

POLLUTION AUX DIOXINES À LAUSANNE

Des enjeux sanitaires,
juridiques et financiers. **Page 2**

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Faciliter la rénovation énergétique
par des procédures simplifiées.
Page 3

CHAUFFAGES ÉLECTRIQUES

La décision de les remplacer
d'ici 2033 contestée.
Page 4



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 1/2023 – MARS

Editorial



Olivier Feller

Directeur de la CVI

Le droit d'expropriation tel que réclamé par la motion déposée au Grand Conseil par l'extrême-gauche produirait des effets contraires au but recherché. Il s'agirait d'une épée de Damoclès au-dessus de la tête de tous les propriétaires de terrains et d'immeubles se situant dans les agglomérations et les centres cantonaux. Ce serait une source majeure d'insécurité juridique et économique, qui dissuaderait les investisseurs de construire des immeubles, y compris lorsque l'objectif est de créer des logements à loyer abordable. Alors que le taux global de logements vacants dans le canton de Vaud a diminué de 1.35 à 1.11 % entre les années 2021 et 2022 selon les statistiques officielles, il serait particulièrement malvenu de mettre en place un dispositif étatique additionnel qui freinerait encore davantage le secteur de la construction.

Rappelons que le droit de préemption, introduit par le Grand Conseil dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif validée par le peuple lors de la votation du 12 février 2017, a été conçu comme une contre-proposition au droit d'expropriation demandé par une initiative populaire de l'Asloca. La tentative d'introduire à présent un droit d'expropriation pour compléter le droit de préemption existant est une remise en question du compromis politique intervenu à l'époque. D'ailleurs, sur le fond, au vu des innombrables difficultés d'application que soulève le droit de préemption, qui n'est pourtant en vigueur que depuis trois ans, on ose à peine imaginer les blocages que déclencherait le droit d'expropriation. —

POLITIQUE DU LOGEMENT

Le Grand Conseil va-t-il s'emballer ?



L'extrême-gauche vaudoise propose d'instaurer un droit d'expropriation pour favoriser la création de logements d'utilité publique.

Le Grand Conseil examinera prochainement une motion déposée par le député Hadrien Buclin (issu du groupe «Ensemble à Gauche et POP») qui demande une modification de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) de manière à y introduire la possibilité pour les communes et le canton d'exercer un droit d'expropriation en vue d'acquérir les terrains et les immeubles situés dans les agglomérations et les centres cantonaux au sens du Plan directeur cantonal. En cas d'exercice du droit d'expropriation, les communes et le canton devront affecter les biens acquis par ce biais à des logements d'utilité publique.

En clair, dans les agglomérations et les centres cantonaux, les communes et le canton pourront décider à tout moment d'acquérir au travers de l'expropriation les terrains non bâtis et les immeubles déjà construits. Alors que le droit de préemption tel que prévu actuellement par la LPPPL n'autorise l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble par les communes que

si le bien en question est mis en vente par son propriétaire.

S'il y a de quoi être interpellé par le caractère extrême de cette motion, il est encore plus préoccupant d'apprendre que la majorité de la commission du Grand Conseil chargée de l'examen préalable de cet objet a décidé d'en recommander l'acceptation sous la forme d'un postulat. Ce postulat demande au Conseil d'Etat «d'examiner l'éventuelle introduction du droit d'expropriation dans le dispositif légal vaudois relatif au logement en tant qu'outil complémentaire au droit de préemption».

