

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

Motion Didier Lohri et consorts - Accélérons les travaux de rénovation des PPE par le cautionnement

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie à Lausanne le 16 janvier 2026.

Elle était composée de Messieurs les Députés Cédric Echenard (président et rapporteur), Georges Zünd (en remplacement de Jean-Daniel Carrard), Loïc Saugy, Nicolas Suter, Laurent Balsiger, Didier Lohri, Stéphane Jordan et Jean-Claude Favre. Excusés : MM. Alain Cornamusaz (non remplacé) et Jean-Daniel Carrard.

Madame la Présidente du Conseil d'Etat Christelle Luisier Brodard, Cheffe du Département des finances, du territoire et du sport (DFTS) a participé à la séance. Elle était accompagnée de Monsieur Alain Turatti, Directeur général de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et de Madame Sarah Meyer, Directrice de la Direction du logement (DGTL).

Le secrétariat de la commission était assuré par Madame Fanny Krug, Secrétaire de commissions parlementaires au Secrétariat général du Grand Conseil.

2. POSITION DU MOTIONNAIRE

Le motionnaire a déposé plusieurs interpellations, questions et différents postulats car il s'aperçoit dans ces fondations ou PPE qu'il y a un problème financier pour des immeubles qui ont par exemple une soixantaine d'appartements avec 60 propriétaires différents. Il devient très compliqué de pouvoir faire des travaux de rénovation. Techniquement, les banques et les organes de prêt ou de cautionnement ne peuvent pas considérer qu'une décision prise par une assemblée de PPE suffit à obtenir un financement pour engager les travaux de rénovation et d'isolation de ces bâtiments.

Plusieurs pistes ont été élaborées. La Chambre vaudoise immobilière (CVI) a transmis un courrier de soutien à la proposition de motion à la Commission thématique de l'environnement et de l'énergie. L'association HabitatDurable a aussi soutenu la motion et relevé la même problématique : on n'arrive pas à trouver des cautionnements alors que les fonds de renouvellement sont existants, ils sont importants. Malheureusement, il n'y a pas de possibilité de trouver un accord sur ces cautionnements.

Après plusieurs discussions, il s'avère qu'en définitive, ce sont les règlements sur l'octroi des cautionnements ou des prêts liés à ces sociétés de cautionnement et le règlement sur le cautionnement qui permettrait de résoudre le problème. Si dans la loi, le Conseil d'Etat ou le canton peut ajouter les PPE dans les bénéficiaires de ces dispositions de prêts et de cautionnement, cela permettrait de débloquer la situation et d'avoir des travaux réalisés plus rapidement pour éviter le gaspi d'énergie de ces bâtiments.

Le motionnaire peut transmettre à la commission les lettres de soutien de la CVI et de l'association HabitatDurable qui précisent ceci.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La conseillère d'Etat fait part d'abord de quelques remarques générales et de contexte.

Les règlements qui traitent des règles de cautionnement sont adossés à la loi sur le logement aujourd'hui. Ces règlements sont liés à un mandat constitutionnel assez ancien. Ce qui est visé par la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (ci-après CVCH), c'est l'acquisition de logements en propriété. C'est une mesure historique de la politique du logement qui trouve sa source dans le mandat de l'article 67 de la Constitution vaudoise qui prévoit que l'Etat et les communes encouragent l'accès à la propriété de son propre logement.

Ce cautionnement prévu dans la loi a été conçu pour favoriser cette accession à la propriété. La rénovation énergétique, bien qu'importante, concerne un aspect d'entretien, de mise à jour des bâtiments plutôt qu'un objectif d'acquisition de la propriété.

Si la loi sur le logement prévoit ces possibilités de cautionnement, c'est pour un objectif qui n'est pas le même que celui qui est prévu par le motionnaire. Les deux règlements ne sont pas prévus dans ces cas-là. Pour que cela entre dans le cadre, il faudrait changer la loi ou les objectifs de la loi, car on n'est plus dans la même politique publique.

