

RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner les objets suivants :

Motion Valérie Induni et consorts - Pour une participation de l'Etat aux mesures d'assainissement du parc immobilier vaudois et un renforcement de la protection des locataires lors de travaux de rénovation / assainissement énergétique

Motion Georges Zünd et consorts – Pour des mesures d'assainissement du parc immobilier vaudois qui ne dissuadent pas les propriétaires de les mettre en œuvre

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le vendredi 10 juillet 2020 à la Salle du Bicentenaire, à Lausanne. Elle était composée de Mesdames les députées Anne Baehler Bech, Valérie Induni et Catherine Labouchère ainsi que de Messieurs les députés Régis Courdesse, Yves Ferrari, Yves Paccaud, Yvan Pahud et Georges Zünd. Monsieur le député Jérôme Christen a été confirmé dans son rôle de président ainsi que de rapporteur.

Ont également participé à cette séance, Madame Béatrice Métraux, cheffe du Département de l'environnement et de la sécurité (DES) ; Monsieur Mohamed Meghari, chef de la Division efficacité énergétique, Direction générale de l'environnement (DGE) ; Monsieur Marc Roulin, adjoint à la Direction de l'énergie (DGE-DIREN).

Monsieur Florian Ducommun (SGC) a assuré la rédaction des notes de séance dont ce rapport est très largement inspiré. Qu'il en soit ici vivement remercié.

2. POSITION DE LA MOTIONNAIRE

La députée Valérie Induni explique avoir déposé cet objet parlementaire suite aux séances du Grand Conseil relatives au budget 2020 de l'Etat de Vaud. Elle demande donc au Conseil d'Etat de prévoir un doublement du montant perçu pour l'assainissement – tel qu'indiqué dans l'exposé des motifs et projet de loi 151 modifiant l'article 40 de la Loi sur l'énergie – tout en prenant des mesures pour protéger les locataires lors de travaux d'assainissement.

Déclarant ses anciens intérêts en tant qu'assistante sociale, elle a pu observer que nombre de personnes, notamment âgées, résident depuis très longtemps dans des appartements anciens relativement abordables et subissent de plein fouet les augmentations de loyers à la suite de travaux. Par conséquent, il convient de ne pas négliger l'aspect social qui vient s'ajouter à la perspective écologique de l'assainissement énergétique des bâtiments.

Enfin, elle rappelle que le Parlement vaudois a décrété l'urgence climatique en 2019 et a aussi rappelé à de nombreuses reprises son attachement à la notion de développement durable, que cela soit dans ses dimensions écologique, économique ou encore sociale.

3. POSITION DU MOTIONNAIRE

Le député Georges Zünd, déclare en préambule ses intérêts en tant que membre du Conseil de fondation de la Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction (CRP-IVC), laquelle gère 2,6 milliards de francs avec les partenaires sociaux. Considérant qu'il existe déjà assez de barrières législatives anciennes et nouvelles en sus du droit du bail, il souhaite que les avantages communs issus des programmes d'assainissement ou autres soient répartis de manière équilibrée entre les locataires et les propriétaires, qui sont souvent des institutionnels. Aussi, il rappelle que le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail sur la baisse des loyers s'élève actuellement à 1,25%. Tel qu'indiqué dans la présente motion, la « *volonté est de pouvoir réaliser en direct et livrer sur le marché des logements à des prix justes. Il faut donc admettre que ces immeubles aient un minimum de rendement, afin de satisfaire l'objectif de la caisse consistant, à terme, à payer des rentes de retraite.* »

Le motionnaire souhaite ainsi trouver des solutions pragmatiques et intelligentes, comme par exemple créer un poste de « Madame/Monsieur Energie », et indique que le Règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (RDFIP)¹ offre plusieurs possibilités et améliorations. Il est donc nécessaire que les différents partenaires se remettent autour de la table et fassent preuve de bon sens car il est indispensable que le parc immobilier vaudois soit rénové.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La cheffe du Département rappelle que les questions relatives au logement ne trouvent plus réponse dans son département et prendra ainsi bonne note des interrogations des membres de la commission. Aussi, elle se dit heureuse d'entendre de part et d'autre la nécessité d'assainir énergétiquement les bâtiments. En cas de renvoi des deux motions au Conseil d'Etat, il serait opportun de saisir la Commission paritaire en matière de droit du bail (COPAR) en vue de traiter les questions soulevées par ces objets parlementaires.

Néanmoins, elle garantit que les demandes de rénovation n'ont pas cessé avec la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et que les autorisations continuent d'être délivrées. En revanche, il est possible d'améliorer toutes les questions relatives à l'énergie, la COPAR constituant à ses yeux la meilleure manière d'y répondre. S'agissant de la nomination d'un-e délégué-e à l'énergie, elle souligne que le site web de l'Etat de Vaud propose déjà nombre d'informations, notamment à l'attention des communes. Enfin, la mise en œuvre de la nouvelle Conception cantonale de l'énergie (CoCEn) au 1^{er} janvier 2021 permettra d'alimenter le fonds pour l'énergie à hauteur d'environ 25 millions de francs annuels.

4. DISCUSSION GENERALE

Les membres de la commission acceptent de n'effectuer qu'une unique discussion générale afin de traiter les deux objets parlementaires simultanément, ceux-ci relevant de la même thématique.

