

Par courriel

A Madame la Présidente et
Messieurs les Présidents de groupes
et de partis du centre et de la droite

A Madame et Messieurs
les Députés des partis du
centre et de la droite,
membres de la
Commission thématique de
l'environnement et de
l'énergie

Paudex, le 18 novembre 2024
FD/MIS

Projet de révision de la loi cantonale sur l'énergie (LVLEne)

Madame la Présidente et Messieurs les Présidents de groupes et de partis du centre et de la droite,
Madame et Messieurs les Députés du centre et de la droite,

En vue des prochaines séances de la Commission thématique de l'environnement et de l'énergie, nous nous permettons de vous adresser ci-dessous quelques remarques et propositions s'agissant de l'exposé des motifs et projet de loi sur l'énergie (23_LEG_147) susmentionné qui est porté à l'ordre du jour de ladite séance.

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.

I. Entrée en matière, mais amendements nécessaires

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 %), des efforts restent à entreprendre afin de continuer de réduire les émissions de CO2. Par ailleurs, la grande majorité du parc immobilier est chauffée aux énergies fossiles.

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.

Nous relevons que le Conseil d'Etat a retravaillé de manière opportune, sur certains points, l'avant-projet de loi sur l'énergie soumis à consultation en automne 2023. En effet, le projet de loi sur l'énergie présenté par le Conseil d'Etat le 19 septembre 2024 opère une distinction adéquate entre les bâtiments supérieurs et inférieurs à 750 m² s'agissant de l'obligation d'assainissement et il est tenu compte de la durée de vie des installations de chauffage fonctionnant à l'énergie fossile, ce que nous avons d'ailleurs demandé dans le cadre de la procédure de consultation.

Cela étant dit, 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, ce projet de loi contient toujours des mesures irréalistes et financièrement insoutenables, de sorte qu'il doit encore faire l'objet d'améliorations afin que nous puissions le soutenir.

Par conséquent, l'ADIV recommande d'entrer en matière sur le projet de loi, mais des amendements seront nécessaires afin qu'il soit acceptable.

II. Propositions d'amendements du projet de loi cantonale sur l'énergie

1. Première priorité

1.1 Article 32 Bâtiments énergivores

Propositions :

- modifier l'article 32 al. 1 en ce sens que « les bâtiments dont l'efficacité énergétique globale est de note des classes F et G du CECB, et dont la surface de référence énergétique est égale ou supérieure à 750 m², doivent être assainis pour atteindre une efficacité énergétique globale de note la classe D du CECB d'ici au 1^{er} janvier 2050 2035 [...] ».

- modifier l'article 32 al. 2 en ce sens que « les bâtiments dont l'efficacité énergétique globale est de note des classes F et G du CECB, et dont la surface de référence énergétique représente moins de 750m², doivent être assainis pour atteindre une efficacité énergétique globale de note la classe D du CECB d'ici au 1^{er} janvier 2050 2040. [...] ».

- modifier l'article 32 al. 3 en ce sens que « les bâtiments visés par l'article 32 al. 1 et 2 article 29 alinéa 1 qui n'ont pas fait l'objet d'un CECB dans le délai imparti doivent être assainis conformément aux alinéas précédents ».

- modifier l'article 32 al. 5 en ce sens que « en dérogation à l'al. 1^{er}, les propriétaires soumis à l'obligation d'assainissement au sens de l'alinéa 1^{er} peuvent conclure avec le service des conventions permettant d'établir une stratégie énergétique pour tout ou partie de leurs parcs immobiliers. [...] »

Justification :

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) contient plusieurs notes. En effet, il contient une note relative à l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment qui indique la performance de l'isolation thermique du bâtiment, en tenant compte des caractéristiques des fenêtres, murs, toitures et plancher, qui influencent les besoins en chauffage. Il contient également une note relative à l'étiquette sur l'efficacité énergétique globale qui indique la performance énergétique totale du bâtiment, incluant les besoins en chauffage et en production d'eau chaude, électricité pour les appareils fixes et les luminaires, ainsi que la production d'électricité propre.

Le projet de loi n'indique pas quelle note doit être prise en compte. Aussi, dans la mesure où ledit projet de loi vise à réduire les émissions de CO₂, ainsi que la production d'électricité via des énergies renouvelables et qu'elle tend également à favoriser la sobriété énergétique, la note de l'efficacité énergétique globale du bâtiment doit être prise en compte.

