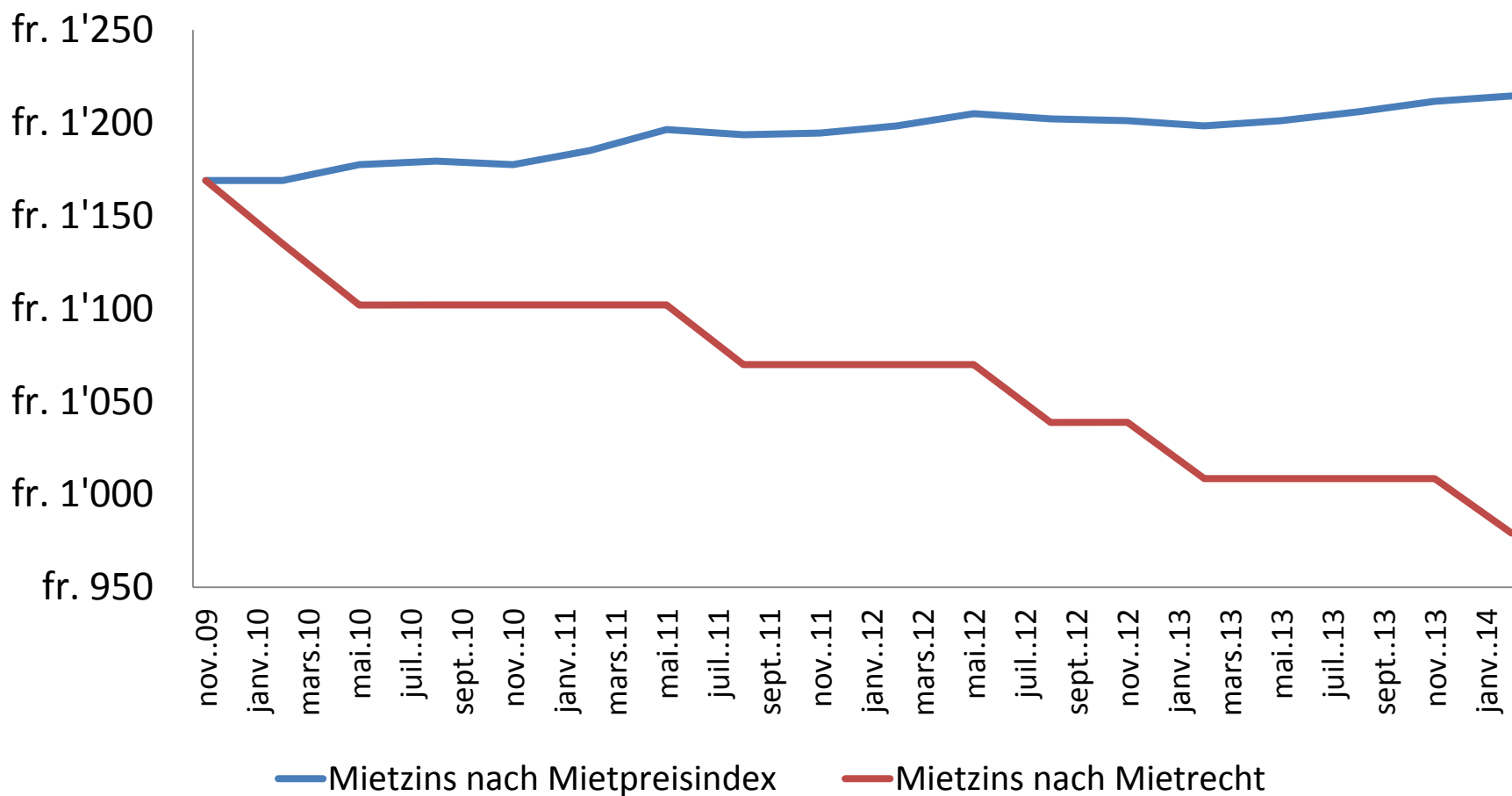
Source: Enquête sur le budget des ménages (EBM)

