

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)

Rappel du postulat

Le 21 mai 2017, le peuple a accepté la révision de la Loi sur l'énergie, Stratégie énergétique 2050. Cette loi vise notamment à réduire la consommation d'énergie, à améliorer l'efficacité énergétique et à promouvoir les énergies renouvelables en supprimant l'énergie nucléaire à court et moyen terme. Nous devons respecter le choix du peuple et mettre en œuvre tous les moyens possibles pour respecter un calendrier et des buts qui visent une plus grande autonomie au niveau énergétique.

En Suisse, la consommation d'énergie finale a fortement augmenté au cours des soixante dernières années. La Suisse couvre cette consommation majoritairement au moyen de sources non renouvelables. En effet, deux tiers des besoins sont couverts par des agents énergétiques fossiles — carburants, combustibles pétroliers, gaz naturel — importés. Par secteur, les domaines du trafic, des ménages et de l'économie — industries et services — consomment chacun environ un tiers de l'énergie finale en Suisse.

Les conditions climatiques influencent la consommation d'énergie dans l'immédiat, mais à long terme, les facteurs déterminants sont le PIB, la croissance démographique, la production industrielle, ainsi que l'effectif des logements et des véhicules à moteur. Dans les ménages, nous consommons une part prépondérante des énergies — environ 80% — pour le chauffage et l'eau chaude.

En 2010, les bâtiments consommaient environ la moitié de l'énergie primaire en Suisse, à raison de 30% pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire, 14% pour l'électricité, et 6% pour la construction et l'entretien¹. En 2017, les bâtiments consomment pratiquement toujours autant.

Il est donc nécessaire de prendre des mesures incitatives pour encourager et faciliter l'assainissement énergétique des bâtiments privés. Des travaux de rénovation peuvent mener à une réduction de plus de 50% de la consommation énergétique d'un bâtiment. Un tel assainissement est indispensable pour créer dans le futur des bâtiments indépendants au niveau énergétique.

Nous sommes conscients des mesures actuelles déjà prises dans notre canton pour encourager l'assainissement énergétique — fiscalité, subventions — mais les subventions pour rénovation prévues actuellement pour 2017 sont limitées par un budget et nécessitent une décision d'octroi qui peut prendre beaucoup de temps. Le but de ce postulat est donc de créer un mécanisme d'encouragement plus simple et facile d'accès afin d'aider et d'inciter les propriétaires à assainir leurs bâtiments. Cette aide financière devrait provenir du canton sous forme d'un cautionnement accompagné d'une aide à fonds perdu. Grâce à cet investissement, les retombées économiques seront visibles à moyen terme en favorisant l'économie locale.

En prenant ce type de mesures, nous respectons la volonté populaire et permettons surtout une mise en œuvre partielle plus rapide de la révision de la Loi sur l'énergie.

¹ Source OFEN

*Le postulant invite le Conseil d'Etat à créer un mécanisme d'encouragement pour inciter les propriétaires à assainir leurs bâtiments afin de diminuer de manière drastique leur consommation énergétique. A cet effet, le canton pourrait proposer un cautionnement, pour une partie de l'investissement, accompagné d'une aide à fonds perdu. Cette mesure doit contribuer à garantir un meilleur rendement énergétique et à dynamiser les investissements d'assainissements afin d'occasionner des retombées positives pour l'économie locale.
Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.*

*(Signé) Thierry Dubois
et 33 cosignataires*

Rapport du Conseil d'Etat

1. INTRODUCTION

L'assainissement énergétique des bâtiments est un des objectifs prioritaires du Conseil d'Etat en matière de politique énergétique, car il vise à la fois à réduire la demande en énergie et à substituer les énergies fossiles par des énergies renouvelables. Ces deux axes contribuent à relever efficacement les défis énergétiques et climatiques de la Suisse.

