

CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Pourquoi dire OUI à la loi sur l'énergie



La loi fédérale sur l'énergie qui est soumise à la votation populaire le 21 mai est cohérente. Elle est conforme à la volonté du peuple suisse de sortir en douceur du nucléaire. Le 27 novembre 2016, le peuple et les cantons ont en effet rejeté l'initiative populaire «pour une sortie programmée du nucléaire». Cette initiative visait, en réalité, l'arrêt immédiat ou précipité de nos centrales nucléaires, ce qui nous aurait plongés dans une grave pénurie d'énergie. Ce risque a été écarté grâce aux mesures promises pour favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables.

La révision de la loi sur l'énergie sur laquelle nous voterons répond à cette promesse. Elle permettra de réduire progressivement notre dépendance à l'égard de nos centrales nucléaires (qui fournissent encore 35% de notre électricité) sans devoir importer de l'électricité produite par des centrales nucléaires françaises ou des centrales à charbon allemandes, très polluantes en CO₂.

Il s'agit d'une évolution de notre politique énergétique,

non d'une révolution. La loi n'est pas un nouveau carcan. Elle indique un cap, elle mentionne des valeurs indicatives souhaitables. Mais elle n'octroie aucun nouveau pouvoir réglementaire à la Confédération et ne fixe aucune norme contraignante. Pour que notre économie reste compétitive, il fallait éviter une augmentation du montant de la taxe sur le CO₂. Cet objectif est atteint. Il n'y a pas davantage d'obligation pour les fournisseurs d'électricité de faire baisser la consommation de leurs clients. Contrairement à ce que disent certains, il n'est pas question, par exemple, d'imposer aux ménages un nombre maximum de bains ou de douches par semaine...

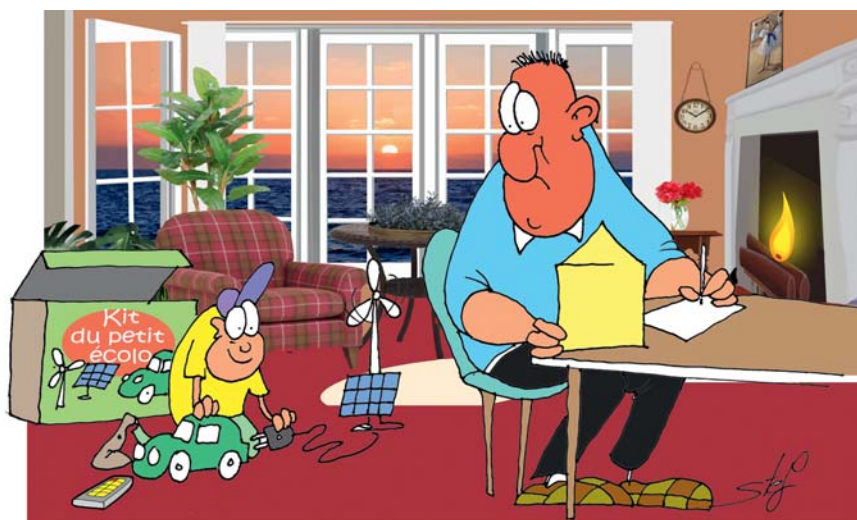
En revanche, toute une série de mesures incitatives sont prévues pour encourager les rénovations énergétiques. Elles intéressent directement les

propriétaires. Le Programme Bâtiments, qui contribue au financement de l'assainissement énergétique des immeubles, passe de 300 millions au maximum par année à 450 millions. La déduction fiscale liée aux frais induits par une rénovation énergétique pourra être étalée sur deux ans, alors qu'elle est actuellement limitée à l'année où les travaux ont été accomplis. Cela favorisera l'accomplissement de travaux plus importants. Des incitations financières sont également prévues pour engager les entreprises à investir dans des installations énergétiques plus efficaces. Toutes ces mesures auront un impact positif sur le secteur de la construction et sur l'emploi dans ce domaine important de l'économie. Sur un plan plus général, la nouvelle loi vise à encourager l'innovation afin que des énergies renouvelables puissent être produites et développées dans notre pays.

