

Par courrier et courriel

Direction de l'énergie
M. Vassilis VENIZELOS
Conseiller d'Etat
Av. de Valmont 30b
1014 Lausanne

Paudex, le 17 novembre 2023
FD/MIS

Avant-projet de révision de la loi sur l'énergie (LVLEne) - réponse à la consultation

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Dans le délai imparti, nous nous permettons de vous adresser notre prise de position quant au projet susmentionné.

A titre de rappel, l'Association des développeurs immobiliers vaudois (ADIV) regroupe plus d'une quarantaine de professionnels actifs comme développeurs immobiliers sur tout le territoire vaudois.

1. Remarques générales

L'ADIV est favorable et soutient l'assainissement énergétique des bâtiments. Même si des efforts déjà importants ont permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments (les émissions sont passées de 17.1 millions de tonnes de CO2 en 1990 à 11.2 millions de tonnes en 2019, soit une réduction de 34 %, cf. p. 10 du rapport explicatif du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication concernant la révision de la loi sur le CO2 du 17 décembre 2021), des efforts restent à entreprendre afin de continuer de réduire les émissions de CO2. Par ailleurs, la grande majorité du parc immobilier (deux tiers du parc immobilier vaudois selon le rapport explicatif, p. 41) est chauffée aux énergies fossiles.

Nous rappelons que la loi fédérale sur l'énergie, la loi fédérale sur le climat ainsi que les accords de Paris ne portent que sur la réduction des émissions de CO2 et non pas sur l'assainissement du parc immobilier. Autrement dit, il n'est pas exigé, au niveau fédéral et international, que le parc immobilier suisse soit assaini.

La lutte contre le réchauffement climatique est l'affaire de tous, propriétaires, collectivités publiques et locataires, chacun doit en supporter les coûts, à parts égales.

Si l'ADIV est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments, les mesures pour y parvenir doivent être financièrement supportables et techniquement réalisables, et ce dans des délais réalistes et raisonnables.

Or, le Conseil d'Etat prévoit, dans ce projet de révision, des obligations à charge du propriétaire ou du développeur sans se soucier de leur financement, ce qui n'est pas acceptable.

2. Remarques particulières

A. Proportionnalité et dérogations (art. 8)

Le projet de loi prévoit que les mesures de la loi ne peuvent être imposées que si elles sont techniquement réalisables et économiquement supportables. Il n'existe pas de droit à la dérogation et le règlement d'application précise les conditions spécifiques d'octroi de dérogations.

Outre le fait que cette disposition retranscrit pour partie le principe général de proportionnalité de droit administratif, cette disposition, comme d'ailleurs un certain nombre d'autres dispositions, offre un total blanc-seing au Conseil d'Etat dès lors que le règlement d'application précisera les conditions d'octroi des dérogations.

Au vu des conséquences financières très lourdes qu'impliqueront les obligations prévues par la loi, le propriétaire devrait avoir un droit à la dérogation et les conditions de celle-ci devraient clairement figurer dans la loi et non dans le règlement.

B. Conseil d'Etat (art. 9)

Il est prévu que le Conseil d'Etat pourrait revoir les délais en particulier d'assainissement énergétique des bâtiments énergivores, si les circonstances le justifient. Une telle disposition donne toute latitude au Conseil d'Etat de raccourcir ou de prolonger les délais d'assainissement prévus dans la loi. De deux choses l'une, soit les délais fixés dans la loi sont réalistes, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de prévoir ceci, soit ils ne sont pas tenables et nous peinons à comprendre la pertinence de les avoir fixés.

C. Expropriation (art. 20)

Un droit d'expropriation pour réaliser des installations de production ou de distribution d'énergie renouvelable d'intérêt public est prévu, sans aucune cautèle, ce qui est disproportionné et porte une grave atteinte à la garantie de la propriété privée. Une telle disposition doit être supprimée, ou à tout le moins intégralement revue en privilégiant l'octroi de servitude ou de droit de superficie.

D. Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB, art. 29)

Concernant l'obligation des CECB, les propriétaires de bâtiments construits avant le 1er janvier 1986 devront établir un CECB dans les cinq ans dès l'entrée en vigueur de la loi. En outre, en vue de la vente du bâtiment, le CECB devrait être communiqué dans tout document dont le but est de décrire le bâtiment. Enfin, si un CECB existe, le propriétaire du bâtiment doit transmettre ce dernier à tout locataire qui le demande.

Outre le fait que déjà actuellement, le délai d'attente pour la réalisation d'un CECB dépasse plusieurs mois, cette nouvelle obligation nécessitera une disponibilité supplémentaire des experts. Dans l'intervalle, le propriétaire ne pourra pas entamer des travaux d'assainissement. Le délai prévu de cinq ans est donc irréaliste. Par ailleurs, obliger le propriétaire à fournir, en tout temps, le CECB à première demande du locataire ne va pas, d'une part, contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et, d'autre part, va favoriser les actions du locataire pour défaut de la chose louée alors que le bien loué correspond bien à l'usage pour lequel il a été loué, ce d'autant plus que le locataire, par le paiement de ses charges, est tout à fait conscient si le bâtiment est énergétiquement efficient ou non. Le CECB concerne en premier lieu l'immeuble et il est un outil de conseil pour le propriétaire dans le cadre de ses travaux de rénovation.

Cette obligation de fournir le CECB sur demande du locataire doit donc être supprimée, à tout le moins limitée au moment de la demande de location, de manière à ce que le locataire signe le contrat de bail en toute connaissance de cause.

E. Bâtiments énergivores (art. 32) et fonds de rénovation (art. 33)

S'agissant de l'obligation d'assainir, elle est prévue pour les bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond aux classes G et F du CECB pour les faire passer au minimum en classe D du CECB dans un délai respectivement de 10 ans et de 15 ans dès l'entrée de vigueur de la loi. En outre, les propriétaires de ces immeubles de classe G et F du CECB seront encouragés à constituer un fonds de rénovation et à l'alimenter.

Cette obligation va concerner 39'000 bâtiments dans le canton, selon le rapport explicatif de cette révision (p. 37), ce qui représente 2'600 autorisations par année durant quinze ans, soit en moyenne 7 autorisations par jour (y compris le week-end et les jours fériés). Il nous paraît irréaliste qu'une telle masse d'autorisations puisse être délivrée, sans compter les procédures d'opposition et de recours. Par ailleurs, à l'heure de la pénurie de main d'œuvre avec un taux de rénovation actuel de 1.2 %, une telle obligation ne va pas sans poser de problème pour les entreprises de la construction sérieuses et professionnelles qui respectent les conventions collectives qui ne pourront pas faire face à la demande, ce qui risque de susciter de la convoitise de la part d'entreprises peu sérieuses ou à de la main d'œuvre prête à travailler au noir.

Quant au financement des travaux, même si des dérogations sont prévues (dont le contour reste à définir dès lors que les conditions de la dérogation sont prévues dans un règlement d'application), le projet de révision ne le traite pas sérieusement. En effet, les coûts de ces assainissements ainsi que des remplacements des installations de chauffage à énergie fossile vont se chiffrer à plusieurs dizaines de milliards de francs suisses (sans compter la forte augmentation des prix des travaux qui sera générée par une demande très soutenue) alors que les subventions proposées se limitent à 120 millions de francs par année.

Aussi, si l'intention est louable d'assainir le parc immobilier vaudois, encore faut-il se donner des moyens réalistes pour y parvenir.