De nombreuses interventions parlementaires cantonales ont été déposées pour favoriser l'assainissement énergétique. Le Conseil d'Etat répondra à la plupart des demandes dans le cadre de la révision de la loi vaudoise du 16 mai 2006 sur l'énergie dans le courant 2022 (LVLEne ; BLV 730.01). Les mesures ne nécessitant pas de modification légale sont actuellement étudiées par la Direction générale de l'environnement (DGE), parmi lesquelles figurent les mécanismes financiers qui permettront d'accélérer les investissements dans la rénovation énergétique, en plus de ceux déjà en place.

2. SITUATION ACTUELLE

2.1 Offres de cautionnement existantes

Il existe actuellement des organismes actifs dans le cautionnement qui proposent des solutions permettant dans certains cas de répondre aux besoins des propriétaires de bâtiments. Ces solutions ne sont pas spécifiquement orientées vers la rénovation énergétique des bâtiments, mais ce type de projet peut aussi, éventuellement, faire l'objet d'un cautionnement.

2.1.1 Cautionnement Romand

Cette entité a été constituée le 18 juillet 2007 sur la base de la loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les aides financières aux organismes de cautionnement en faveur des PME (RS 951.25). Le cautionnement peut porter sur des crédits bancaires allant jusqu'à CHF 1'000'000. Le système de cautionnement permet de faciliter le financement de projets pour des montants trois à quatre fois supérieurs au montant de la caution. Cautionnement Romand travaille essentiellement avec des PME et a déjà participé à des projets de réhabilitation de bâtiments.

2.1.2 La Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

La Direction du logement (DIL) de la DGTL peut accorder un cautionnement mais uniquement pour la rénovation de logements subventionnés, protégés, d'étudiants et pour les logements abordables coopératifs. Ces bâtiments représentent toutefois une part très faible du parc immobilier vaudois. Le cautionnement accordé par la DGTL est encadré par le nouveau règlement sur les prêts et les cautionnements pour les logements (RPCL ; BLV 840.11.5), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020. Le cautionnement de l'Etat peut être accordé pour permettre aux porteurs de projets l'obtention d'un crédit hypothécaire et un taux d'intérêt avantageux.

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

Le Canton de Vaud dispose déjà, grâce au Programme Bâtiments, d'un outil d'encouragement de l'assainissement énergétique des bâtiments. Ce programme, soutenu par la Confédération par le biais de la loi sur le CO₂, a déjà permis la redistribution de plus de CHF 175 millions de subventions entre 2017 et 2020. Le budget à disposition pour l'année 2021 est de CHF 50,5 millions et devrait permettre de soutenir financièrement plus de 2500 projets de rénovation énergétique dans le canton. Ce soutien prend la forme d'une aide à fonds perdus permettant de couvrir en moyenne 15 à 20% du montant des travaux d'assainissement, ce qui représente une réelle incitation.

Le Canton de Vaud reprend la majorité des mesures de subventionnement du programme proposé par l'OFEN. De ce fait, les aides financières proposées par le Canton permettent de soutenir un grand nombre de projets, portant tant sur l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments que sur l'assainissement des installations techniques. Le Programme Bâtiments permet donc, d'une part, de réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments et, d'autre part, d'augmenter la part d'énergie renouvelable utilisée pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. En ce sens, il correspond aux objectifs prioritaires des politiques énergétiques menées par la Confédération et les cantons.

L'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2018, de la loi sur l'énergie (LEne) entièrement révisée, a renforcé le Programme Bâtiments notamment en permettant l'octroi de contributions globales pour les mesures indirectes tels que les audits, les analyses énergétiques et les études de faisabilité, en portant à 450 millions de CHF par an la part maximale du produit de la taxe sur le CO₂ pouvant être affectée au Programme Bâtiments et en supprimant la limitation à 2019 de la durée de vie du programme. Ce dernier est donc sans limite dans le temps à l'heure actuelle.