Les règlements visés dans la motion ne sont pas forcément les bons outils, le bon outil serait peut-être plutôt le règlement de la loi sur l'énergie. Mais il faut quand même être un peu attentif. On essaie de faire beaucoup de choses pour la loi sur l'énergie, les rénovations énergétiques, les subventions et autres. On sort d'une période budgétaire démentielle et ce n'est que le début. L'argent de la BNS ne va pas nous sauver de manière pérenne.

Et l'idée de cautionner des propriétaires par étage dont la situation financière est déjà fragile constitue un risque qui n'est pas négligeable pour l'Etat. Certes, on parle de cautionnement (qui n'est pas de l'argent frais) mais si on parle de situations qui sont fragiles, il y a de grands risques d'impossibilité de remboursement du prêt et donc aussi un gros risque que la caution, qui serait celle de l'Etat, soit activée également. Si l'Etat devait intervenir en tant que caution, cela signifie que le propriétaire ne pourrait pas potentiellement rembourser l'argent qui a été avancé. Et cela constituerait à terme une perte sèche pour ces propriétaires, avec potentiellement aussi une exposition pour ces gens-là à une situation délicate et à des problèmes de surendettement.

Donc la question du risque financier qui serait assurée par l'Etat en accordant un cautionnement aux propriétaires en situation financière trop faible, à la place de créanciers hypothécaires ou des assurances, devrait être examinée aussi sous l'angle des règles financières. Car on a cette problématique de devoir payer à la place du débiteur et c'est compliqué.

Les règlements évoqués par le motionnaire ne sont pas forcément les bonnes bases légales pour y faire face. Car la politique du logement et ces lois ne sont pas prévues à cet effet. Il y a le règlement de la loi sur l'énergie mais encore faut-il se demander s'il est opportun d'aller sur cette voie-là.

La conseillère d'Etat serait très prudente par rapport aux risques financiers. Tout en comprenant l'intérêt de la rénovation énergétique, on doit toutefois aussi éviter de devoir se mettre à la place des propriétaires qui doivent assumer les obligations légales, et se mettre en situation de délicatesse parce que on activerait des cautions par rapport à des critères qui ne sont pas du tout les mêmes critères que ceux appliqués par les milieux financiers, bancaires et autres. Ces derniers savent très bien que s'ils n'appliquaient pas leurs critères, ils s'exposent beaucoup trop à des risques de devoir être eux-mêmes pris comme débiteur à la fin, par rapport à la caution qu'ils ont faite.

La conseillère comprend la motion mais avec sa casquette finance y est un peu réticente.

S'agissant des aspects techniques, deux problématiques sont relevées :

- S'agissant des deux règlements mentionnés dans la motion :

La DGTL précise que ce sont deux types de règlements différents :

- Un règlement est lié à la CVCH et en lien avec l'accession à la propriété.
- L'autre règlement proposé concerne les LUP (Logements d'utilité publique).

Certes l'outil cautionnement est présent dans les deux règlements, mais :

- Le premier est basé sur l'article 67 de la Constitution sur l'accession à la propriété.
- Le deuxième est lié à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL) sur les enjeux de logement d'utilité publique dans le cadre de l'accession et du cautionnement pour des coopératives ou pour des propriétaires qui veulent créer un bâtiment (pour un propriétaire qui construit un immeuble pour avoir plusieurs logements et pas sur un logement en particulier).

Cet outil de cautionnement est consacré aux logements d'utilité publique, mais jamais pour des logements qui sont occupés par le propriétaire, uniquement pour des logements qui sont occupés par un locataire.

- Une deuxième problématique - d'ailleurs soulevée dans le texte lui-même de la motion - est la notion de *communauté des propriétaires d'étages* qui va aussi poser un problème au stade du cautionnement.

La communauté des propriétaires d'étages n'a pas de personnalité juridique en tant que telle. Donc, accorder un cautionnement à cette communauté des propriétaires d'étages ne semble pas être possible ou pas viable. Il faudrait donc cautionner les propriétaires eux-mêmes. Et si on cautionne un propriétaire, il faudrait aussi s'assurer qu'il y a bien eu une décision de la communauté des propriétaires d'étages, que cette décision a été prise en bonne et due forme. Ce contrôle doit être fait. Et on le sait, les litiges à ce sujet peuvent être variés, on prend aussi le risque qu'après coup, un tribunal par exemple prenne une décision en disant que la décision n'a pas été valablement prise. Alors *quid* du cautionnement qui a été accordé. Cela peut être problématique tant pour l'Etat que pour le propriétaire lui-même.