Au vu de ce qui précède, cette obligation d'assainir doit être supprimée, ce d'autant plus qu'elle concerne tous les bâtiments indépendamment de leur émission effective de CO₂ et qu'elle va générer d'importantes pertes de valeur du parc immobilier avec toutes les conséquences fiscales que cela va engendrer. En lieu et place de cette obligation, des mesures incitatives doivent être sérieusement mises en place telles qu'une augmentation massive des subventions (entre 500 à 800 millions par année), des incitatifs fiscaux attractifs (suppression de l'impôt foncier, baisse de l'impôt sur la fortune, crédit d'impôts pour financer les travaux d'assainissement énergétique à venir, etc), et la conclusion de conventions par objectifs avec les propriétaires qui tiendraient compte de leur possibilité financière et fixeraient des objectifs de réduction d'émission de CO₂ réalistes au vu de l'importance d'émission de CO₂ du bâtiment (l'impact environnemental de l'assainissement énergétique d'une villa individuelle de 150 m² n'est évidemment pas le même que celui d'un grand immeuble locatif).

Par ailleurs, la procédure devrait être, dans tous les cas, allégée pour les travaux d'assainissement énergétique des bâtiments G et F, de manière à décharger les services communaux et cantonaux.

F. Nouveaux bâtiments (art. 34)

Les nouveaux bâtiments devront être conçus, dans les limites des contraintes architecturales et urbanistiques, de manière à minimiser les besoins de chauffage et de refroidissement en favorisant l'utilisation solaire passive et active, notamment par l'orientation et la forme de la construction, la répartition et la proportion des ouvertures vitrées, ainsi que par le choix des matériaux. Les valeurs limites des besoins d'énergie seront fixées dans le règlement d'application.

Afin de renforcer la sécurité juridique et au vu des impacts financiers importants pour le développeur, les valeurs limites devraient être fixées dans la loi et non dans le règlement d'application.

Le coût du respect de ces valeurs limites n'a, d'une part, pas été chiffré. D'autre part, ce coût va fatalement renchérir le coût de la construction et se répercuter sur les loyers.

G. Protections thermiques (art. 36)

Il est fait état que la performance de l'isolation thermique des éléments de l'enveloppe du bâtiment ainsi que la performance globale de l'isolation thermique doivent être améliorées. Les performances que doit atteindre l'isolation thermique des bâtiments et des éléments de l'enveloppe du bâtiment sont fixées par le règlement.

A nouveau, il n'est pas acceptable que les performances soient réglées au niveau du règlement, au vu des impacts financiers importants que vont générer ces améliorations énergétiques. Les performances doivent être fixées au niveau de la loi.

Par ailleurs, le coût de ces améliorations va fatalement se répercuter sur le coût de la construction et les loyers.

H. Suivi et optimisation des installations techniques (art. 38)

Les mesures du comptage sont, d'une part, coûteuses, et, d'autre part, paraissent peu efficaces au niveau des économies d'énergie.

En outre, il est prévu que les nouveaux bâtiments et les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation lourde soient équipés d'un système de comptage de la production et de la consommation d'énergie de leurs installations en particulier de ventilation, de refroidissement, d'humidification, de déshumidification.

Au niveau pratique et technique, nous doutons fortement de la faisabilité d'installer des compteurs pour la ventilation, le refroidissement, l'humidification ou la déshumidification, sans compter qu'il n'ait pas fait mention des coûts de cette mesure. Partant, pour ces installations susmentionnées, l'obligation d'un système de comptage devrait être supprimée.

I. Potentiel de production d'énergie solaire (art. 39)

L'obligation de valoriser la totalité du potentiel de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments existants d'ici au 31 décembre 2039 est disproportionnée et ne tient à nouveau pas compte ni du fait que les fournisseurs d'électricité ne pourront pas absorber toute la production d'énergie solaire, ni du fait que la main d'œuvre et la matière première vont manquer. Partant, cette obligation doit être limitée aux seuls nouveaux bâtiments ou en cas de rénovation de la toiture du bâtiment.

J. Chauffage et eau chaude sanitaire (art. 40)

La fin du chauffage aux énergies fossiles (mazout et gaz) est programmée, car il devra être remplacé, au plus tard 15 ans après l'entrée en vigueur de la loi, par une installation de chauffage renouvelable, et ce, peu importe si l'installation fonctionne encore. A nouveau, le financement des coûts de cette obligation, qui se montent à plusieurs milliards de francs, n'a pas été sérieusement abordé. Les subventions de CHF 120 millions par année sont clairement insuffisantes et devraient être massivement augmentées et des incitatifs fiscaux attractifs tels que mentionnés ci-dessus sous lettre E devraient être mis en place. Par ailleurs, l'obligation de remplacer l'installation fonctionnant aux énergies fossiles ne devrait s'appliquer que si elle ne fonctionne plus.

