CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

NOTE concernant la motion 25_MOT_06 – Didier Lohri et consorts – Accélérer la diminution de déperditions thermiques d'au moins 75% des 438064 logements vaudois par le cautionnement

---

1. Enjeux

La motion demande au Conseil d'Etat d'élaborer un projet de loi ou de décret en vue d'instaurer une solution de cautionnement au profit des propriétaires qui contractent un crédit hypothécaire pour financer des rénovations énergétiques. La motion précise que le Conseil d'Etat s'inspirera des réglementations en vigueur dans d'autres cantons.

La CVI recommande d'accepter la motion.

2. Eléments d'appréciation

Afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050, il est nécessaire d'encourager la rénovation énergétique des immeubles.

Or, les défis concernant le financement de tels travaux sont nombreux dès lors que tous les propriétaires ne disposent pas forcément des fonds propres nécessaires. Cela vaut notamment pour des bâtiments constitués en propriété par étages, les fonds de rénovation n'étant pas toujours suffisamment alimentés pour faire face aux coûts d'une rénovation énergétique.

Les collectivités publiques ont mis en place différentes mesures de soutien aux propriétaires sous la forme de facilités fiscales et de subventions. Si la CVI soutient de telles mesures, il convient d'admettre qu'elles réduisent les recettes fiscales disponibles pour d'autres politiques publiques ou poussent les dépenses publiques à la hausse.

A cela s'ajoute que des travaux de rénovation énergétique peuvent mettre certains propriétaires en difficulté financière malgré l'existence de subventions et de facilités fiscales. C'est le cas des propriétaires d'un certain âge qui peuvent avoir davantage de difficultés à obtenir un crédit hypothécaire que les propriétaires actifs sur le plan professionnel.

Il paraît dès lors opportun d'instaurer une solution de cautionnement dont les propriétaires qui contractent un crédit hypothécaire pourraient bénéficier. Le cautionnement pourrait être accordé par l'Etat directement, comme le suggère la motion, ou indirectement.

La Coopérative Vaudoise de Cautionnement Hypothécaire (CVCH) est une institution privée d'utilité publique au service de la population du canton. Elle offre aux particuliers la possibilité d'acquérir un logement avec 10% de fonds propres (hors frais d'acquisition). Quant à l'Etat, il garantit, en qualité d'arrière-caution, l'action de la CVCH. Une solution consisterait à élargir les missions de la CVCH en vue de répondre à la demande formulée dans la motion.

Chambre vaudoise immobilière
Rue du Midi 15 - 1003 Lausanne
Tél. 021 341 41 41 - Fax 021 341 41 46
www.cvi.ch - mail@cvi.ch

Lausanne, le 27 mars 2025 OF/cd