4. DISCUSSION GENERALE

Un député entend que ce ne sont pas les bons règlements, soit, mais la question que pose le motionnaire reste entière. Il pose les questions suivantes :

- Si une PPE ne peut pas être cautionnée car elle n'a pas la personnalité juridique, peut-elle faire un emprunt si elle n'a pas la personnalité juridique ? Si elle ne peut pas faire d'emprunt, il ne sert à rien qu'elle soit cautionnée. Le problème est donc peut-être plus grand.

Le risque financier existe. D'ailleurs, la loi sur l'énergie dit que les projets pas rentables ne doivent pas être faits s'il n'y a pas retour sur investissement. Mais s'agissant de la motion, il ne s'agit pas de cautionner des projets qui ne sont pas rentables mais de financer des projets qui sont rentables mais pour lesquels il n'y a pas de financement actuellement ou pour lesquels les instituts bancaires ne sont pas prêts à prêter. La problématique est qu'une PPE ne peut pas faire d'emprunt et les éléments transmis à la commission n'y ont pas répondu jusqu'à maintenant.

- N'y a-t-il aucune solution ?
- La motion devrait-elle être modifiée dans l'objectif de trouver un moyen pour qu'une PPE puisse contracter un emprunt hypothécaire ?

La conseillère d'Etat indique que l'article 66 de l'actuelle loi sur l'énergie dit que les subventions peuvent revêtir les formes suivantes : prestation économique, avantage économique, prêt, cautionnement, couverture de déficit. La loi sur l'énergie permet le cautionnement, la modélisation peut être discutée. Certes, la PPE ne peut pas être cautionnée mais les personnes qui sont dans la PPE, oui, potentiellement. Il faudrait voir si la mise en œuvre de cette disposition pourrait être élargie. Le nouveau règlement n'a pas encore été adopté, à voir s'il y a des points novateurs sur cet aspect. Nul besoin d'une motion (vise un changement de loi).

Le motionnaire fait part des remarques suivantes :

- Il rappelle que ses premiers dépôts sur ce sujet renvoyaient justement à la loi sur l'énergie. Il avait déposé une motion qui mettait en évidence le fait que la loi sur l'énergie allait résoudre le problème car on y parle de prêt et de cautionnement. Le motionnaire était d'ailleurs intervenu au Grand Conseil pour dire de supprimer le cautionnement puisqu'on ne peut pas le faire. Cet élément est toutefois resté.

- Le risque financier n'est pas pris par l'Etat mais par la CVCH, CVI ou Développement durable. Et ces organismes ne vont pas prendre de risque car ils ne font le prêt qu'au moment où il y a le fonds de renouvellement et les moyens à disposition payés par les charges des propriétaires des bâtiments.
- La question du locataire ou pas. Que ce soit dans une PPE ou dans une villa qui bénéficie d'un cautionnement, le problème est le même. Le locataire n'est pas concerné et le propriétaire devra bien payer les charges.

Donc :