S'agissant des délais, le Conseil d'Etat évalue à 5'500 bâtiments d'habitations collectifs de classe F et G du CECB de plus de 750m² qui seront soumis à une obligation d'assainissement dans un délai au 1^{er} janvier 2035 et à 6'500 bâtiments d'habitations locatifs de classe F et G du CECB de moins de 750m² (p. 30 de l'exposé des motifs).

A supposer que la loi entre en vigueur au 1^{er} janvier 2026, les propriétaires des bâtiments F et G du CECB supérieurs à 750 m² disposeraient d'un délai de 9 ans pour assainir leurs bâtiments, ce qui représente plus de 611 décisions par année, soit plus de 10 décisions par semaine, sans compter les éventuelles procédures d'opposition et de recours, ainsi que tous les autres bâtiments qui pourraient faire également l'objet de mesures d'assainissement. Nous relevons que le projet de loi est plus strict que l'avant-projet qui prévoyait des délais de 10 ans et 15 ans dès l'entrée en vigueur de la loi pour respectivement les bâtiments correspondant à la classe énergétique G et F.

Les délais prévus sont beaucoup trop courts et doivent être prolongés au 1^{er} janvier 2050, date qui correspond à celle prévue dans le cadre de la stratégie énergétique fédérale 2050. En outre, les délais prévus ne tiennent pas compte de la pénurie de main d'œuvre, de matériaux dans le secteur de la construction ni de la durée des procédures administratives. Enfin, en fixant un délai au 1^{er} janvier 2050, les travaux et la demande seraient donc davantage lissés dans le temps, ce qui éviterait aux propriétaires des hausses massives des coûts de construction dues à une explosion de la demande.

S'agissant de l'article 32 al. 3, il est relevé que les bâtiments visés par l'article 29 al. 1^{er} (soit tous les bâtiments construits avant 1986) qui n'ont pas fait le CECB dans le délai imparti doivent être assainis conformément aux alinéas 1 et 2. Autrement si le propriétaire d'un immeuble de classe E ne devait pas être au bénéfice d'un CECB dans le délai imparti, par exemple à cause de la surcharge des experts CECB, le propriétaire dudit bâtiment de classe E devrait l'assainir pour arriver en classe D (p. 62 du rapport explicatif). Une telle obligation, qui ne figurerait pas dans l'avant-projet, est disproportionnée et étend l'obligation d'assainir aux bâtiments de classe E. Partant, elle doit être limitée aux bâtiments de classe énergétique F et G visés à l'article 32 al. 1 et 2.

Concernant les conventions par objectifs prévues à l'article 32 al. 5 de la loi, elles concernent les propriétaires de trois bâtiments ou plus (p. 63 du rapport explicatif). Ces conventions permettent de tenir compte des effets des mesures d'assainissement prises et de les prioriser. Aussi, les bâtiments visés par ces conventions n'atteindront pas forcément la note d'efficacité énergétique D, de sorte qu'il y a lieu de prévoir que cette disposition puisse déroger aux exigences prévues à l'alinéa 1^{er}. A défaut, l'intérêt de conclure de telles conventions risque d'être très faible, voire inexistant.

1.2 Article 39 Potentiel de production d'énergie solaire

Propositions :

- modifier l'article 39 al. 1^{er} en ce sens que « la totalité du bon potentiel en toiture de production d'énergie solaire doit être valorisée lors de :

- a. la construction d'un nouveau bâtiment d'une surface déterminante de construction supérieure à 300 m² ;
- b. la rénovation ~~de la charpente de la toiture~~ d'un bâtiment d'une surface déterminante de construction supérieure à 300 m² ou de sa surélévation d'au moins un étage ~~du bâtiment, mais dans tous les cas d'ici au 31 décembre 2039~~ ».

- insérer un nouvel article 39 al. 1bis nouveau ayant la teneur suivante : « l'alinéa 1^{er} ne trouve pas application lorsque :

- a. des bâtiments abritant des animaux sont concernés ;
- b. des prescriptions de droit public s'y opposent ;
- c. la valorisation n'est pas possible sur le plan technique ou est disproportionnée du point de vue économique ».

