

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

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le Postulat Thierry Dubois et consorts – Encourager et faciliter l'assainissement énergétique des bâtiments (17_POS_008)

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le lundi 4 avril 2022 à la salle Romane, rue Cité-Devant 13 à Lausanne. Présidée par Mme la députée Graziella Schaller, également rapportrice, elle était composée de Mme les députées Carole Dubois ainsi que de MM. les députés François Cardinaux, Deniz Corboz, Fabien Deillon, Pierre Fonjallaz, Salvatore Guarna, Yannick Maury, Yves Paccaud, Pierre-André Romanens et Cédric Weissert.

Ont également participé à cette séance, Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux, cheffe du Département de la sécurité et de l'environnement (DES), MM. François Vuille, directeur de la Direction énergie (DIREN) Mohamed Meghari, chef de la Division efficacité énergétique (DIREN). M. F. Mascello, secrétaire de la commission, s'est chargé de la prise des notes de séance.

2. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La Conseillère d'Etat rappelle que Monsieur le député Thierry Dubois constate que malgré les efforts déjà mis en place par le Canton, la part d'énergie consommée par le secteur du bâtiment est toujours élevée en Suisse.

Cette situation doit être améliorée afin de respecter la Stratégie énergétique 2050. Le postulant propose que le Canton de Vaud mette en place une solution de cautionnement afin de faciliter le financement des travaux d'assainissement énergétique des bâtiments. Cette solution doit être accompagnée d'une aide à fonds perdu.

Lors de la prise en considération de ce postulat (4 décembre 2017), la commission s'était montrée ouverte à des solutions alternatives. La Conseillère d'Etat s'excuse du délai de publication du Rapport du Conseil d'Etat qui découle notamment de divers échanges avec les établissements bancaires ainsi que l'Office fédéral de l'environnement et de l'énergie. Fort de cette analyse poussée, le gouvernement tire divers constats.

- Le Conseil d'Etat reconnaît que l'assainissement énergétique des bâtiments est un objectif prioritaire. Il répondra à la plupart des interventions parlementaires sur le sujet dans le cadre de la révision de la loi sur l'énergie.
- Les principaux freins à la rénovation sont les longs retours sur investissement et le droit de bail (adaptation du loyer au taux directeur en cas de répercussion des coûts des travaux). Cela ressort de l'étude Volteface réalisée par l'UNIL.
- L'aspect du financement de la rénovation est important, mais pas déterminant.
- Il existe une offre de cautionnement dans le Canton, mais elle est limitée aux logements subventionnés (géré par la DGTL) et aux PME (géré par cautionnement romand). Elle ne rencontre pas un intérêt marqué de la part des propriétaires de bâtiments.

- Le Canton propose déjà un ensemble de mesures afin d'augmenter le taux d'assainissement énergétique des bâtiments. Ces mesures couvrent aussi bien la problématique financière (programme bâtiments) que les autres freins à la rénovation.
- Une solution de cautionnement gérée directement par l'Etat nécessiterait la mise en place d'une structure lourde pour le traitement et le suivi des demandes. Elle entrainerait aussi un risque financier important pour le Canton.
- Le cautionnement de prêts ne répond que très partiellement à la problématique du financement des travaux d'assainissement énergétique. Cette solution permet avant tout d'améliorer la situation de la banque qui accorde le prêt et non pas celle du propriétaire.

Sur cette base, le Conseil d'Etat propose des solutions alternatives pour répondre à la demande du postulant :

- Adaptation du programme bâtiments. Depuis l'introduction du postulat en 2017, le budget du programme bâtiments est passé de 32 à 50 mio en 2022.
- Analyser la faisabilité des alternatives suivantes :
 - Mise en place d'un fonds de rénovation énergétique obligatoire pour les bâtiments
 - Subvention spécifique pour alléger la charge des intérêts et de l'amortissement d'un prêt
 - Développement des solutions de *contracting* et de *leasing* avec la possibilité de cautionner le risque inhérent à la performance énergétique des travaux de rénovation.

A noter que depuis la rédaction de la réponse au postulat Dubois, des discussions ont été engagées avec les Retraites populaires et Romande énergie SA sur la possibilité de partenariat public-privé, y compris le cautionnement des travaux faisant l'objet de contrat de performance énergétique.

3. POSITION DU POSTULANT

Le postulant n'est plus actif en tant que député et n'est pas représenté par un-e membre de la commission.

4. DISCUSSION GENERALE

Un député estime que le postulat de l'ancien député Dubois manque sa cible, car il se concentre sur le financement des travaux de rénovation, alors que le réel enjeu est fiscal. En effet, le coût des travaux d'une rénovation de l'enveloppe d'un bâtiment va largement excéder le rendement net de l'immeuble (seuil de déduction fiscale maximal).

