

Par courriel

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

**A Mesdames et Messieurs les Députés
des partis du centre et de la droite**

Paudex, le 12 septembre 2025
FD

**Projet de révision de la loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) – rapport de majorité de
la Commission thématique de l'environnement et de l'énergie (RC-23_LEG_147)**

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

Mesdames et Messieurs les Députés du centre et de la droite,

En vue des prochains débats au Grand Conseil, nous nous permettons de vous adresser
ci-dessous quelques remarques et propositions s'agissant du projet de révision de la loi
cantonale sur l'énergie amendé par la Commission thématique de l'environnement et de
l'énergie (RC-23_LEG_147).

Nous rappelons que l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud)
s'est déterminée le 31 octobre 2024 sur le projet de révision de la loi cantonale sur
l'énergie présenté par le Conseil d'Etat le 19 septembre 2024 et nous avons examiné le
rapport de la majorité de la Commission thématique de l'environnement et de l'énergie.

Par ailleurs, l'USPI Vaud regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du
canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles,
administration de propriétés par étages, courtage, expertise, promotion), ce qui
représente plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier, ainsi que plus de 3
milliards de loyers gérés et 5 milliards de volume de vente. Dès lors, les membres de
notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans le canton de
Vaud pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de
plus d'une centaine de milliers de locataires.

I. Entrée en matière, mais amendements nécessaires

L'USPI Vaud 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 a 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.
Quant à la Commission thématique de l'environnement et de l'énergie (ci-après : la
Commission), elle a opéré également des modifications opportunes et souhaitées par

notre organisation, telles que la suppression de l'obligation de changer d'installation de chauffage en cas de remplacement du brûleur.

Cela étant dit, si l'USPI Vaud 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, la version de ce projet de loi tel qu'amendé par ladite Commission 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'USPI Vaud 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. Article 8 Proportionnalité et dérogations

Propositions :

- reprendre la version du Conseil d'Etat à l'article 8 al. 3 en ce sens que « Les conditions de dérogation énumérées à l'article 8 alinéa 2 peuvent également s'appliquer aux articles 29 alinéa 1^{er}, 32, 39 alinéa 1^{er} lettre b, 40 alinéas 3 et 42 alinéa 1^{er} lettre b et alinéa 3 ».

Justification :

Le projet de loi amendé par la majorité de la Commission prévoit à l'article 8 al. 2 que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut accorder des dérogations à la loi si la dérogation permet d'éviter de porter atteinte à un intérêt privé ou public prépondérant ou si la dérogation est justifiée par des circonstances particulières (obstacles techniques, coûts ou moyens mis en œuvre disproportionnés).

La Commission a décidé de supprimer ces conditions de dérogations pour la pose de panneaux photovoltaïques (sur les toits et les façades) et les infrastructures de recharge pour les véhicules électriques dans les bâtiments d'habitations, ce qui n'est pas acceptable au vu des conséquences financières lourdes qu'impliqueront ces obligations. Partant, ces dérogations doivent être maintenues, comme le prévoit d'ailleurs le projet de loi du Conseil d'Etat.

2. Article 29 Certificat énergétique cantonal des bâtiments

Propositions :

- reprendre l'article 29 al. 2 amendé par la majorité de la Commission

A titre principal :

- biffer l'article 29 al. 3

A titre subsidiaire :

- reprendre l'article 29 al. 3 du projet du Conseil d'Etat 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 fait la demande ».

Justification :

Nous saluons le fait que la Commission ait supprimé la fourniture du CECB lors de la mise en location d'un logement à l'article 29 al. 2. En effet, l'obligation de fournir le CECB en cas de location est disproportionnée, aurait pu engendrer des pertes locatives et un dommage au propriétaire, accentuerait la pénurie de logement et raterait sa cible.

Aussi, nous ne pouvons que soutenir vivement la teneur de l'article 29 al. 2 amendé par la majorité de la Commission.

Dans le projet du Conseil d'Etat, il est prévu à l'article 29 al. 3 que la transmission du CECB aux locataires d'un immeuble se fasse à la demande du locataire. La Commission a décidé que la transmission du CECB devait avoir lieu, non pas à la demande du locataire, mais de manière systématique et spontanée à tous les locataires d'un immeuble.

