

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Fabienne Freymond Cantone et consorts visant à encourager les constructions  
ou les rénovations de logements subventionnés sur le plan énergétique**

La commission nommée pour étudier l'objet cité en titre s'est réunie en date du 12 décembre 2011 à la salle de conférences 403 du DSE, place du Château 1 à Lausanne.

La commission était composée de Mesdames Elisabeth Delay, Christiane Jaquet-Berger, Fabienne Freymond Cantone, Claire Attinger Doepper et Christiane Rithener et de Messieurs Jean-Jacques Truffer, Alexis Bailly et Jérôme Christen. Monsieur Jean-Luc Chollet était confirmé dans sa fonction de président.

Madame la Conseillère d'Etat Jacqueline De Quattro, cheffe du Département de la sécurité et de l'environnement (DSE), était accompagnée de Messieurs Florian Failloubaz, adjoint responsable technique au Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) et Luis Marcos, ingénieur division énergie au Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN).

Monsieur Jérôme MARCEL, secrétaire parlementaire, a pris et rédigé les notes de séance avec précision et célérité. Le rapporteur soussigné, par ailleurs confirmé dans sa fonction, lui adresse ses vifs remerciements.

**Position de la motionnaire**

Madame la motionnaire constate qu'il s'avère difficile de réaliser des logements qui soient à la fois abordables financièrement et réussis au plan énergétique. Sa motion présente trois caractéristiques :

- une aide ouverte à toutes les formes de logements subventionnés,
- un montant fixé selon le critère des mètres carrés,
- des projets « RTP compatibles » et entrant dans l'enveloppe des 500 millions.

**Position du Conseil d'Etat**

Pour Madame la cheffe du DSE, cette motion s'inscrit tout à fait dans la politique du Canton qui, rappelons-le, a fait œuvre de pionnier dans la politique d'assainissement des bâtiments.

Pour mémoire, Madame la Conseillère d'Etat nous rappelle que le SELT octroie des aides aux logements subventionnés et le SEVEN aide financièrement l'accès aux standards Minergie et Minergie P. Aller dans le sens d'une démocratisation de ces standards incite plutôt à se tourner vers la Loi sur le logement.

L'Etat ne construit pas de logements subventionnés ; c'est l'affaire des communes, sociétés coopératives, fondations, SA, Sàrl ou des particuliers. Depuis 2008, le loyer brut est abaissé en principe de 20% – cela peut aller jusqu'à 30% – paritairement Canton-commune.

D'autre part et en plus, les locataires peuvent avoir recours à l'aide individuelle au logement.

Concernant la procédure, les maîtres d'ouvrage déposent auprès du SELT une demande préalable d'aide à la pierre. Après obtention du permis de construire, le maître de l'ouvrage soumet au SELT la requête définitive. L'analyse du SELT est ensuite transmise à la Municipalité, laquelle soumet auprès du Conseil communal l'autorisation d'abaisser les loyers voire l'autorisation de cautionner l'hypothèque. Le calcul du montant du loyer est défini par le SELT puis imposé au propriétaire. L'aide est octroyée durant 15 ans et les 5 années suivantes au minimum il y a fixation du revenu locatif. Les communes peuvent, avec l'accord du DEC, fixer des conditions particulières comme par exemple « être habitant de » ou « travailler dans la commune ».

### **Discussion générale et bien fondé de la motion**

Et c'est nantie de ces fort intéressantes explications que les membres de la commission abordent la discussion.

Quelle est la proportion des nouvelles constructions avec label Minergie ? Réponse : depuis l'été 2008 tous les logements subventionnés nouvellement créés doivent respecter les conditions Minergie. Pour les transformations c'est au cas par cas. Quant au label Minergie-P, la « Rolls » des labels, c'est cinq à dix bâtiments par année sur l'ensemble du canton.

Est-ce que la SVLM fixe des critères énergétiques ? Réponse : la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM) a pour tâche d'acheter des terrains et de trouver une coopérative ; elle ne va pas au-delà de cette fonction.

Madame la motionnaire rappelle que, souvent, c'est le propriétaire qui investit alors que c'est le locataire qui bénéficie de l'économie ; il s'agit donc d'aider le propriétaire à investir.

Un commissaire annonce qu'il ne soutiendra pas la présente motion car il a le sentiment qu'on mélange subventionnement et label. Le responsable technique au SELT précise que, dans le logement subventionné, il n'y a pas de conséquence négative pour le propriétaire car le loyer est calculé en fonction du prix effectif de la construction.

Pour conclure, Madame la Conseillère d'Etat explique qu'un groupe de travail SEVEN-SELT a été mis sur pied pour réfléchir à cette question. Il apparaît vraisemblable que le Conseil d'Etat fera une contre-proposition.

### **Vote de recommandation**

Et c'est par 6 oui, 1 non et 2 abstentions que la commission vous recommande, Mesdames, Messieurs les Députés, de prendre en considération la présente motion et de la transmettre au Conseil d'Etat.

Rovéréaz, le 16 décembre 2011

Le rapporteur :  
(signé) *Jean-Luc Chollet*