- modifier l'article 39 al. 2 en ce sens que « le règlement d'application précise les modalités de mise en œuvre en tenant compte de l'article 15 alinéa 1 lettre c de la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager. Le Département en charge de l'énergie édicte un guide relatif à l'application de l'art. 39 alinéa 1 et de l'article 15 alinéa 1 lettre c de la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP ; BLV 450.14) ».

Justification :

L'obligation de valoriser la totalité du potentiel de production d'énergie solaire sur les toitures et les façades des bâtiments existants d'ici au 31 décembre 2039 est disproportionnée et ne tient 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. Il n'est d'ailleurs pas exclu que le propriétaire doive rémunérer le fournisseur d'électricité afin que ce dernier accepte d'absorber une électricité dont il ne saura que faire en plein été. Partant cette obligation doit être limitée aux seuls nouveaux bâtiments ou en cas de rénovation de la charpente du bâtiment.

En outre, cette disposition doit s'inscrire dans le cadre du droit fédéral (art. 45a de la loi fédérale sur l'énergie) qui prévoit la pose de panneaux photovoltaïques lors de la construction de nouveaux bâtiments d'une surface déterminante de construction supérieure à 300 m² et un certain nombre de dérogations reprises dans notre proposition d'article 39 al. 1bis nouveau.

Par souci d'efficacité et d'économie, les panneaux photovoltaïques doivent être posés dans des endroits à fort potentiel solaire, soit sur les toitures (et non les façades) et sur l'orientation permettant un maximum d'efficacité.

Enfin, au vu des implications financières et techniques importantes que va générer cette disposition, les dispositions d'application doivent être prévues dans un règlement et non dans un simple guide édicté par l'administration.

1.3 Article 40 Chauffage et eau chaude sanitaire

Proposition :

- modifier l'article 40 al. 2 en ce sens que « le remplacement de toute installation de production de chauffage pour les locaux et l'eau chaude sanitaire, ~~y compris lorsque seul le brûleur doit être remplacé,~~ doit se faire par une installation autorisée au sens de l'alinéa 1 ».

Justification :

Il est disproportionné d'obliger le propriétaire d'une installation de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles de devoir la remplacer par une installation fonctionnant aux énergies renouvelables si le brûleur devait être remplacé. D'une part, l'installation de chauffage peut être encore relativement neuve lorsqu'il y a lieu de remplacer le brûleur. D'autre part, l'investissement est évidemment largement plus important lors du remplacement complet de l'installation que lors d'un remplacement de brûleur. En outre, cette obligation n'était pas prévue dans l'avant-projet soumis à consultation. Enfin, une telle obligation crée une inégalité de traitement entre les propriétaires dès lors que celui qui, par chance, n'aurait pas besoin de remplacer son brûleur, jouira d'un délai de remplacement de son installation de chauffage plus long que celui qui aurait dû remplacer le brûleur. Il est donc peu opportun de faire dépendre les délais de remplacement des installations de chauffage de l'état du brûleur.

Partant, l'obligation de remplacer l'installation de chauffage en cas de remplacement du brûleur doit être supprimée.

1.4 Financement de certaines mesures prévues par le projet de loi

Quant au financement des mesures prévues par le projet de loi, 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.

Selon une étude réalisée par l'EPFL pour le compte de la DGE-DIREN, le coût global pour l'assainissement des bâtiments énergivores oscille entre 4 et 5 milliards de francs sur 15 ans (p. 36 du rapport explicatif).

Le Conseil d'Etat estime que ce coût ne tient pas compte du fait que des bâtiments feront l'objet de dérogations, ni de ceux de moins de 750 m² dont le propriétaire n'a qu'un délai d'ordre à respecter. Selon lui, le coût global se monterait à 1.35 milliard (sans tenir compte du coût de la dette).

D'une part, même si un délai d'ordre est prévu pour l'assainissement des bâtiments de moins de 750 m², le projet de loi leur impose une obligation d'assainissement, de sorte que le coût de leurs assainissements doit être pris en compte. Par ailleurs, les propriétaires concernés vont solliciter des subventions, ce qui réduira d'autant le montant pour les propriétaires de bâtiments supérieurs à 750m². Si le Conseil d'Etat ne souhaitait pas prendre en compte le coût de leur assainissement, il fallait purement et simplement les exclure du champ d'application de la loi. D'autre part, s'il est sûr qu'un certain nombre de bâtiments seront exonérés de l'obligation d'assainissement, nous peinons à comprendre pourquoi cette exonération ne figure alors pas expressément dans la loi.

