

CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

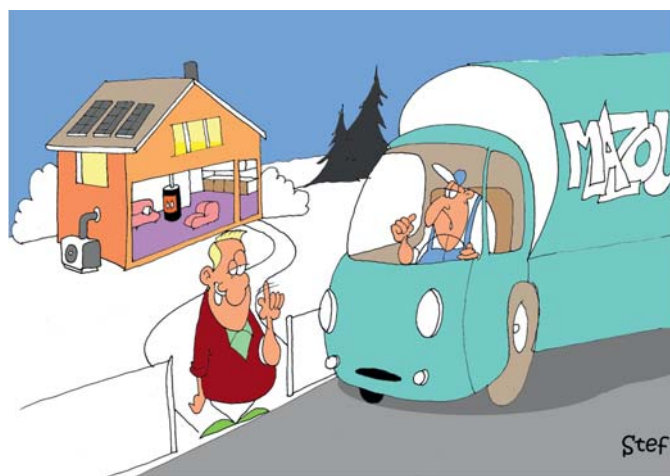
EDITO

Les propriétaires face au défi énergétique



Le Parlement fédéral a terminé, le 30 septembre 2016, l'examen du premier volet de la Stratégie énergétique 2050. Il s'agit d'un paquet de mesures incitatives, qui visent à diminuer la consommation d'énergie, notamment dans le secteur du bâtiment, et à encourager la production d'énergies renouvelables. Depuis plusieurs années, un tiers du produit de la taxe sur le CO₂ est affecté au financement des travaux de rénovation énergétique, le montant annuel étant plafonné à 300 millions. Dans le premier paquet de mesures de la Stratégie énergétique 2050, le montant annuel maximal passe à 450 millions, ce qui constitue un encouragement bienvenu pour les propriétaires. En outre, ce premier paquet prévoit que les propriétaires qui procèdent à des assainissements énergétiques pourront étaler la déduction de leurs frais sur deux ans, alors qu'en droit actuel, ces frais ne peuvent être déduits que pendant l'année au cours de laquelle les travaux sont entrepris.

Un référendum a été lancé contre ce premier volet de la Stratégie énergétique 2050. Il est soutenu notamment



Stratégie énergétique 2050

par les partisans de l'énergie nucléaire et les adversaires de l'énergie éolienne. Pour que ce référendum aboutisse, 50 000 signatures devront être récoltées jusqu'au 19 janvier 2017. Les organisations de défense des propriétaires ne soutiennent pas ce référendum. En cas de scrutin populaire, elles voteront OUI au premier paquet de mesures de la Stratégie énergétique 2050.

La situation est très différente s'agissant du deuxième paquet de mesures de la Stratégie énergétique 2050, qui est actuellement en discussion au sein d'une commission du Conseil national. Le Conseil fédéral propose en effet d'inscrire dans la Constitution fédérale la possibilité de créer une taxe climatique, qui remplacerait la taxe actuelle sur le CO₂, mais s'ajouterait, du moins à terme, aux différentes taxes prélevées sur les carburants. Selon plusieurs observateurs, ce projet n'a guère de chances

d'aboutir. Il aurait en effet pour conséquence d'augmenter fortement le prix de l'énergie pour les ménages et les entreprises.

A cela s'ajoute qu'une consultation publique concernant la «politique climatique de la Suisse post-2020» vient de prendre fin, le 30 novembre dernier. Ce projet vise, d'une part, à doubler le montant maximal de la taxe sur le CO₂, en le faisant passer de 120 francs à 240 francs par tonne de CO₂. D'autre part, le projet veut interdire les chauffages à mazout et à gaz dans les nouveaux immeubles dès 2030. En l'état, on peut douter que l'augmentation massive du montant de la taxe sur le CO₂ soit supportable pour les ménages et les entreprises. Et une interdiction pure et simple de certains types de chauffages paraît disproportionnée, d'autant plus que l'on ne sait pas comment les techniques vont évoluer au cours des 15 prochaines années.

Si l'enjeu énergétique est au cœur des préoccupations politiques, la CVI y a également consacré des moyens importants au cours de l'année 2016. Mentionnons, par exemple, la mise sur le marché de la deuxième édition du «Guide de la rénovation énergétique». Malheureusement, il existe encore trop d'obstacles à la rénovation énergétique. Il suffit de penser aux restrictions qui découlent de la loi cantonale vaudoise sur la démolition, la transformation et la rénovation d'immeubles. Ces obstacles seront encore plus nombreux si la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL, est acceptée en votation populaire le 12 février 2017.

Olivier Feller
Directeur de la CVI



A agender!