Côté coût, la loi sur l'énergie n'en aura qu'un seul. La taxe électrique passera de 1.5 centime par kWh aujourd'hui à 2.3 centimes. Cela représente environ 40 francs par année pour un ménage de quatre personnes. Mais un quart de cette augmentation viendra soutenir les grands barrages hydrauliques, producteurs d'une énergie renouvelable dont nous avons besoin, et dont la survie est aujourd'hui menacée.

C'est sur cette loi que nous voterons le 21 mai. Nous ne votons pas sur d'autres projets qui viseraient à instaurer une nouvelle taxe climatique, à augmenter le montant de la taxe sur CO₂ ou à interdire les chauffages à gaz ou à mazout. C'est pourquoi la CVI a décidé de dire OUI à la loi sur l'énergie.

Olivier Feller
Directeur de la CVI



Une votation cruciale pour les jeunes générations...

Tour d'horizon des activités 2016

Le propriétaire au cœur de l'action de la CVI

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) ne ménage pas ses efforts pour défendre les préoccupations des propriétaires et des acteurs de l'immobilier sur le plan politique. Le combat mené contre la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) tout au long de l'année 2016 puis au début de l'année 2017 illustre la détermination dont la CVI sait faire preuve. Mais la CVI est avant tout une entreprise de services. La plus grande partie du travail de l'équipe des permanents est consacrée aux prestations proposées aux propriétaires.

Une force politique

La CVI agit, tantôt de façon visible, tantôt en coulisses, en faveur de conditions-cadres propices au développement de la propriété. Elle suit de près les dossiers traités au Grand Conseil et au Conseil d'Etat qui ont un lien avec l'immobilier. Elle s'est par exemple prononcée, lors des consultations publiques organisées pendant le premier semestre de l'année 2016, sur la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal, rendue nécessaire par la mise en application de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), ainsi que sur une révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions. Ces projets sont, depuis quelques mois, en cours d'examen au sein de deux com-

missions du Grand Conseil. La CVI a évidemment fait part de ses prises de position aux commissions concernées.

En marge de l'assemblée générale du 28 avril 2016, la CVI a dénoncé publiquement les oppositions déposées par le Service cantonal du développement territorial (SDT) à la délivrance de permis de construire par les communes. Pour ce faire, elle s'est appuyée sur un avis de droit commandé à Jacques Haldy, avocat et professeur à l'Université de Lausanne. La prise de position publique de la CVI, relayée au Grand Conseil par plusieurs interventions, a incité le SDT à mener des négociations avec les communes concernées. Dans la plupart des cas, des arrangements satisfaisants ont pu être trouvés.

La CVI est, bien sûr, aussi une force de proposition. Elle a notamment activement participé, d'entente avec la Fédération romande immobilière, dont elle tient le secrétariat général, à la récolte de signatures en faveur d'une pétition demandant la suppression de l'imposition de la valeur locative. Cette pétition, munie de plus de 100 000 signatures, a été remise officiellement aux Chambres fédérales le 10 novembre 2016 par les organisations faitières de défense des propriétaires. Elle sera traitée par le Parlement au cours des prochains mois.

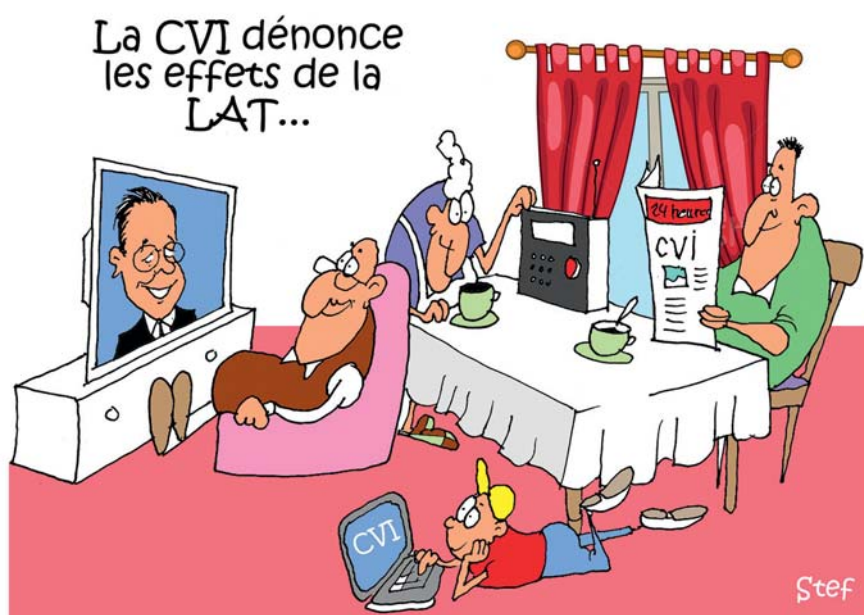
Mais l'effort principal de la CVI a porté, en 2016, sur le combat contre la LPPPL. La CVI a d'abord cherché à contribuer à l'élaboration d'un compromis équilibré, malheureusement sans succès. En effet, le texte

