PUBLICATION
Barème des indemnités pour les dégâts
Page 2

HABITAT-JARDIN 2024
Une entrée offerte aux membres de la CVI
Page 3

DROIT DU BAIL
Deux révisions soumises à la votation populaire
Page 4

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 1/2024 – MARS

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

A l'instar des autres organisations économiques faîtières du canton de Vaud, la CVI est disposée à soutenir l'orientation générale de la révision de la loi sur l'énergie. Deux points doivent toutefois impérativement être corrigés.

D'une part, le projet passe sous silence le coût des mesures proposées. Or, pour pouvoir mesurer l'impact financier de la réforme en gestation et permettre un débat public ouvert et transparent, il est indispensable que l'Etat évalue les coûts que les différentes obligations envisagées engendreront pour les propriétaires, les locataires, les acteurs économiques et les communes.

D'autre part, il est irréaliste d'imposer un délai de 15 ans en vue de l'assainissement de l'enveloppe d'environ 40'000 bâtiments et du remplacement du système de chauffage dans plus de 90'000 bâtiments à usage d'habitation. Il est d'ores et déjà certain que ces objectifs ne pourront pas être atteints dans un laps de temps aussi court. L'Etat lui-même le sait. Il le sait d'autant mieux qu'il veut, pendant la même période de 15 ans, booster la construction de nouveaux logements afin de remédier à la pénurie. Il est dès lors indispensable de prévoir un délai de mise en œuvre de 25 ans dans ces deux cas, à l'instar de l'horizon temporel de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération.

Le succès durable d'une politique publique n'est possible que si les coûts de celle-ci sont présentés de façon complète et objective par les autorités compétentes et que les délais de mise en œuvre des mesures prévues paraissent réalistes à l'opinion publique.

LOI SUR L'ÉNERGIE

Deux conditions sine qua non



Le Conseil d'Etat entend accélérer la transition vers un approvisionnement énergétique renouvelable.

Le Conseil d'Etat a mis en consultation en automne dernier un projet de révision de la loi cantonale sur l'énergie qui vise la réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici l'année 2030 et la neutralité carbone au plus tard en 2050.

La réforme comprend diverses mesures qui touchent de près les propriétaires et les acteurs de l'immobilier :

– l'obligation de remplacer d'ici l'année 2040 les systèmes de chauffage au gaz, au charbon et au mazout par une installation fonctionnant exclusivement avec des énergies renouvelables ou par un raccordement à un réseau de chauffage à distance alimenté au moins à 70% par des énergies renouvelables ;

– l'obligation de faire établir un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) pour tous les immeubles construits avant 1986 d'ici l'année 2030 et de transmettre les résultats aux locataires qui en font la demande ;

– l'obligation d'assainir sur le plan énergétique les bâtiments appartenant à la classe G du CECB d'ici l'année 2035 et ceux appartement à la classe F du CECB d'ici l'année 2040 de manière que tous ces bâtiments correspondent au moins aux exigences de la classe D ;

– l'obligation de valoriser la totalité du potentiel de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments existants d'ici l'année 2040.

Cela étant posé, le projet de révision précise aussi que les mesures ne pourront être imposées que si elles sont techniquement réalisables et économiquement supportables. Des dérogations seront accordées notamment en raison d'obstacles techniques ou de coûts ou de moyens de mise en œuvre disproportionnés pour le propriétaire.

Les organisations économiques faîtières du canton de Vaud (Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, Chambre vaudoise immobilière, Fédération patronale vaudoise, Prométerre) ont rédigé une prise de position commune dans un esprit à la fois constructif et critique et soucieuses de formuler des propositions concrètes. Elle peut être consultée à l'adresse www.cvi.ch/category/politique/consultations.

PUBLICATION

Mise à jour du barème des indemnités pour les dégâts

Cette brochure, éditée par la CVI, comprend deux volets: tout d'abord une tabelle d'amortissement. Constatant le nombre important de litiges relatifs au rafraîchissement, à la réparation et à la transformation des locaux et installations mis en location ainsi qu'à la répartition de la charge financière liée à de tels travaux, la Fédération romande immobilière (FRI), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) et l'Asloca romande ont mis à disposition, dès 2007, un outil permettant, tant aux locataires qu'aux bailleurs, de disposer d'une référence extrêmement détaillée proposant quelque 260 durées d'amortissement. Cette tabelle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale.

Le second volet comprend un barème type des indemnités dues pour les dégâts constatés lors d'états de lieux. Concret et pratique, il a pour objectif d'aider les propriétaires et les professionnels de l'immobilier lors de toute restitution de locaux. Les prix unitaires moyens y figurant viennent de faire l'objet d'une mise à jour et permettent ainsi de rédiger des conventions de sortie de manière adéquate.