Le Canton de Vaud met aussi l'accent sur l'importance des audits énergétiques, en soutenant financièrement la réalisation de CECB-Plus et les analyses avec recommandations pour les bâtiments ne pouvant pas faire l'objet d'un CECB. Le Conseil d'Etat croit en la pertinence de telles études et de leur utilité comme aide à la décision pour les propriétaires souhaitant réaliser des travaux sur leurs bâtiments. Ces études doivent aussi permettre aux propriétaires de prendre connaissance des différents programmes de subvention cantonaux et, dans certains cas, communaux ainsi que des autres avantages financiers, telles que les déductions fiscales lors de travaux d'assainissement énergétique. En parallèle à ces subventions, l'entrée en vigueur du nouveau règlement vaudois sur le CECB a permis d'augmenter considérablement le nombre de CECB réalisés dans le canton. Selon les statistiques publiées par l'association CECB, le canton de Vaud est ainsi largement en tête du classement suisse pour le nombre de CECB réalisés depuis 2017. Près de 29'000 bâtiments dans le canton disposent à ce jour d'une étiquette CECB.

3. FAISABILITE D'UNE SOLUTION DE CAUTIONNEMENT PROPOSEE PAR LE CANTON DE VAUD

3.1 Implication et organisation à mettre en place pour que le Canton de Vaud réalise du cautionnement

Proposer une offre de cautionnement de prêts hypothécaires pour la rénovation énergétique de bâtiments implique la mise en place d'une structure importante pour l'Etat, dont l'efficacité n'est pas garantie. Le processus permettant le cautionnement d'un prêt hypothécaire est compliqué et demande l'implication de plusieurs intervenants.

Pour le propriétaire souhaitant faire une demande de cautionnement, il est nécessaire de fournir un nombre conséquent de documents. En effet, afin que l'Etat puisse évaluer la légitimité du cautionnement, il doit connaître aussi bien le projet de rénovation prévu que la situation financière du requérant. Les informations concernant le projet de rénovation du bâtiment sont celles demandées actuellement dans le cadre du Programme Bâtiments. Elles demandent déjà un travail important au requérant et une aide par cautionnement ne permettrait pas, à priori, une simplification de cette partie du processus. En plus de ces informations, l'administration cantonale doit être parfaitement renseignée sur la situation financière du ou des propriétaires à qui le prêt est accordé. L'Etat doit pouvoir évaluer le risque inhérent à chaque cautionnement accordé, et cette tâche ne peut être effectuée qu'en connaissant ces informations. Le requérant doit ainsi fournir les éléments nécessaires à une évaluation financière complète tels que le certificat de salaire, la déclaration de revenus, la déclaration des prêts hypothécaires et autres dettes déjà contractés, la garantie amenée pour le cautionnement (cédule hypothécaire ou assurance vie par exemple), etc.

Dans le cas où le Canton ne devrait pas se charger lui-même des aspects financiers, le système de cautionnement impliquerait une collaboration entre l'établissement bancaire accordant le prêt et l'administration cantonale lors de l'évaluation du dossier, et par la suite lors d'une éventuelle demande de remboursement du prêt par la banque à l'Etat. En outre, dans un souci d'équité relevant du devoir de l'Etat, celui-ci doit être en mesure de travailler avec l'ensemble des institutions financières actives dans le canton de Vaud et proposant des prêts hypothécaires pour la rénovation énergétique des bâtiments. Même si une procédure standardisée peut être mise en place, la multiplication des partenaires entraîne implicitement des complications de traitement des dossiers et donc un ralentissement du processus et de son efficacité.

L'évaluation d'un dossier de demande de cautionnement par l'administration cantonale demande des compétences plus étendues que pour une simple demande d'aide à fonds perdu. Au contrôle habituel portant sur la pertinence technique du projet doit s'ajouter un contrôle rigoureux de la situation financière du ou des propriétaires. Ceci implique la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire, capable de traiter les demandes et un processus d'évaluation plus compliqué que pour une aide à fonds perdu. Cette dernière ne nécessite en effet pas d'évaluation financière du requérant dans la mesure où les risques financiers sont portés par ce dernier et par l'établissement bancaire auprès duquel il bénéficie d'une hypothèque.

Le processus pour attribuer un cautionnement est donc long, certainement plus long que le processus permettant la distribution d'une simple aide à fonds perdu comme le propose actuellement le Programme Bâtiments. A titre d'exemple, Cautionnement Romand prévoit une durée allant de 1 à 3 mois pour l'attribution d'un cautionnement. Environ 200 dossiers sont acceptés chaque année et l'organisme suit en permanence un millier de dossiers.

