

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

**Exposé des motifs et projet de loi modifiant
la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006**

et

**Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la motion Bernard Borel pour une notation
énergétique des logements et 13 autres postulats**

1. PRÉAMBULE

Les séances, les présences des députés, les remplacements des députés ainsi que les présences de la Conseillère d'Etat, des représentants de la DGE et des autres collaborateurs de l'Etat mais également les acronymes, et les documents fournis sont relatés sur plus de trois pages dans le rapport de majorité. La minorité de la commission remercie le rapporteur de majorité pour la précision des informations figurants dans son rapport, et tient également à remercier sincèrement le secrétariat général du Grand Conseil pour l'important travail effectué par Messieurs Jérôme Marcel et Fabrice Mascello.

2. RAPPEL DE LA POSITION DE LA MINORITE

Le présent rapport de minorité ne porte que sur l'article 39a alinéa 1 du projet de loi modifiant la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006. Comme la majorité de la commission, la minorité de celle-ci recommande au Grand Conseil d'accepter d'entrer en matière sur la modification de loi proposée.

2.1 HISTORIQUE

Le 11 mars 2008 notre ancien collègue, Bernard Borel, développait *une motion demandant au Conseil d'Etat 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 ou en vente*. Ce même jour la Conseillère d'Etat indiquait que « *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.* » (bulletin du Grand Conseil, 11 mars 2008). La majorité du Grand Conseil renvoyait cette motion à une commission.

Le 16 septembre 2008 le Grand Conseil décidait non seulement de transmettre l'objet au Conseil d'Etat mais également de ne pas transformer la motion en postulat, notamment suite aux propos de la Conseillère d'Etat: « *de l'avis du département, 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 de sensibilisation et d'incitation indéniable et peut, dans des cas extrêmes, fournir des outils légaux si un assainissement est absolument indispensable. Je peux donc parfaitement vivre avec une telle motion. » (bulletin du Grand Conseil, 16 sept 2008).

Avec le projet de loi modifiant la loi vaudoise sur l'énergie du 16 mai 2006, le Conseil d'Etat propose un contre-projet à la motion Borel ayant la teneur suivante :

art. 39a Certificat énergétique des bâtiments

al. 1 Lors de la construction ou de la rénovation d'une certaine importance d'un bâtiment d'habitation, le propriétaire fait établir à ses frais un certificat évaluant la qualité énergétique des bâtiments.

al. 2 à 7 identique

La minorité de la commission regrette que la volonté affichée par la Conseillère d'Etat, lors du développement de la motion et lors de son renvoi au Conseil d'Etat, ne soit pas concrétisée dans le projet de modification de la loi et que l'obligation d'établir un certificat ne concerne plus la vente et la location, comme le demandait la motion Borel.

2.2 ARGUMENTATION

Comme l'indique l'EMPL : « *les bâtiments utilisent environ 46% de toute l'énergie consommée dans notre pays. Par ailleurs, c'est un domaine dans lequel la compétence de légiférer a été octroyée aux cantons (LEne, art. 9). Dès lors, la consommation énergétique des bâtiments constitue un enjeu important et un indicateur essentiel pour guider d'une part, et évaluer d'autre part, la politique énergétique cantonale. L'introduction d'un certificat énergétique obligatoire pour certaines catégories de bâtiments (art. 39a) va permettre d'améliorer la connaissance de l'état énergétique du parc immobilier et de ses possibilités d'amélioration. En fonction de ses constats, le Conseil d'Etat pourra adopter un programme d'amélioration de la qualité énergétique du patrimoine immobilier, par exemple, en mettant en place des aides ciblées.* » (EMPL)

Il y a donc nécessité d'avoir une meilleure connaissance du parc immobilier vaudois.

Lors des travaux de la commission, une majorité des députés a amendé l'article 39a de la manière suivante :

- suppression la notion de *construction*. Tenant compte des normes de construction, il est apparu à la majorité de la commission qu'il serait peu utile de demander un CECB sur une construction neuve. La minorité de la commission s'interroge néanmoins sur la manière dont l'Etat procédera **pour guider, évaluer et connaître les possibilités d'amélioration** si l'étiquetage des bâtiments n'est pas réalisé dès le départ, au moment de la construction ;
- suppression de la notion de *rénovation d'une certaine importance*. Tenant compte que les rénovations d'une certaine importance peuvent parfois déjà intégrer l'isolation du bâtiment la majorité de la commission n'a pas jugé utile de maintenir cette demande. La minorité de la commission s'interroge comme indiqué ci-dessus sur la manière dont l'Etat procédera **pour guider, évaluer et connaître les possibilités d'amélioration** si l'étiquetage des bâtiments n'est pas réalisé dès le départ, au moment des rénovations d'une certaine importance ;
- adjonction de la notion d'un *bâtiment d'habitation pour la vente*. Tenant compte du fait que le CECB n'est pas encore opérationnel pour des bâtiments administratifs, la minorité de la commission ne s'oppose pas à cet ajout mais insiste pour que le Conseil d'Etat utilise la marge de manœuvre que lui confère l'art 39b al. 3 lorsque le CECB évoluera ;
- suppression de la notion de *bâtiment d'habitation loué*. La minorité de la commission s'y oppose fermement tenant compte des éléments suivants:
 1. Le nombre de ventes immobilières par année sur le territoire vaudois est faible en regard du nombre de biens immobiliers sur le dit territoire.
 2. Le taux de renouvellement du parc immobilier est lent.