AG de la CVI
2017

L'assemblée générale de la CVI aura lieu le:

**jeudi 18 mai 2017
au Palais de Beaulieu
à Lausanne à 16 h 45
(accueil dès 16 h 15).**

A l'issue de la partie statutaire, nous aurons le plaisir d'entendre une conférence de Monsieur Hubert Védrine, ancien ministre des Affaires étrangères de la République française.



Programme de cours 2017

Remplir un contrat de bail et le modifier

Cours n° 3

Date: jeudi 9 mars 2017 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

Etat des lieux / Garantie de loyer / Dégâts à la chose louée / Travaux effectués par le bailleur et le locataire

Cours n° 5

Date: mardi 14 mars 2017 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

Fixation du loyer initial et variations de loyers

Cours n° 7

Dates: mardis 21 et 28 mars 2017 de 9 h à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 240.- membres CVI Fr. 300.- non-membres CVI

Résiliation du bail / Non-paiement du loyer / Restitution anticipée

Cours n° 9

Date: jeudi 6 avril 2017 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

Défaut de la chose louée / Réduction et consignation du loyer

Cours n° 11

Date: mardi 25 avril 2017 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise (l'imposition du propriétaire individuel, de l'acquisition à la vente de son immeuble)

Cours n° 46

Date: jeudi 4 mai 2017 de 16 h 30 à 18 h 30
Animation: Sarah Meyer (service juridique CVI) et Simon Wharry (directeur adjoint CVI)
Prix: Fr. 110.- membres CVI Fr. 150.- non-membres CVI

Etablissement du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires

Cours n° 47

Date: mardi 16 mai 2017 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

Transfert de l'immeuble aux héritiers

Cours n° 51

Date: mardi 30 mai 2017 de 9 h à 12 h
Animation: M^e Laure Thonney, notaire à la Sarraz, et M^{me} Sarah Meyer, service juridique CVI
Prix: Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

Prix incluant un exemplaire de la brochure «Transfert de l'immeuble aux héritiers»

Les particularités du bail commercial

Cours n° 15

Date: mardi 22 août 2017 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

Aspects de la PPE

Cours n° 17

Date: mardi 29 août 2017 de 8 h 30 à 12 h et 13 h 30 à 16 h
Animation: Jacques Ansermet et Simon Wharry (directeurs adjoints CVI)
Prix: Fr. 270.- membres CVI Fr. 340.- non-membres CVI
 Prix incluant un exemplaire du Guide de la PPE.

Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé (ne concerne pas la comptabilité d'une PPE)

Cours n° 23

Date: jeudi 7 septembre 2017 de 8 h 30 à 12 h et 13 h 30 à 16 h 30
Animation: Simon Wharry (directeur adjoint CVI) et Isabelle Mivelaz (juriste-experte fiscale diplômée)
Prix: Fr. 240.- membres CVI Fr. 300.- non-membres CVI

Nouveau

Rénovation de l'habitat individuel: éléments théoriques et exemples pratiques

Cours n° 56

Date: jeudi 28 septembre 2017 de 8 h 30 à 12 h
Animation: M. Martial Bujard, ingénieur, directeur Bureau EHE SA, accompagné d'un second intervenant
Prix: Fr. 180.- membres CVI Fr. 220.- non-membres CVI
 Prix incluant un exemplaire de la brochure «Guide de la rénovation énergétique»

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur les cours et séminaires proposés, vous pouvez télécharger le programme détaillé se trouvant dans la rubrique «cours & séminaires» du site internet www.cvi.ch ou téléphoner au 021/341 41 41 (M^{me} Tschannen).

N° du cours	Date	Prix
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Nous vous rendons attentifs au fait que les places étant limitées, les inscriptions sont prises en considération selon leur ordre d'arrivée. D'autre part, les confirmations/factures ne sont envoyées qu'un mois avant chaque cours. Toutefois, lorsqu'un cours est complet, les personnes intéressées en sont averties rapidement par courrier, courriel ou téléphone.

Nom et prénom _____

Rue et n° _____ NPA et localité _____

Portable _____ Courriel _____

Membre CVI non oui, n° _____

Date et signature _____

A renvoyer à: Propriétaires Services SA – Rue du Midi 15, Case postale 5607 – 1002 Lausanne
 Tél. 021 341 41 41 – Fax 021 341 41 46 – tschannen@cvi.ch



Le droit de préemption prévu par la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet aux communes et, cas échéant, à l'Etat de s'approprier, à la place de l'acheteur choisi par le propriétaire, les terrains, les maisons, les immeubles et les bâtiments qui sont mis en vente dans les zones à bâtir.

Le droit de préemption prévu par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) s'appliquera:

- à toutes les parcelles bâties et non-bâties, quelle que soit leur surface, dans les 61 communes faisant partie d'une agglomération*
- à toutes les parcelles bâties et non-bâties de plus de 1500 m² dans toutes les autres communes.