Le cautionnement de prêt hypothécaire entraînerait une charge supplémentaire pour l'administration cantonale par rapport à une aide à fonds perdu. Pour une aide à fonds perdu, les devoirs et obligations de l'Etat s'arrêtent une fois l'aide versée au propriétaire. Au contraire, en s'impliquant même indirectement dans le financement de projets par cautionnement de prêts, l'Etat s'engage auprès des institutions financières durant la période de cautionnement. Un suivi du dossier est donc nécessaire même après l'attribution du crédit. En cas d'un éventuel défaut de paiement des charges liées au prêt par le propriétaire, l'Etat doit, en tant que caution, intervenir pour couvrir ces frais auprès de la banque. L'Etat doit ensuite prévoir le recouvrement des frais engagés auprès du propriétaire grâce aux garanties amenées par celui-ci ou assumer l'entier des coûts liés à ce dossier. Les risques financiers associés au cautionnement sont donc non négligeables et demandent une mobilisation de ressources importantes, tant financières que techniques, pour le suivi des dossiers.

3.2 Efficacité du cautionnement pour améliorer le taux de rénovation énergétique des bâtiments

Les freins à la rénovation énergétique des bâtiments sont multiples, et les problèmes liés au financement des travaux en font clairement partie.

Une solution d'aide au financement efficace est indispensable pour améliorer le taux de rénovation énergétique des bâtiments. Mais le cautionnement ne permet pas de répondre au besoin des propriétaires lorsqu'un emprunt hypothécaire est nécessaire pour le financement des travaux. Pour que l'emprunt soit accordé, le propriétaire doit répondre à deux critères financiers distincts : le prêt ne peut pas dépasser 80% de la valeur du bien immobilier et il doit être capable de supporter les charges associées au bien immobilier (intérêts, amortissement du crédit hypothécaire et entretien du bâtiment). Ces critères sont imposés par la FINMA aux institutions financières accordant des prêts hypothécaires en Suisse. Le cautionnement par l'Etat d'un prêt permettrait d'augmenter le taux d'endettement à 90% au maximum, mais n'aurait pas d'influence sur l'évaluation du critère des charges à supporter par le propriétaire.

Pour une grande partie des propriétaires, le critère problématique est celui des charges à supporter et non pas celui du taux d'endettement. En effet, les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un amortissement de la dette, peuvent facilement répondre à ce critère. Un amortissement de 1% par année durant 10 ans étant exigé lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire en Suisse, les propriétaires qui possèdent un bâtiment depuis plusieurs années ont de ce fait automatiquement une marge significative par rapport au taux d'endettement. La charge de financement, par contre, est nettement plus difficile à assurer pour les propriétaires, et notamment les personnes faisant face à une baisse de leurs revenus tels que les retraités. Celle-ci est évaluée en comparant les charges attendues pour le bâtiment d'une part et le revenu brut du propriétaire. Les charges sont estimées selon le montant du prêt accordé par la banque et s'élèvent à 7% de ce montant (5% d'intérêts, quel que soit le taux d'intérêt prévu par le contrat, 1% d'amortissement et 1% d'entretien). Elles doivent être inférieures au tiers du revenu brut du propriétaire afin de répondre au critère. Lors d'une augmentation d'hypothèque pour financer des travaux de rénovation, la banque va automatiquement réévaluer ce critère et les propriétaires ayant un revenu limité sont particulièrement exposés à un refus de la banque.

Certes, le cautionnement permettrait d'augmenter la marge de manœuvre de l'Etat en remplaçant dans certains cas l'aide à fonds perdus. Mais le cautionnement d'un prêt hypothécaire par l'Etat permet avant tout d'améliorer la situation de la banque qui accorde le prêt et non celle du propriétaire qui entreprend les travaux. Il entraîne une réévaluation, par la banque, du risque lié au montant du prêt, mais il n'améliore pas fondamentalement la situation de l'emprunteur qui doit toujours pouvoir faire face aux charges d'intérêt et d'amortissement du prêt. L'efficacité de cette solution n'est donc pas évidente si le but recherché est d'inciter les propriétaires à engager des travaux de rénovation.

