

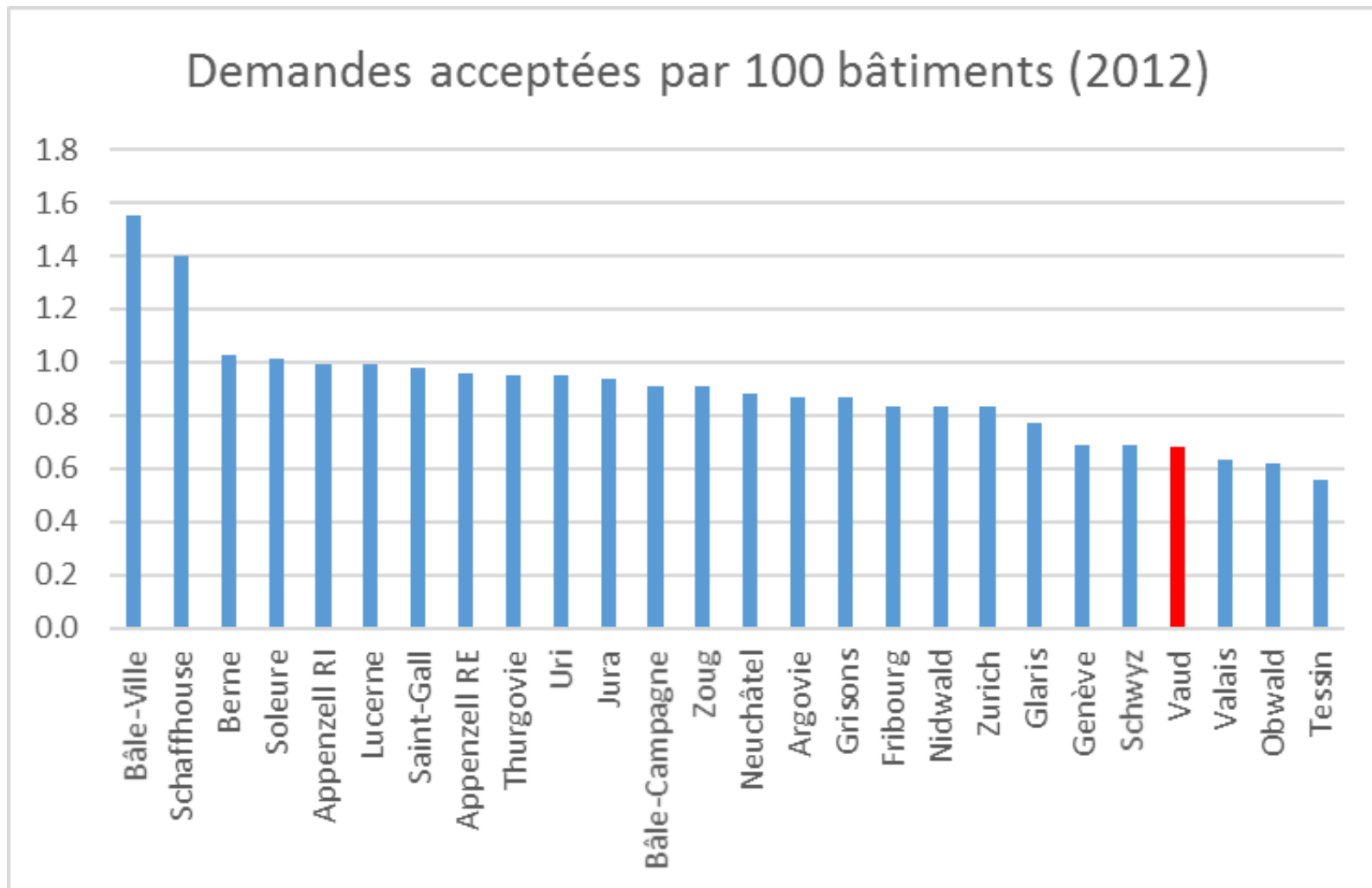
Obstacles à l'assainissement énergétiques des bâtiments dans le canton de Vaud