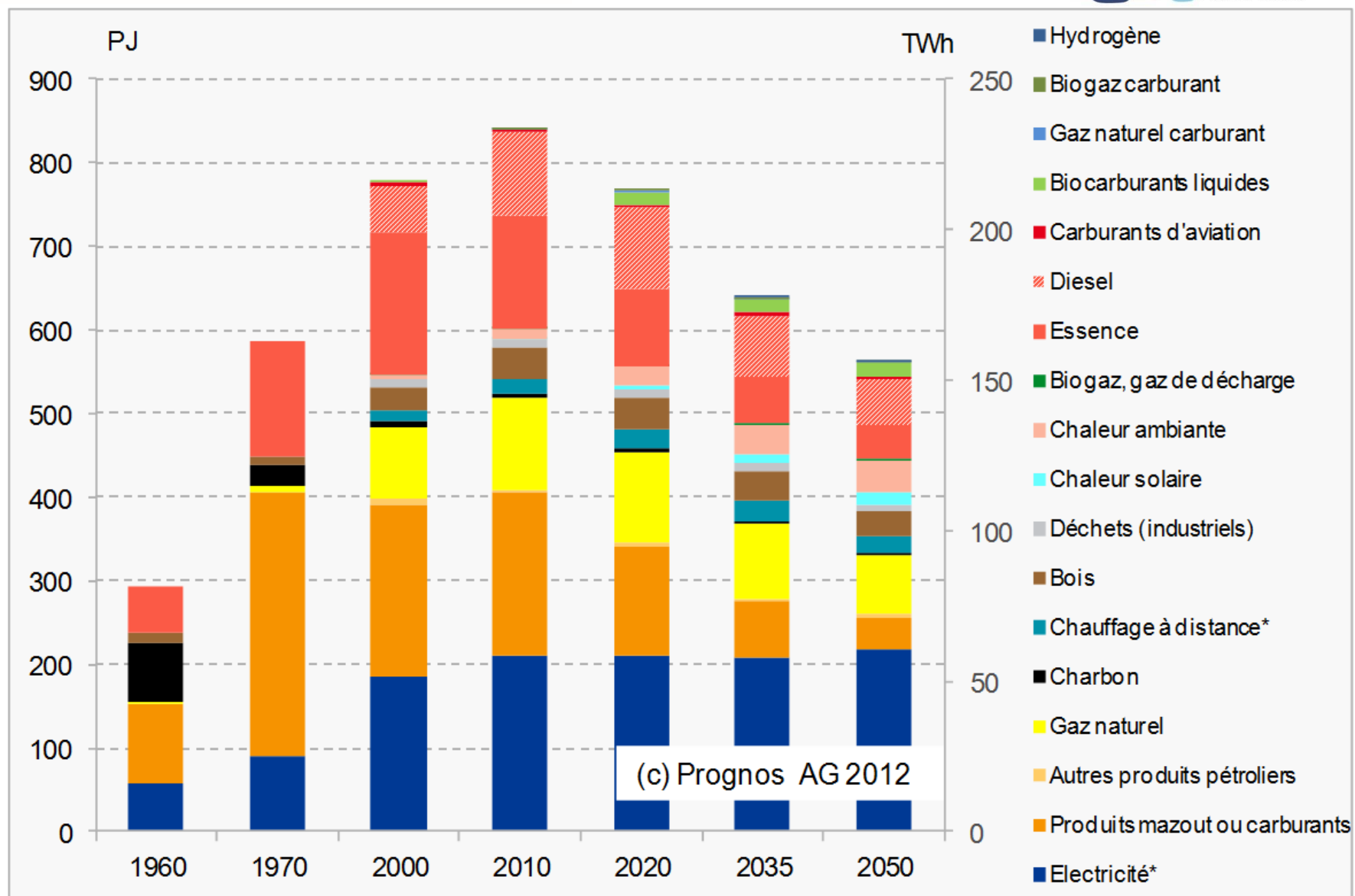
Evolution réelle des loyers



Source: OFS, Indice des loyers du logement

Evolution des loyers: effective et...selon le droit du bail





1^{ère} phase stratégie énergétique

Programme bâtiments:

- Relèvement de la **taxe sur le CO₂** et renforcement du programme
- Renforcement des modèles de **prescriptions énergétiques** (MoPEC) par les cantons

