

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Christian van Singer – Quelles mesures supplémentaires compte prendre le Conseil d'Etat pour activer la rénovation énergétique des bâtiments locatifs dans le canton ?

Rappel

En Suisse, près de 45 % de toute l'énergie consommée l'est pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Le potentiel d'économies d'énergie dans ce secteur est donc considérable.

Mais la situation semble bloquée : le taux d'assainissement énergétique des bâtiments existants ne dépasse pas 0,9 % par année (Office fédéral de l'énergie 2012) ! Au rythme actuel il faudrait quasi un siècle pour les rénover tous.

Dans le canton de Vaud, 68,3 % des logements sont occupés par des locataires (Office fédéral de la statistique 2017).

La rénovation énergétique leur profiterait directement : qualité de vie améliorée dans l'habitat et charges diminuées... Mais ce sont les propriétaires et les gérances qui doivent entreprendre les travaux.

Or les propriétaires craignent de ne pas pouvoir amortir les investissements nécessaires, alors que les locataires craignent que les propriétaires profitent des travaux pour augmenter les loyers de façon injustifiée...

Que pourrait faire le Canton pour activer la rénovation énergétique du parc locatif vaudois ?

L'Etat de Vaud, dans le cadre du programme " 100 millions pour les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique ", a cofinancé le programme " Volteface ", issu d'un partenariat entre l'Université de Lausanne, et Romande Energie et destiné à étudier le tournant énergétique sous divers aspects.

Un des ateliers de ce programme, dirigé par Mme la professeure Horber-Papazian de l'Institut des hautes études en administration publique (IDHEAP), a étudié les freins à la rénovation énergétique des bâtiments. Y ont participé notamment des personnalités du milieu immobilier et des associations des locataires, et il est arrivé à la conclusion que paradoxalement les taux hypothécaires actuels très bas freinent la rénovation énergétique des locatifs.

En effet, la plupart des loyers n'ont pas été adaptés à la baisse des taux hypothécaires ces dernières années, et les propriétaires, s'ils entreprennent des travaux d'assainissement énergétique, peuvent, selon les dispositions légales (art. 14 al. 2 OBLF et 269a let. b CO), augmenter les loyers pour en tenir compte, mais la réalisation de ces travaux engendre l'adaptation automatique des loyers au taux hypothécaire courant. Au final, les loyers devraient souvent être revus à la baisse, ce qui pousse les propriétaires à ne rien entreprendre.

Ainsi le renouveau énergétique est freiné dans cet important secteur. Et les locataires ne peuvent bénéficier ni de confort accru ni de baisse durable des charges.

Je pose dès lors les questions suivantes au Conseil d'Etat :

Compte tenu de ce constat, quelles mesures supplémentaires envisage le Conseil d'Etat pour activer la rénovation énergétique des bâtiments locatifs ? Compte-t-il tirer des conclusions du programme " Volteface ", notamment en facilitant la collaboration entre milieux immobiliers et de défense des locataires ou, en cas de désaccord persistant, en proposant des modifications législatives et/ou réglementaires susceptibles de diminuer les freins actuels à la rénovation énergétique des locatifs ? En parallèle, compte-t-il intervenir à Berne pour que les conditions-cadres législatives soient améliorées ? Souhaite développer.

(Signé) Christian van Singer

Préambule

En 2014, le canton de Vaud a fait réaliser par l'EPFL une étude pour identifier quels étaient les freins à la rénovation des bâtiments. Ce rapport a permis de déceler plusieurs types de problèmes liés à des critères structurels, juridiques, économiques ou sociétaux.

Parmi ces divers freins à la rénovation, la problématique de l'adaptation au taux hypothécaire de référence a été identifiée comme un des principaux obstacles dans le cas des bâtiments locatifs.

Le Conseil d'Etat est donc conscient de cette problématique et tient à rappeler qu'une politique cantonale centrée sur les mesures d'économie d'énergie constitue un élément fondamental pour la mise en œuvre de la Stratégie énergétique 2050 figurant dans son programme de législature 2017-2022.

Une de ses actions phares est illustrée par le Programme Bâtiments et les importants moyens mis à disposition pour l'année 2018. En effet, ce sont 37 millions qui sont consacrés à l'assainissement des bâtiments, que ce soit au niveau des travaux d'isolation ou des installations techniques renouvelables. La communication a également été améliorée pour toucher un plus large public et les audits CECB Plus sont subventionnés pour orienter et motiver les propriétaires à effectuer des travaux.