- La loi sur l'énergie a déjà été testée, et cette option a été fermée.
- Les organes de prêt ont suggéré d'indiquer la possibilité de mettre les propriétaires de PPE, et derrière ce sont ces organes qui font les garanties. Financièrement le canton ne peut pas dire qu'il va augmenter son fonds à la CVCH pour cette opération-là.
- Le motionnaire fait le constat qu'il n'y a pas forcément une volonté d'aller dans ce sens pour accélérer la rénovation des bâtiments.
- Les PPE, les propriétaires qui n'ont pas les moyens, et l'affaire juridique de savoir si l'assemblée générale a validé à l'unanimité ou pas les travaux, n'est pas forcément un argument qui pose problème pour l'organe qui va cautionner.
- Il faudra nous dire quelle est la possibilité une fois pour toute de résoudre ce problème qui devient important parce que :
 - o Les surfaces de terre inconstructibles et acheter la première maison est une chose. Mais aujourd'hui, la réalité est que c'est tout l'aspect des transformations et des rénovations qui pose problème. Et il faut peut-être adapter l'art. 3 de la loi sur le logement (LL) /son règlement qui parle de cautionnement et le règlement sur la CVCH.
 - o La motion est très générale (« les lois qui permettent ») et au Conseil d'Etat de trouver une solution pour que ces PPE puissent bénéficier d'un cautionnement avec un risque minimum financier supporté par la CVCH.
Le motionnaire précise durant la séance qu'il a tourné sa motion avec la loi sur le logement et le règlement, en essayant d'être souple, de telle façon que le Conseil d'Etat trouve la solution.
 - o On retombe dans les discussions qui ont eu lieu à la Commission de l'énergie avec cette motion.
 - o Le motionnaire est chagriné que l'on n'arrive pas, depuis le temps, à trouver une solution pour les immeubles qui sont au-dessus de la Maladière (dans les deux tours, plus de 60 propriétaires sont en attente pour faire des rénovations, parce que ce sont des gouffres énergétiques). Aux Ormeaux à Epalinges, ce sont 4 pavés de 60 propriétaires qui attendent pour trouver un financement ; sur les 60 propriétaires, 3 paient leurs charges pour le fonds d'entretien mais la banque ne peut pas donner la garantie.
 - o Telles sont les réalités en 2025, 2026... soit on ne fait rien, soit on essaie de trouver une solution en ajoutant, dans la loi sur le logement ou dans le règlement lié au cautionnement, la mention que les PPE, avec différentes directives, puissent bénéficier de ce fonctionnement.
 - o Le motionnaire se dit dépité qu'une solution ne puisse être trouvée.

Un député pose deux questions :

- Quand on dit que le cautionnement existe déjà dans la loi sur l'énergie actuelle... La loi sur l'énergie actuelle est en place depuis un moment, il est donc supposé qu'un règlement y est sous-jacent et permet le cautionnement.
- Si cela n'est pas fait, pourquoi ne pas le faire. Qu'est-ce qui bloque ?

Alors que la conseillère d'Etat peine à comprendre la raison de ce blocage, le motionnaire est d'avis que l'incompréhensible est toujours un argument de dire qu'on ne peut pas faire du cautionnement. Il n'a jamais eu de réponse formelle de savoir pourquoi on ne peut pas faire du cautionnement. Il se réfère à tous les dépôts qu'il a fait : à aucun moment on explique pourquoi le cautionnement ne peut pas se faire. Et lors de la dernière séance qui a traité du cautionnement, le conseiller d'Etat a indiqué que même Genève ne le fait pas. Or en réalité, à Genève, c'est le service financier (et pas le service de l'énergie) qui fait le cautionnement. Pour le motionnaire, on est dans une situation insoluble.

Un député expose son avis sur les deux points suivants :

- Il ne partage pas le point de vue de la conseillère d'Etat s'agissant des risques financiers. On cherche à résoudre un problème dans le cadre de PPE avec beaucoup de propriétaires. Dans ces cas-là, il y a souvent quelques propriétaires qui bloquent le projet parce qu'ils n'arrivent pas à obtenir du financement. Donc il faut cautionner ces quelques propriétaires-là sur un ensemble de propriétaires beaucoup plus important. Le cautionnement reste donc limité et il sert à obtenir le financement d'un établissement bancaire. Aussi le risque premier est au niveau de l'établissement bancaire qui va prêter les fonds à quelques-uns de ces propriétaires qui seront, eux, cautionnés par l'Etat. Pour le député, le risque pour l'Etat est mesuré pour autant qu'on le gère correctement. C'est un moyen de débloquer ces projets.
- Il partage le fait que ces deux règlements (*ndlr* mentionnés dans la motion) ne sont pas les bons, ce n'est pas sur ces règlements-là qu'il faut travailler. Mais il est d'avis qu'il est possible d'avoir un règlement au niveau de la loi sur l'énergie qui règle le problème. La demande est donc d'avoir un règlement sur la loi sur l'énergie qui règle ce problème.