finale adoptée par le Grand Conseil en mai 2016 s'est avéré incompatible avec la garantie de la propriété. La CVI a donc décidé, d'entente avec toutes les organisations économiques faitières du canton de Vaud, de lancer un référendum contre la LPPPL. Plus de 14 500 signatures ont pu être récoltées, alors que 12 000 paraphes auraient suffi pour faire aboutir le référendum. Le dernier trimestre de l'année 2016 a été surtout consacré à la préparation de la campagne de votation, qui s'est déployée pendant les six premières semaines de l'année 2017.

Un engagement d'intérêt général

La CVI est représentée dans plusieurs commissions extraparlamentaires. En 2016, à la demande de la Direction cantonale de l'énergie, elle a par exemple participé à un groupe de travail chargé d'identifier les freins à la rénovation énergétique.

La CVI a également renouvelé, en 2016, le recours contre la taxe de base instaurée à Lausanne en vue de financer la gestion des déchets. Par ailleurs, la Commission communale de recours en matière d'impôt de la Ville de Lausanne a enfin daigné rendre, en avril 2016, son arrêt sur le recours déposé par la CVI en 2013. Mieux vaut tard que jamais, paraît-il... Cet arrêt ayant conclu au rejet des conclusions de la CVI, celle-ci a recouru au Tribunal cantonal, qui est en train d'instruire le dossier.



La CVI dénonce les effets de la LAT...

La CVI présente dans divers médias...

Stef

Enfin, la CVI a fait réaliser en 2016, en collaboration avec l'USPI Vaud, une enquête par l'institut MIS Trend permettant de mesurer la satisfaction des locataires vaudois.

Une présence soutenue dans la communauté vaudoise

De façon constante, la CVI s'implique dans la communauté vaudoise, soucieuse d'entretenir des liens de qualité avec les forces vives du canton.

A titre exemplatif, nous relevons les éléments suivants:

- Depuis son lancement en 2006, la CVI soutient le séminaire de Real Estate Management, désormais rebaptisé «la gestion immobilière en pratique». Cette formation académique est dispensée au sein de la Faculté des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Lausanne par six praticiens de l'immobilier. La CVI contribue à son financement d'une part et au prix décerné annuellement au meilleur étudiant d'autre part.
- La direction de la CVI a donné diverses conférences sur invitation notamment de l'association Choc électrique, du Rotary Club de la Sarraz, de Bâloise Assurances et de Retraites Populaires.
- La CVI a été conviée par la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières à participer à la 3^e édition de «la journée de l'expert» afin d'y présenter un panorama jurisprudentiel en matière de droit du bail.
- Enfin, la CVI a participé à l'organisation de la 24^e édition du Forum de l'économie vaudoise, intitulée «Culture & économie, main dans la main?». Comme à l'accoutumée, un public nombreux a assisté à ce forum spectacle.

Du neuf dans les services

L'année 2016 a été marquée, au niveau des services, par le thème de l'énergie à plus d'un

titre. D'importants efforts ont été consacrés à la refonte complète du guide consacré à la rénovation énergétique. Et c'est dans la foulée de la sortie de cette seconde édition, largement enrichie et mise à jour, qu'un séminaire destiné aux professionnels de l'immobilier intitulé «l'immobilier face au défi énergétique» a été organisé. Une manifestation qui a rassemblé quelque 180 participants à Savigny. L'occasion a ainsi été donnée de présenter notamment le détail du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) peu après l'entrée en vigueur du règlement cantonal le concernant.

Une nouveauté est venue enrichir la palette des contrats-type mis à la disposition des membres de la CVI et même d'un public plus large: le bail type pour garage et place de parc. Alors qu'aucun bail spécifique n'était à disposition pour ce genre d'objet, les bailleurs bénéficient désormais d'un document rédigé à cet effet.