Quant au surcoût du remplacement des installations de chauffage, il est évalué entre 1.6 à 2.4 milliards sur 15 à 20 ans (p. 37 du rapport explicatif), mais il ne tient compte que du différentiel de coûts entre le remplacement d'une installation de chauffage à énergie fossile et la mise en place d'une installation de chauffage renouvelable. Les propriétaires devront donc en réalité payer davantage que ce surcoût dès lors qu'il y aura lieu de financer l'intégralité de toute l'installation. Par ailleurs, le Conseil d'Etat ne prend en compte qu'un coût de 530 à 800 millions dès lors que la loi déploiera ses effets sur le tiers des propriétaires qui n'opte pas déjà pour des énergies renouvelables. A nouveau, l'obligation d'installer un système de chauffage renouvelable s'applique à tous les propriétaires et il n'est pas acceptable de ne prendre en compte que le tiers des coûts.

Concernant l'obligation de la pose de panneaux photovoltaïques, le coût est évalué entre 7.6 et 8.8 milliards sur 15 ans (p. 37 du rapport).

Le coût de l'obligation d'établir un CECB pour tous les bâtiments datant d'avant le 1^{er} janvier 1986 se monte à CHF 70 millions sur 5 ans (p. 38 du rapport).

Au niveau des subventions, un montant total de CHF 777.7 millions est prévu sur la période 2025 à 2032, soit sur 8 ans, dont CHF 587.2 millions provient du programme Bâtiment fédéral. Ce montant ne tient donc pas compte des éventuelles réductions, voire suppression des subventions fédérales annoncées dans le cadre du plan d'économies du Conseil fédéral. Autrement dit, les subventions cantonales se limitent à CHF 190.5 millions sur 8 ans, soit CHF 23.8 millions par année.

Si nous rapportons les coûts ci-dessus à une période de huit ans (CHF 16.27 milliards/8 ans), le coût revient à CHF 2.093 milliards par année.

Au vu de ce qui précède, si l'intention est louable d'assainir le parc immobilier vaudois, encore faut-il se donner des moyens réalistes pour y parvenir. Il n'est pas acceptable que le Conseil d'Etat affiche une politique climatique ambitieuse en reportant la quasi-totalité du coût de ses mesures sur le dos des propriétaires et locataires. Les subventions doivent donc être augmentées et des incitatifs fiscaux (fiscalité verte) mis en œuvre, tels qu'une réduction importante des impôts sur le revenu et la fortune ainsi que la suppression de l'impôt foncier. Des bonus de construction devraient être également octroyés aux propriétaires qui effectuent des travaux d'assainissement énergétique de leurs bâtiments. A défaut, cette révision impliquera des hausses massives des loyers et, au vu de la conjoncture actuelle, il n'est pas certain que le peuple vaudois accepte de tels sacrifices.

Enfin, le propriétaire qui assainit énergétiquement son immeuble ne doit pas être pénalisé ensuite par une réestimation de la valeur fiscale de son bâtiment. A défaut, cela le découragera fortement d'entreprendre spontanément de tels travaux et contredit fortement la volonté de l'Etat d'encourager la transition énergétique. Partant, il devrait être expressément prévu qu'en cas de travaux d'assainissement énergétique sur un bâtiment, une réévaluation de sa valeur fiscale est exclue.

1.5 Article 30 Professionnels qualifiés

Proposition :

- modifier l'article 30 al. 3 en sens que « est considéré comme professionnel qualifié toute personne au bénéfice d'une formation professionnelle et/ou d'une expérience reconnue et/ou membre d'une association professionnelle immobilière dans le domaine pour lequel elle est amenée à réaliser des tâches et des prestations.

Justification :

Les professionnels de l'immobilier sont formés et/ou expérimentés et assurent le suivi des travaux auprès de leurs mandants propriétaires. Ils déposent également un certain nombre de dossiers soumis à autorisation de construire pour le compte de leurs mandants. Aussi, ils doivent être considérés comme des professionnels qualifiés. En outre, si le propriétaire doit passer systématiquement pour tout type de demande par l'entremise d'un architecte ou d'un ingénieur, cela risque d'augmenter les coûts de la construction et se répercuter fatalement sur les loyers. Partant, s'ils sont membres d'une association professionnelle immobilière, ils devraient pouvoir déposer les dossiers dans le but d'obtenir une autorisation de construire ou une dérogation technique.