Un député partage cet avis et ajoute que :

- La loi sur l'énergie le permet mais il n'y a jamais eu une volonté des Conseils d'Etat précédents en tout cas – et en particulier du Département des finances de l'époque - de mettre en place cet outil. Il n'y a donc absolument rien à ce sujet dans le règlement de la loi sur l'énergie. Mais la loi le permet.
- Plusieurs commissaires autour de la table demandent que cette loi soit enfin mise en œuvre. Les dernières discussions de la loi sur l'énergie l'ont encore montré, il y a un engouement très mitigé pour mettre un cadre contraignant sur les propriétaires. On dit que cela va se faire tout seul mais visiblement cela ne se fait pas tout seul parce qu'il y a quelques obstacles, dont l'exemple cité par le motionnaire (Les Ormeaux à Epalinges). On voit bien que cela concerne une minorité de propriétaires et il s'agit de trouver des solutions pour ces quelques cas.
- Avec peu de risque car on est dans des investissements immobiliers où il y a possibilité de faire des hypothèques, de cautionner les organismes qui vont, eux, faire le prêt.
- Il y a donc vraiment matière à faire quelque chose de simple, d'efficace.
- Il faut juste de la volonté. On a donc besoin d'entendre l'envie du Conseil d'Etat de se saisir de cette problématique - il y a les bases légales - que le Conseil d'Etat dise qu'il peut le faire tout seul. Le problème sera ainsi réglé avec un nouveau règlement ad hoc ou un complément. Ce point n'était d'ailleurs pas traité dans la nouvelle version (*ndlr* en lien avec le projet) en commission de l'énergie. Il y a un point financier mais il est encore vide.

On a donc besoin d'entendre autour de la table s'il y a une volonté ou pas de la part du Conseil d'Etat et de sa présidente en particulier de saisir ce dossier ? Ou faut-il revenir avec une autre motion ou transformer l'actuelle pour que le Conseil d'Etat puisse vraiment plancher sur ce sujet ?

Des députés demandent quelques éclaircissements sur les points suivants auxquels il est répondu comme suit :

- *Dans le cadre par exemple des Ormeaux à Epalinges (60 propriétaires et 3 qui ne sont pas sujets à obtenir le prêt souhaité), n'y aurait-il pas une possibilité de caution solidaire avec tous les autres copropriétaires ? C'est semble-t-il une ouverture qui existe dans certains cas.*

Le motionnaire confirme que les chiffres sont corrects. Il explique que le cautionnement solidaire ne fonctionne pas, car l'organe qui a été approché pour obtenir ces prêts n'accepte pas cette forme.

- La BCV demande un contrat par propriétaire car elle ne reconnaît pas le PV de l'assemblée des propriétaires qui ont accepté à l'unanimité les travaux et de payer le fonds de renouvellement. La banque demande tout le dispositif car c'est l'accès à la propriété.
- La CVCH ne peut pas accepter de cautionnement solidaire parce que le règlement dit bien clairement que la CVCH ne peut s'occuper que de faciliter l'accès à la propriété immobilière. La CVCH ne peut pas aujourd'hui, selon les statuts et règlement, accepter de faire de la rénovation de bâtiment. C'est ce qui bloque aujourd'hui aux Ormeaux.

Il faudrait à la CVCH que soit ajouté au règlement le terme « faciliter l'accès et l'entretien des bâtiments de la propriété immobilière ». Pour la CVCH, il faudrait juste inclure dans la remarque des transformations afin de pouvoir financer de manière stricte, en posant les questions « avez-vous un fonds de renouvellement suffisant », « existe-t-il un risque financier des trois personnes », etc.

- *Certaines PPE créent des sociétés spécifiques pour des projets particuliers, par exemple la pose de panneaux solaires. La PPE est ensuite elle-même actionnaire ou locataire, pour aller chercher ensuite des financements par le biais d'organismes privés.*

Le motionnaire répond qu'imaginer faire une société anonyme avait aussi été discuté mais c'est très compliqué avec 60 propriétaires. Aussi il n'avait pas été donné suite à cette idée.

- *Par quelle loi sont régies les propriétés par étage ? on pourrait imposer les travaux de rénovation, si les 3 propriétaires ne sont pas d'accord on pourrait les mettre au pilori afin qu'ils paient comme les autres.*

Le problème n'est pas qu'ils ne sont pas d'accord. Les 3 propriétaires ont donné leur accord dans le cadre de l'assemblée de la PPE, ils aimeraient bien diminuer leurs charges (chauffage, etc.) mais ils n'ont pas les ressources financières pour obtenir l'accord du prêt. Ils ne peuvent pas le faire car la banque refuse. Les 57 autres propriétaires ne peuvent pas se porter caution solidaire.