Prof. Philippe Thalmann

Laboratoire d'Economie Urbaine et de
l'Environnement

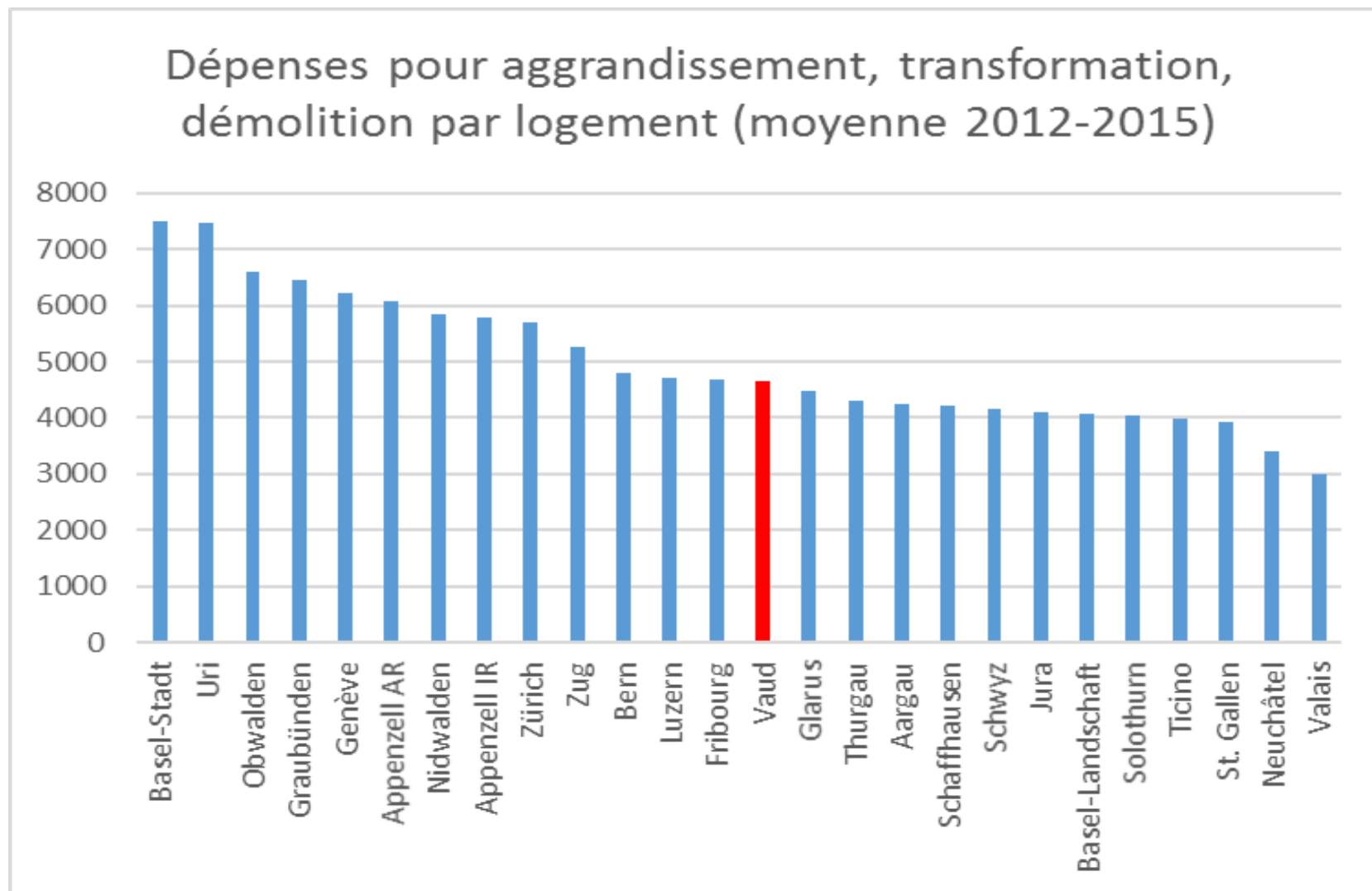
EPFL

Utilisation du Programme Bâtiment



Données tirées de: Le Programme Bâtiments, Evaluations statistiques. Statistiques annuelles 2012, analyse pour l'ensemble de la Suisse, 18.01.2013, p. 10