*découvrez la liste de ces 61 communes sur www.non-lpppl.ch

Le saviez-vous ?

Dans la totalité des 316 communes vaudoises, la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet aux autorités communales et, cas échéant, à l'Etat de s'approprier toutes les parcelles bâties et non-bâties mises en vente, quelle que soit leur surface, si elles sont attenantes à un terrain propriété de la commune.

Avec le droit de préemption prévu par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), tout propriétaire qui souhaite vendre son terrain ou sa maison devra annoncer son intention à la commune. La commune devra alors décider, dans un délai de 40 jours, si elle veut acquérir le bien. Si elle y renonce, elle pourra céder son droit d'acquisition à l'Etat. L'Etat aura alors 20 jours pour décider s'il veut acquérir l'objet mis en vente. Une véritable usine à gaz!

www.non-lpppl.ch • [facebook/nonlpppl](https://www.facebook.com/nonlpppl)

Votez NON à la LPPPL le 12 février 2017

Avec la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), les travaux de rénovation énergétique seront interdits si l'Etat considère que l'impact de ces travaux n'est pas suffisamment intéressant par rapport à leurs coûts*. C'est une mesure en pleine contradiction avec la volonté de réduire la consommation d'énergie.

*article 13, alinéa 2, de la LPPPL

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) supprime purement et simplement le droit de rénover un immeuble locatif lorsque les travaux permettraient d'améliorer l'habitabilité des logements (par exemple en introduisant un ascenseur) ou d'en faciliter l'accès aux personnes handicapées*. Rien de mieux pour rendre vétuste le parc de logements!

*décision prise par le Grand Conseil le 19 avril 2016, par 75 voix contre 54 et 1 abstention

Le saviez-vous ?

Avec la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), tout propriétaire qui souhaite vendre sa maison – située par exemple à Vevey, à Yverdon ou à Nyon – à un neveu, un cousin ou un beau-fils sera soumis à la procédure du droit de préemption. A l'issue de cette procédure, la commune et, cas échéant, l'Etat pourront s'approprier la maison à la place du neveu, du cousin ou du beau-fils.

Si le droit de préemption prévu par la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) avait existé en 2015, il aurait frappé une bonne partie des 7000 actes de vente conclus cette année-là dans le canton de Vaud. Bonjour la bureaucratie!

www.non-lpppl.ch • [facebook/nonlpppl](https://www.facebook.com/nonlpppl)

Votez **NON** à la LPPPL le 12 février 2017



CECB obligatoire dès le 1^{er} janvier 2017!

Notre Lettre d'information d'octobre vous l'annonçait déjà: le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) sera obligatoire dans le canton de Vaud, dès le 1^{er} janvier 2017, en cas de:

- Vente d'un bâtiment d'habitation existant.
- Remplacement d'une installation de chauffage fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon. Cette obligation est applicable pour les habitations individuelles, les habitations collectives et les locaux administratifs et scolaires.

L'établissement d'un CECB doit être réalisé par un expert CECB officiel et n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique du bâtiment, mais l'obtention d'une note «défavorable» – E, F ou G –

aura inmanquablement une incidence négative sur la valeur vénale de l'objet. Le certificat est valable dix ans et contient une description de l'état de l'enveloppe, la technique du bâtiment et donne des indications sur des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique, une base essentielle à la planification et à la réalisation d'une rénovation. Le coût d'un certificat oscille entre Fr. 450.- et Fr. 650.- pour une villa individuelle et entre Fr. 500.- à Fr. 800.- pour un immeuble comprenant plusieurs appartements.

La Direction générale de l'environnement du canton (DIREN) vient de publier une plaquette d'information sur le CECB comprenant les nouvelles exigences légales vaudoises en la matière. Ce document peut être téléchargé sur le site de la Direction de l'énergie:



www.vd.ch/reglement-CECB ainsi que sur le site de la CVI: www.cvi.ch, rubrique «Indices & outils / autres documents à télécharger». Vous trouverez des informations complémentaires ainsi que la liste des experts reconnus sur le site: www.cecb.ch

JAB
1000 Lausanne 1



Fermeture des bureaux pendant les fêtes de fin d'année

La Chambre vaudoise immobilière ferme quelques jours ses bureaux et sa boutique entre Noël et Nouvel-An.

Nos collaboratrices et collaborateurs seront à votre disposition jusqu'au vendredi 23 décembre 2016 à 17 h, puis dès le mardi 3 janvier 2017 à 8 h.

Toute l'équipe vous souhaite de joyeuses fêtes et un excellent départ dans l'année 2017!



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.