

**RAPPORT DE MAJORITÉ LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Postulat Alexandre Berthoud et consorts - Postulat Adapter la LPPPL en lien avec le réchauffement climatique – action pour le Climat n°2

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le 7 octobre 2022, de 14h à 15h, à la salle romane, rue Cité-Devant 13, à Lausanne.

Elle était composée de Mesdames Mme Jessica Jaccoud, présidente, Mathilde Marendaz, ainsi que de Messieurs Alexandre Berthoud, Grégory Bovay, Jean-Daniel Carrard, Aurélien G. Demaurex, Denis Dumartheray, Julien Eggenberger et Alberto Mocchi

Ont également Participer à la séance Madame Christelle Luisier Brodard (cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport – DITS) et Monsieur Florian Failloubaz (directeur de la Division logement au sein de la Direction du territoire et du logement - DGTL).

Madame Sophie Métraux (Secrétariat général du Grand Conseil) a tenu les notes de séance.

2. POSITION DU POSTULANT

Dans le cadre de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), en lien avec le réchauffement climatique, l'efficacité énergétique et l'assainissement du parc locatif communal, le postulat demande à ce que soit envisagée une modification de la LPPPL prévoyant que pour chaque franc investi pour l'exercice du droit de préemption, un autre franc soit investi dans le patrimoine locatif communal en vue de le rénover ou de l'assainir.

Le postulant rappelle qu'il s'agit d'un postulat, non d'une motion, ce qui permet au Conseil d'Etat de se positionner. Il s'interroge également sur une éventuelle révision de la LPPPL.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

A titre liminaire, le Conseil d'Etat annonce qu'une étude sur tous les outils liés au logement dans le canton est en cours. Elle ne concernera pas que la LPPPL, mais l'ensemble des dispositifs légaux cantonaux en matière de logement.

L'application de la LPPPL a suscité des questions d'interprétation, notamment dernièrement à Prilly. Des points d'application de la LPPPL devraient potentiellement être éclaircis sur le plan réglementaire. Une discussion interne au sein de la Division logement est également en cours.

Le Conseil d'État rejoint le postulant sur la nécessité d'assainir le parc immobilier tant cantonal, communal que privé. Il rappelle que c'est l'une des priorités en matière climatique. Le secteur du bâtiment et celui de la mobilité étant ceux qui génèrent le plus d'émissions de CO₂.

Cependant, Le Conseil d'Etat émet des doutes quant à l'opportunité de réunir deux politiques publiques sous l'angle de la LPPPL. Cette dernière vise à créer du logement d'utilité publique (LUP), alors que le postulat vise l'assainissement énergétique des bâtiments. La question de savoir s'il est juste de conditionner la création de LUP à l'assainissement des bâtiments se pose.

D'autres interrogations sont également générées par le postulat. Ainsi, comment une commune qui n'a pas de parc locatif ou qui possède un parc locatif neuf et énergétiquement adéquat pourrait-elle appliquer la demande du postulat si elle venait à préempter un bien ? Qu'en serait-il d'une commune avec un parc locatif ne nécessitant pas de rénovation énergétique, mais dont d'autres bâtiments, tels qu'une école, nécessitent des rénovations en matière énergétique ?

Le Conseil d'État privilégie la loi sur l'énergie (LVLEne) pour pousser les rénovations énergétiques, plutôt que le mariage forcé de deux politiques publiques. Une révision complète de LVLEne est en cours et vise à imposer ou prioriser des délais d'assainissement aux ouvrages qui présentent les plus mauvaises notes de certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), indépendamment de leur affectation.

La question de base que doit se poser la commission est de savoir s'il est opportun de lier les visées sociales de la LPPPL avec la nécessité de la rénovation énergétique des bâtiments.

4. DISCUSSION GENERALE

De manière générale, les commissaires partagent l'avis du postulant quant à la nécessité des rénovations énergétiques. En même temps, certains commissaires estiment que le texte suscite des interrogations et se heurte à des limites. Ces derniers partagent ainsi les mêmes interrogations que le Conseil d'Etat évoqué ci-dessus.