Dépenses pour travaux



Pourquoi le PB est-il si peu utilisé dans le canton de Vaud?

1. **Analyse de la littérature**, principalement suisse, sur le choix d'assainissement énergétique des propriétaires immobiliers, les barrières et les mesures susceptibles d'aider les propriétaires à les surmonter.
2. **Analyse statistique** des différences entre le canton de Vaud et deux cantons relativement comparables qui utilisent bien davantage le Programme Bâtiments, à savoir les cantons de Berne et de Saint-Gall.
3. **Etablissement d'un questionnaire** de 42 questions structurées en 4 parties permettant d'assurer une cohérence de l'approche et des sujets abordés lors des interviews
4. **Enquête auprès des professionnels** visés par le PB dans ces trois cantons, soit les propriétaires immobiliers, leurs conseillers (p.ex. architectes), leurs associations et d'autres personnes susceptibles de nous aider à répondre aux questions de cette étude: 32 personnes interviewées dans les 3 cantons entre juin et août 2014

Éléments non-discriminants (1/2)

- **Age des bâtiments:** en proportion de logements de plus de 30 ans, le canton de Vaud est très proche de la moyenne suisse – environ deux tiers – et situé entre les cantons de Saint-Gall (qui en a moins) et le canton de Berne (qui en a plus)
- **Proportion de logements en PPE:** très semblable dans les trois cantons
- **Proportion de petits propriétaires d'immeubles locatifs:** ces propriétaires ont des moyens limités et sont souvent hostiles à l'endettement; une proportion élevée de tels propriétaires est donc défavorable à la rénovation; or cette proportion est plus faible dans le canton de Vaud que dans le canton de Berne

Éléments non-discriminants (2/2)

- **Attitude des gérances:** elles sont plutôt défavorables aux rénovations et influencent les propriétaires en ce sens, mais cela n'est pas différent d'un canton à l'autre
- **Incertitude quant à la rentabilité d'une rénovation:** un frein important, mais dont le niveau de perception est comparable dans les trois cantons
- **Conditions pour financer les rénovations:** très favorables partout ces dernières années

Éléments discriminants structurels (ne peuvent guère être influencés)

- **Maisons individuelles:** elles sont le cas "idéal" pour l'utilisation du PB; or, leur part est plus faible dans le canton de Vaud
- **Grandes coopératives:** ces propriétaires rénovent plus facilement; or, leur part est plus faible dans le canton de Vaud

Parts du parc de logements en 2012

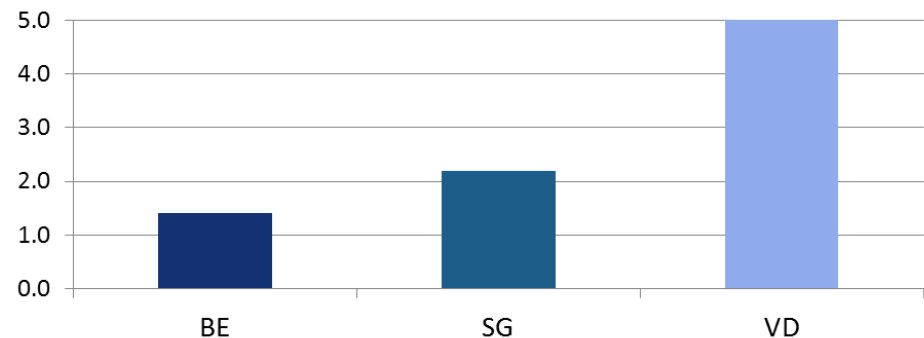
	Suisse	Berne	Saint-Gall	Vaud
MI	26.0	28.8	31.2	20.0
Coop.	2.8	2.3	1.5	1.3

