

Postulat

Bonnes pratiques en cas de rénovation thermique d'un immeuble en location : Lausanne pionnière !

L'importance d'accélérer le rythme de la rénovation thermique des bâtiments est largement reconnue. Dans son Plan climat, la Ville de Lausanne retient l'objectif de passer à un taux de rénovation de 3.3% du parc chaque année, contre moins de 1% actuellement¹. Cependant, les modalités d'un assainissement énergétique jouent un rôle important dans son accessibilité concrète, en particulier face aux locataires concernés. Dans une ville qui connaît toujours une tension importante sur le marché du logement et qui a subi des hausses importantes des loyers de l'offre au cours des dernières décennies, les projets impliquant des résiliations de baux, par exemple, suscitent une méfiance justifiée. Et lorsque les baux ne sont pas résiliés, l'effet final de la rénovation sur le niveau du loyer brut est souvent résumé d'une idée générale, selon laquelle les charges baissent davantage que le loyer n'augmente, mais rarement articulé de manière détaillée. Faute de clarté et de concertation, le soupçon que le bailleur poursuit d'autres objectifs (notamment, une rénovation visant à augmenter dans les faits le standing des logements ou la typologie des appartements) s'installe rapidement – et peut avoir des effets délétères.

Il est impératif d'éviter qu'une augmentation du taux de rénovation se traduise par des conflits frontaux en raison de projets défavorables aux locataires. Avec le parc de 4500 logements qu'elle possède ou contrôle indirectement, la Ville de Lausanne peut jouer un rôle d'exemple pour démontrer que des assainissements thermiques peuvent s'effectuer en bonne entente avec les locataires et de manière transparente, permettant ainsi un engagement commun au service de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La plate-forme d'information « renovabene » des offices fédéraux de l'énergie et du logement détaille ainsi des bonnes pratiques en matière d'intégration des locataires². Pour « renovabene », les locataires doivent ainsi être informés très en amont, au moins 18 mois avant le démarrage de l'assainissement, et contactés activement à plusieurs reprises, y compris au cours de réunions et non uniquement par écrit. Il y est également recommandé de permettre aux locataires de s'exprimer sur les travaux prévus, et de les inviter à s'organiser et à désigner des représentants. Une estimation des hausses de loyer et des baisses de charge est également conseillée. Enfin, le guide retient qu'« il peut être plus judicieux, si les travaux le permettent, d'assainir l'immeuble à l'état habité » pour éviter à la fois de mettre des locataires dehors, mais aussi de prolonger inutilement la procédure par les contestations.

Les Services industriels de Genève (SIG) ont, eux développés une nouvelle prestation appelée « Assistance à maîtrise d'usage »³. Il s'agit d'accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs contacts avec les locataires considérés comme usagers, avant, pendant et après la rénovation énergétique.

Enfin, pour clarifier les effets sur les loyers bruts (charges comprises) de rénovations énergétiques, des outils existent également. En 2020, le bureau Wüest Partner établissait, dans une étude soutenue par la Confédération, les quatre conditions principales à remplir pour que les locataires tirent profit des rénovations⁴. Parmi celles-ci, l'étude souligne l'importance

¹ Catalogue de mesures du Plan climat : <https://www.lausanne.ch/portrait/climat/plan-climat.html>, p. 28

² Plate-forme web : <https://renovabene.ch/fr/>

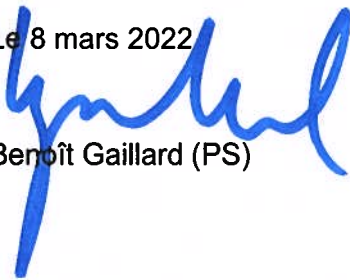
³ Présentation : <https://www.genergie2050.ch/assistance-maitrise-dusage>

⁴ Rapport « Energetische Sanierungen: 3 Gewinner » : <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2020/06/04/energetische-sanierungen-3-gewinner/>

de concentrer la rénovation sur les changements qui apportent le plus de réduction de la consommation, et corollairement de renoncer aux interventions lourdes si leur valeur ajoutée n'est pas proportionnée.

La mesure 76 du Plan climat prévoit une « réflexion de fond afin de garantir des rénovations exemplaires sur l'ensemble des bâtiments de la Ville, y compris ceux relevant de la protection du patrimoine architectural et historique » et dans l'introduction de l'Axe 13, le même document indique que « Des mesures spécifiques devront également être prises pour protéger les locataires contre des hausses de loyer excessives en cas de rénovation »⁵. Le présent postulat propose de réaliser cette mesure en élargissant le spectre. Concrètement, la Municipalité est priée d'étudier l'opportunité d'établir un guide et des bonnes pratiques adaptées au contexte lausannois, donc tenant compte de la législation vaudoise et de la situation du marché du logement dans la région lausannoise, de développer des prestations de conseil dans ce domaine, et de mettre en œuvre ces recommandations dans quelques rénovations-pilotes du parc propriété de la Ville.

Le 8 mars 2022



Benoît Gaillard (PS)

⁵ Plan climat, p. 28.