

**Par courrier et courriel**

**Office cantonal de la durabilité et du climat**

**M. Guillaume de Buren**

Place de la Gare 1

1003 Lausanne

Paudex, le 17 juin 2026

FD

**Avant-projet de loi cadre sur la durabilité et le climat (LCDC) - réponse à la consultation**

---

Cher Monsieur,

Dans le délai imparti, nous nous permettons de vous adresser notre prise de position quant au projet susmentionné et vous remercions de nous avoir consultés sur ce projet qui aura de nombreuses incidences pour les professionnels de l'immobilier.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (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, développement), 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.

**I. Remarques générales**

A titre de rappel, 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 %, 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 est chauffée aux énergies fossiles.

En outre, nous rappelons que la loi sur l'énergie adoptée par le Grand Conseil le 3 février 2026 contribuera à réduire, de manière importante, les émissions de gaz à effet de serre (GES) dès lors que les chauffages fossiles des bâtiments seront interdits. Aussi, il conviendra de mesurer les effets de l'application de cette loi, dont l'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2027, avant de promulguer de nouvelles mesures dans le domaine du bâtiment.

Autrement dit, fixer des objectifs de réduction des émissions de GES de 50 % en 2030, de 70 % en 2040, ainsi que des valeurs indicatives sectorielles, nous paraît peu réaliste et vont au-delà des objectifs indicatifs du droit fédéral. Ces objectifs reposent implicitement sur des baisses linéaires des émissions de gaz à effet de serre, alors que les émissions seront réduites, mais selon des dynamiques qui échappent en grande partie à toute planification étatique linéaire, telles que par exemple l'évolution des technologies, la survenance d'événements géopolitiques, etc.

En outre, l'article 3 de la loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique (LCI) prévoit en particulier des objectifs indicatifs de réduction d'émissions de GES entre 2031 et 2040 d'au moins 64 % en moyenne, tout en précisant que ces objectifs de réduction doivent être réalisables sur le plan de la technique et économiquement supportables. Le droit fédéral a donc déjà fixé des objectifs indicatifs, qui sont moins précis et plus souples que ceux prévus par ce projet de loi.

Par ailleurs, il est donné compétence au Conseil d'Etat de définir les valeurs indicatives sectorielles, ce qui lui donne un total blanc-seing, alors que ces valeurs peuvent avoir d'importants impacts sur des pans de l'économie. Le Grand Conseil devrait les valider, afin de les légitimer davantage.

En outre, si les enjeux de la biodiversité et du climat sont importants, les besoins de l'économie et de la population doivent être également pris en compte. Une politique climatique et de durabilité qui ne tiendrait pas compte de ces éléments serait inapplicable et resterait sans effets.

Enfin, la Constitution vaudoise contient un certain nombre de dispositions (art. 52b, 179b, 179c) qui donnent déjà des compétences à l'Etat et aux communes afin de veiller à la protection du climat et à lutter contre le réchauffement climatique.

Par conséquent, l'USPI Vaud est d'avis que cet avant-projet de loi cadre est superflu dès lors que la matière est déjà réglée par le droit fédéral et la Constitution vaudoise. En outre, les mesures effectives devront se concrétiser au travers de différentes lois.

Au surplus et à titre subsidiaire, cet avant-projet de loi n'est pas acceptable en l'état dès lors qu'il ne tient pas compte des besoins de l'économie et de la population, durcit les objectifs fédéraux et ne prend pas en considération les effets de la loi sur l'énergie. Il doit donc être profondément remanié et, à cet effet, nous vous faisons part de nos remarques ci-dessous.

## **II. Remarques particulières**

### **1. Buts (art. 1)**

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, une politique de durabilité implique que les besoins de l'économie et de la population soient pris en considération. Une mesure durable du point de vue environnemental pourrait avoir des effets négatifs pour l'économie. Aussi, la loi doit être rédigée de manière à faciliter l'arbitrage des différentes dimensions de la durabilité.

Par conséquent, les besoins de la population et de l'économie devraient figurer dans la définition du terme « durabilité » à l'article 1 al. 2.