La majorité de la commission est d'avis que le postulat pose des questions intéressantes et qu'il faut le renvoyer au Conseil d'Etat. Et cela pour plusieurs raisons.

Premièrement, ces commissaires accueillent favorablement l'intérêt du postulat de mener deux politiques de front puisque les communes cherchent à faire du LUP et doivent en même temps aussi assainir énergétiquement leur parc immobilier. Des commissaires soulignent qu'importe le nombre de communes qui utilisent à ce jour le droit de préemption, c'est le principe qui compte. La LPPPL est utilisée et le sera certainement davantage. Il convient d'agir pour l'avenir. Par ailleurs, le postulat offre une certaine latitude au Conseil d'État pour répondre. Ainsi, il est libre d'intégrer les divers cas de figure et de proposer le ou les meilleur(s) mécanisme(s) à destination des communes en tenant compte de leurs spécificités. Le Conseil d'État pourrait même inviter les communes à se joindre à sa réflexion pour moduler la réponse.

Ensuite, l'exemplarité et la sobriété énergétique pour une entité publique doit passer, en premier lieu, par s'occuper de son patrimoine bâti existant avant d'acheter d'autres biens. La réponse du Conseil d'Etat apportera certainement des précisions quant au nombre de communes qui ont empoigné à bras-le-corps la nécessité des rénovations énergétiques de leur patrimoine bâti. Une certitude : tout le monde doit fournir des efforts conséquents. L'institution de proximité, soit les communes, est idoine pour agir. D'ailleurs, le postulant relève que plusieurs signataires du texte sont syndic·que·s, municipales ou municipaux.

Si certaines communes n'ont pas de bâtiments à rénover, il doit être possible de trouver l'équilibre par d'autres mesures permettant la réalisation de LUP d'une part, et des efforts en matière énergétique ou climatique d'autre part. A cet égard, un certain nombre de pistes sont évoquées. Par exemple, la création d'un fonds qui permettrait des subventions en matière de rénovation énergétique du parc immobilier privé. Permettre de décorrélérer les montants LPPPL et rénovations énergétiques, comme le fait Lausanne. Ou encore faire en sorte de prendre en considération les efforts en matière d'efficacité énergétique des bâtiments réalisés préalablement à un achat par la LPPPL qui légitiment ledit achat sans devoir réinvestir un montant similaire en rénovations énergétiques. De la sensibilisation, de la communication, du subventionnement sont aussi des mesures à intégrer dans une réflexion.

Par ailleurs, le postulant assure que son texte respecte le vote du peuple en faveur de la LPPPL. Néanmoins, des flous sont encore inhérents à cette loi, le récent achat par la Commune de Prilly le démontre. La LPPPL a besoin d'être affinée. Il peut être question de règlement ou de directives du Conseil d'État.

En réponse à une commissaire qui s'interroge sur l'articulation entre droit cantonal et droit communal ainsi que l'autonomie communale et le droit des communes de préempter sous certaines conditions, la cheffe de département rappelle que l'autonomie communale existe dans la mesure que lui laisse le droit cantonal. Une base légale cantonale qui ajoute une condition supplémentaire à l'exercice du droit de préemption est imaginable, cela ne paraît pas illégal, de prime abord. Savoir comment cette contrainte serait appliquée est plus complexe, mais diverses solutions peuvent être imaginées. Par exemple, des crédits-cadre validés par le Conseil communal pour les achats immobiliers et pour les investissements en matière de rénovations énergétiques, un préavis ad'hoc ou encore, et comme il l'a déjà été évoqué, la justification de précédents montants déjà investi dans la rénovation énergétique, etc.

5. VOTE DE LA COMMISSION

La commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération ce postulat par 5 voix pour, 4 voix contre et 0 abstention, et de le renvoyer au Conseil d'Etat.

Saint-Légier – La Chiésaz, le 6 avril 2023

*Le rapporteur :
(Signé) Grégory Bovay*