2. Deuxième priorité

2.1 Article 4 Définitions

Proposition :

- modifier l'article 4 al. 1 lettre a en ce sens que « au sens de la présente loi, on entend par :

- a. Bâtiment : ouvrage construit, fondé dans le sol ou reposant en surface, de facture artificielle, appelé à durer, offrant un espace plus ou moins clos destinés à protéger des gens et les choses des effets extérieurs, notamment atmosphériques, ainsi que les constructions mobiles pour autant qu'elles stationnent au même endroit pendant une durée prolongée. Sont exclues les constructions dont le volume ne dépasse pas 25 m3 ou 10 m2. En outre, les habitations provisoires, ainsi que les constructions et installations agricoles, comme les silos, les biogaz, les entrepôts de lisier et les box extérieurs, ne sont pas considérés comme des bâtiments ;

Justification :

La définition du bâtiment est de première importance dans la mesure où le projet de loi sur l'énergie prévoit une multitude d'obligations liées aux bâtiments. Il est donc important que la définition soit aussi précise que possible de manière à ce que le but de la loi soit respecté et que les mesures restent proportionnées et efficaces.

Ainsi, les petites constructions ne doivent pas être astreintes aux multiples obligations prévues, il en va de même des mobil homes, et des installations techniques servant à l'agriculture.

2.2 Article 8 Proportionnalité et dérogations

Propositions :

- modifier l'article 8 al. 2 en ce sens que « l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire ou l'autorisation au sens de l'article 120 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) doit ~~peut~~ accorder des dérogations aux exigences prévues par la présente loi et son règlement d'application si l'une des conditions suivantes est remplie : [...] ».

- insérer un nouvel article 8 al. 2bis nouveau suivant : « En cas de refus de prêt par deux établissements bancaires, l'incapacité financière du propriétaire est établie et donne droit à l'octroi d'une dérogation ».

- modifier l'article 8 al. 4 en ce sens que « la dérogation ne peut pas être assortie de charges et de conditions ~~ou d'une limitation dans le temps~~ ».

Les conditions d'octroi de dérogations devraient être prévues directement dans la loi et non dans le règlement d'application.

Justification :

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, en particulier celles relatives à la capacité financière du propriétaire devraient clairement figurer dans la loi et non dans le règlement.

2.3 Article 29 Certificat énergétique cantonal des bâtiments

Propositions :

- modifier l'article 29 al. 1^{er} en ce sens que « les propriétaires des bâtiments construits avant le 1^{er} janvier 1986 font établir à leurs frais, dans les ~~dix~~ cinq ans dès l'entrée en vigueur de la présente loi, un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). [...] ».

- modifier l'article 29 al. 2 en ce sens que « en vue de la vente du bâtiment ~~ou de sa location~~, le propriétaire fournit à ses frais un CECB ou un label énergétique prévu dans le règlement d'application et le communique dans tout document dont le but est de décrire le bâtiment ».

- Article 29 al. 3 :

A titre principal :

- biffer l'article 29 al. 3

A titre subsidiaire :

- modifier l'article 29 al. 3 en ce sens que « si un CECB ou un label énergétique prévu dans le règlement d'application existe, le propriétaire du bâtiment doit transmettre ce dernier à tout locataire qui en ferait la demande au moment de la demande de location ~~qui en fait la demande~~ ».

Justification :

Outre le fait que déjà actuellement les experts sont surchargés pour la réalisation d'un CECB, 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, il doit être augmenté à 10 ans.

L'obligation de fournir le CECB en cas de location, qui ne figurait pas dans l'avant-projet, est disproportionnée, pourrait engendrer des pertes locatives et un dommage au propriétaire, accentuera la pénurie de logement et rate sa cible. Partant, elle doit être supprimée à l'al. 2.

En effet, la simple transmission du CECB des bâtiments dans le cadre d'une mise en location ne va pas améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, ni réduire ou rendre prévisible les charges du locataire. Le CECB ne permet pas de connaître l'impact de celui-ci sur les charges du locataire. Par exemple, deux immeubles, ayant la même note de CECB, peuvent avoir des rendements énergétiques différents car l'un serait davantage exposé au vent que l'autre.