- *Quelle loi régit la PPE ?*

C'est le droit fédéral – le Code civil.

S'agissant de la base légale en relation avec la motion, la conseillère d'Etat fait l'analyse suivante :

- La motion demande à changer des règlements, ce qui n'est pas possible – normalement une motion c'est pour changer une loi.
- La conseillère d'Etat dit ne pas pouvoir parler de la position du Conseil d'Etat car selon son souvenir, le Conseil d'Etat n'a pas abordé de manière spécifique la problématique du cautionnement des propriétaires de PPE.
- La base légale, en tout cas pour faire du cautionnement, existe.

La conseillère d'Etat n'est pas au courant de l'historique du Département des finances précédent qui n'aurait pas voulu la mettre en œuvre.

- Si on devait aller dans le sens de la motion, indépendamment des risques financiers, alors il faudrait peut-être imaginer d'une part une mise en œuvre de la loi sur l'énergie et, d'autre part, changer la loi sur le logement si l'on veut que ce soit la CVCH qui s'en occupe. Les statuts de la CVCH se réfèrent à la loi sur le logement et à ses buts qui sont uniquement l'accès à la propriété et pas la rénovation énergétique. Donc la CVCH ne pourrait pas changer ses statuts de son propre chef même sur la base de la loi sur l'énergie, sauf si cette loi était modifiée dans le sens de déléguer à la CVCH, à d'autres organismes.
- Pour la CVCH, cela nécessiterait une modification légale mais qui n'est pas demandée par le texte de la motion.

Le motionnaire indique que la modification légale est bien demandée par sa motion. Il lui semble que l'on joue sur les mots. La conclusion de sa motion cite les règlements cantonaux car c'est où il voit des pistes. Mais la conclusion mentionne aussi les lois : « C'est ainsi que j'ai l'honneur de solliciter, par le biais d'une motion, le Conseil d'Etat afin qu'il inscrive dans les lois (...) ».

La conseillère d'Etat cite la suite de la motion : « (...) la possibilité d'ajouter les propriétaires de PPE dans les différents articles de définitions des règlements cantonaux (...) ».

Ce à quoi le motionnaire rétorque que si ce texte est ainsi pris à la lettre, alors il redéposera une motion et on lui répondra qu'elle n'est pas assez précise.

Il explique que les règlements cantonaux cités dans sa motion sont des exemples. La motion évoque aussi plus haut la loi sur l'énergie. Il serait possible de modifier le texte pour montrer qu'il s'agit d'une explication pour dire qu'il faudrait mettre les propriétaires de PPE comme ils le sont dans le règlement (où il est spécifié qui est mis au bénéfice), par exemple :

« C'est ainsi que j'ai l'honneur de solliciter, par le biais d'une motion, le Conseil d'Etat afin qu'il inscrive dans les lois : la possibilité d'ajouter les propriétaires de PPE comme c'est écrit dans les ~~différents articles de définitions des~~ règlements cantonaux 840.11.5 et 840.11.6 (...) ».

Un député propose une modification de texte de la motion. Il propose de supprimer de la conclusion de la motion le « dans les différents articles de définitions des règlements cantonaux 840.11.5 et 840.11.6 » :

« C'est ainsi que j'ai l'honneur de solliciter, par le biais d'une motion, le Conseil d'Etat afin qu'il inscrive dans les lois :

la possibilité d'ajouter les propriétaires de PPE ~~dans les différents articles de définitions des règlements cantonaux 840.11.5 et 840.11.6~~ comme bénéficiaires de la mesure de cautionnement et que les règlements aient pour but de mettre aussi en œuvre un cautionnement destiné à favoriser certes l'accession mais surtout la *rénovation* des bâtiments ou logements ».

Ainsi c'est inscrire dans les lois - et si c'est déjà inscrit, tant mieux - et surtout faire appliquer les règlements ou mettre en place des règlements qui l'appliquent. Avec la suppression de ce bout de texte, la conclusion est adaptée sur ce qui devrait être fait et ce que l'on demande de faire au gouvernement.