#### Proposition de reformulation de l'article 1 al. 2 :

« Elle vise à faciliter et à harmoniser la prise en compte du principe de durabilité sous ses dimensions environnementales, économiques et sociales dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques cantonales ».

### **2. Législation cantonale (art. 3)**

Nous rappelons que les objectifs de réduction des GES doivent rester indicatifs, souples, comme cela est d'ailleurs prévu dans le cadre de la LCI, ce d'autant plus que la réduction des GES dépend en grande partie d'éléments exogènes. Aussi, la teneur de l'article 3 al. 2 est beaucoup trop dirigiste, et ne tient pas compte de ces éléments.

Proposition de reformulation de l'article 3 al. 2 :

« A cette fin, l'Etat élabore des mesures tenant compte des enjeux environnementaux, économiques et sociaux de la durabilité. Il met en place des mesures d'exemplarité dans ses propres activités. Il encourage l'économie circulaire, la sobriété, la biodiversité et la conservation durable des ressources naturelles. Il propose des mesures susceptibles de faciliter la réduction de GES et d'améliorer l'adaptation aux changements climatiques ».

**3. Prise en compte dans les politiques publiques (art. 7)**

Afin que cette disposition soit en adéquation avec la définition de la durabilité ci-dessus, sa teneur doit être modifiée.

Proposition de modification de l'article 7 :

« L'Etat prend en compte les différents enjeux de durabilité dans l'établissement et la conduite des politiques publiques dont il a la charge, de manière à réduire les impacts négatifs et renforcer les impacts positifs de ses actions ».

**4. Modalités d'application (art. 8)**

Afin que cette disposition soit en adéquation avec la définition de la durabilité ci-dessus, sa teneur doit être modifiée.

Proposition de modification de l'article 8 :

« Les services s'assurent de la mise en place d'un dispositif de suivi de la prise en compte des différents enjeux de la durabilité ».

**5. Réduction des émissions de GES (art. 9)**

Comme expliqué ci-dessus, nous souhaitons que le Conseil d'Etat reprenne la terminologie utilisée dans la LCI, où il est question de valeurs indicatives au sujet des réductions prévues pour 2030 et 2040, ainsi que les objectifs fédéraux. L'objectif contraignant porte sur le zéro net en 2050 et la réduction des émissions à 2030 et 2040 dépendra de très nombreux facteurs dont l'Etat n'a aucune prise.

Proposition de reformulation de l'article 9 al. 2 :

« L'Etat prend des mesures appropriées pour réduire les émissions territoriales de GES en visant les valeurs indicatives suivantes par rapport à 1990.

- a. entre 2031 et 2040 : d'au moins 64 % en moyenne;
- b. jusqu'en 2040 : d'au moins 75 %;
- c. entre 2041 et 2050 : d'au moins 89 % en moyenne ».

**6. Valeurs indicatives sectorielles (art. 10)**

Les « autres valeurs indicatives intermédiaires » doivent être supprimées, la réduction des émissions de GES dépend de facteurs exogènes, le droit fédéral est souple et il apparaît contre-productif de prévoir des valeurs indicatives intermédiaires.

En outre, vu les impacts pour les secteurs concernés, la fixation des valeurs indicatives sectorielles devrait relever de la compétence du Grand Conseil et non du Conseil d'Etat.

Proposition de reformulation de l'article 10 al. 2 :

« Sur la base de ces trajectoires, le Grand Conseil définit les valeurs indicatives sectorielles visées pour 2030 et 2040 ainsi que les étapes nécessaires à l'atteinte des objectifs ».

**7. Examen climatique (art. 15)**

Cette disposition prévoit que les projets de lois et de décrets sont soumis à un examen de leurs impacts en matière de réduction des émissions de GES et d'adaptation aux changements climatiques.

Si les impacts en matière de réduction des émissions de GES et adaptations aux changements climatiques sont importants, ils ne sauraient être seuls pris en compte. En effet, les impacts économiques et sociaux de la réduction des émissions de GES et de l'adaptation aux changements climatiques doivent également être pris en considération. Autrement dit, il doit s'agir d'un examen de la durabilité et non uniquement climatique.