Ainsi, la portée de cet article sera quasi nulle et ne permettra pas à l'État **d'améliorer la connaissance de l'état énergétique du parc immobilier et de ses possibilités d'amélioration**. En tenant compte du nombre de nouvelles habitations construites chaque année dans le canton de Vaud et pour autant qu'aucun bâtiment ne soit vendu une seconde fois avant que tout le parc immobilier n'ait été vendu il faudrait assurément plusieurs dizaines d'années pour que tous les bâtiments soient munis d'une étiquette énergétique. **L'effet de l'article 39a tel qu'adopté par la majorité de la commission n'aurait donc quasi aucun effet. Le signal politique que donnerait notre Parlement serait catastrophique en regard de l'urgence énergétique face à laquelle nous nous trouvons.**

La majorité de la commission a estimé, à juste titre, que le futur acquéreur d'un bien immobilier était en droit de connaître l'efficacité énergétique du bien immobilier qu'il achète afin d'être sûr que le prix reflète au mieux la valeur du bien. Notons au passage que l'obligation de fournir un certificat existe depuis plusieurs années dans de nombreux pays européens et que cet étiquetage est devenu un argument commercial pour les biens immobiliers notés A ou B permettant aux propriétaires de vendre plus facilement leur bien.

Ce qui est vrai pour la vente ne l'est pas moins pour la location. Notre collègue Jacques-André Haury le disait également le 16 septembre 2008 : « *Nous souhaitons [...] que le locataire, au moment où il signe un bail, ait connaissance du comportement énergétique de l'appartement qu'il loue parce que c'est un des éléments qui va influencer la valeur, la qualité et finalement le loyer. [...] Au fond, l'étiquetage énergétique devrait éviter que le promoteur parvienne à faire une bonne affaire avec un mauvais produit* »

Aux personnes qui estiment que le marché actuel n'offre pas véritablement aux locataires la possibilité de comparer, il a lieu de relever que la loi est faite pour durer et que le marché du logement évoluera dans les années à venir.

Intégrer les bâtiments en location dans la loi c'est assurément augmenter considérablement le nombre de biens immobiliers qui bénéficieront de l'étiquetage énergétique et cela permettra **d'améliorer la connaissance de l'état énergétique du parc immobilier et de ses possibilités d'amélioration, répondant ainsi aux objectifs tels qu'inscrits dans l'EMPL.**

La minorité de la commission relève qu'il est écrit dans l'EMPL que, « *le CECB calcule les performances du bâtiment (enveloppe et performance énergétique globale) et les évalue sur une échelle de A à G. A l'instar des autres "étiquettes énergie", c'est un outil d'information extrêmement efficace. Il générera une prise de conscience importante de la qualité énergétique réelle des bâtiments et un fort effet d'incitation à l'assainissement énergétique. Le CECB n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique des bâtiments, ses objectifs sont de nature informative et incitative. Une obligation d'assainissement énergétique des bâtiments ne saurait, pour des raisons de légalité, être mise en œuvre sans reposer sur une base légale précise. Le CECB est un outil de nature constatatoire dès lors que son rôle est de présenter la qualité énergétique effective du bâtiment. [...] Pour ce qui concerne les bâtiments d'habitation faisant l'objet de locations, un CECB n'aura bien évidemment pas à être établi à chaque changement de locataire mais restera valable aussi longtemps qu'une modification majeure des caractéristiques énergétiques du bâtiment n'aura pas été entreprise.* » (EMPL modification LVEne du 16 mai 2006)

Malheureusement à peine plus loin dans le texte il est écrit : « *Dans l'esprit de la législation sur l'énergie qui privilégie les mesures volontaires et les démarches incitatives aux interventions contraignantes, le Conseil d'État propose un contre-projet à la motion Borel.* »

La minorité de la commission est persuadée que l'effet d'une loi qui incite les propriétaires à effectuer un CECB afin qu'ils soient incités à entreprendre des travaux est pour ainsi dire nul. Il y a certes lieu d'inciter les propriétaires mais non pas pour faire établir un CECB mais des travaux de rénovation énergétique si ce dernier en démontre l'utilité.

Dans les faits l'amendement proposé ci-dessous concernerait les bâtiments suivants :

- les bâtiments d'habitation qui sont en vente
- les bâtiments d'habitation qui sont en location

Ne sont pas concernés par l'amendement :

- les bâtiments qui sont remis lors d'une succession
- les bâtiments dont les propriétaires n'ont pas l'intention de vendre ou de louer

Dans tous les cas il n'y aurait pas d'obligation à entreprendre des travaux de rénovation des bâtiments. Les services de l'Etat pourraient, lorsque cela est nécessaire, informer les propriétaires des aides à la rénovation existantes, soit de la part la Confédération, du canton voire éventuellement de la commune. Avant d'entreprendre des travaux, il est logique de chercher à connaître l'état énergétique de son bien immobilier.

3. PROPOSITION D'AMENDEMENT

Art 39a Certificat énergétique des bâtiments

*al. 1 Lors de la vente d'un bâtiment d'habitation **et pour tous les bâtiments d'habitation loués**, le propriétaire fait établir à ses frais un certificat évaluant la qualité énergétique des bâtiments.*

al. 2 à 7 identique

4. CONCLUSION

La minorité de la commission (4 contre 11 et 2 abstentions) composée de MM. Alexis Bally, Yves Ferrari et Jean-Yves Pidoux recommande au Grand Conseil d'accepter l'amendement tel que formulé au chapitre 3.

Lausanne, le 6 juin 2013

Le rapporteur :
(Signé) Yves Ferrari