Au niveau de la formation, le service juridique de la CVI est désormais en charge de la formation «droit du bail» dans le cadre du brevet fédéral d'expert en estimation immobilière organisée par USPI Formation.

La communication sous toutes ses formes

La CVI informe ses membres en tout temps de son actualité, de ses prestations et de ses engagements politiques par le biais de la Lettre d'information, de courriers et du site www.cvi.ch. Celui-ci fourmille d'informations utiles aux propriétaires, aux professionnels de l'immobilier ainsi qu'à toute personne intéressée par l'acquisition d'un bien immobilier.

Une présence régulière dans la presse écrite, de même que dans les médias audio-visuels, permet à la CVI d'entretenir de bonnes relations avec les



La CVI combat la Valeur locative...

rédactions. Dans les principaux journaux vaudois, la CVI mène également des campagnes d'annonces afin de promouvoir son offre de formation et ses publications, comme cela a été le cas en 2016 avec la deuxième édition du Guide de la rénovation énergétique.

Un point noir à relever tout de même sur le plan événementiel: l'annulation du Salon immobilier de Lausanne (SIL) qui devait se tenir à Ouchy au mois de mars 2016. Depuis les débuts de cette manifestation en 2004, la CVI s'est toujours impliquée activement pour soutenir ce rendez-vous de l'immobilier.

Une année en quelques chiffres

Le service juridique et le secrétariat de la CVI s'activent sans relâche pour conseiller et soutenir les propriétaires. L'année 2016 affiche des résultats significatifs:

- Plus de 12 500 renseignements téléphoniques.
- Plus de 1 800 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, à la permanence de Vevey ou sur le terrain.
- 2 680 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel, soit une aug-

mentation de 41% par rapport à l'année 2015.

- 20 cours et séminaires organisés par la CVI, réunissant 1 274 participants, auxquels il faut ajouter les interventions faites par la CVI au profit d'autres chambres immobilières cantonales en Suisse romande.
- 123 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School.
- Emission de 64 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires, dans le cadre du partenariat conclu en 2007 par la CVI et l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois, soit un total de 473 bons distribués depuis le début de cette collaboration.
- Emission de 26 bons donnant droit à une consultation gratuite d'une heure avec un ingénieur ou un architecte SIA, dans le cadre de l'accord conclu par la CVI et la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud).
- 2 séances de présentation de la CVI aux nouveaux membres de l'association, réunissant plus de 120 personnes.

Nouvelle édition

Tablette d'amortissement et barème type des indemnités dues pour les dégâts

Cette brochure, éditée par la CVI, comprend deux volets: tout d'abord une tablette 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, en 2007, un outil permettant, tant aux locataires qu'aux bailleurs, de disposer d'une référence indicative extrêmement détaillée proposant quelque

260 durées d'amortissement. Cette tablette donne, à titre informatif, 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 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.



7^e édition, avril 2017. Prix: Fr. 15.- membre CVI / Fr. 20.- non-membre CVI.
Pour toute commande: 021 341 41 44, dheilly@cvi.ch, www.cvi.ch.

JAB
1000 Lausanne 1

Cours CVI 2017

Il reste des places!

Le programme 2017 rencontre un franc succès. Il reste toutefois encore suffisamment de places pour le cours «**les particularités du bail commercial**».

La rédaction d'un bail concernant un local commercial est très spécifique. Les clauses du contrat doivent donc être précises pour éviter des malentendus et litiges ultérieurs. L'objectif de ce cours est de passer en revue les différents rubriques du bail paritaire pour locaux commerciaux et faire le point sur les thèmes spécifiques à ce type de contrat et ses annexes (dispositions générales, établissements publics):

- les travaux de rénovation/transformation effectués par le locataire;
- les indemnités pour la plus-value apportée aux locaux;
- la clause de non-concurrence;
- le transfert du bail;
- l'indexation du loyer;
- l'annotation du bail au registre foncier.

Date et lieu: mardi 22 août, 8h30-12h, Lausanne

Prix: Fr. 160.- membre CVI / Fr. 200.- non-membre CVI.

N'attendez plus! M^{me} Tschannen se tient à votre disposition pour tout renseignement ainsi que pour vos inscriptions (tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch).



Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – E-mail: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Villeneuve – Diffusion: 14 196 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.