En résumé, les projets empruntent d'abord le chemin habituel des hypothèques bancaires. En cas de non-respect des critères d'octroi mentionnés ci-dessus, ils pourraient alors se tourner vers le cautionnement, ce qui rend de fait ces projets beaucoup plus risqués pour l'Etat.

3.3 L'expérience genevoise

Le Canton de Genève accorde des prêts et cautionne, à travers un fonds, des projets depuis plusieurs années. Historiquement, le fonds pouvait être utilisé pour financer, à travers des prêts, des petits projets de rénovation énergétique. Mais cette orientation originelle a vite été abandonnée car les objectifs escomptés n'avaient pas été atteints. Les prêts sont maintenant accordés pour la création d'entreprises actives dans le domaine de l'énergie et proposant des produits innovants. Dans le Canton de Vaud, cela ressort de la promotion économique et le mécanisme existe déjà.

Le cautionnement pratiqué à Genève s'adresse aujourd'hui à des projets particuliers d'une certaine envergure telle que les grandes installations de production d'énergie. L'un des projets emblématiques ayant fait l'objet d'un tel cautionnement est celui de la station de pompage d'eau du lac qui permet de chauffer, à travers des pompes à chaleur (PAC) et un réseau de distribution de chaleur, plusieurs bâtiments du quartier des Nations, et de les alimenter en eau chaude sanitaire. L'Etat avait cautionné le surdimensionnement de la station de pompage pour couvrir les besoins d'un réseau de distribution de chaleur en développement et qui dépassait largement les besoins du porteur du projet initial. Le cautionnement a permis de couvrir le risque pris par le porteur de projet lors de la planification et la construction de la station, car le réseau auquel la station de pompage allait s'intégrer était en développement et un abandon ou une modification du projet ne pouvaient pas être exclus.

Le cautionnement, tel que pratiqué à Genève, répond ainsi à des enjeux spécifiques, à savoir couvrir des risques inhérents aux projets eux-mêmes et dépassant la sphère de responsabilité des porteurs de projets. De tels cas se sont déjà présentés dans le canton de Vaud, mais il a toujours été possible d'utiliser les aides à fonds perdus pour les faire aboutir en impliquant le plus en amont les opérateurs énergétiques dans le développement des projets. Toutefois, le recours au cautionnement dans de tels cas aurait du sens et pourrait être envisagé, notamment à travers des EMPD.

4. PROPOSITIONS DE SOLUTIONS ALTERNATIVES POUR ENCOURAGER ET FACILITER L'ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE DES BATIMENTS

4.1 Adaptation et améliorations du Programme Bâtiments

Ces dernières années, le Canton de Vaud a revu à la hausse les montants accordés et a élargi la palette des mesures subventionnées. La récente acceptation par le Parlement fédéral de l'augmentation de la taxe sur le kWh électrique ainsi que la suppression de la date limite du Programme Bâtiments permettront de maintenir des moyens importants pour l'assainissement énergétique des bâtiments.

Dans le cadre de son Programme Bâtiments 2022, le Canton a par ailleurs introduit une aide financière pour que les maîtres d'ouvrage puissent se faire accompagner par des professionnels dans leur projet de rénovation, afin de leur apporter des conseils techniques et les aider dans l'élaboration des demandes d'autorisation de construire et de subvention. Cette nouvelle aide financière, conçue pour faciliter les démarches pour les propriétaires, est comprise dans l'enveloppe de 50 millions de francs mise à disposition des propriétaires immobiliers pour la rénovation énergétique de leurs biens en 2022.