Comment une commission censée représenter le Grand Conseil dans sa composition politique actuelle peut-elle avoir de la sympathie pour une proposition aussi gravement attentatoire au droit de la propriété? Heureusement qu'une minorité de la commission, portée par le député Nicolas Suter (PLR), tentera de convaincre le Grand Conseil de refuser la proposition. —

POLLUTION AUX DIOXINES À LAUSANNE

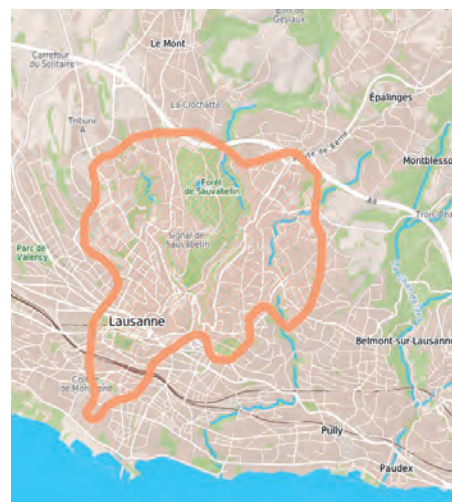
Un casse-tête juridique

La présence de dioxines dans les sols du centre-ville lausannois a été découverte au printemps 2021. Les fumées de l'ancienne usine d'incinération du Vallon en sont à l'origine. Des analyses plus fouillées ont révélé l'ampleur d'une contamination inédite en Suisse romande.

A l'inquiétude manifeste des habitants sur les incidences sanitaires s'ajoutent les questions de l'assainissement des sols, leur prise en charge ainsi que les dédommagements. La responsabilité de la collectivité publique étant pleinement engagée dans ce cas de figure, et en application du principe du pollueur-payeur, l'ensemble des frais devrait être assumé par celui qui en est à l'origine. Mais la Ville de Lausanne, en première ligne, et le canton de Vaud ne l'entendent pas de cette oreille, tant les enjeux sont colossaux. Selon les autorités, tant que les responsabilités ne sont pas clairement établies, les coûts liés aux investigations et à l'assainissement sont à la charge des propriétaires, dans l'attente d'éventuelles indemnités ultérieures.

Face à la préoccupation des propriétaires concernés suite à l'annonce de la pollution, le conseiller communal lausannois Jean-Pascal Gendre a déposé le 7 décembre 2021 un postulat demandant de sonder ces derniers pour déterminer leur intérêt à faire réaliser une analyse de leurs parcelles, et ce aux frais de la commune. Il est en effet primordial que le degré de pollution du plus grand nombre de terrains soit examiné afin que leurs usagers et occupants puissent savoir à quoi s'en tenir. Des mesures de précaution ont d'ores et déjà été prises et même certaines interdictions décrétées dans les quartiers les plus exposés. Le sort que la législature lausannoise réservera au postulat Gendre demeure incertain, la commission en charge du dossier ayant donné de justesse un préavis défavorable.

Selon les derniers résultats communiqués en janvier 2023, pas moins de 4'000 parcelles sont concernées, dans une zone s'étendant bien au-delà du centre lausannois. A ce stade, des investigations tech-



Carte des besoins d'investigation et d'assainissement.

Source : Etat de Vaud/guichet cartographique cantonal/Office fédéral de la topographie

niques et juridiques sont encore en cours. Le processus s'annonce long et complexe. Affaire à suivre. ■

BAIL À LOYER

La formule de notification du loyer initial continue de ne pas être obligatoire dans trois districts

Le Conseil d'Etat a publié par arrêté la liste des districts concernés par la pénurie de logements pour l'année 2023. Avec des taux de vacance égaux ou supérieurs à 1,50 %, les districts d'Aigle (2,22 %), de la Broye-Vully (2,20 %) et du Jura-Nord vaudois (1,59 %) n'y figurent pas, exception faite pour le chef-lieu du dernier cité, Yverdon-les-Bains, dont le taux de vacance (0,85 %) diffère significativement de celui du district. Il résulte de cette situation que dans ces trois districts, les dispositions touchant à la préservation du parc locatif prévues dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ne trouvent pas application en 2023, tout comme le droit de préemption communal visant à acquérir un bien-fonds mis en vente sur une zone à bâtir légalisée en vue d'y construire ou d'y aménager des logements d'utilité publique.

