

**Postulat Jessica Jaccoud et consorts – Encourager l’assainissement énergétique des bâtiments?
Oui! Mais pas sur le dos des locataires**

Texte déposé

Les propriétaires immobiliers peuvent profiter d’un programme attractif de subventions. Celui-ci encourage les travaux d’isolation et favorise la production d’énergie renouvelable dans le bâtiment. Ce programme s’adresse à tous les propriétaires de biens immobiliers situés dans le canton de Vaud.

Ces aides peuvent représenter jusqu’à 30 % de l’investissement en cas de rénovation globale.

Ces rénovations d’immeubles contribuent activement à la réduction des émissions de CO₂. En effet, aujourd’hui, 46 % de toute l’énergie consommée en Suisse est engloutie par le domaine du bâtiment.

Les subventions du Programme Bâtiment concernent les coûts des études préliminaires, les travaux d’isolation, d’installation de chauffage, installation de capteurs solaires thermiques. Le montant subventionné est plafonné à 50 % du montant des travaux, ou dans le cas où le propriétaire effectue lui-même ces travaux, au coût du matériel. Les subventions sont en principe limitées à 500’000 francs par bâtiment ou par installations techniques. Au-delà, au cas par cas en fonction des budgets disponibles.

De plus, les travaux de rénovation énergétique sont déductibles des impôts, sans comptabilisation de la part subventionnée.

Une fois la demande déposée par le requérant grâce à un formulaire en ligne, la décision d’octroi est prise par la Direction de l’énergie (DGE).

Lorsque les travaux d’assainissement énergétique ont lieu dans des immeubles locatifs, ils entraînent d’importants bouleversements pour les locataires. En effet, une grande partie des coûts des travaux sont répercutés sur les loyers conformément aux règles prévues par le droit fédéral (entre 50 % et 70 % des coûts ; art. 269a, let. b CO et art. 14 de l’Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d’habitations et de locaux commerciaux) Ces augmentations de loyer ne sont pas entièrement compensées par les baisses des charges liées à la consommation énergétique. Ce sont donc, pour ces immeubles, l’Etat (par les subventions) et les locataires (par les hausses de loyer) qui financent la plus grande partie de ces coûts liés aux rénovations énergétiques.

Un phénomène encore plus inquiétant a été constaté ces dernières années sur le marché locatif vaudois : celui des résiliations pour grande rénovation. En effet, dans certains cas, lorsque le propriétaire envisage la réalisation de travaux de rénovation d’importance pour lesquels il bénéficie de subventions (isolation des façades, réfection des toitures, nouvelle installation de chauffage, remplacement des fenêtres, etc.), il résilie les baux de l’ensemble des locataires de l’immeuble. Il est en effet souvent économiquement intéressant pour ces propriétaires de coupler les rénovations précitées avec des réfections complètes des appartements qui ne peuvent se réaliser avec la présence des locataires. Il faut bien imaginer que cela concerne souvent des dizaines d’appartements qui du jour au lendemain de se vider de leurs locataires.

Selon les soussigné-e-s, l’amélioration énergétique des bâtiments et, partant, la baisse d’émission de CO₂, ne saurait se faire sur le dos des locataires. Il ne saurait non plus être envisageable qu’un propriétaire exécutant des travaux subventionnés résilie les baux des logements occupés sous prétexte de la réalisation desdits travaux.

Sur la base des éléments qui précèdent, nous avons l’honneur de demander au Conseil d’Etat de modifier les conditions d’octroi des subventions du programme bâtiments de la manière suivante :

- Lorsque l’immeuble concerné par la demande de subvention est composé de logement(s) loué(s), le requérant-propriétaire s’engage, dans le cadre de la demande formelle de subventions, à ne pas

résilier les baux au motif que les travaux subventionnés doivent être réalisés, qu'ils soient couplés avec d'autres travaux ou non.

- Si le requérant-proprétaire ne respecte pas les engagements pris lors de la demande précitée, l'Etat est en droit de ne pas lui verser la subvention ou de lui en réclamer le remboursement.

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.

*(Signé) Jessica Jaccoud
et 27 cosignataires*

Développement

Mme Jessica Jaccoud (SOC) : — J'ai déposé ce postulat la semaine passée et ne peux m'empêcher de constater une certaine résonance avec les fortes mobilisations que notre pays a connues par les grandes marches en faveur du climat.

Je profite de ce développement pour relever et corriger une coquille présente dans mon texte. En effet, il s'agit de 26 % de l'énergie consommée en Suisse engloutie par le bâtiment plutôt que 46 %.

Il existe aujourd'hui un programme « Bâtiments » spontanément alimenté par des fonds publics, qui permet aux propriétaires d'obtenir des subventions, dans le cadre de la rénovation énergétique de leurs bâtiments. Il s'agit d'un programme dont l'application est assez simple, et dont le but louable et soutenable consiste à encourager la rénovation énergétique des bâtiments qui engloutissent une grande partie de notre énergie, qui sont responsables de 26 % des émissions de gaz à effet de serre.

Derrière cet objectif louable et nécessaire se cache une autre réalité qui l'est un peu moins, et qui constitue l'angle sur lequel se penche ce postulat, puisque certains propriétaires de bâtiments locatifs, lorsqu'ils procèdent à la rénovation énergétique des bâtiments — façades, toitures, chaudière —, procèdent, pour certains, à la résiliation des baux des logements, parce qu'il est plus commode d'effectuer ces travaux en l'absence des locataires, ou tout simplement, parce qu'augmenter les loyers une fois les locataires partis est plus efficace.

Face à ce constat, deux politiques publiques s'opposent : la première relative à la rénovation énergétique des bâtiments, et la seconde concernant le maintien de loyers bon marché, et surtout celui des locataires dans des logements à loyers bon marché, puisque la plupart du temps, les locataires concernés par ce type de résiliation sont des personnes fragilisées, âgées, qui y logent depuis de nombreuses années, bénéficiant de loyers bas qu'il s'agit de conserver. Ceci étant l'un des objectifs d'une autre loi que vous connaissez bien : la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL).

Par conséquent, ce postulat vise à conditionner l'octroi des subventions pour la rénovation énergétique des bâtiments à l'engagement du propriétaire de ne pas résilier les baux au motif de la réalisation des travaux. Il va de soi que, dans le cas d'autres motifs de résiliation, le propriétaire conserve le droit de résilier, dans le cadre de l'application du Code des obligations. Mais si l'Etat subventionne des travaux, ces derniers ne doivent pas permettre au propriétaire de résilier les baux.

Je vous remercie de votre soutien.

Le postulat, cosigné par au moins 20 députés, est renvoyé à l'examen d'une commission.