En outre, la grande majorité du parc locatif n'est pas au bénéfice d'un CECB et il y a actuellement un délai d'attente pour le réaliser. Avec l'obligation généralisée d'établir un CECB pour tous les bâtiments datant d'avant 1986, la demande va exploser et les délais d'attente s'allonger. Autrement dit, le propriétaire ne pourrait pas mettre en location un logement avant que le bâtiment ait fait l'objet d'un CECB, ce qui ne manquera pas de favoriser la pénurie de logements et engendrera un dommage, soit des pertes de revenus locatifs pour le propriétaire.

Quant à l'obligation de fournir le CECB existant aux locataires qui le demanderaient prévue à l'al. 3, nous rappelons que le CECB est un document technique qui concerne le bâtiment lui-même, propriété du bailleur, et qu'il va lui permettre de cibler les travaux à entreprendre. Il ne doit donc pas être communiqué au locataire, ou à tout le moins cette communication doit être 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.

2.4 Article 34 Nouveaux bâtiments

Proposition :

A l'article 34 al. 3, les valeurs limites des besoins d'énergie annuels pondérés pour le chauffage, la préparation de l'eau chaude sanitaire, la ventilation et le rafraîchissement que les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser doivent être fixées dans la loi et non dans le règlement d'application.

Justification :

Au vu des conséquences financières importantes de ces valeurs et afin d'assurer une certaine sécurité juridique, ces valeurs doivent être fixées dans la loi et non dans le règlement d'application.

2.5 Article 36 Protections thermiques

Proposition :

A l'article 36 al. 4, les performances que doit atteindre l'isolation thermique des bâtiments et des éléments de l'enveloppe du bâtiment visés par les alinéas 1^{er}, 2 et 3 doivent être fixées dans la loi et non dans le règlement d'application.

Justification :

Au vu des conséquences financières importantes de ces valeurs et afin d'assurer une certaine sécurité juridique, ces valeurs doivent être fixées dans la loi et non dans le règlement d'application, étant rappelé que le coût de ces améliorations va fatalement se répercuter sur le coût de la construction et les loyers.

2.6 Article 42 Infrastructures de recharge pour véhicules électriques

Propositions :

Article 42 al. 1 lettre b

A titre principal :

- modifier l'article 42 al. 1 lettres a et b en ce sens que « parmi les places de stationnement destinées à l'habitation, une demi-place de stationnement par logement doit être équipée

électriquement pour permettre l'alimentation d'une borne de recharge pour véhicules électriques :

- a. lors de la construction de tout nouveau bâtiment ;
- b. lors d'une rénovation lourde du bâtiment ~~mais dans tous les cas d'ici au 31 décembre 2034~~ ».

A titre subsidiaire :

- modifier l'article 42 al. 1 lettre b en ce sens que « parmi les places de stationnement destinées à l'habitation, une demi-place de stationnement par logement doit être équipée électriquement pour permettre l'alimentation d'une borne de recharge pour véhicules électriques :

- b. lors d'une rénovation lourde du bâtiment mais en principe d'ici au 31 décembre 2034 (délai d'ordre) ~~mais dans tous les cas d'ici au 31 décembre 2034~~ ».

Article 42 al. 3

- modifier l'article 42 al. 3 en ce sens que « les places de stationnement destinées aux employés des bâtiments et parkings existants doivent être équipées électriquement pour permettre l'alimentation d'une borne de recharge pour véhicules électriques de manière progressive et adéquate en fonction de l'évolution du parc automobile, au minimum à hauteur de 80 % :

- a. ~~d'ici au 1^{er} janvier 2030 si le nombre de places de stationnement concernées est supérieur à 50 unités ;~~
- b. ~~d'ici au 1^{er} janvier 2035 si le nombre de places de stationnement concernées est inférieur ou égale à 50 unités~~ ».

Justification :

Il est prévu à l'art. 42 al. 1 lettre b 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. Il en va de même de l'exigence prévue à l'al. 3. En outre, les coûts mentionnés dans le rapport explicatif (p. 70) de CHF 1'500.- par place de parc sont largement sous-évalués, ce d'autant plus en cas de travaux de génie civil.

