

## **Motion Bernard Borel et consorts pour une notation énergétique des logements**

### *Développement*

La question de l'économie d'énergie est de plus en plus actuelle. Or, on sait que le chauffage des bâtiments représente une proportion très importante de la consommation d'énergie. On sait également qu'il y a là un potentiel d'économie réel.

Il paraît important, dans ce contexte, que les locataires ou les acheteurs de biens immobiliers puissent être renseignés en toute transparence sur la consommation d'énergie des locaux convoités. Or, celle-ci ne peut être estimée lors d'une seule visite. Il conviendrait donc d'introduire une "étiquette-énergie", élaborée sur le modèle de celle déjà utilisée pour les appareils ménagers et les voitures, qui renseignerait sur l'efficacité énergétique des bâtiments.

La Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (CDEn) a décidé en mars 2007 que, dans le cadre de la révision du Modèle de prescriptions énergétiques des cantons, le certificat de performance énergétique doit être examiné d'ici à 2008 en tant que nouveau module. Les cantons devant être toutefois libres de l'introduire.

Par ailleurs, l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) invite actuellement les cantons à édicter des règlements en la matière, des recherches ayant montré qu'attribuer des certificats de performance énergétique sur une base volontaire restait une pratique limitée.

Il faut savoir que, s'il pourrait paraître plus logique que cette "étiquette-énergie" soit du ressort de la Confédération, la Constitution fédérale, s'agissant des mesures réglant l'utilisation de l'énergie dans le bâtiment, attribue la compétence aux cantons (art 89 al.4).

De plus, les pays membres de l'UE sont en train d'introduire un certificat de performance énergétique donnant des renseignements sur la consommation totale d'énergie.

**Cette motion demande au CE de faire une proposition d'ancrage dans la loi cantonale de l'obligation d'établir des certificats-étiquettes-énergie pour les bâtiments mis en location où en vente.**

Aigle, le 4 mars 2008.

(Signé) *Bernard Borel et 28 cosignataires*

**M. Bernard Borel :** — En mars 2007, la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (CDEn) a décidé d'inciter les cantons à créer un certificat de performance énergétique. Il reste encore à déterminer s'il doit être facultatif ou obligatoire. De nombreuses études ont montré que l'attribution, sur une base volontaire, de certificats de performance énergétique dans les logements en location ou en vente restait une pratique limitée qui ne permettait pas réellement de faire des économies à l'échelon du pays. Il semblerait plus utile d'agir au niveau national, mais s'agissant des mesures réglant l'utilisation d'énergie dans le bâtiment, la Constitution fédérale attribue aux cantons la compétence de la notation énergétique des logements.

Cette motion demande au Conseil d'Etat de faire des propositions afin d'ancrer dans la loi cantonale l'obligation d'établir des certificats — que j'appellerai "étiquette énergie" — pour les bâtiments mis en location ou en vente. Comme la question est relativement urgente, je demande que cette motion soit renvoyée directement au Conseil d'Etat. Une fois qu'il aura fait une proposition, la discussion pourra se faire en commission afin de déterminer si les

coûts doivent être pris en charge par ceux qui acquièrent ou ceux qui louent, ou par les milieux immobiliers, ou s'il doit y avoir une collaboration de l'Etat. Tout cela dépendra de la proposition du Conseil d'Etat, c'est pourquoi je propose que cette motion lui soit remise directement.

La discussion est ouverte.

**M. Olivier Feller :** — Le principe d'un certificat énergétique des bâtiments n'est pas dépourvu d'intérêt. Un tel outil peut même constituer un atout pour les propriétaires, dans la mesure où il permet de fournir des informations utiles sur l'état énergétique d'un immeuble. Il existe aujourd'hui deux modèles. L'un, élaboré par la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA), est, à vrai dire, assez compliqué. Un autre modèle a été élaboré par l'Office fédéral de l'énergie. Il me paraît plus simple et plus facilement applicable sur le terrain par les acteurs du secteur immobilier. Les principes de la simplicité, de l'efficacité et de l'applicabilité sont essentiels.

Je propose le renvoi de cette motion en commission parce qu'elle soulève tout de même quelques problèmes. Je me permettrai d'en mentionner trois. Tout d'abord, la proposition de M. Borel ne contient aucune indication chiffrée, aucune donnée financière. Combien coûte l'établissement d'un tel certificat ? Qui va en payer l'établissement ? Est-ce l'Etat qui se chargera du financement, ou bien le propriétaire ? Dans le second cas, le propriétaire pourra-t-il répercuter sur les loyers le coût d'établissement de ce certificat ? Le premier élément à clarifier est donc la donnée financière.

Deuxième élément : certains modèles de certificat intègrent le comportement des locataires. Si un locataire consomme peu — ou au contraire beaucoup — d'énergie, cet élément a une incidence sur la note attribuée au bâtiment, ce qui paraît évidemment très discutable. Il faut évaluer un bâtiment sur une base objective, en fonction de ses caractéristiques intrinsèques et non sur la base de la sensibilité plus ou moins marquée des locataires pour une consommation modérée de l'énergie.

Le troisième élément qu'il conviendra de clarifier en commission concerne les conséquences sur le droit du bail du certificat proposé par M. Borel. Un locataire qui ne serait, par hypothèse, pas satisfait de la note attribuée au bâtiment qu'il habite, pourrait-il ouvrir une action pour défaut de la chose louée ?