C'est le lieu de rappeler que la simple transmission du CECB des bâtiments aux locataires 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 le type de combustible serait distinct d'un immeuble à un autre ou l'un serait davantage exposé au vent que l'autre.

En outre, 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. D'ailleurs, en pratique, pour une large part des locataires, les informations communiquées seraient inutiles, incompréhensibles et sans véritable intérêt. Plutôt qu'une obligation généralisée, il serait plus opportun de réserver la remise de ce document aux locataires qui en feraient la demande.

Par conséquent, il y a lieu de biffer l'article 29 al. 3 ou, à tout le moins et à titre subsidiaire, de reprendre la teneur de l'article 29 al. 3 du projet du Conseil d'Etat.

3. Article 32 Bâtiments énergivores

Propositions :

- reprendre l'article 32 al. 1 amendé par la majorité de la Commission en ce sens que « les bâtiments des classes F et G du CECB, dont la surface de référence énergétique est égale ou supérieure à 750 m², doivent être assainis pour atteindre la classe D du CECB au plus tard dix ans après l'entrée en vigueur de la loi s'ils appartiennent à la classe G du CECB ; au plus tard quinze ans après l'entrée en vigueur de la loi s'ils appartiennent à la classe F du CECB ».

- supprimer l'article 32 al. 2

- Suite, reprendre le projet du Conseil d'Etat avec la modification de l'article 32 al. 3 en ce sens que « les bâtiments visés par l'article 32 al. 1 ~~article 29 alinéa 4~~ qui n'ont pas fait l'objet d'un CECB dans le délai imparti doivent être assainis conformément aux alinéas précédents ».

Justification :

C'est à juste titre que la Commission a prolongé et distingué les délais d'assainissement énergétique des bâtiments dont la surface de référence énergétique est égale ou supérieure à 750 m². En outre, c'est également à bon droit que ladite Commission a supprimé l'obligation d'assainir les bâtiments inférieurs à 750 m². En effet, ces mesures permettront de se focaliser sur les bâtiments énergivores qui émettent le plus de CO₂ et le lissage des assainissements des bâtiments F et G permettra d'atténuer les problèmes de pénurie de matériaux ainsi que de main d'œuvre, et de réduire un peu la pression liée à une forte demande de travaux d'assainissement énergétique, étant entendu que ces délais restent trop courts et que nous avons requis qu'ils soient prolongés à 2050.

Par conséquent, nous soutenons l'article 32 al. 1 de la Commission, ainsi que la suppression de l'obligation d'assainir les bâtiments inférieurs à 750 m² à l'article 32 al. 2.

En revanche, nous nous opposons à l'introduction, à l'article 32 al. 2, d'une obligation, en cas de transfert de propriété (vente, donation, héritage, etc.), d'assainir un bâtiment des classes F et G du CECB, indépendamment de leur surface, pour atteindre la classe D du CECB dans les cinq années suivant le transfert. Le transfert de propriétaire doit porter sur l'intégralité du bâtiment (art. 32 al. 3). Cette obligation d'assainissement ferait l'objet d'une décision administrative (art. 32 al. 4).

Une telle mesure est une grave atteinte à la garantie de la propriété car le propriétaire-vendeur d'un bâtiment peu efficient énergétiquement s'expose à une importante perte économique dès lors que l'acquéreur disposera d'un délai très et trop court pour assainir le bien immobilier. Nous rappelons que pour un très grand nombre de propriétaires, leur maison est un placement qui leur permette, cas échéant, de financer leur retraite, ce qui sera rendu plus difficile avec une telle mesure. En outre, un héritier ou un enfant d'agriculteur qui souhaitait reprendre respectivement la maison familiale ou le domaine agricole pourrait devoir y renoncer s'il doit assainir la maison ou la ferme dans un délai de cinq ans. En cas de décès, le conjoint survivant ou les enfants devront assainir le logement familial dans un délai de cinq ans, ce qui pourrait les conduire à devoir vendre et quitter leur logement s'ils ne disposent pas d'une surface financière suffisante. Enfin, une telle mesure va nécessiter un lourd appareil administratif qui devra suivre les transactions immobilières et notifier passablement de décisions.