Partant, l'obligation d'équipement devrait être exigée uniquement lors de la construction de nouveaux bâtiments et lors de la rénovation lourde du bâtiment et cette obligation ne devrait concerner que la moitié des places de parc. En effet, la mise en application de la norme VSS relative au stationnement engendre un ratio de place de parc très souvent inférieur à une place par logement (de plus en plus souvent, il s'agit de 0.5 place par logement). Partant, l'obligation d'équiper la totalité des places de parc est disproportionnée et doit être réduite à la moitié des places de parc. Enfin, pour les places de stationnement destinées aux employés des bâtiments et parkings existants, l'exigence doit tenir compte de l'évolution du parc automobile.

2.7 Article 61 Redevance communale sur les réseaux gaziers et thermiques

Propositions :

- biffer l'article 61

Justification :

Cette disposition prévoit la possibilité pour les communes de percevoir une nouvelle redevance sur l'usage du sol auprès des gestionnaires des réseaux de distribution gaziers et thermiques alimentés à plus de 30 % par des énergies fossiles.

Au vu de la conjoncture actuelle avec une perte de pouvoir d'achat pour le plus grand nombre de Vaudois, prévoir une nouvelle redevance sur les réseaux de distribution gaziers et thermiques va fatalement augmenter le coût de certaines énergies fossiles. En outre, d'un côté, le Conseil d'Etat ne prévoit aucun incitatif fiscal visant à soutenir financièrement le propriétaire privé à assainir, de l'autre côté, il autorise les communes à prélever une nouvelle redevance leur permettant de financer les travaux d'assainissement énergétique de leurs propres bâtiments, ce qui constitue une violation du principe d'égalité de traitement.

2.8 Article 63 Activités

Proposition :

- biffer l'article 63 al. 5 lettre b

Justification :

L'article 63 al. 5 lettre b prévoit des subventions complémentaires pour la rénovation de tous les bâtiments communaux.

Une telle disposition viole clairement le principe d'égalité de traitement dès lors que le propriétaire privé ne pourra pas en bénéficier ou uniquement s'il s'agit de bâtiments locatifs à usage d'habitations visés par l'article 32 al. 1^{er} (bâtiments F et G supérieurs à 750 m²). Une telle discrimination n'est pas opportune et favorise indûment la collectivité publique, ce d'autant plus que le montant de subventions actuelles est clairement insuffisant. Partant, elle doit être biffée.

2.9 Article 17 Plans d'affectation cantonaux

Propositions :

- biffer l'article 17 al. 2 let. c

- modifier l'article 17 al. 3 en ce sens que « les propriétaires dont les bâtiments sont situés dans les limites d'un réseau de chauffage à distance alimenté principalement par des énergies renouvelables ou de récupération sont incités par les autorités publiques à s'y raccorder, pour autant que la démarche soit appropriée. Le Conseil d'Etat peut prévoir des aides financières à cet effet. ~~Les plans d'affectation cantonaux peuvent prévoir dans leur règlement que le raccordement à un réseau de chauffage à distance est obligatoire pour les nouveaux bâtiments et ceux dont le système de chauffage fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon est remplacé lorsque :~~

- a. ~~le chauffage à distance est alimenté au moins à 70 % par des énergies renouvelables ou issues de récupération de chaleur et respecte les règles de priorisation des ressources ;~~
- b. ~~le raccordement est techniquement réalisable et économiquement supportable ».~~

Justification :

L'article 17 al. 2 let. c prévoit que les plans d'affectation cantonaux peuvent contenir dans leur règlement des mesures et des dispositions relatives à une orientation des nouvelles constructions favorable à l'utilisation de l'énergie solaire. Une telle exigence viole la garantie de la propriété privée, le propriétaire n'aurait donc plus la possibilité de choisir l'implantation de son bâtiment. Partant, elle doit être supprimée.

L'article 17 alinéa 3 est trop strict en prévoyant une obligation au raccordement au chauffage à distance, même si les aspects techniques et financiers sont réservés. Avec une telle obligation, le propriétaire est captif et n'aura d'autre choix que de se raccorder au chauffage à distance alors qu'un système de chauffage individuel aurait été peut-être plus efficient et/ou moins coûteux. En outre, une telle obligation n'incitera pas les autorités à faire preuve de pragmatisme et d'esprit commercial dès lors qu'il leur suffira d'obliger le propriétaire à se raccorder. L'actuel article 25 al. 1 de la loi sur l'énergie doit être repris, il prévoit en effet une incitation au raccordement au chauffage à distance.