4.2 Fonds de rénovation obligatoire

Le manque de liquidité à disposition des propriétaires est un des freins à la rénovation énergétique des bâtiments. Cette situation résulte notamment d'un manque de connaissance de la problématique énergétique des propriétaires et une anticipation insuffisante des travaux à réaliser pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Afin d'éviter ces situations qui peuvent retarder longtemps des travaux indispensables à la réalisation des objectifs de l'Accord de Paris, la DGE va étudier, dans le cadre de la révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVEne), la mise en place d'un mécanisme de fonds de rénovation individuel obligatoire pour les propriétaires de bâtiments ne répondant pas à certains critères minimaux d'efficacité énergétique.

Le montant à verser au fonds de rénovation pourrait dépendre de l'évaluation CECB. Ainsi, les bâtiments les plus énergivores, donc ceux qui nécessiteront à court terme des travaux de rénovation conséquents, devraient alimenter le fonds de rénovation de manière plus importante qu'un bâtiment récent ou ayant été rénové en bonne partie.

4.3 Prise en charge par l'Etat sur une durée déterminée des intérêts hypothécaires

La charge des intérêts et de l'amortissement d'un prêt contracté pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique est fréquemment source de difficultés pour le propriétaire et bloque ainsi un certain nombre de projets de rénovation. Les banques n'accordent en effet pas de prêt si les propriétaires ne peuvent pas faire face à une augmentation éventuelle significative des taux d'intérêts.

Pour remédier à cette problématique, il serait théoriquement possible de proposer un nouveau type de subvention dans le cadre du Programme Bâtiments. Cette subvention aurait comme objectif de couvrir le montant des intérêts du prêt durant une période donnée. Concrètement, au lieu de verser un montant unique lors de la réalisation des travaux, le Canton s'engagerait à verser un montant annuel correspondant au montant des intérêts du prêt contracté par le propriétaire pour financer les travaux de rénovation. Cette aide annuelle pourrait, actuellement, être versée sur une durée maximum de 5 ans. Le Programme Bâtiments prévoit en effet un délai de 5 ans pour le versement de la subvention suite à la décision de subventionnement accordée par le Canton. Cette durée de 5 ans, laquelle est exigée par la Confédération, limite clairement l'efficacité d'une telle subvention et son intérêt. Sans modification du Programme Bâtiments par l'OFEN, il ne serait pas possible de bénéficier du financement de celui-ci pour des subventions couvrant une période plus longue.

Cette solution offre toutefois au propriétaire une marge de manœuvre plus importante pour la négociation d'un crédit hypothécaire. La conclusion d'une entente avec une banque pour une durée de 5 ans ne serait plus conditionnée à la capacité du propriétaire à assurer le versement des intérêts. Le critère d'attribution utilisé par les institutions financières et bloquant une partie des projets pourrait donc être abandonné. Cette solution est néanmoins acceptable seulement en anticipant la renégociation du prêt hypothécaire, qui interviendra après la période couverte par la subvention. Le propriétaire doit par exemple prévoir un amortissement suffisant du prêt durant cette période afin de baisser significativement le montant des futurs intérêts. Une augmentation importante du revenu du ou des propriétaires suite à la période couverte par le contrat est aussi une réponse envisageable à cette problématique.

Cette mesure présente toutefois l'inconvénient de requérir des forces plus ou moins importantes, selon le nombre de requêtes, puisqu'il s'agira de suivre annuellement chaque projet sur une durée d'au minimum 5 ans. Cette mesure sera donc approfondie, mais il n'est pas prévu de l'implémenter à ce stade.

4.4 Solutions de *contracting* ou de *leasing*

Il existe déjà des acteurs du secteur énergétique qui proposent des solutions de *contracting* énergétique ou de *leasing* adaptées à la rénovation des bâtiments. Ces solutions permettent de réduire, pour le propriétaire, le montant de l'investissement initial nécessaire à la réalisation des travaux. Celui-ci est supporté par une entreprise proposant à un client une solution complète de fourniture d'énergie. Le client paie au fournisseur des mensualités pendant la durée du contrat qui couvrent aussi bien l'investissement initial que les frais d'entretien et de réparation. Pour une entreprise, ce mécanisme est intéressant comme investissement financier. Elle finance les travaux, pour percevoir ensuite un revenu régulier durant l'exploitation de l'installation. Le *contracting* énergétique peut donc être proposé par des entreprises d'une certaine taille et ayant des liquidités conséquentes.