Éléments juridiques - droit

- **Droit du bail:** le même partout, mais pas son application!
 - Il semble être appliqué plus fermement dans le canton de Vaud en termes de répercussion autorisée des coûts de rénovation sur le locataire
 - Il semble aussi être y appliqué de façon peu prévisible, si bien qu'il constitue un risque important pour la rentabilisation des rénovations
 - La LDTR vaudoise est également vue comme un obstacle majeur à la hausse possible des loyers après travaux

Perceptions des répondants (0=pas un obstacle, 5 = obstacle majeur)

Les divers lois concernant l'adaptation du loyer représentent un obstacle



Éléments juridiques - usages

- **Respect du droit du bail par les bailleurs:** dans le canton de Vaud, les loyers n'ont en général pas été ajustés à la baisse du taux d'intérêt de référence; il y a donc un risque que ceci freine la hausse des loyers après travaux, rendant la rentabilisation de la rénovation plus difficile
- **Risque de litige avec un locataire** en cas de rénovation: plus élevé dans le canton de Vaud; de tels litiges impliquent à la fois des frais judiciaires et un risque accru pour la rentabilisation de la rénovation
- **Droit d'opposition du voisinage:** utilisé systématiquement dans le canton de Vaud; cela rallonge les procédures d'obtention des permis de construire
- **Attitude des autorités:** perçue comme inconséquente quand elles réduisent leur soutien à certains projets face aux oppositions

Financement

- **Contraintes de financement:** un problème pour les petites coopératives, proportionnellement plus nombreuses dans le canton de Vaud.
- **Esprit calviniste:** les propriétaires vaudois rechignent à s'endetter
- **Niveau de subvention:** Les cantons et villes de Berne et Saint-Gall semblent offrir des subventions bien plus généreuses aux rénovations énergétiques, soit distinctes du PB soit en complément à celui-ci; en particulier le soutien aux audits énergétiques préalables semble être un moyen très efficace pour encourager les rénovations

Situation du marché

- **Pénurie:** particulièrement marquée sur le marché vaudois, elle décourage les rénovations énergétiques parce que les propriétaires n'en ont pas besoin pour trouver des locataires

Taux de logements vacants (% , 2011-2013)

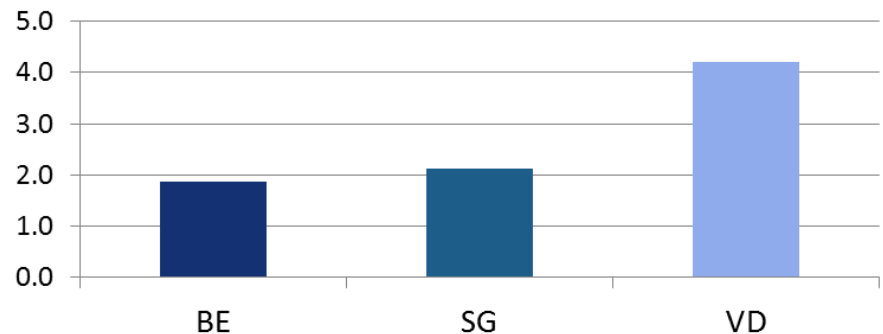
	Suisse	Berne	Saint-Gall	Vaud
Tous les logements	0.94	1.22	1.47	0.56
Logements locatifs	1.20	1.72	2.03	0.47
Logements en propriété	0.51	0.44	0.65	0.75

Facteurs socio-culturels (1/2)

- **Souci de la qualité des bâtiments:** les propriétaires des cantons alémaniques semblent culturellement plus enclins à entretenir et améliorer leur bâtiment par une rénovation, alors que dans le canton de Vaud l'attention portée aux bâtiments est plutôt perçue comme un obstacle que comme une incitation