Rénovations énergétiques: incidences sur les loyers



Etude du 15.1.2015 sur les effets des rénovations sur les loyers

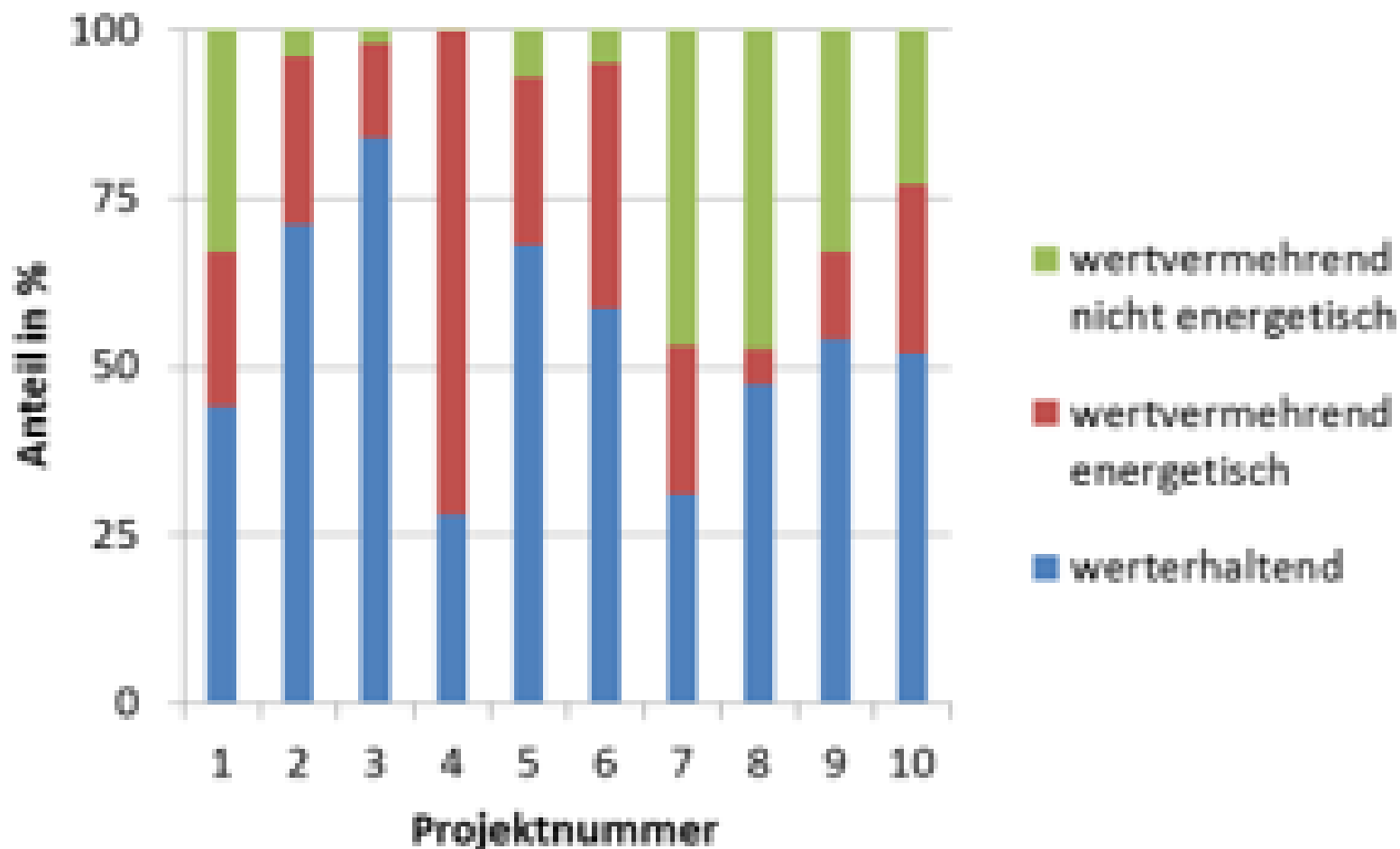
Mandant: OFEN et OFL

10 exemples sont retenus pour couvrir différentes caractéristiques:

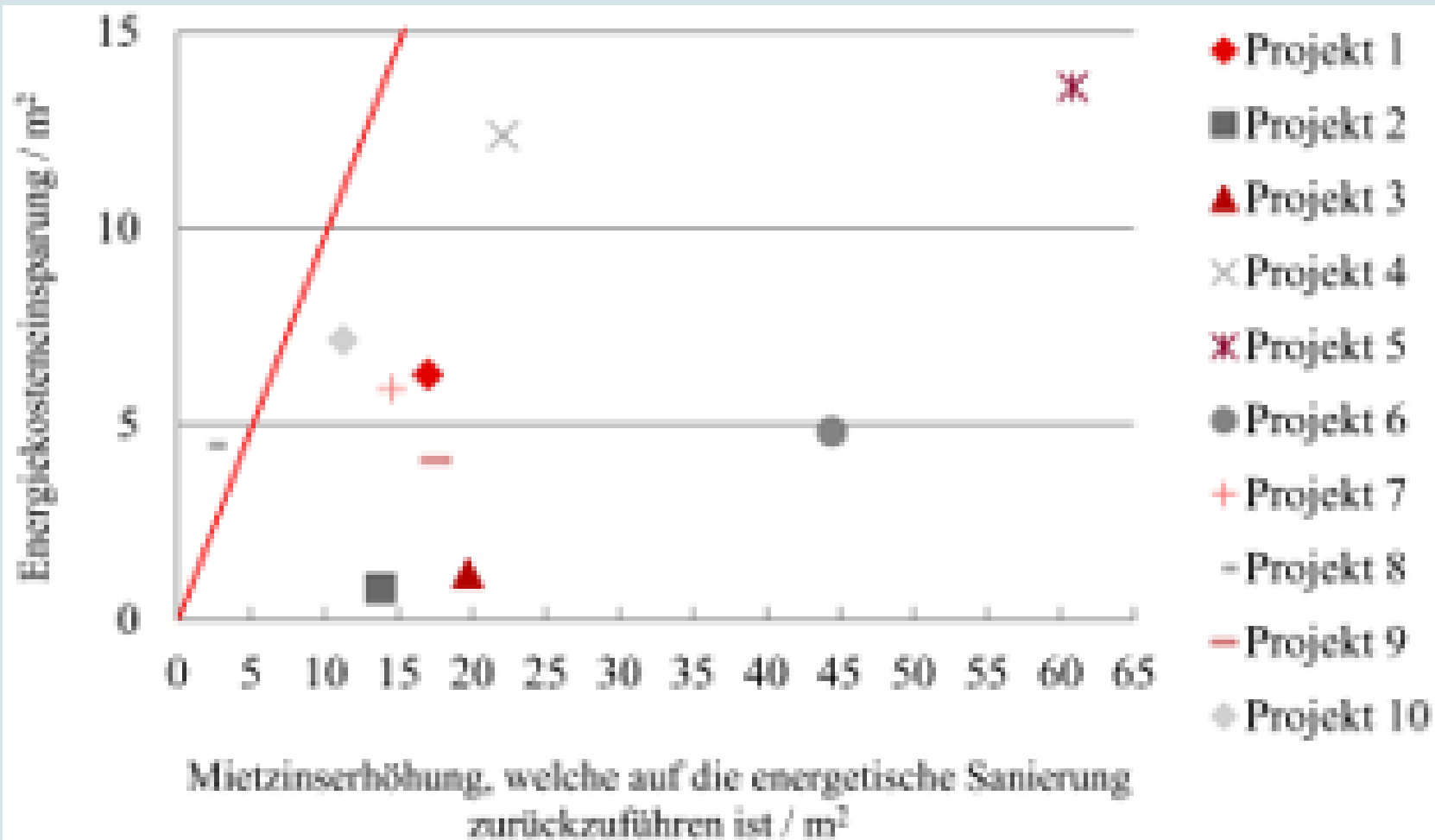
- bâtiments construits à différentes périodes
- petits et grands appartements
- ville / campagne
- propriétaires privés / propriétaires institutionnels / coopératives / pouvoirs publics
- rénovation complète et installations techniques / rénovation complète / enveloppe extérieure complète / fenêtres uniquement
- avec et sans changement de locataires dû à la rénovation

L'étude n'a pas de valeur représentative statistique.

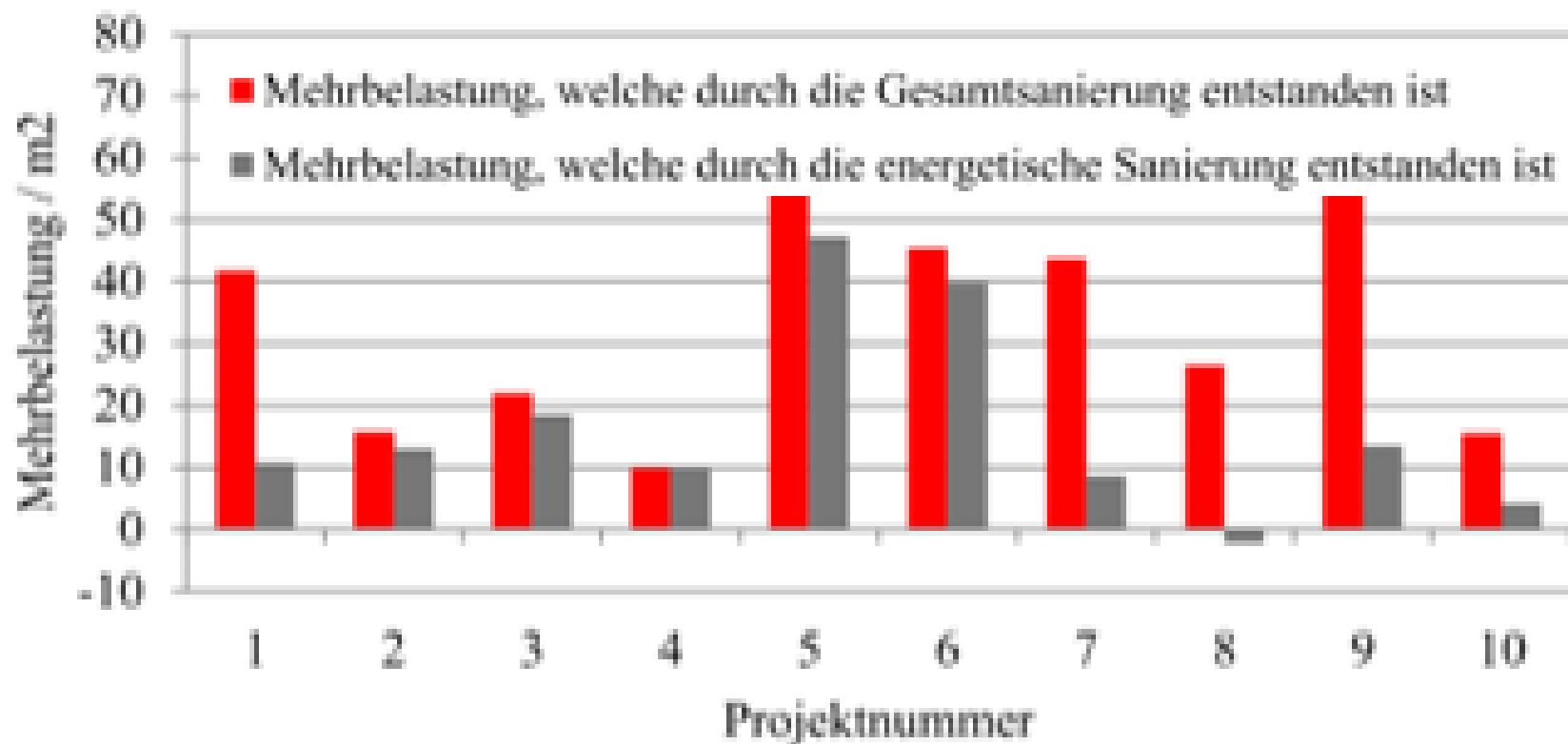
Investissements: bleu=sans +value
rouge= +value énerg.; vert= +value non énerg.