Ces programmes sont particulièrement efficaces et rencontrent un grand succès.

On citera également une autre mesure récente avec l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ainsi que de son règlement d'application, destinés à mieux prendre en considération la rénovation énergétique des bâtiments.

Ainsi, les travaux d'assainissement énergétique permettant des économies de frais de chauffage constituent désormais un motif exprès d'autorisation. En effet, l'art. 13 al. 1 litt. c) LPPPL précise que l'autorisation est délivrée " lorsque les travaux permettent de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment dans les cas prévus dans la loi sur l'énergie. Le département tient compte dans son analyse des baisses prévisibles des charges qu'entraînera l'amélioration du bilan énergétique du bâtiment. "

De plus, son règlement d'application précise que ces travaux (apport de matériaux d'isolation, pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques, remplacement d'une énergie fossile par une énergie renouvelable par exemple) sont répercutés à 100%, au taux technique appliqué par le département.

Réponses aux questions posées

1. Quelles mesures supplémentaires envisage le Conseil d'Etat pour activer la rénovation énergétique des bâtiments locatifs ?

Suite à l'étude de l'EPFL de 2014, un groupe de travail représentant les principaux milieux concernés a été mis sur pied par la Direction générale de l'environnement (DGE) et sa Direction de l'énergie (DIREN) afin de trouver des solutions favorisant la rénovation énergétique. Si certaines recommandations simples ont déjà été mises en œuvre, notamment dans le domaine de la communication, avec, par exemple, l'envoi de documentation via les associations professionnelles, les problèmes liés aux aspects légaux se révèlent être évidemment plus complexes. Les travaux de ce groupe se poursuivent donc.

D'un autre côté, une mise à jour de la " Conception cantonale de l'énergie " (CoCEn) est en préparation et devrait être présentée par le Conseil d'Etat d'ici à la fin de l'année. Elle débouchera sur une révision importante de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), prévue à fin 2019/début 2020, qui comportera, entre autres, des propositions concrètes favorisant l'assainissement des bâtiments.

Le Conseil d'Etat suit également avec beaucoup d'attention le dossier de révision de la loi sur la réduction des émissions de CO₂, qui sera traité vraisemblablement durant le deuxième semestre de cette année par les chambres fédérales, et qui devrait comporter des dispositions portant sur les chauffages utilisant des énergies fossiles. Ces exigences serviront également de base à la révision de la LVLEne.

2. Compte-t-il tirer des conclusions du programme " Volteface ", notamment en facilitant la collaboration entre milieux immobiliers et de défense des locataires ou, en cas de désaccord persistant, en proposant des modifications législatives et/ou réglementaires susceptibles de diminuer les freins actuels à la rénovation énergétique des locatifs ?

Dans le cadre de l'étude Volteface, un des groupes de travail a cherché à trouver des solutions à la problématique des intérêts divergents entre locataires et propriétaires s'agissant des travaux permettant des économies d'énergie. Cette recherche a permis de mieux comprendre les besoins de chaque groupe et de proposer des recommandations.

En ce qui concerne la problématique de l'adaptation du droit du bail, le groupe de travail a proposé une solution avec un nouveau mécanisme de répercussion du coût des travaux. Le Conseil d'Etat se propose de réunir les milieux concernés et de poursuivre les discussions au travers de la commission paritaire (COPAR) présidée par le Service des communes et du

logement.

Il rappelle toutefois que le droit cantonal n'est pas adapté pour régler ce problème, ni au niveau de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), ni au niveau de la LVLEne. Ce sujet est réglé par le droit du bail au niveau fédéral, avec toutes les contraintes politiques que cela suppose pour tenter de le réviser.

3. En parallèle, compte-t-il intervenir à Berne pour que les conditions-cadres législatives soient améliorées ?

Sur le plan législatif, les dernières expériences visant à réviser le droit du bail ont révélé de forts clivages et ont échoué à obtenir une majorité politique. Au sein de la députation vaudoise aux Chambres fédérales, les divergences restent par ailleurs probablement importantes. Dès lors, le Conseil d'Etat estime qu'une intervention à Berne n'a que peu de chances de succès. Il se propose plutôt de chercher des solutions qui soient susceptibles d'être appliquées dans notre canton et dont il peut assurer la mise en œuvre et le suivi.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 13 juin 2018.

La présidente :

N. Gorrite

Le chancelier :

V. Grandjean