Perceptions des
répondants (0=pas un
obstacle, 5 = obstacle
majeur)

**Mentalité ou attention portée à l'état
des bâtiments vu comme obstacle ou
incitation**



Facteurs socio-culturels (2/2)

- **Confort:** la rénovation énergétique est assimilée à une amélioration de confort du bâtiment à Berne et Saint-Gall; dans le canton de Vaud, au contraire, les possibles conséquences négatives d'une rénovation sur le confort pour les locataires (moisissures) ont été beaucoup plus médiatisées, ce qui peut être un facteur négatif dans la décision de rénovation
- **Sensibilité écologique:** elle semble plus élevée dans les cantons de Berne et Saint-Gall, ce qui encourage les propriétaires à assainir et les locataires à choisir de tels logements

Connaissances et perceptions

- **Connaissance du PB:** parmi les acteurs concernés (gérances, experts-conseils, associations), il est mieux connu en Suisse Alémanique que dans le canton de Vaud; celui-ci semble souffrir d'un déficit de formation en amont et d'information en aval, même en ce qui concerne les experts-conseils
- **Perception du risque légal:** elle est plus forte dans le canton de Vaud; dans les cantons de Berne et Saint-Gall, on a aussi plus recours à des conseils légaux, qui aident à maîtriser ce risque

Barrières discriminantes à la rénovation énergétique et à l'utilisation du PB dans le canton de Vaud

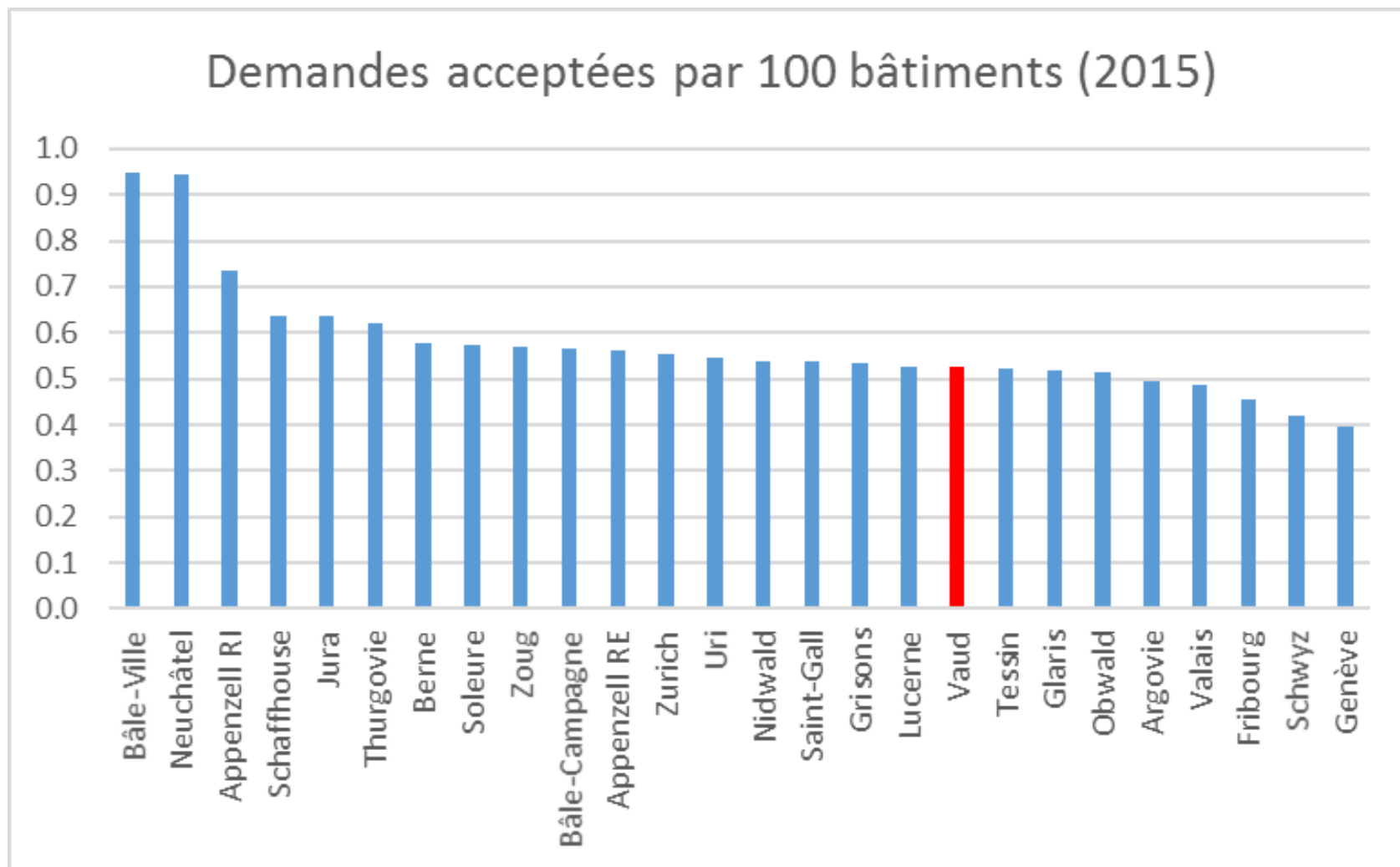
Contraintes à la rénovation énergétique et à l'utilisation du PB	Logements en propriété		Logements locatifs, propriétaires-bailleurs		
	Propriétaires-occupants				
	MI	PPE	individuels	coopératifs	institutionnels
Droit du bail	0	0	+++	?	+++
LDTR	0	0	+++	?	+++
Oppositions mise à l'enquête	++	++	++	++	++
Situation sur le marché du logement	0	0	+++	0	+++
Conditions de financement	+	+	+	++	0
Compléments subsides au PB	+++	+++	+++	+++	+++
Attitude et perception locataires	0	0	+++	+++	+++
Attitude des gérances	0	0	+++	0	+++
Niveau connaissance PB	+++	+++	+++	++	++
Part VD comparé à BE et SG	<	=	=	<	>

