

Le tournant énergétique sous l'angle des locataires : il faut agir

Les bâtiments du pays ont un potentiel considérable d'économies en énergie. Il faut accroître pour cela la part des rénovations énergétiques. Pour réussir et atteindre ainsi les buts de la stratégie énergétique 2015, il s'agit de trouver une répartition équitable des coûts entre locataires, bailleurs et pouvoirs publics. La journée professionnelle « Le tournant énergétique sous l'angle des locataires – un état des lieux » a permis vendredi dernier d'identifier les défis et d'initier la discussion au plan politique. Les organisatrices y ont vu le besoin clair d'agir.

La journée commune a fait converger les débats, menés jusqu'ici séparément, par l'Association suisse des locataires (ASLOCA) sur la hausse des dépenses pour se loger d'une part et par la Fondation suisse de l'énergie (SES) sur la transition énergétique d'autre part. Les 150 personnes qui ont pris part à la journée, bien fréquentée, ont constaté que l'augmentation des coûts dus aux réfections énergétiques est souvent bien supérieure aux baisses des frais de chauffage, entraînant une majoration nette des loyers. La hausse prévue du taux des assainissements d'immeubles ne deviendra effective en Suisse qu'avec une répartition équitable des dépenses entre les parties concernées. «*Nous voulons empêcher que l'on joue les intérêts des locataires contre ceux de l'environnement – et les intérêts de la planète contre ceux des locataires.*» a lancé Balthasar Glättli, conseiller national vert et vice-président de l'ASLOCA Suisse.

Rénovations énergétiques : des avantages plus forts que les risques

Il est incontestable que l'isolation et l'assainissement des bâtiments constituent des éléments majeurs de la transition en matière d'énergie. «*D'un point de vue économique, les avantages de ces assainissements dépassent nettement les risques qu'ils présentent.*» a remarqué Flavio Ravani de l'entreprise générale Swissrenova SA, qui éclairait vendredi la vision des investisseurs. Michel Wyss, gérant immobilier et conseiller d'Habitat durable Suisse, a vu dans ces rénovations aussi une situation bénéfique pour les deux parties – surtout en imaginant l'évolution à venir des prix du mazout.

Corriger une distribution inégale des charges

Le taux actuel de rénovation énergétique plafonne à 1% du parc total des bâtiments en Suisse. L'âge et l'état de l'immeuble sont les premiers critères pour décider d'assainir. Les bailleurs ne rénovent que lorsque la rentabilité est assurée. Vice-président de l'ASLOCA Suisse et conseiller national socialiste, Carlo Sommaruga évoque le lien avec la stratégie 2050 du Conseil fédéral : «*Les chantiers énergétiques occasionnent des majorations de loyers disproportionnées voire abusives.*» Plusieurs intervenants ont du reste constaté des abus dans la manière de reporter les coûts. «La répartition inégale des charges de ces rénovations doit être corrigée au profit des locataires.» a exigé Beat Züsli, ingénieur en énergie et membre du comité de l'ASLOCA Suisse.

Une application sociale à l'égard du logement

La journée professionnelle a montré des solutions indispensables, pour mettre en œuvre la transition énergétique au plan social et en faveur du logement. Les exigences et points discutés sont :

- Modifier le droit du bail (réduire les taux de reports de 50-70% jusqu'à 30-50%),
- Améliorer l'application du droit du bail actuel,
- Adapter les subsides de la Confédération, donc renforcer le programme en faveur des bâtiments,
- Davantage de transparence pour les locataires, tant sur le mode des assainissements que sur l'état de l'immeuble (notamment par un certificat de consommation énergétique du bâtiment rendu obligatoire),
- Introduire un fonds de rénovation pour les immeubles locatifs,
- Lier les subsides d'encouragement à des conditions (pas de congédiements collectifs par exemple)
Ou un devoir fait aux bailleurs de louer 'chaudement' leurs appartements, soit en incluant les frais de chauffage dans les loyers (comme l'a présenté Barbara Steenberg, représentante de l'Union internationale des locataires UIT, à l'exemple d'un modèle suédois).

Il faut donc agir. Car le tournant énergétique n'aura lieu dans l'immobilier qu'avec l'approbation des locataires.

Vous trouvez les exposés de la journée du 3 juillet à Berne sur le site de la Fondation suisse de l'énergie, en suivant le lien suivant : <http://bit.ly/1giNRmk>

Renseignements

Carlo **Sommaruga**, vice-président de l'ASLOCA, tél. 079 221 36 05, carlo.sommaruga@asloca.ch

Michael **Töngi**, secrétaire général de l'ASLOCA, tél. 079 205 97 65, michael.toengi@smv-asloca-asi.ch

Florian **Brunner**, SES-Projektleiter Fossile Energien & Klima, 044 275 21 21 ou 079 589 47 75, florian.brunner@energiestiftung.ch

Grand potentiel d'économies d'énergie dans les habitations locatives

Une bonne moitié de la consommation énergétique totale et 40% des émissions de CO2 proviennent du parc suisse des bâtiments. Le potentiel d'économies d'énergie des immeubles est énorme, estimé jusqu'à 60%. Les mesures nécessaires en sont tant la réduction de consommation du chauffage et de l'eau chaude que le recours aux énergies renouvelables.

La nouvelle stratégie énergétique de la Confédération entend doubler le taux de rénovation et d'isolation des bâtiments. Il s'agit d'assainir 2% (1% aujourd'hui) de l'ensemble des immeubles chaque année en Suisse. Bailleurs et locataires doivent y contribuer, puisque 40% des surfaces habitables sont des logements locatifs, dans lesquels vivent 60% des gens. Les dépenses annuelles sont modestes pour le courant électrique, le chauffage et l'eau chaude (2 à 3% du budget d'un ménage locataire). Pour élever les taux d'assainissements dans des immeubles locatifs, il faut une répartition équitable des coûts et des effets, au changement de locataires surtout.