GRAND CONSEIL

OCTOBRE 2023

RC-MOT
(22_MOT_39)
min.

RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION THÉMATIQUE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE

chargée d'examiner l'objet suivant :

Motion Laurent Balsiger et consorts - Pour une information claire et transparente des charges énergétiques des locataires – étiquette énergétique (CECB) obligatoire sur toutes les annonces de location et tous les contrats de bail, sans oublier aussi une information pour les locataires actuels !

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le jeudi 20 janvier 2023 à la salle de la Cité, Rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Elle était composée de Mmes Aude Billard, Alice Genoud, Elodie Lopez (qui remplace Mathilde Marendaz), Carole Schelker, de MM Laurent Balsiger, Loïc Bardet, Grégory Bovay, Pierre Fonjallaz, Maurice Treboux (qui remplace Sylvain Freymond) Sébastien Humbert, Alberto Mocchi, Pierre-André Pernoud, Pierre-André Romanens, Jean Tschopp, et de M. Nicolas Suter, président. Mathilde Marendaz et Sylvain Freymond étaient excusé-e-s.

Accompagnaient M. Vassilis Venizelos, chef du DJES : M. Cornelis Neet, directeur général de la DGE, M. Marc Roulin, directeur de la DIREN.

M. Cédric Aeschlimann et Sylvie Chassot, secrétaires de commission, ont établi les notes de séance.

2. RAPPEL DES POSITIONS

Pour le motionnaire, le certificat CECB obligatoire sur toutes les annonces de location et tous les contrats de bail permettrait de mieux informer les locataires sur la situation énergétique du bâtiment et pour les propriétaires de mieux gérer, de prendre des mesures d'optimisation au besoin, parfois simples. Plus généralement, le certificat peut faire éclore une prise de conscience du besoin de rénover.

Le Conseiller d'Etat rappelle que son Département travaille en ce moment sur la réponse à la motion Anne Baehler Bech (19_mot_090) qui demande de rendre obligatoire la publication de l'étiquette du certificat énergétique d'un bâtiment. La réponse sera incluse au projet de révision de la loi sur l'énergie. Si la certification n'est pas encore l'assainissement du bâtiment, c'en est néanmoins la première étape. Dans le cadre de la révision de la loi sur l'énergie, le Département travaille à accélérer les assainissements en priorisant non pas les plus anciens (comme le propose la motion), mais ceux dont l'étiquette énergétique affiche un F ou un G. C'est sur ces bâtiments qu'une étiquette énergétique est la plus pertinente, même si évidemment, vis-à-vis des locataires, il y'a probablement aussi un intérêt à renseigner les bâtiments qui proposent une enveloppe énergétique intéressante et forte.

Le Conseil d'Etat est convaincu que l'assainissement énergétique fait partie des priorités et que cela passe notamment par une information complète à l'ensemble des acteurs. Il est déjà prévu que des dispositions soient présentées dans le cadre de la révision de la loi sur l'énergie pour systématiser les CECB, en priorisant les passoires énergétiques.

La majorité de la commission soutient cette motion. Elle partage la vision du motionnaire, autrement dit, que ce texte vise l'information aux locataires en raison de la hausse des coûts de l'énergie (notamment estimer le coût énergétique au moment de la signature du bail), pour des raisons de transparence, la qualité énergétique d'un bâtiment étant aujourd'hui un élément important de choix.

La majorité de la commission estime que c'est un pas vers le devoir d'accélérer l'assainissement. Il s'agit d'une mesure supplémentaire qui participe à cet effort. Pour la population vaudoise, l'information quant à la catégorie énergétique de leur logement, locataire ou propriétaire, est et deviendra une information encore plus centrale pour la décision d'acquérir / de louer un bien. Il semble aujourd'hui difficilement justifiable que le locataire n'ait pas accès à cette information importante. Un commissaire de la majorité, estime que cette mesure serait également bénéfique aux PME ; comme dans tout domaine économique l'offre s'adaptera, à terme, à la demande, créant au passage des emplois et des opportunités de reconversion professionnelles.

3. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITE

De manière générale, la minorité de la commission estime que cette mesure n'est pas utile s'il s'agit d'accélérer les rénovations énergétiques. La minorité peine à voir le lien entre cette motion et l'accélération de l'assainissement des bâtiments.

Les commissaires de la minorité partagent l'avis de l'un d'eux qui fait remarquer que l'étiquette énergétique est déjà obligatoire lors de la vente d'un bien immobilier ou lors du remplacement du système de chauffage ; ce sont des procédures lourdes et complexes. Il serait selon lui impossible d'aller plus loin aujourd'hui avec l'application de ce texte, et ce en raison de :

- La complexité des rénovations énergétiques, des bâtiments loués, en raison notamment de leurs nuisances pour les locataires en place, du report de coûts sur les loyers et des bâtiments anciens, en raison des particularités liées à ce type de bâtiments.
- Du droit du bail : il craint l'ouverture de possibilités de recours (du locataire contre le propriétaire) si un bâtiment classe G n'était pas assaini.
- Du manque de main d'œuvre : les bureaux qui gèrent les CECB dans le Canton n'arrivent pas à répondre à la demande. *A fortiori*, si le certificat devait être renouvelé tous les 5 ans comme le suggère la motion, le travail serait toutefois monumental et concrètement impossible à réaliser.
- De la diffusion de l'information : il estime qu'il ne serait pas opportun que le locataire ait accès à l'entier du rapport CECB ou qu'il puisse en contester des parties. Par ailleurs si le locataire a besoin d'information pour faire son choix, rien ne l'empêche de s'informer auprès du propriétaire.

Au sujet de l'accélération des rénovations énergétiques, le commissaire souligne que le risque avec une accélération trop brutale est de le faire avec des matériaux en provenance de Chine, par exemple, dont l'impact est négatif pour la santé comme pour l'environnement. Il s'agit selon lui de soutenir ces rénovations, sans les brusquer et de les orienter vers des matériaux sains. Enfin, il doute de la pertinence de ce critère d'efficacité énergétique pour le choix du logement au vu de la tension sur le marché de la location. S'agissant de la hausse des coûts de l'énergie et du lien entre CECB et charges, un commissaire rappelle que les charges dépendent aussi de l'orientation du logement, de son équipement, relevé direct ou non.

Au surplus, la minorité voit en cette obligation un moyen détourné pour que les locataires puissent revendiquer des baisses de loyer en fonction de l'état du CECB et la crainte d'arbitraire en fonction de qui habite dans tel ou tel appartement.

Enfin, il est à relever que les bâtiments habités par leur propriétaire, non vendus, (contrairement aux logements habités par des locataires et aux biens immobiliers vendus) n'auront pas de certificat CECB, ce qui ne semble pas cohérent au regard du but premier de la motion.

4. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la minorité de la commission – 7 voix contre 8 – recommande au Grand Conseil de ne pas prendre en considération la motion et de la classer.

St-Légier-La Chiésaz, le 25 octobre 2023.

Le rapporteur de minorité :
(Signé) Grégory Bovay