



GRAND CONSEIL

Motion - 25_MOT_6 - Didier Lohri et consorts - Accélérer la diminution de déperditions thermiques d'au moins 75% des 438064 logements vaudois par le cautionnement

Texte déposé :

Le canton de Vaud possède une volonté d'accélérer la rénovation des bâtiments dans le but de limiter les déperditions thermiques et de lutter contre le CO₂. Cet objectif est plus que nécessaire et urgent pour diminuer notre dépendance aux importations de mazout, de gaz et d'électricité. Les propriétaires ont intérêt à accélérer les rénovations de l'enveloppe thermique des bâtiments. Leurs locataires seront pleinement satisfaits de cette opération du point de vue philosophique pour l'environnement et surtout financier.

Le parc immobilier vaudois est constitué de 2 catégories de bâtiment, les biens cantonaux et la grande majorité des bâtiments privés. Dans la chasse au gaspillage énergétique, vaut-il mieux mettre la force financière sur les biens cantonaux ou sur les biens privés ?

La réponse idéale serait d'avoir les moyens pour les 2 catégories mais la réalité est différente.

Selon la Stratégie énergétique 2050 (nouvelle politique énergétique), la consommation du parc immobilier suisse devrait passer à 65 TWh en 2050. De plus, afin de satisfaire les objectifs de l'Accord de Paris, le Conseil fédéral a décidé d'abaisser les émissions de CO₂ à zéro émission nette (neutralité carbone) d'ici à 2050. Si le délai de 2035 est l'objectif recherché.

Depuis plusieurs années, des interpellations ou questions orales ont été déposées au sujet de la possibilité d'aider les personnes physiques afin d'obtenir un cautionnement de l'Etat pour remplir les conditions d'un prêt bancaire.

Cas concret

Prenons l'exemple d'un immeuble composé de 60 appartements en PPE ayant une volonté d'aller vite pour assainir son bâtiment. La PPE possède un fonds de rénovation important.

Après avoir obtenu le droit aux subventions cantonales, les CECB+ respectés, l'organe bancaire n'accorde pas le prêt nécessaire à exécuter les travaux. Pourquoi ?

La banque ou assurances, ne veut pas établir des contrats individuels en raison des caractéristiques de chaque propriétaire, retraité, jeunes familles et autres ne remplissant pas les critères d'obtention du prêt (Charges maximales au tiers du revenu principalement). Les prêteurs reconnus désirent un seul interlocuteur pour obtenir le prêt. Si le comité de la PPE obtient l'aval de son assemblée, la banque réclame toujours une garantie de cautionnement.

La loi sur l'énergie actuelle article 40 ou même future article 66, parle bien de la forme de financement du cautionnement mais le canton a donné des réponses assez claires. Il manque un

dispositif légal pour mettre en place les règles de cautionnement. Il est indiqué que les PPE ne peuvent pas obtenir un cautionnement étatique.

Il est regrettable que le canton ne mette pas une priorité comme d'autres cantons sur la facilitation à accorder le cautionnement aux PPE (environ 20% des bâtiments vaudois) mais aussi aux personnes physiques (environ 66% des bâtiments vaudois) dans le but d'accélérer la rénovation des bâtiments.

Exemples de dispositions d'autres cantons

Prêt ou cautionnement d'emprunt

Il est possible de bénéficier d'un prêt ou d'un cautionnement d'emprunt. Ces derniers sont complémentaires aux subventions et aux exonérations fiscales.

Pour qui

Les personnes physiques propriétaires d'un bâtiment individuel ou en copropriété dans le canton sans possibilité d'obtenir un emprunt bancaire (prêt) ou qui ont besoin d'un cautionnement d'emprunt de l'Etat pour obtenir leur emprunt bancaire.

Conditions

Les projets pouvant faire l'objet d'un prêt ou d'un cautionnement d'emprunt sont :

- les installations techniques
- les travaux visant une amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments qui contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Le bâtiment concerné doit être situé sur le territoire du canton. Il ne doit pas être exempté de la taxe sur le CO₂.

