

**Motion Jean Tschopp et consorts – Un climat assaini pour des logements abordables
(20_MOT_133)**

Texte déposé

Notre pays est engagé pour lutter contre le réchauffement climatique. Adopté par la Confédération en 2015, l'Accord de Paris a été ratifié le 06 octobre 2017 par le Parlement fédéral. D'ici à 2030, nous devons avoir réduit de moitié nos émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 et de 70% à 85% à 2050. Dans son rapport de 2018 sur l'environnement, le Conseil fédéral note que « même si le niveau mondial des émissions de gaz à effet de serre est abaissé sensiblement à partir de 2020 jusqu'à arriver à zéro émission nette d'ici à 2050, les températures continueront de grimper jusqu'à la fin du siècle. Il convient donc de développer la stratégie d'adaptation aux changements climatiques et de la mettre en œuvre avec détermination ».

La stratégie énergétique 2050 vise à augmenter l'efficacité énergétique en Suisse et le recours aux énergies renouvelables. Le premier train de mesures, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2018, prévoit notamment la poursuite du Programme Bâtiments. Aujourd'hui, en Suisse, le secteur de l'habitat est responsable d'environ 26% de ces émissions intérieures de CO₂ (50 Mt éq. CO₂/an) principalement pour chauffer les habitations en hiver et pour produire l'eau chaude sanitaire¹.

Les exigences en matière d'isolation thermique des nouvelles constructions sont très bonnes — et régulièrement améliorées — dans le canton de Vaud, mais le parc immobilier se renouvelle très lentement. Selon les chiffres de 2018, 76% des logements du canton se trouvent dans des bâtiments construits avant 1990 (312 537 sur 411 525)². Ces bâtiments anciens n'ont pas ou peu d'isolation thermique. Le problème du parc immobilier existant réside dans sa vétusté. Il y a un enjeu climatique majeur à investir prioritairement dans l'assainissement énergétique des bâtiments, plutôt que d'augmenter continuellement les exigences pour une petite minorité du parc immobilier, ce qui participe à le renchérir, à le rendre de moins en moins abordable pour la majorité de la population et à accroître les disparités entre habitants.

Ce parc immobilier vieillissant est cher, du fait de la pénurie et de la spéculation foncière, et de relativement mauvaise qualité, en particulier pour l'isolation thermique qui renchérit son coût à charge des locataires. Des incitations existent sous forme d'aide ou de subventions — label Minergie-P, raccordement d'un bâtiment à un réseau de chauffage à distance ou ventilation avec récupération de chaleur comme annoncé le 30 janvier 2020 par le Conseil d'Etat, par exemple — mais ces mesures ont leurs limites. Financièrement, le propriétaire d'un vieil immeuble n'a pas intérêt à l'assainir, puisque les locataires paient les charges réelles de leur logement, hors loyer net³. La pénurie de logements persistante permet aux propriétaires d'objets anciens de maintenir des logements au prix du marché, alors qu'ils sont souvent amortis, mal entretenus et mal isolés.

En extrapolant les surfaces d'enveloppe correspondantes à ces anciens bâtiments — construits avant 1990 — on peut estimer qu'il faudrait 15,5 milliards de francs pour assainir l'ensemble du parc immobilier vaudois⁴. De nouveaux outils sont nécessaires pour atteindre les engagements du canton et

¹ Environnement Suisse 2018, rapport du Conseil fédéral, décembre 2018, p. 82.

² <http://www.scris.vd.ch/Default.aspx?DocID=1214&DomId=1966>

³ Motion Valérie Induni– Pour une participation de l'Etat aux mesures d'assainissement du parc immobilier vaudois et un renforcement de la protection des locataires lors de travaux de rénovation / assainissement énergétique (19_MOT_121), déposée le 11.12.2019.