Le motionnaire accepte cette modification et abonde dans ce sens-là.

Discussion sur la question du cautionnement

Un député témoigne que la question du cautionnement a été portée par le motionnaire dans plusieurs commissions. Le conseiller d'Etat en charge de l'environnement (DJES) avait informé ne pas vouloir entrer dans le financement. On voit une certaine réticence à appliquer ce cautionnement. Il partage la conclusion d'un autre député dans le sens où on va certainement arriver à une nouvelle loi sur l'énergie et que le Conseil d'Etat devra quand même se positionner sur le cautionnement, sur les différents moyens de soutien au financement, vu qu'il délègue cette tâche d'utilité publique aux propriétaires privés. Non pas par les subventions (c'est réglé) ou les comptes de l'Etat. Mais par le cautionnement, pour que les propriétaires privés à qui on demande beaucoup ne soient pas laissés pour compte.

Cette motion n'est peut-être pas la réponse à toute cette question car elle est ciblée sur les PPE. Mais ce sujet-là doit être abordé – au lieu de se référer chaque fois à la fondation pour le cautionnement en disant que tout fonctionne bien – et la ténacité du motionnaire est remerciée.

Le motionnaire partage cet avis. Le cautionnement est un moyen qui a un impact fort pour le but recherché sur l'énergie et aucun risque réellement pour le canton de Vaud, pour le Conseil d'Etat. Parce que financièrement, le cautionnement n'est pas une charge réellement – *la conseillère d'Etat répond que cette charge peut être activée* - du moins le risque est très limité par rapport aux multiples prêts que le Conseil d'Etat accorde. Et ça, c'est de l'argent qui n'est pas tout à fait utilisé de la même manière qu'en cautionnement. Le cautionnement reste un outil raisonnable dans la situation financière de notre canton.

Un autre député partage cet avis que le risque est très faible. Il y a très peu d'activation par les différentes agences de cautionnement. Et si tout est activé, alors on aura d'autres soucis que celui-là car cela veut dire que le marché de l'immobilier s'effondre, que l'économie s'effondre, le paiement de ces cautionnements ne sera pas le souci principal. Le cautionnement est un très bel outil, avec probablement des structures en place au travers de la CVCH qu'il s'agit juste d'élargir.

La motion cible les co-proprétaires. Le député encourage le Conseil d'Etat à voir un peu plus large : du moment qu'il fait l'effort, pourquoi pas élargir à tous les propriétaires qui sont en difficulté en tout cas. Cela ne veut pas dire que c'est un blanc-seing. Les organes de cautionnement ont aussi des règles et le député croit que toutes les précautions sont prises. Du moment que le Conseil d'Etat prend ce dossier à bras-le-corps, le député l'encourage à mettre une solution qui soit valable pour l'ensemble des propriétaires.

Le Directeur général de la DGTL relève qu'il conviendrait peut-être de voir maintenant si un amendement à la loi sur l'énergie serait nécessaire ou pas. Il lui est répondu que c'est terminé.

Il indique que l'art. 13 de la loi sur le logement donne la capacité à l'Etat de cautionner la CVCH et donc de cautionner l'accession à la propriété :

« ¹ L'autorité compétente au sens de l'article 12a (...) peut :

(...) b. : donner la garantie de l'Etat à des établissements de cautionnement pour des opérations entrant dans le cadre de la présente loi ».

Le chemin pourrait être que cet élément-là figure quelque part dans la loi sur l'énergie, pour dire, en se référant à la présente loi, d'aider les propriétaires à rénover leur bâtiment au niveau énergétique. Pour ensuite avoir dans le règlement de la loi sur l'énergie, des éléments qui disent que c'est à la CVCH que l'on se réfère, comme c'est le cas dans la loi sur le logement.

Si l'inscription se fait dans la loi sur le logement, alors on lierait la loi sur le logement à des enjeux qui concernent avant tout la rénovation énergétique. On mélangerait donc deux éléments. Si on entend que la CVCH est peut-être le bon instrument pour faire ce que le motionnaire souhaite, il reste à voir comment le matérialiser. Et c'est une volonté du Conseil d'Etat de le faire ou pas.