Réduction des charges en énergie et hausses de loyer



Hausses nettes à charge des locataires



en francs par année par m² de surface habitable

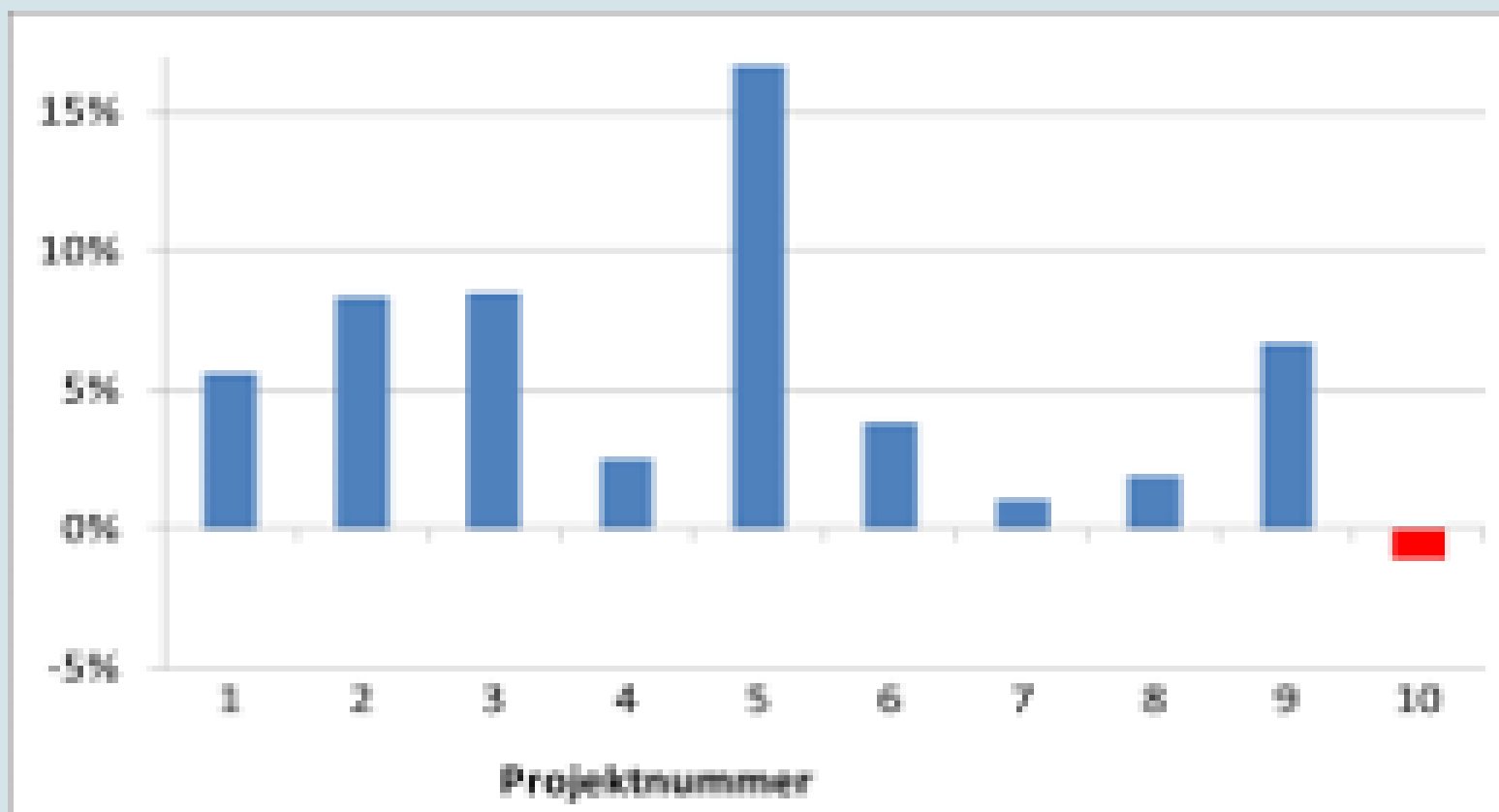
5 hausses abusives sur 7 en cas de changement de locataires

