

Postulat du Groupe PSIG : « Faciliter et accélérer les rénovations thermiques des bâtiments grâce à l'instauration de bonnes pratiques ».

La Ville de Morges, Cité de l'énergie, s'est dotée d'une Stratégie énergétique 2035. Cette Stratégie vise à réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ de la Ville selon les objectifs intermédiaires de la Confédération. D'ici 2035, la Municipalité s'est donc engagée à réduire la consommation d'énergie finale par habitant de 43%¹. Ces objectifs ont fait l'objet d'une planification énergétique territoriale qui ambitionne entre autres de rénover chaque année 1.2% du parc immobilier – soit l'équivalent de 16 bâtiments collectifs ou de 100 villas individuelles.

L'importance d'accélérer le rythme de la rénovation thermique des bâtiments est largement reconnue. Cependant, les modalités de ces assainissements énergétiques jouent un rôle important dans leur accessibilité, en particulier face aux locataires concerné·e·s. Dans une ville qui connaît une tension importante sur le marché du logement, avec des hausses importantes des loyers au cours des dernières décennies, les projets de rénovation impliquant des résiliations de baux, par exemple, suscitent une méfiance justifiée. 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, des situations problématiques entre locataires et bailleurs peuvent s'installer.

Si nous souhaitons favoriser la rénovation thermique des bâtiments dans notre commune, nous devons veiller à ce qu'elle ne se confronte pas à des conflits et des blocages en raison de projets défavorables aux locataires. En agissant pour des bonnes pratiques encadrant la rénovation énergétique des immeubles en location, la Ville de Morges peut accompagner et faciliter ces projets d'assainissements en bonne entente avec les locataires, permettant ainsi un engagement commun au service de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La plateforme d'informations « renovabene » des offices fédéraux de l'énergie et du logement détaille ainsi les 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 Service 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,

¹ Stratégie énergétique 2035 – Ville de Morges :

https://www.morges.ch/media/document/1/strategie_energetique_2035_web-1.pdf

² <https://renovabene.ch/fr/>

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

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 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 Ville s'est engagée pour une réduction de la consommation d'énergie sur son territoire et pour l'assainissement des bâtiments. Nous avons toutes et tous intérêt à ce que ces rénovations se déroulent rapidement et de bonne entente entre les différentes parties. Les ménages installés dans les immeubles locatifs ne devraient pas voir leur situation se péjorer après la rénovation du bâtiment. Le présent postulat propose d'explorer les pistes permettant de favoriser la rénovation thermique des bâtiments tout en prenant en compte les intérêts des locataires. Concrètement, la Municipalité est priée d'étudier l'opportunité :

1. D'établir un guide des bonnes pratiques adapté au contexte morgien, à destination des bailleurs ;
2. De développer des prestations de conseils dans ce domaine ;
3. D'éditer une brochure d'informations aux locataires⁵ qui pourrait par exemple être diffusée par l'entremise de la facture d'électricité ;
4. D'élaborer un instrument qui permette de monitorer l'augmentation du taux de rénovation et la répercussion sur les loyers.

Le 2 mars 2022

Pour le Groupe PSIG
Camille Robert

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

⁵ Voir la brochure « Informations aux locataires » de la Ville de Lausanne : <https://www.lausanne.ch/officiel/administration/logement-environnement-et-architecture/gerances/publications/infomations-aux-locataires.html>