Il en résulte aussi que pour tout bail d'habitation portant sur un immeuble situé dans les districts de la Broye-Vully, d'Aigle ou du Jura-Nord vaudois (sauf pour la commune de Yverdon-les-Bains), la formule de notification du loyer n'a pas à être utilisée.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'Etat de Vaud se donne les moyens de ses ambitions

En portant à 58 millions de francs l'enveloppe allouée au Programme Bâtiments 2023, l'Etat de Vaud entend accélérer le rythme de l'assainissement énergétique du parc immobilier vaudois. Les 50 millions alloués en 2022 ont été épuisés en automne déjà, signe du succès des mesures d'accompagnement et des incitations financières destinées aux propriétaires. Ceux-ci peuvent par exemple bénéficier d'une subvention – jusqu'à hauteur de 1'500 francs – pour la réalisation d'un audit énergétique (CECB® Plus) ou se voir proposer l'aide de spécialistes, dans le cadre de rénovations importantes, et la couverture de leurs honoraires jusqu'à hauteur de 6'000 fr. pour les projets d'habitations collectives et de 3'000 fr. pour les habitations individuelles.

Au-delà de l'impact environnemental, les effets du Programme Bâtiments se mesurent également sur l'économie vaudoise puisque ce sont plus de 300 millions de francs de retombées dans les secteurs de la construction et des énergies renouvelables qui sont attendus au terme de l'année en cours. ■

Pour en savoir plus : www.vd.ch/subventions-energie-batiments

DROIT DE PRÉEMPTION

Le business immobilier de la Ville de Lausanne

La Municipalité de Lausanne a récemment communiqué qu'elle avait exercé à dix reprises le droit de préemption ancré dans la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) depuis le 1^{er} janvier 2020 pour un total de 179 logements. Et que ces opérations immobilières lui avaient coûté quelque 90 millions. La Municipalité souhaite à présent céder les dix immeubles concernés à des sociétés d'utilité publique sous la forme de droits de superficie. L'objectif est « de pérenniser la dimension d'utilité

publique des logements, de protéger les locataires en place et de procéder dans les trois à cinq ans à des assainissements énergétiques ». La cession des immeubles vise aussi à assurer à la Ville de Lausanne des « rendements stables et raisonnables ».

Ce procédé soulève plusieurs questions. Tout d'abord, il est frappant que le droit de préemption n'ait jamais été exercé en lien avec un terrain à bâtir, seuls des immeubles déjà construits ayant été acquis par ce biais. Deuxièmement, les 179 logements préemptés semblent tous déjà être

à loyer abordable au sens de la LPPPL. L'exercice du droit de préemption n'aura donc amené aucun nouveau logement d'utilité publique sur le marché. L'objectif de la Municipalité de Lausanne semble davantage consister à encaisser des revenus en pratiquant du business immobilier qu'à créer des logements à loyer abordable. Enfin, on peut se demander comment il sera possible, en même temps, de garder tous les locataires en place, de maintenir le niveau des loyers et de procéder à des assainissements énergétiques. ▀

VOTATION CANTONALE

Comment protéger le climat ?

Le 18 juin prochain, les Vaudoises et les Vaudois seront appelés à voter sur une initiative populaire déposée par les Verts qui s'intitule « Pour la protection du climat ». Le texte, qui vise à modifier la Constitution cantonale, réclame que « l'Etat et les communes réduisent significativement les impacts climatiques négatifs de chacune de leurs politiques » afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici l'année 2050. Les caisses de pension relevant du droit public et les personnes morales dans lesquelles l'Etat a une participation – comme la BCV, l'ECA, Romande Energie et Retraites Populaires – sont aussi concernées.

Les adversaires de l'initiative considèrent que celle-ci risque de mettre en danger les rentes financées par les caisses de pension et de réduire la gamme des prestations susceptibles d'être proposées par les banques à leurs clients.