Tabelle 24 *Mietzinserrhöhung mit und ohne Mieterwechsel*

mit Mieterwechsel	tatsächliche Mietzinserrhöhung	potentiell mögliche Mietzinserrhöhung	Abweichung (in %)
Projekt 1	136'140	94'480	44%
Projekt 2	65'532	41'220	59%
Projekt 5	74'000	24'009	208%
Projekt 6	24'800	20'910	19%
Projekt 8	169'116	188'520	-10%
Projekt 9	1'371'000	945'512	45%
Projekt 10	102'864	167'798	-39%
Durchschnittliche Abweichung			47%

9 projets sur 10 rentables pour le bailleur

Taux interne de rentabilité des 10 projets



Conclusions de l'étude OFEn-OFL

«En résumé, les auteurs tirent les conclusions suivantes de leur étude:

- Pour les locataires, les rénovations améliorant les performances énergétiques du bâtiment conduisent généralement à des augmentations de loyer qui ne sont **pas compensées** par la réduction des dépenses d'énergie.*

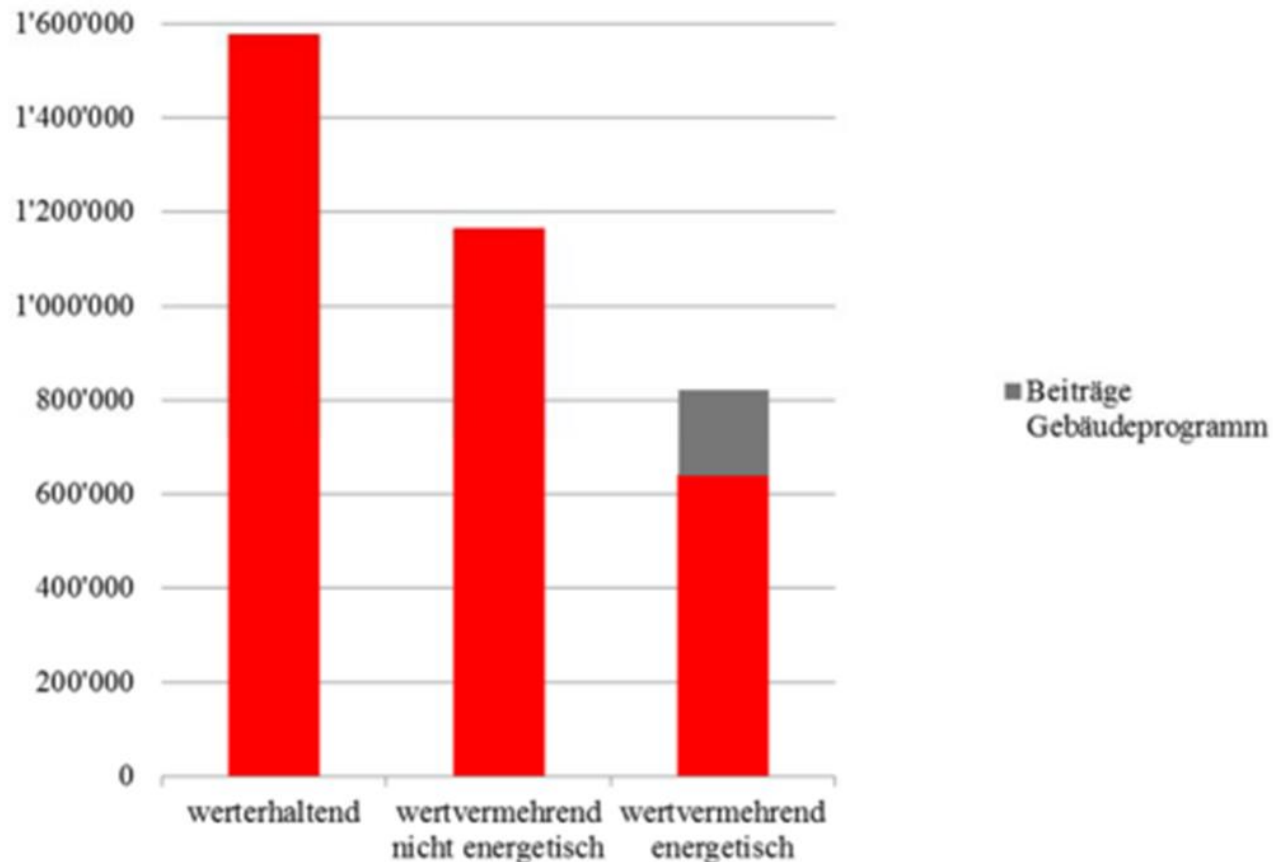
Conclusions de l'étude OFEn-OFL

- *Pour les propriétaires, ces travaux sont le plus souvent économiquement **rentables**, grâce aux hausses de loyer induites.*
- *S'il y a **changement** de locataires, le propriétaire peut augmenter plus **fortement** le loyer, quand le marché n'est pas saturé.»*

Incidences des rénovations énergétiques sur les loyers, rapport final, 15.1.2015

Augmentations plus faibles de loyer grâce au Programme bâtiments?

Abbildung 12 Investition Eigentümersicht Projekt 1



Dans la Stratégie énergétique 2050, le Conseil fédéral s'est fixé comme objectif de réduire sensiblement la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment.

- Du point de vue des propriétaires, la rénovation énergétique doit être rentable, faute de quoi l'augmentation souhaitée du nombre de rénovations énergétiques sera difficile à atteindre.
- Du point de vue des locataires, la crainte est plutôt que les rénovations énergétiques fassent augmenter les loyers.
- Du point de vue de l'ensemble de la société, l'inquiétude est de voir se raréfier les logements à prix abordable.

Source: Olivier Meile, Office fédéral de l'énergie, responsable du domaine Bâtiment-technologie, 3.7.15

www.logements-abordables.ch



L'initiative

«Davantage de logements abordables»

90'000 personnes ont déjà signé en 8 mois l'initiative fédérale de l'ASLOCA et de ses organisations partenaires. Il s'agit de:

- Encourager la construction d'habitations à loyer modéré – en tant qu'obligation de la Confédération et des cantons - et **presque doubler** les nouveaux logements d'utilité publique LUP (1 LUP sur 10 nouvelles habitations).
- Faciliter l'acquisition de **terrains** (CFF, armée) et la construction d'habitations abordables par les collectivités et les coopératives, par un droit de préemption notamment.
- **Eviter la perte de loyers modérés, suite aux rénovations.**

Locataires et rénovations

Problèmes majeurs:

- Locataires **non consultés** sur le programme des travaux
- **Baux résiliés** avant les travaux
- Fortes **hausse de loyer** après rénovations
- **Enrichissement** indu de bailleurs à terme

Consulter les locataires

- Aucune obligation de consultation dans le droit du bail
- **Observations possibles** dans le droit de la construction, en fonction des cantons
- Une **participation** reconnue des locataires assure: meilleure **acceptance**, **adéquation** + grande du projet, optimisation **économique**

Empêcher les abus

- Avant travaux: **aucune subvention** ne doit être accordée en cas de **congé** donné aux locataires existants
- Techniques de rénovations **avec locataires** en place: obligation légale à Genève
- **Limiter** mieux la répercussion des coûts sur les loyers. Vérification publique avant notification

Mieux partager les dépenses

- **Limiter les hausses** de loyer après rénovations aux coûts effectifs des investissements créant de réelles améliorations (plus-value)
- **Réduire la répercussion** des coûts sur les locataires de 50-70% aujourd'hui à 30-50% dans l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer

Un triple financement s'impose

- Gaspilleurs d'énergie, les immeubles ont été construits conformément à la loi.
- Préserver climat et environnement bénéfique à l'ensemble de la société
- Répartir donc les coûts entre
 1. **société**
 2. **propriétaires**
 3. **locataires**

Assainir coûte cher

- Les directeurs/trices cantonaux de l'énergie évaluent les rénovations énergétiques des bâtiments à **280 milliards** de francs d'ici 2050 en Suisse (ordre de grandeur confirmé)
- 8 milliards par an
- **4,5 milliards** pour les immeubles **locatifs** envir. chaque année, dont 1/3 de charges en moins