Par ailleurs, une telle mesure viole le principe d'égalité de traitement. En effet, un propriétaire d'un lot de PPE de 90 m², dans un immeuble de plus de 750 m² de surface de référence énergétique, devra assainir dans des délais de respectivement 10 et 15 ans dès l'entrée en vigueur de la loi, alors que l'acquéreur d'une maison individuelle de 90 m² devra l'assainir dans un délai de cinq ans.

4. Article 39 Potentiel de production d'énergie solaire

Propositions :

- modifier l'article 39 al. 1^{er} en ce sens que « Le potentiel optimal de production d'énergie solaire doit être valorisé lors de :

- a. la construction d'un nouveau bâtiment
- b. biffer
- c. la rénovation de la toiture du bâtiment ou de la surélévation d'au moins un étage du bâtiment ».

Justification :

Nous saluons la suppression par la Commission de 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 qui était disproportionnée.

Aussi, nous soutenons l'article 39 al. 1 amendé par la Commission, sous réserve que la lettre b relative à la rénovation énergétique des façades doit être supprimée.

En effet, imposer la pose de panneaux photovoltaïques en cas de rénovation énergétique des façades reste disproportionné et ne tient 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. 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 sera que faire en plein été. En outre, le risque est grand que l'autorité, en cas de rénovation de façades, impose la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture, qui serait non rénovée, ce qui serait inadéquat et générerait un surcoût inutile. Cette obligation doit être limitée aux seuls nouveaux bâtiments ou en cas de rénovation de la toiture du bâtiment.

5. Article 40 Chauffage et eau chaude sanitaire

Proposition :

- reprendre l'article 40 al. 2 amendé par la majorité de la Commission
- biffer l'article 40 al. 8

Justification :

Nous saluons le fait que la Commission ait supprimé à l'article 40 al. 2 l'obligation du 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.

En revanche, la Commission a introduit un nouvel article 40 al. 8 qui prévoit que, dans les cinq ans suivant le transfert de propriété d'un bâtiment dans son intégralité, l'installation de chauffage fossile doit être remplacée. L'alinéa 3, qui porte sur les délais de remplacement des installations de chauffage, soit respectivement 15 ans dès l'entrée en vigueur de la loi et 20 ans dès l'entrée en vigueur de la loi pour les installations de chauffage installée après le 1^{er} janvier 2020, est réservé.

Comme expliqué, sous chiffre 3 ci-dessus, une telle mesure provoquera une perte économique pour le propriétaire-vendeur, viole la garantie de la propriété et le principe d'égalité de traitement.

C'est le lieu de rappeler que les délais de remplacement des installations de chauffage prévus à l'article 40 al. 3 sont des délais maximums. Aussi, admettons que la loi entre en vigueur en 2027. Une maison disposant d'une installation de chauffage fossile relativement neuve, datant de 2025, est achetée en 2028. L'acquéreur devrait la remplacer dans un délai de cinq ans, soit d'ici 2033, alors qu'un propriétaire disposant de la même installation pourra la conserver jusqu'en 2047. En outre, cette mesure pourrait imposer le remplacement d'une installation de chauffage fossile relativement neuve, ce qui est contraire au principe de durabilité et va à l'encontre du but de la loi de réduire les émissions de CO₂.

Partant, l'article 40 al. 8 doit être supprimé.

6. Article 42 Infrastructures de recharge pour véhicules électriques

Propositions :

- reprendre l'article 42 al. 1 amendé par la majorité de la Commission
- reprendre l'article 42 al. 2 amendé par la majorité de la Commission
- 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 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 50% dont minimum la moitié électriquement.~~
- ~~a. en principe d'ici au 1^{er} janvier 2030 (délai d'ordre) si le nombre de places de stationnement concernées est supérieur à 50 unités ;~~
- ~~b. en principe d'ici au 1^{er} janvier 2035 (délai d'ordre) si le nombre de places de stationnement concernées est inférieur ou égale à 50 unités.~~

Justification :

Nous saluons les amendements prévus par la Commission aux articles 42 al. 1 et 2 qui limitent, de manière opportune, l'équipement de gaines ou de tubes permettant l'alimentation électrique d'une borne de recharge.