8e édition, décembre 2023. Prix: Fr. 15.- membre CVI / Fr. 20.- non-membre CVI. Pour toute commande: 021 341 41 44, dheilly@cvi.ch, www.cvi.ch.



SÉANCE D'INFORMATION

Infrastructure de recharge pour bâtiments multi-résidentiels

Vous envisagez d'installer une infrastructure de recharge dans un bâtiment multi-résidentiel? Alors ne manquez pas le webinaire de RechargeAuPoint organisé en collaboration avec le SVIT Romandie. Vous y recevrez des informations pour planifier l'infrastructure de recharge de manière optimale sur les plans économique et technique.

Quel est le besoin de bornes de recharge aujourd'hui comme demain? Quel système de recharge correspond aux besoins des habitants? Est-ce-que l'introduction électrique d'un bâtiment multi-résidentiel est suffisant? Combien coûte et comment rentabiliser une infrastructure de recharge? Voilà quelques-unes des questions qui seront abordées.



Une infrastructure électrique bien développée facilite la mise en place de bornes de recharge.

Pour vous inscrire:
https://forms.office.com/e/YquZnaUwAi

Date: Lundi 4 mars 2024, webinaire de 12h à 13h.
Public-cible: gérances et propriétaires immobiliers, en particulier les responsables de projets en énergie, infrastructure et mobilité.
Contact: Geoffrey Orlando, tél. 024 566 52 37, info@recharge-au-point.ch

Cette rencontre fait partie du programme RechargeAuPoint de Suisse Energie.
Pour en savoir plus:
https://www.recharge-au-point.ch/fr

TAXE D'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Vers un système de perception plus juste ?

Le député Pierre Kaelin a déposé, le 6 décembre dernier, une motion au Grand Conseil visant à mettre en place un système de perception de la taxe pour l'équipement communautaire plus équitable.
La taxe pour l'équipement communautaire peut être prélevée par les communes à la suite du classement d'un terrain en zone à bâtir ou d'une augmentation des droits à bâtir sur un terrain déjà colloqué en zone constructible. Introduite dans bon nombre de communes, cette taxe suscite diverses critiques juridico-politiques notamment à la suite de nombreuses décisions de taxation notifiées par la Ville de Prilly au printemps 2022.
En effet, selon la législation actuelle, cette taxe peut être perçue dès que la mesure de classement d'un terrain en zone à bâtir ou celle visant à augmenter les droits à bâtir est en vigueur, c'est-à-dire avant même que le propriétaire n'ait bénéficié d'une plus-value réelle en vendant son terrain ou en y développant un projet de construction. Ainsi, le propriétaire peut se retrouver dans la situation de devoir s'acquitter d'une taxe pouvant porter sur plusieurs dizaines de milliers de francs sans qu'il bénéfice d'une quelconque rentrée financière. Cela vaut même pour les propriétaires d'appartements, c'est-à-dire les propriétaires de lots dans un immeuble constitué en propriété par étages situé sur un terrain bénéficiant d'une augmentation des droits à bâtir.
La motion demande, à juste titre, que la taxe pour l'équipement communautaire ne puisse être exigée qu'au moment où le terrain est construit ou aliéné, à l'instar de ce qui est pratiqué en matière de taxe sur la plus-value.

HABITAT-JARDIN 2024

Un pôle de compétences

Du 14 au 17 mars 2024, Beaulieu Lausanne accueillera le rendez-vous romand de l'habitat et des aménagements extérieurs. Après le succès remporté par la nouvelle formule lancée l'an dernier, l'édition 2024 monte en puissance : le salon double sa surface d'exposition et offre ainsi un centre de compétences de plus de 10'000 m² pour accueillir dorénavant 150 exposants.

Axé sur les problématiques actuelles, Habitat-Jardin proposera quatre «Pôles conseils» – Pôle énergie, Pôle matériaux et construction, Pôle sécurité de l'habitat et Pôle jardin – offrant aux visiteurs l'opportunité de rencontrer des spécialistes pour des conseils avisés.

16'000 personnes sont attendues, prioritairement des propriétaires, actuels et futurs, ayant un projet d'achat, de construction ou de rénovation.