Vuille et al. (2014)

Recommandations pour une utilisation accrue du PB

1. Mieux faire connaître le PB et les subventions similaires ou complémentaires proposées par le canton et les communes
2. Renforcer la communication sur les gains de confort suite aux rénovations énergétiques, pour contrer les rumeurs et préjugés; financer une enquête auprès des habitants de bâtiments rénovés
3. Considérer une subvention additionnelle au PB, notamment pour les audits énergétiques
4. Associer les associations professionnelles pertinentes à la communication et à la formation, afin que les experts-conseils et les gérances puissent davantage susciter des rénovations et faire connaître le PB
5. Veiller à une application uniforme et prévisible du droit du bail en matière de rénovations
6. Soutenir les demandes de travaux de rénovations énergétiques sur la durée, face aux oppositions

Utilisation du Programme Bâtiment



Données tirées de: Le Programme Bâtiments, Evaluations statistiques. Statistiques annuelles 2015, analyse pour l'ensemble de la Suisse, 04.01.2016, p. 11

Merci pour votre attention!

Analyse des barrières à l'assainissement énergétique des bâtiments dans le canton de Vaud

Un rapport d'E4tech SARL et du laboratoire LEURE de l'EPFL
pour le Canton de Vaud

07 Octobre 2014

Auteurs: Francois Vuille,
Ralph Ripken, Philippe
Bélanger et Philippe
Thalmann

[http://www.vd.ch/themes/
environnement/energie/
politique-energetique/
documents-strategiques/](http://www.vd.ch/themes/environnement/energie/politique-energetique/documents-strategiques/)