Le *contracting* énergétique est particulièrement bien adapté au remplacement des installations de chauffage au gaz et mazout par des pompes à chaleur ou pour la pose de panneaux solaires. Le client achète un service, la fourniture de chaleur pour son chauffage et son eau chaude sanitaire alors que l'entreprise gère la réalisation et l'exploitation de l'installation. Il est cependant plus problématique de mettre en place ce type de contrat dans le cadre d'une rénovation de l'enveloppe thermique du bâtiment dont les coûts sont beaucoup plus importants et le temps de retour sur investissement beaucoup trop long.

Le Programme Bâtiments est adapté au subventionnement des installations faisant l'objet de *contracting* énergétique. La subvention peut être versée à l'entreprise proposant la fourniture d'énergie au lieu d'être versée directement au propriétaire du bâtiment concerné. L'entreprise répercute cette subvention sur le montant des mensualités que doit verser le propriétaire du bâtiment. En effet, la DIREN peut s'assurer avant l'octroi des subventions que les mensualités prennent bien en compte celles-ci et qu'elles profitent bel et bien aux propriétaires qui payent *in fine* indirectement les travaux. Ce modèle est déjà en place pour le subventionnement des réseaux de chauffage à distance et a fait bien ses preuves.

4.5 Création, au niveau fédéral, de fonds pour la rénovation ou pour le climat

Si l'on veut accélérer la rénovation des bâtiments, il faut pouvoir faciliter l'accès au financement en sortant des règles bancaires usuelles. Plusieurs idées circulent au niveau politique comme celle d'une banque d'investissement pour le climat ou la création d'un fonds pour la rénovation énergétique des bâtiments.

Swisscleantech a par exemple développé un modèle qui pourrait se départir des calculs hypothécaires usuels. Ce n'est pas la banque mais un fonds qui prêterait de l'argent directement au propriétaire. Ce fonds pourrait être privé et alimenté par des capitaux bancaires et institutionnels. Les prêts seraient faits à long terme (plusieurs dizaines d'années) pour tenir compte de la longue durée des amortissements dans le domaine de la rénovation énergétique. Le rôle de l'Etat serait alors de garantir le risque, qui serait réduit par une éventuelle analyse technique du projet de rénovation en plus d'une analyse financière. Cette solution aurait comme principal avantage d'élargir l'accès à des financements pour la réalisation de travaux énergétiques.

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

La lourdeur et la complexité des procédures de permis de construire étant également un frein à l'assainissement énergétique des bâtiments, le Conseil d'Etat recherche actuellement des pistes d'évolutions procédurales.

Dans le cadre de la révision de la LATC en cours, il pourrait être proposé de supprimer les émoluments pour les procédures administratives relatives aux assainissements énergétiques. D'autres simplifications, notamment l'exemption de certains travaux de l'obligation d'un permis de construire, ou la simplification de la circulation des dossiers sont à l'étude, le Conseil d'Etat entendant dans ce cadre user de toute la marge de manœuvre dont il dispose en vertu du cadre légal fédéral.

5. CONCLUSION

En matière de rénovation énergétique des bâtiments, le rôle de l'Etat consiste, entre autres, à mettre en place les conditions cadres permettant de l'accélérer. S'il pratique le cautionnement dans des cas particuliers liés à des projets industriels, ce mécanisme n'est pas adapté à la rénovation énergétique des bâtiments car il nécessite des ressources importantes et représente une complication administrative considérable pour une multitude de projets en ne permettant pas forcément d'atteindre l'objectif visé. Le cautionnement fait également porter des risques importants à l'Etat, dans le sens où la plupart des projets qui pourraient en bénéficier ne rempliraient pas les exigences posées par les banques.

Le Conseil d'Etat entend donc répondre à la problématique soulevée dans le postulat à la fois par une modification réglementaire et par l'exploration des autres pistes citées ci-dessus.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 2 février 2022.

La présidente :

N. Gorrite

Le chancelier :

A. Buffat