Les conditions liées à la situation personnelle de la requérante ou du requérant sont évaluées sur dossier.

Prêt

Le taux d'intérêt pour un prêt est fixé notamment selon le taux d'intérêt du marché et la situation personnelle du bénéficiaire.

Cautionnement

La rémunération associée aux cautionnements est fixée par la trésorerie générale de l'Etat, pour le compte du département des finances.

Durée - Prêt

Les prêts sont remboursables sur une période maximale de 10 ans.

Les modalités ainsi que les conditions de remboursement sont définies pour chaque situation.

Durée - Cautionnement

Les cautionnements sont limités dans le temps. Leur durée est définie pour chaque situation.

Force est de constater que le Canton ne pourra pas assainir ses bâtiments et continuer les subventionnements des immeubles privés d'ici 2050. Le parc immobilier est gigantesque. Il ne suffit pas de dire que les propriétaires peuvent vendre leurs biens pour être sûr que les travaux de rénovation se feront. Qui payera au bout de l'opération ? Est-ce que les bâtisses ne seront plus des gouffres énergétiques à la recherche de dérogations ?

Il est indispensable et urgent de légiférer sur la question du cautionnement comme le permet l'article 40 de la loi actuelle sur l'Energie.

L'argumentation consistant à dire que la nouvelle loi est en cours d'élaboration et qu'il est inutile de prendre en compte cette motion, n'est pas justifiée.

Au contraire il est indispensable dès maintenant, de clarifier cette question de cautionnement figurant dans l'ancienne LVLEne du 16 mai 2006 et le projet de la nouvelle loi.

Conclusion

La motion déposée demande au Conseil d'Etat d'élaborer et de présenter un projet de loi ou de décret

selon les exemples d'autres cantons, complémentaire aux lois sur l'Energie en vigueur et futures, répondant aux buts suivants :

- Définition des règles et conditions d'obtention d'un cautionnement de l'Etat auprès d'un organe bancaire cantonal ou caisse de retraite cantonale comme d'autres cantons.
- Constitution d'un fonds réglementé de cautionnement cantonal avec son mode d'alimentation financier.

Les signataires de la motion remercient d'ores et déjà, le Conseil d'Etat de son engagement afin d'atteindre les objectifs de la stratégie énergétique 2050.

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Cosignatures :

1. Alexandre Rydlo (SOC)
2. Alice Genoud (VER)
3. Andreas Wüthrich (V'L)
4. Aurélien Demaurex (V'L)
5. Blaise Vionnet (V'L)
6. Claude Nicole Grin (VER)
7. Elodie Lopez (EP)
8. Felix Stürner (VER)
9. Géraldine Dubuis (VER)
10. Guy Gaudard (PLR)
11. Isabelle Freymond (IND)
12. Jean Valentin de Saussure (VER)
13. Jean-Claude Favre (V'L)
14. Jean-Louis Radice (V'L)
15. Joëlle Minacci (EP)
16. Kilian Duggan (VER)
17. Marc Vuilleumier (EP)
18. Marion Wahlen (PLR)
19. Maurice Treboux (UDC)
20. Nathalie Jaccard (VER)
21. Nathalie Vez (VER)
22. Nicolas Suter (PLR)
23. Oleg Gafner (VER)
24. Pierre Fonjallaz (VER)
25. Pierre Zwahlen (VER)
26. Pierre-André Romanens (PLR)
27. Pierre-François Mottier (PLR)
28. Sabine Glauser Krug (VER)
29. Sébastien Humbert (V'L)
30. Sergei Aschwanden (PLR)
31. Stéphane Balet (SOC)
32. Théophile Schenker (VER)
33. Valérie Zonca (VER)

34. Vincent Bonvin (VER)
35. Vincent Keller (EP)
36. Yannick Maury (VER)
37. Yolanda Müller Chabloz (VER)