Plus d'informations :
www.habitat-jardin.events

La CVI vous y invite grâce à l'entrée offerte ci-dessous :

FORMULE DE NOTIFICATION DU LOYER

Changement dans le Nord vaudois

Le Conseil d'Etat a publié par arrêté la liste des districts concernés par la pénurie de logements pour l'année 2024. Comme en 2023, les districts d'Aigle (1.82 %) et de la Broye-Vully (1.83 %) n'y figurent pas dès lors que le taux de logements vacants y est une nouvelle fois supérieur à 1.50 % (taux au-dessus duquel la législation cantonale considère qu'il n'y a pas de pénurie). En revanche, il n'en est plus de même pour le district du Jura-Nord vaudois (1.42 %) qui réintègre cette liste. Les taux sont calculés sur la moyenne des trois dernières années.

Il en résulte que la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail est obligatoire dans tous les districts pour l'année 2024, à l'exception de ceux d'Aigle et de la Broye-Vully.

HABITAT JARDIN
14 – 17 MARS 2024
BEAULIEU LAUSANNE

Entrée offerte par :
La Chambre vaudoise immobilière

À échanger en ligne sur :
www.habitat-jardin.events/billetterie
et entrez gratuitement

1. Choisissez votre date
2. Choisissez le billet plein tarif et ajoutez-le au panier
3. Indiquez le code **HJ2024-CVI** dans la partie Code Promo
4. Imprimez votre billet ou enregistrez-le sur votre smartphone et accédez directement au salon

www.habitat-jardin.events

Partenaire BCV
Partenaire institutionnel canton de vaud
Partenaires médias 24heures lfm LA RADIO
Organisateur M.CH

DROIT DU BAIL

Nous voterons cette année !

Les Chambres fédérales ont accepté le 29 septembre 2023 deux révisions ciblées du droit du bail. L'Asloca a lancé un double référendum contre ces réformes dont l'aboutissement vient d'être validé par la Chancellerie fédérale. Le peuple devra donc voter sur ces textes, vraisemblablement lors du scrutin du 22 septembre 2024.

Le premier projet a pour but d'alléger quelque peu la procédure applicable à un nouveau propriétaire venant d'acquérir un logement loué à un tiers qui souhaite occuper lui-même ce logement ou le mettre à disposition de ses proches. Aujourd'hui, un nouveau propriétaire doit prouver l'existence d'un besoin urgent pour pouvoir résilier le contrat de bail de façon extraordinaire. La réforme prévoit de remplacer la preuve d'un besoin urgent par celle d'un besoin important et actuel établi sur la base d'une évaluation objective. Le référendum contre ce premier projet a abouti avec 60'266 signatures valables.

La seconde révision vise à mieux encadrer la sous-location pour éviter d'éventuels abus. Elle prévoit en particulier de permettre au bailleur, s'il le souhaite, de refuser la sous-location si celle-ci dépasse deux ans. Elle précise aussi que le locataire doit indiquer au bailleur par écrit les conditions de la sous-location, notamment l'usage qui sera fait de l'objet sous-loué et le loyer payé par le sous-locataire. Le référendum contre cette seconde révision a abouti avec 56'756 signatures valables.

Les associations de défense des propriétaires, à l'instar de la CVI, se sont déjà mises à préparer la campagne de votation.

DROIT DE PRÉEMPTION

Le Conseil d'Etat précise certaines modalités

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) prévoit la possibilité pour les communes situées dans un district touché par la pénurie de logements d'acquérir en priorité un bien-fonds afin de créer des logements d'utilité publique. Il s'agit du droit de préemption communal, qui a provoqué bon nombre de polémiques depuis son entrée en vigueur le 1er janvier 2020.

Afin de préciser certaines modalités d'exercice du droit de préemption, le Conseil d'Etat a décidé, le 1er novembre 2023, de modifier le règlement d'application de la LPPPL. Désormais, la commune devra détenir les ressources nécessaires à l'acquisition du bien-fonds visé et en être propriétaire avant de le céder à un tiers (coopérative d'habitation, développeur immobilier, etc.). Dans le cas d'une cession à un tiers, la commune devra en outre ouvrir une procédure d'adjudication publique excluant le gré à gré.

La CVI se réjouit des clarifications apportées par le Conseil d'Etat, qui résultent d'une interprétation logique des dispositions légales. En revanche, l'Asloca Vaud a déposé, le 15 décembre 2023, une requête à la Cour constitutionnelle en vue de faire invalider les modifications du règlement. Le débat s'est par ailleurs enflammé lors de la séance du Conseil communal de Lausanne du 16 janvier 2024 à la suite du dépôt d'une interpellation par l'élue PLR Mathilde Maillard visant à questionner la conformité des décisions prises en matière de préemption aux précisions réglementaires apportées par le Conseil d'Etat.

Gageons que les polémiques se poursuivront ces prochains mois…

P.P.
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum
Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – 1003 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** 14'634 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.