3. Troisième priorité

3.1 Article 7 Sobriété énergétique

Proposition :

- modifier l'article 7 al. 2 en ce sens que « cette stratégie prend en compte les leviers d'usage, dimensionnel, coopératif ou de substitution de la sobriété énergétique ».

Justification :

Les leviers dimensionnels impliquent le bon dimensionnement des espaces et des équipements par rapport à l'évolution visée des usages (p. 52 du rapport), ce qui peut être passablement liberticide si le Conseil d'Etat venait à réglementer les surfaces habitables.

Partant, ce levier doit être supprimé.

3.2 Article 26 Distributeurs

Proposition :

- modifier l'article 26 al. 1 en ce sens que « les distributeurs d'énergie doivent, à leurs frais, accepter dans leurs réseaux l'énergie renouvelable ou de récupération.

Justification :

Avec les mesures prévues par le projet de loi, en particulier l'obligation de poser des panneaux photovoltaïques, la production d'électricité va passablement augmenter en particulier en été où la demande est faible, de sorte que les distributeurs d'énergie pourraient être amenés à requérir une rémunération du propriétaire, ce qui annihilerait toute la motivation des propriétaires de produire de l'électricité renouvelable. Ainsi, il doit être prévu que les distributeurs ne puissent pas facturer aux propriétaires la reprise de l'électricité produite par leurs panneaux photovoltaïques.

3.3 Article 35 Usage durable des matériaux de construction

Proposition :

- modifier l'article 35 al. 1 en ce sens que « lors de la réalisation de nouveaux bâtiments et de la rénovation de bâtiments existants, il y a lieu de privilégier, dans la mesure du possible, les matériaux propres à minimiser leur empreinte carbone et leur impact énergétique, notamment par le réemploi des matériaux de construction existants.

Justification :

Si le réemploi des matériaux et les matériaux durables doivent être privilégiés, ceux-ci ne peuvent pas être généralisés à tous les chantiers. En effet, d'une part, le réemploi coûte très cher, ce qui renchérit le coût de la construction et se répercute fatalement sur les loyers. D'autre part, cette pratique fonctionne relativement bien pour certains matériaux tels que le béton, mais pas pour tous. En outre, certains équipements sont inappropriés car ils sont devenus obsolètes (par exemple des WC, lavabos, etc) et ne peuvent plus être techniquement installés, sans parler qu'ils ne répondent plus à la demande.

3.4 Article 38 Suivi et optimisation des installations techniques

Proposition :

- modifier l'article 38 al. 1 en ce sens que « les nouveaux bâtiments ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation lourde sont équipés d'un système de comptage de la production et de la consommation d'énergie de leurs installations de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation, de refroidissement, d'humidification, de déshumidification, ainsi que de leurs installations sanitaires et systèmes électriques ».

Justification :

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. Partant, pour ces installations susmentionnées, l'obligation d'un système de comptage devrait être supprimée.

3.5 Article 45 Autres installations

Proposition :

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.

3.6 Article 46 Moyens consommateurs

Proposition :

- modifier l'article 46 al. 2 en ce sens que « les moyens consommateurs sont encouragés à doivent établir un audit énergétique et mettre en place un suivi annuel de leur consommation énergétique ».

Justification :

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 sont encouragées à établir un audit énergétique et mettre en place un suivi annuel de leur consommation énergétique.

* * * * *

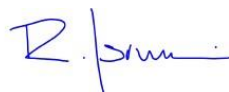
Nous restons naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et nous permettons de réitérer notre demande d'être auditionnés devant la Commission thématique de l'environnement et de l'énergie.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos remarques, nous vous prions de croire, Madame la Présidente et Messieurs les Présidents de groupes et de partis du centre et de la droite, Madame et Messieurs les Députés du centre et de la droite, à l'assurance de notre haute considération.

ASSOCIATION DES DEVELOPPEURS IMMOBILIERS VAUDOIS

Le président :

Le secrétaire :



Robert Ischer



Frédéric Dovat