K. Infrastructures de recharge pour véhicules électriques (art. 42)

Il est prévu qu'une place de stationnement par logement doit être équipée électriquement pour permettre l'alimentation d'une borne de recharge pour véhicules électriques, d'ici au 31 décembre 2034.

Une telle exigence dans un délai si bref paraît disproportionnée dès lors que, selon un certain nombre de constructeurs, les véhicules électriques représenteront environ 40 % du parc motorisé dans 10 ans, sans compter les répercussions sur le réseau actuel qui n'est pas adapté pour produire et diffuser de l'électricité en suffisance.

Partant, l'obligation d'équipement devrait être exigée uniquement lors de la construction de nouveaux bâtiments et lors de la rénovation lourde du bâtiment.

L. Autres installations (art. 45)

Il est prévu que le règlement d'application fixera les exigences en matière d'économie d'énergie pour notamment les serres, les piscines, patinoires, etc. A nouveau, un blanc-seing est donné au Conseil d'Etat et nous n'avons aucune vue d'ensemble.

Au vu des implications financières importantes que cela pourrait représenter pour les acteurs concernés, les exigences en matière d'économie d'énergie pour ces installations doivent donc être fixées dans la loi et non dans un règlement d'application.

M. Moyens consommateurs (art. 46)

Il est prévu que les moyens consommateurs (consommation annuelle d'électricité qui se situe entre 100 et 500 MWh) doivent établir un audit énergétique et mettre en place un suivi annuel de leur consommation énergétique.

Ces moyens consommateurs visent clairement les PME. Au vu du contexte économique actuel, faire peser de nouvelles obligations sur le dos des entreprises n'est pas acceptable. Par conséquent, il y aurait lieu de prévoir qu'elles soient encouragées à établir un audit énergétique et à mettre en place un suivi annuel de leur consommation énergétique.

3. Conclusions

L'ADIV est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments, mais les mesures doivent être financièrement supportables et techniquement réalisables, et ce dans des délais réalistes et raisonnables.

Or, cette loi fixe des objectifs qui seront en terme administratif (nombre d'autorisation à délivrer) et technique (faisabilité, disposition de main d'œuvre et de matière première) irréalisables, sans parler des problèmes de financement et de rentabilité. Il n'est pas acceptable de fixer de tels objectifs sans se préoccuper en amont des questions de financement. L'Etat promet d'augmenter les subventions à CHF 120 millions par année, ce qui est clairement insuffisant.

Afin d'inciter les propriétaires à assainir leurs bâtiments, le Conseil d'Etat serait bien inspiré, au lieu de prévoir des obligations générales touchant tous les bâtiments indépendamment de leur taille et de leurs émissions de CO₂, d'augmenter massivement les subventions, de mettre en œuvre des incitatifs fiscaux attractifs et de conclure des conventions par objectifs avec les propriétaires qui tiendraient compte de leurs possibilités financières et fixeraient des objectifs réalistes en matière de réduction de CO₂ au vu des émissions effectives de leur bâtiment. En outre, les mesures doivent être techniquement réalisables. Enfin, la lutte contre le réchauffement climatique est l'affaire de tous,

à savoir les propriétaires, les locataires et la collectivité publique qui devraient chacun, à parts égales, en supporter les coûts.

Par conséquent, l'ADIV rejette ce projet de loi en l'état. Ce dernier doit être intégralement revu afin que l'assainissement énergétique des bâtiments puisse effectivement se réaliser en tenant compte des aspects financiers et techniques.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à l'assurance de notre haute considération.

**ASSOCIATION DES DEVELOPPEURS
IMMOBILIERS VAUDOIS**

Le président :

Le secrétaire général :

Robert Ischer

Frédéric Dovat