Un député estime qu'un propriétaire prévoyant fait des réserves dans un fonds de rénovation pour ses futures rénovations. En effet, un apport de 1 à 2% des loyers encaissés permet déjà de doter cette réserve de manière significative et d'anticiper les coûts. Il arrive trop souvent que des propriétaires ne fassent pas le nécessaire pendant des années et essayent au final de répercuter ces coûts sur les locataires.

Un député relève que les Retraites populaires ne sont pas soumises aux directives de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Un échange avec d'autres acteurs de la branche soumis à cette autorité ferait sens, car, en cas de défaut, tout problème avec les Retraites populaire fera l'objet d'un cautionnement direct de l'Etat.

Il est constaté que des aides destinées à la rénovation et la production d'énergie peuvent s'avérer rentables, surtout avec la flambée actuelle des prix de l'énergie. Est-il pertinent de continuer à verser des subventions à des propriétaires bénéficiaires ? Le réel enjeu n'est toutefois pas le montant du retour sur investissement, mais la durée nécessaire à atteindre ce point de bascule, qui est de 15 à 20 ans, et c'est long. L'incitation reste dès lors nécessaire, car environ seulement 1% du parc immobilier procède à ce genre de rénovations, alors qu'il faudrait être à 2,5% pour atteindre les objectifs climatiques fixés.

5. PASSAGE EN REVUE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT

2. Situation actuelle

Comment le fonds pour l'énergie est-il alimenté et utilisé ?

Ce fonds est alimenté par la taxe sur l'électricité de 0.6 ct./kWh. Un engagement politique a été pris de ne pas l'augmenter à nouveau ; il appartient au Grand Conseil de décider si une nouvelle hausse est nécessaire. Actuellement, le montant disponible de CHF 24 mios est intégralement utilisé. La transition énergétique nécessiterait un montant 10 fois plus important. Au total, avec l'apport de la Confédération qui se monte à environ CHF 35 mios, c'est un montant d'environ CHF 60 mios qui est disponible et entièrement utilisé.

2.2 Aides pour l'assainissement énergétique des bâtiments proposées par le Canton de Vaud

Comment aider les communes, souvent les plus petites, qui ne possèdent pas de budget pour le développement durable ? Une inégalité de traitement existe avec les habitants des collectivités possédant un tel outil et pouvant en profiter.

La taxe sur l'électricité est du ressort des communes qui peuvent créer leurs propres aides pour l'assainissement énergétique des bâtiments. Cette compétence communale peut être développée.

Pourquoi soutenir le CECB-Plus au détriment du CECB ?

Contrairement au CECB standard qui se borne à fournir une étiquette énergétique, le CECB-Plus donne des conseils aux propriétaires sur les mesures à entreprendre pour améliorer la performance de son bâtiment et est plus incitatif. L'idée est donc de favoriser la prise de décisions à travers la mise en évidence de ces mesures. La loi sur l'énergie oblige néanmoins les propriétaires à faire un CECB standard dans des situations spécifiques, comme le remplacement d'une chaudière fossile ou la vente d'un bâtiment. Dans de telles situations, les subventions ne peuvent pas être octroyées.

4.2 Fonds de rénovation obligatoire

L'obligation d'alimenter un fonds de rénovation est très contraignante. Pourquoi ne pas avoir opté pour une version optionnelle qui donnerait une plus grande marge de manœuvre aux propriétaires et serait surtout plus intéressante fiscalement, avec la possibilité de répartir ces coûts sur plusieurs années ? Le problème fiscal est plus important que la question du cautionnement.

Les propriétaires sont libres de faire de l'épargne pour rénover leur bâtiment, mais peu font cet effort si cette demande n'est pas contraignante ; ce constat est également tiré par tous les partenaires de la branche. Le principe d'incitation fiscale pourrait être intéressant.

Une distinction est à faire entre le propriétaire d'un appartement en PPE qui habite dans son bien immobilier et le propriétaire de plusieurs biens immobiliers qui loue ses appartements. En effet, dans ce dernier cas, c'est bien souvent le locataire qui risque de voir répercuter dans son loyer les frais découlant d'un assainissement énergétique décidé par le propriétaire ; le fonds de rénovation est dès lors important. Il n'est pas rare que de tels conflits finissent devant le Tribunal des baux qui décide parfois de contraindre le propriétaire à prendre en charge une partie de ces frais.

Cette dérive du report des coûts des travaux d'assainissement vers le locataire est effectivement constatée tant par l'administration cantonale que par l'ACI ou encore l'ASLOCA.

4.6 Permis de construire (simplification des procédures et diminution des émoluments)

Face aux attentes grandissantes, cette dynamique de simplification est saluée, car elle aura une forte valeur incitative

6. VOTE DE LA COMMISSION

La commission recommande au Grand Conseil d'accepter le rapport du Conseil d'Etat à l'unanimité des 11 membres présents.

Lausanne, le 13 mai 2022

Graziella Schaller