Une commissaire déclare ses intérêts en qualité de Secrétaire générale de l'Association suisse des locataires - ASLOCA Vaud. D'emblée, elle soutient la nécessité d'accélérer la proportion de bâtiments à assainir dans le canton, tout comme elle soutient une participation financière accrue de l'Etat de Vaud. En outre, elle rappelle avoir déposé en 2015 et 2018 deux postulats mais comprend néanmoins pourquoi il est difficile en l'état pour l'administration d'y répondre, la situation sur le plan des rapports entre locataires et bailleurs étant complexe.

Comme cela a été auparavant relevé, les règles administratives et le droit du bail empêchent la rénovation de bâtiments. Les bailleurs accepteraient très souvent d'assainir mais estiment qu'il s'agit d'une opération qui n'est pas rentable, et donc rien n'est entrepris. Il convient par conséquent de revenir autour de la table et la COPAR devra se saisir de cette problématique. Toutefois, s'il y a un clair défaut d'entretien des bâtiments dans le canton de Vaud, cela n'a rien à voir avec l'assainissement énergétique des biens immobiliers. La commissaire appelle alors de ses vœux une répartition équitable des coûts liés aux travaux d'assainissement car il n'est pas normal que ceux-ci soient du seul fait des propriétaires ou des locataires.

Même si ces deux motions vont dans le bon sens, elles ne peuvent pas être acceptées en tant que telles car certaines demandes ne sont pas du ressort cantonal. A tout le moins, elles devraient être transformées en postulats pour que les idées demeurent et permettent à l'Etat d'avoir tous les atouts en main afin de faire en sorte que cet argent puisse être utilisé intelligemment et surtout de manière équitable.

¹ [Règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés \(RDFIP\)](#), Base législative vaudoise

Assainir le parc immobilier vaudois

A l'instar de ses préopinants, une autre commissaire estime qu'il est nécessaire d'assainir le parc immobilier vaudois. Elle trouve regrettable qu'il ne soit pas possible d'aller de l'avant, notamment pour des questions administratives, et c'est pourquoi il convient de trouver des solutions permettant de débloquer la situation.

Siège de la matière au niveau fédéral

Un autre commissaire voit dans ses motions l'intérêt qu'elles mettent en lumière le fait que l'Etat pourrait participer davantage financièrement. A la différence néanmoins de sa préopinante, il estime que ce n'est pas l'aspect administratif qui pose véritablement problème, mais de savoir comment partager les coûts relatifs aux assainissements énergétiques des biens immobiliers. Le point de friction réside principalement dans la répartition du pourcentage entre propriétaires et locataires. Le siège de la matière se trouvant évidemment au niveau fédéral, il serait aussi d'avis de transformer ces motions en postulats. Enfin, il estime qu'une piste de solution pourrait consister à déterminer une catégorie de biens immobiliers qui serait susceptible de bénéficier de subventions de l'Etat.

Certains outils existent déjà

Constatant que les motions se rejoignent sur leur première demande, un commissaire relève de son côté qu'il est effectivement dommage que les propriétaires n'aient pas répercuté le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail sur la baisse des loyers. En outre, il est regrettable que le taux de rénovation annuel se situe entre 1% et 2%, alors que ledit taux pourrait dans les années à venir passer à 4% ou 5%, voire 6%, afin de mettre en œuvre le plan climat cantonal. De plus, la baisse des compétences des entreprises et de leurs employé-e-s constitue selon lui un problème encore plus important.

Aussi, il souhaite rappeler l'énoncé de l'article 14, alinéa 1 de la LPPPL² : « *Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.* », ainsi que celui de l'article 18, alinéa 1 du Règlement d'application de la LPPL³ : « *Les travaux d'assainissement énergétique ou favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (apport de matériaux d'isolation, pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques, remplacement d'une énergie fossile par une énergie renouvelable par exemple) sont répercutés à 100%, au taux technique appliqué par le département.* ». Pour ce commissaire, ces motions doivent être transformées en postulats, puis transmis au Conseil d'Etat, afin de faire avancer les choses.

5. CONCLUSION

Chacun conçoit qu'il existe autant de propriétaires incommodants que de locataires et qu'il est nécessaire de trouver une solution dans laquelle chacun sera gagnant. Un consensus se dégage au sein de la commission pour une transformation et une acceptation de ces deux textes sous forme de postulat afin que la COPAR puisse rapidement siéger afin d'entamer les discussions relatives à la présente problématique.

6. VOTES DE LA COMMISSION

☛ *Motion Valérie Induni (19_MOT_121)*

Transformation de la motion en postulat (avec l'accord de la motionnaire)

La commission recommande au Grand Conseil de renvoyer au Conseil d'Etat la motion transformée en postulat à l'unanimité des membres présents.

☛ *Motion Georges Zünd (20_MOT_123)*

Transformation de la motion en postulat (avec l'accord du motionnaire)

La commission recommande au Grand Conseil de renvoyer au Conseil d'Etat la motion transformée en postulat à l'unanimité des membres présents.

Vevey, le 30 octobre 2020

*Le rapporteur :
(Signé) Jérôme Christen*

² [Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif \(LPPL\)](#), Base législative vaudoise

³ [Règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif](#), Base législative vaudoise