Le motionnaire indique que selon les personnes contactées, l'art. 13 de la loi sur le logement est déjà ouvert pour aller dans le sens du cautionnement. Et ensuite, on focalise sur l'énergie parce que la question énergétique est une priorité maintenant. Mais toute la problématique de l'entretien des bâtiments peut être très bien prise dans cet article 13, al.1, lettre b, où ce n'est pas forcément la question de l'énergie, mais celle de la salubrité des bâtiments, etc. pour différentes raisons (parce que le propriétaire n'a pas les moyens d'obtenir un prêt, parce qu'il est à la retraite, etc.). Une piste est la loi sur le logement qui est déjà un moyen aujourd'hui qui devrait peut-être juste être modifiée/adaptée pour résoudre le problème du cautionnement par la CVCH.

La conseillère d'Etat répond que l'art. 13 de la loi sur le logement prévoit la possibilité de donner la garantie d'Etat à des établissements de cautionnement pour des opérations entrant dans le cadre de la présente loi. Le problème aujourd'hui est que la CVCH est liée à la loi sur le logement. Alors, on ne va pas donner à la loi sur le logement des objectifs qu'elle n'a vraiment pas.

Si cette motion est renvoyée au Conseil d'Etat, la conseillère d'Etat voit deux possibilités :

- Il faudrait qu'il regarde ce qui est possible sous l'angle de la loi sur l'énergie, même s'il fallait la remodifier. Eventuellement modifier l'article 66 de la loi sur l'énergie qui prévoit le cautionnement pour permettre à des établissements d'être cautionnés.
- Ou voir si l'art. 13 de la loi sur le logement serait suffisant pour que la CVCH puisse modifier elle-même ses statuts dans le sens d'être un établissement de cautionnement qui pourrait entrer en matière sur ces motifs de cautionnements, mais le problème est que « la présente loi » concerne uniquement l'accession la propriété. Convierait-il changer la loi sur le logement afin d'y intégrer qu'elle s'occupe aussi d'énergie ? Cela paraît étrange...

Un député est d'avis que la loi sur l'énergie dispose de l'article nécessaire et ouvre la possibilité du cautionnement, cela devrait donc apparaître dans le règlement. Il faut être un peu créatif. Des outils sont en train de se mettre en place. Par exemple, des établissements financiers font du leasing de façade mais uniquement avec les communes pour ne pas avoir à demander des garanties à des privés. Avec ce leasing de façade, nul besoin de prêt hypothécaire, cela peut être en complément à l'hypothèque. Un contrat de performance et l'économie d'énergie paie le leasing.

Peut-être existe-t-il un moyen de fournir des garanties par le cautionnement ou autrement ? Il n'y a pas d'énormes risques, il s'agit de financer quelque chose qui est chez nous, que l'on connaît. Il faudra peut-être dans le traitement de cette motion élargir quelque peu les réponses mais le député est convaincu qu'une solution sera trouvée.

5. VOTE DE LA COMMISSION

Texte modifié – avec l'accord du motionnaire :

« C'est ainsi que j'ai l'honneur de solliciter, par le biais d'une motion, le Conseil d'Etat afin qu'il inscrive dans les lois :

la possibilité d'ajouter les propriétaires de PPE ~~dans les différents articles de définitions des règlements cantonaux 840.11.5 et 840.11.6~~ comme bénéficiaires de la mesure de cautionnement et que les règlements aient pour but de mettre aussi en œuvre un cautionnement destiné à favoriser certes l'accession mais surtout la *rénovation* des bâtiments ou logements ».

Vote sur la prise en considération partielle/modification de texte proposée : A l'unanimité, la commission accepte la modification de texte proposée.

Vote opposant la prise en considération partielle contre le refus de prendre en considération (classement) de la motion : Unanimité des voix pour une prise en considération partielle, 0 voix pour un refus de prendre en considération le postulat, 0 abstention.

La commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération de manière partielle cette motion à l'unanimité des membres présents, et de la renvoyer au Conseil d'Etat.

Rolle, le 28 avril 2026.

*Le rapporteur :
(Signé) Cédric Echenard*