Accroître le financement public

Les subventions en matière d'énergie sont

- Outils financiers qui **encouragent** à assainir
- Contribution des collectivités publiques pour **préserver le climat** et l'environnement pour toutes et tous
 - par l'**impôt** ou
 - en affectant recettes des **taxes incitatives**

350 + 175 millions ne suffiront pas

L'ASLOCA favorise un subventionnement plus **substantiel** des rénovations énergétiques des immeubles, pour

- Réduire la charge des **baillleurs** et des **locataires**
- Que les collectivités publiques **assument** leurs choix passés et présents

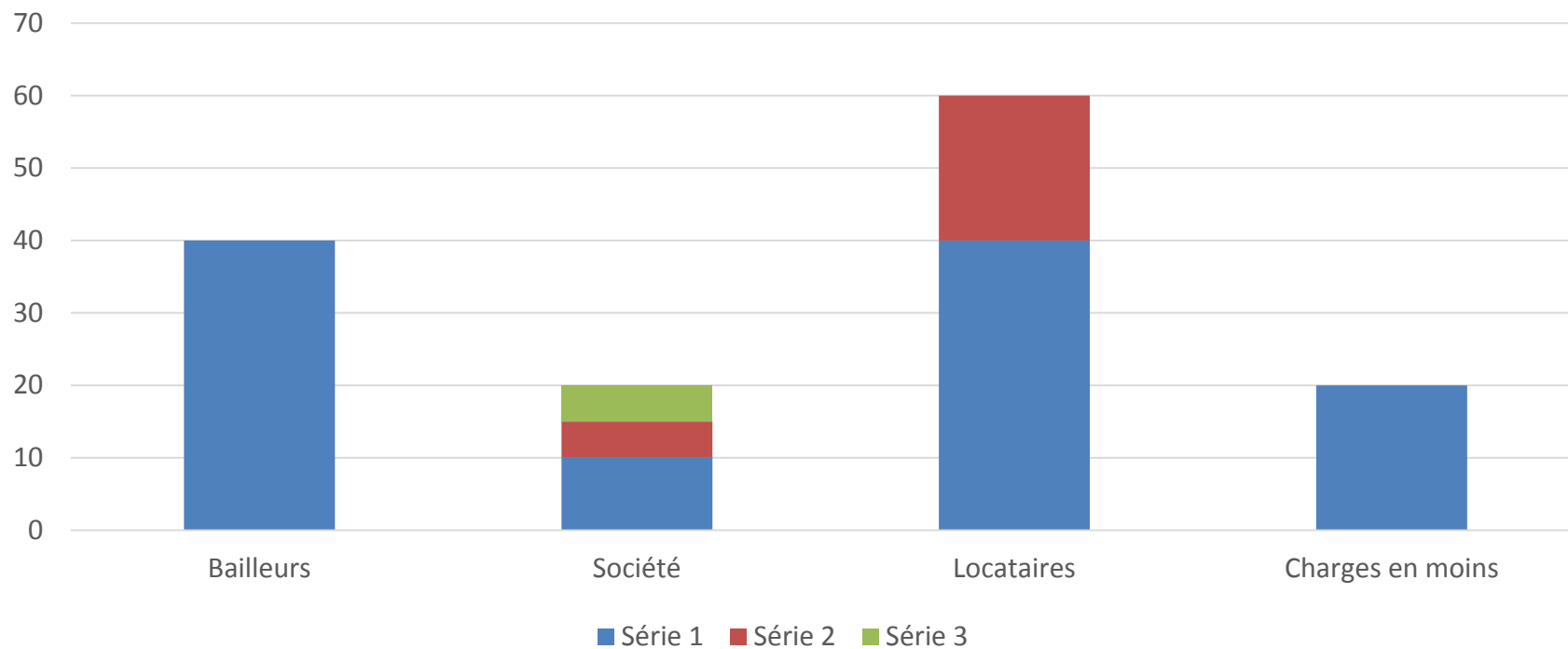
Le gouvernement suisse disposé à examiner

Dans son rapport du 6 avril 2016 sur l'assainissement des bâtiments locatifs, le Conseil fédéral se dit prêt à approfondir notamment:

- **Pas de subventions** quand des baux sont résiliés
- **Baisse du taux de répercussion** sur les loyers lors d'importantes rénovations (50-70%)

Viser l'équité

Répartition possible



En résumé

En droit du bail:

- **Diminuer le report** des coûts des rénovations sur les loyers
- **Renoncer aux subsides** si congédiement
- **Consulter** les locataires

En résumé (fin)

Quant au financement :

- **Meilleur soutien** des pouvoirs publics aux assainissements
- Dispositif légal **évitant l'abus** des fonds publics

...On en débat ?