On constate que l'intéressante — et, à certains égards, même judicieuse — proposition de M. Borel soulève un certain nombre de questions. Je propose donc un examen approfondi du dossier en commission avant d'envisager, le cas échéant, un renvoi au Conseil d'Etat.

**M. Jean-Yves Pidoux :** — Le renvoi en commission ayant été demandé par un membre d'un groupe important de ce Grand Conseil, il ne fait guère de doute. Le débat en commission nous permettra d'aborder un certain nombre de points déjà évoqués par le motionnaire ou par M. Feller.

Il est en effet urgent et important de décider du type de certification que nous devons viser. S'agit-il d'une sorte de labellisation du bâtiment et de son enveloppe ou y a-t-il possibilité d'intégrer dans la certification des pratiques — celles des locataires, des propriétaires ou des habitants ? C'est l'un des points sur lesquels la commission devra évidemment se pencher.

Un autre point qui n'a pas encore été relevé est celui des relations entre les cantons et les communes, puisque vous savez que dans ce canton, certaines communes sont d'ores et déjà labellisées "Cité de l'énergie®". Cela signifie qu'elles prennent certaines initiatives en rapport avec les économies d'énergie, notamment dans le domaine du bâtiment. Par ailleurs, la loi vaudoise sur l'énergie demande aux communes de développer un concept énergétique. Il

me paraît important qu'une proposition aussi cruciale, aussi essentielle que celle faite par le motionnaire, puisse être discutée de ce point de vue afin de déterminer dans quelle mesure elle s'inscrirait dans le concept énergétique que la loi vaudoise demande aux communes. Il me semble que le passage en commission peut donc parfaitement se défendre.

**Mme Claudine Amstein :** — Je voulais aussi demander le renvoi en commission. Pratiquement tous les arguments ont été donnés, mais j'en ajouterai un. Dans sa conférence de presse du 20 février, M. le conseiller fédéral Leuenberger a parlé de l'introduction d'une étiquette énergétique au niveau fédéral pour les bâtiments. C'est un des éléments qui plaident pour le renvoi en commission, afin de clarifier la situation.

**M. Alexis Bally :** — Cette motion a d'autant plus de sens qu'il existe une énorme disparité entre les performances énergétiques des bâtiments du parc immobilier. Certains sont bien isolés et d'autres sont des passoires, même parmi les bâtiments neufs, comme on l'a vu récemment, pour cause de non-respect des normes d'isolation. Je vous recommande donc de faire bon accueil à cette motion.

**Mme Jacqueline de Quattro, conseillère d'Etat :** — L'idée d'une étiquette rendant compte de la qualité énergétique d'un bâtiment existe depuis quelques années. Ainsi, depuis 2006, les Etats membres de l'Union européenne ont introduit un certificat pour l'évaluation énergétique des bâtiments. L'Union européenne confie à ses membres la mise en oeuvre concrète de son introduction.

Effectivement, comme l'a relevé Mme la députée Claudine Amstein, le 20 février 2008, le Conseil fédéral a adopté plusieurs plans d'action et il a notamment proposé quinze mesures pour améliorer l'efficacité énergétique. L'une d'entre elles consiste justement à créer un certificat de performance énergétique pour les bâtiments (CEB) à l'échelle de la Suisse. Dans notre pays, l'élaboration de cette étiquette énergie a débuté depuis quelques années et l'Office fédéral de l'énergie a commandé différents travaux sur ce thème. La SIA a remanié dans ce sens son cahier technique : *SIA 2031 Certificat énergétique des bâtiments*. Quelques divergences subsistent encore entre divers modèles possibles de CEB, en particulier entre la vision de la SIA, celle des cantons et celle de SuisseEnergie pour les communes qui utilisent depuis plusieurs années l'étiquette Display® basée sur le modèle européen. On semble toutefois s'acheminer vers une version commune.

Comme l'indique le motionnaire, il est prévu d'intégrer le CEB dans le nouveau modèle de prescription énergétique des cantons, appelé MoPEC. Ce nouveau modèle sera présenté à la CDEn lors de la session de printemps. Il comprendra d'autres nouveautés, dont un renforcement des normes d'isolation. Celles-ci devraient équivaloir à la consommation d'un bâtiment conçu selon le standard Minergie®.

De l'avis du Département de la sécurité et de l'environnement (DSE), l'introduction d'une étiquette énergie est une nécessité. En effet, un tel système permet de rendre plus transparente la consommation énergétique, en particulier celle des bâtiments existants dont on connaît le potentiel considérable d'amélioration. Il a un effet indéniable de sensibilisation et d'incitation, et pourrait même, dans les cas extrêmes, fournir des outils légaux pour imposer des assainissements.

Suite à l'adoption du nouveau MoPEC par la conférence cantonale, la plupart des cantons vont devoir adapter leur réglementation. A cette occasion, l'intégration du CEB pourrait déjà être prise en compte, raison pour laquelle il me paraît opportun que la motion puisse être examinée en détail par une commission.

La discussion est close.

**La présidente :** — L'auteur de la motion demande qu'elle soit renvoyée directement au Conseil d'Etat. Plusieurs demandes de renvoi en commission ont été présentées lors de la discussion. Nous devons donc décider du cheminement à lui donner.

**La motion est renvoyée à l'examen d'une commission par 78 voix contre 39 sans abstention.**