Les partisans de l'initiative – à commencer par le Conseil d'Etat et la majorité du Grand Conseil – balaient les craintes quant au flou juridique qui entourerait le texte. Le trafic des paiements, les prêts hypothécaires et ceux accordés aux entreprises ne seraient pas directement concernés. Et le but ne serait pas d'entraver l'action des organisations partenaires de l'Etat mais au contraire de la renforcer. ▀

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Simplifier les procédures au profit du climat

Le député Maurice Neyroud a récemment déposé au Grand Conseil une initiative demandant au Conseil d'Etat d'intervenir auprès des autorités fédérales afin de modifier la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) pour faciliter la rénovation énergétique des bâtiments.

En l'état, la LAT autorise l'installation de panneaux solaires dans les zones à bâtir et les zones agricoles sans qu'une procédure d'autorisation soit requise. En revanche, il n'en est pas de même concernant les isolations extérieures des bâtiments qui sont considérées comme des transformations soumises à l'obligation d'obtenir un permis de construire. En pratique, cette réglementation a pour conséquence d'em-

pêcher l'assainissement énergétique de certaines catégories de bâtiments, à l'instar de ceux qui se situent hors de la zone à bâtir.

Dans son argumentaire, le député Maurice Neyroud considère qu'il est urgent de faciliter les procédures requises en vue d'accomplir des travaux d'assainissement énergétiques qui passent notamment par la mise en place de systèmes de chauffage plus écologiques, l'isolation thermique et la production d'énergie renouvelable (installations solaires, éoliennes de petite taille, pompes à chaleur, etc.).

La balle est à présent dans le camp du Grand Conseil. Souhaitons qu'il donne suite à cette proposition pragmatique dans les meilleurs délais. ▀



La législation est souple concernant la pose de panneaux solaires. Il doit en être de même pour les autres travaux d'assainissement énergétique des bâtiments.

INITIATIVE FISCALE

Il est encore de temps de signer pour alléger vos impôts

La récolte des signatures en faveur de l'initiative «Baisse d'impôts pour tous: redonner du pouvoir d'achat à la classe moyenne» court jusqu'au 23 mars prochain. Il est encore de temps de signer, faire signer et, surtout, de renvoyer les cartes de signatures avant l'expiration du délai.

Lancée par la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI), la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et la Fédération patronale vaudoise (FPV), cette initiative populaire propose de réduire de 12 % l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune de tous les contribuables vaudois.



Il s'agit de redonner du pouvoir d'achat à toute la population, à commencer par la classe moyenne, et de rendre le canton plus attractif sur le plan fiscal. ■

Pour en savoir plus, commander des feuilles de signatures ou rejoindre le comité de soutien: www.baisse-impots.ch

CHAUFFAGES ÉLECTRIQUES

La Cour constitutionnelle appelée à trancher

Le 20 décembre dernier, le Grand Conseil a accepté un décret qui prévoit l'obligation de remplacer d'ici au 1^{er} janvier 2033 les chauffages électriques centralisés et décentralisés ainsi que les chauffe-eau électriques centralisés et décentralisés. Les propriétaires concernés devraient pouvoir bénéficier d'aides financières dont les modalités ne sont toutefois pas connues. Le décret prévoit en outre quelques exceptions à l'obligation de démanteler les chauffages électriques, par exemple lorsque les besoins de chauffage peuvent être réduits par une meilleure

isolation du bâtiment. Les détails ne sont toutefois pas connus.

L'association Choc électrique, qui réunit des propriétaires de biens équipés de chauffages électriques, conteste tant la pertinence des données chiffrées avancées par l'Etat de Vaud que la conformité du décret adopté par le Grand Conseil à un certain nombre de principes constitutionnels fondamentaux. Elle vient de déposer une requête à la Cour constitutionnelle pour faire invalider les décisions prises. ■

JAB

CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE

CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

**LETTRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE**

Impressum

Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – Courriel: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. **Conception graphique** Synthese, Lausanne – **Mise en page** GraphicTouch, 1110 Morges – **Impression** Imprimerie Imprimexpress, Vevey – **Diffusion** 14'702 exemplaires (REMP)
© La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.