Proposition de reformulation de l'article 15 al. 1, 2 et 5 :

1 Les projets de loi et de décret sont soumis à un examen de leurs impacts en matière de réduction des émissions de GES, d'adaptation aux changements climatiques, y compris sous les angles économiques et sociaux.

2 Les services sont compétents pour procéder à l'examen de durabilité des objets dont ils ont la charge.

5 Le règlement définit les bases et modalités de l'examen de durabilité.

**8. Programme de mesures (art. 16)**

Il est prévu que le choix des mesures visant à mettre en œuvre les objectifs de réduction des GES et d'adaptation aux changements climatiques respecte le principe d'équivalence des intérêts entre les enjeux de biodiversité et de climat. A nouveau, il n'est pas tenu compte des besoins de l'économie et de la population, alors qu'ils sont essentiels afin que la politique de la durabilité soit réalisable.

Proposition de reformulation de l'article 16 al. 2 :

« Le choix des mesures respecte le principe d'équivalence des intérêts entre les enjeux de biodiversité, climatiques, économiques et sociaux ».

**9. Participation à des personnes morales (art. 18)**

La mise en œuvre de la loi sur l'énergie va nécessiter passablement d'investissements des propriétaires privés afin d'assainir leurs immeubles. La plupart devra recourir à des emprunts bancaires. En outre, le secteur de la construction devra aussi suivre une hausse de la demande et, dans ce cadre, pourrait aussi solliciter des emprunts afin que les entreprises soient agrandies, de nouvelles machines soient acquises, etc.

L'article 179c de la Constitution vaudoise relève que l'Etat et les communes veillent à ce que les personnes morales dans lesquelles elles ont des participations élaborent des plans d'action de réduction massive des flux financiers et placements qui contreviennent aux objectifs climatiques internationaux de la Suisse, avec des objectifs intermédiaires pour 2030 et 2040.

Il est dès lors peu approprié d'exiger, par exemple pour la BCV, que ses plans d'action pour décarboner leurs investissements et activités doivent intégrer les stratégies de l'Etat de Vaud. Un établissement tel que la BCV qui est un acteur clé pour l'économie vaudoise et les particuliers doit pouvoir agir en tenant compte de sa propre stratégie.

Partant, l'article 18 al. 2 doit être supprimé, l'article 179c de la Constitution vaudoise étant suffisant.

Proposition de reformulation de l'article 18 al. 2 :

Suppression.

### **10. Plans d'action communaux (art. 21)**

L'article 21 al. 2 prévoit que les communes doivent réexaminer leur plan d'action tous les cinq ans au moins, alors que l'article 179b de la Constitution vaudoise ne prévoit pas ceci. Une telle périodicité paraît trop lourde pour les communes qui doivent, à titre de rappel, revoir leur planification territoriale tous les 15 ans.

Partant, cette disposition doit être rejetée.

Proposition de modification de l'article 21 al. 2 :

Suppression.

### **III. Conclusions**

L'USPI Vaud est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments, et des efforts doivent continuer d'être entrepris afin de réduire les émissions des GES des bâtiments. Cela étant dit, le droit fédéral ainsi que la Constitution vaudoise contiennent déjà suffisamment de dispositions en matière de protection du climat et de lutte contre le réchauffement climatique, et les mesures effectives devront se concrétiser dans différentes lois, de sorte que cet avant-projet de loi cadre est superflu.

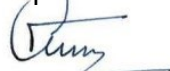
Au surplus et à titre subsidiaire, cet avant-projet n'est pas acceptable en l'état. Il ne tient pas compte des besoins de l'économie et de la population, des effets de la loi sur l'énergie, adopte un certain dirigisme et durcit les objectifs fédéraux. Il doit donc être profondément remanié dans le sens de nos remarques ci-dessus.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

#### **UNION SUISSE DES PROFESSIONNELLS DE L'IMMOBILIER VAUD**

Le président :



Fabien Anex

Le secrétaire :



Frédéric Dovat

Annexe : formulaire de réponse