En revanche, s'agissant des immeubles commerciaux existants, les exigences prévues à l'article 42 al. 3 restent disproportionnées dès lors que, selon un certain nombre de constructeurs, les véhicules électriques représenteront environ 40 % du parc motorisé dans 10 ans. En outre, les coûts mentionnés dans le rapport explicatif du Conseil d'Etat (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 pour les places de stationnement destinées aux employés des bâtiments et parkings existants doit tenir compte de l'évolution du parc automobile.

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, 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.

8. Article 63 Activités

Proposition :

- reprendre l'article 63 al. 5 lettre a du projet du Conseil d'Etat en ce sens que « pour l'assainissement des bâtiments locatifs à usage d'habitation visés par l'article 32 alinéa 1^{er} avec pour objectif de limiter les hausses de loyers »

- biffer l'article 63 al. 5 lettre b

Justification :

La Commission a prévu, à l'article 65 al. 5 let. a, de rendre éligibles aux subventions complémentaires les propriétaires qui, pour exécuter les travaux d'assainissement énergétique, s'engagent à ne pas résilier les baux à loyer et à ne pas répercuter le coût de ces travaux sur les loyers.

Une telle mesure est de nature à décourager les propriétaires d'assainir leurs bâtiments, ou à tout le moins, de les inciter à se limiter d'effectuer le strict nécessaire. Par ailleurs, les subventions ne couvriront pas l'intégralité des travaux, de sorte qu'il n'est pas acceptable de priver le propriétaire de subventions complémentaires s'il souhaite

répercuter la partie non subventionnée des travaux sur les loyers. Enfin une telle mesure viole l'égalité de traitement avec les propriétaires communaux qui ont droit à des subventions complémentaires sans aucune restriction (art. 63 al. 5 let. b).

Par conséquent, la teneur de l'article 65 al. 5 lettre a du projet du Conseil d'Etat qui ne prévoit pas de restriction à l'éligibilité du propriétaire doit être reprise

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.

9. 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 du Conseil d'Etat de septembre 2024).

Le Conseil d'Etat estime que ce coût ne tient pas compte des bâtiments qui feront l'objet de dérogations, ni 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).

Cela étant dit, la Commission prévoit une obligation d'assainissement en cas de transfert de propriété de bâtiments de classe F et G du CECB, quelle que soit la taille du bâtiment (donc y compris les bâtiments inférieurs à 750 m² de surface de référence énergétique), de sorte que le coût de l'assainissement de ces bâtiments inférieurs à 750 m² ne saurait être retranché du coût global d'assainissement. Par ailleurs, les propriétaires concernés vont solliciter des subventions, ce qui réduira d'autant le montant pour les propriétaires de bâtiments supérieurs à 750m². En outre, s'il est certain 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 du Conseil d'Etat), 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 de 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 explicatif du Conseil d'Etat).

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 explicatif du Conseil d'Etat).

Le coût de ces mesures peut être évalué à au moins 16.27 milliards, étant entendu que ce chiffre est largement sous-évalué car il ne tient pas compte des travaux induits qui devront être réalisés dans le cadre des assainissements énergétiques ainsi que d'une hausse des prix des matériaux de construction due à une forte augmentation de la demande. Aussi, **le coût de toutes les mesures prévues par le projet de loi peut être estimé à au moins 20 milliards, soit 2.5 milliards par année sur une période de 8 ans, alors que les subventions cantonales et fédérales se limitent à 777.7 millions sur 8 ans, soit 97.2 millions par an**, sans compter les éventuelles réductions, voire suppression des subventions fédérales qui se montent à 587.2 millions sur huit ans. Les subventions représentent moins de 5 % du coût des mesures.

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, 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. Cas échéant, si le financement de ces mesures n'est pas amélioré, les objectifs de la loi doivent être encore davantage redimensionnés. Enfin, le propriétaire qui assainit énergétiquement son immeuble ne doit **pas être pénalisé ensuite par une réestimation de la valeur fiscale de son bâtiment.**

* * * * *

Nous restons naturellement à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

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, Mesdames et Messieurs les Députés du centre et de la droite, à l'assurance de notre haute considération.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER VAUD**

Le président :



Fabien Anex

Le secrétaire :



Frédéric Dovat