⁴ Les surfaces de façades totalisent environ 13.5 millions de m² et une surface de toitures totale de 7.5 millions de m². Le prix par mètres carrés pour assainir les façades est d'environ CHF 592.-/m² (isolation, nouvelles fenêtres isolantes) et celui des toitures d'environ CHF 388.-/m². Le coût comprend les travaux préparatoires (installation d'échafaudages, etc.), les aménagements extérieurs et les frais secondaires nécessaires. TRIBU architecture, Etude « Combien pour l'assainissement énergétique du parc immobilier vaudois ? », décembre 2019.

de la Confédération en termes de réduction de CO₂. Un fonds public destiné à l'assainissement à disposition des propriétaires de bâtiments anciens — construits avant 1990 — présente plusieurs avantages. Un financement, hors budget, par le biais d'un fonds offre une souplesse utile pour adapter sa dotation. Les maîtres d'ouvrages d'utilité publique seront les premiers concernés par ce financement. Les coopératives, fondations, sociétés immobilières d'utilité publique et propriétaires privés pourront en bénéficier. En contrepartie, les propriétaires au bénéfice d'un financement pour l'assainissement de leurs bâtiments doivent être soumis au contrôle du canton pour la fixation de leurs loyers.

Déterminés à atteindre les engagements des collectivités en termes de réduction de CO₂ tout en maintenant des loyers abordables, les député.e.s soussigné.e.s demandent la création d'un fonds public à l'intention des propriétaires pour l'assainissement extérieur — incluant les travaux préparatoires — des bâtiments construits avant 1990, géré par le canton ou une fondation de droit public aux conditions suivantes :

- limitation aux bâtiments dont les logements sont loués ;
- isolation permettant de réduire les charges des locataires ;
- loyers contrôlés — au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif, (LPPPL) — pour une durée de vingt ans, moyennant une inscription au Registre foncier.

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.

*(Signé) Jean Tschopp
et 32 cosignataires*

Développement

M. Jean Tschopp (SOC) : — En 2015, la Suisse signait l'Accord de Paris visant à réduire, d'ici à 2030, nos émissions de CO₂ de 50 % par rapport à 1990 et de 70 à 80 % d'ici à 2050. L'unanimité ou presque des partis représentés dans cet hémicycle ne conteste pas cette politique. Cet objectif ambitieux et nécessaire nous engage en tant qu'élus. Dans cette course contre la montre, la plus grande part de nos émissions intérieures de CO₂ — 26 % — sont générées par nos bâtiments. La nette majorité des logements du canton — 76 % — sont vieux, datant d'avant les années 1990, et ils ne sont pas ou mal assainis. Face à une situation de pénurie de logements, les propriétaires de ces vieux logements, qui ont amorti l'essentiel de leur investissement, peuvent maintenir des niveaux de loyer élevés en reportant leurs charges sur les locataires. Il faudra 15 milliards de francs pour assainir ce parc vieillissant ; nous parlons uniquement de l'enveloppe extérieure des bâtiments, la part la plus efficace pour l'isolation. J'ai conscience de l'énormité de ce montant. Et pourtant, sauf à renoncer de combattre le dérèglement climatique, la question de savoir comment financer et répartir cet assainissement s'impose. J'ai encore plus conscience du montant bien plus élevé qu'impliquerait la construction de nouveaux bâtiments : moyennant un renouvellement de 1 % du parc immobilier, par année, c'est-à-dire plus élevé que le niveau actuel, l'investissement s'élèvera à 24 milliards à l'horizon 2050, soit pratiquement le double. Nous nous retrouverions, en 2050, avec 56 % du parc non-assaini, contre 100 % du parc assaini en ciblant l'effort sur les vieux logements, avec pratiquement deux fois moins d'investissement.

Face au défi climatique, notre motion demande la création d'un Fonds public pour l'assainissement des vieux logements, sur une base volontaire et selon un montant à définir, moyennant des logements contrôlés, des loyers contrôlés et des baisses de charges pour les locataires. Notre engagement contre le dérèglement climatique doit reposer sur une analyse rigoureuse de la situation, sur un changement de paradigme à la hauteur des enjeux et sur une dimension socialement acceptable des mesures proposées. Notre motion s'efforce de conjuguer ces trois objectifs et nous nous réjouissons d'en débattre en commission.

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.