



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Davantage de logements abordables

Une initiative populaire... populiste



Nous voterons prochainement, vraisemblablement le 9 février 2020, sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». Ce texte réclame qu'au moins 10% des nouveaux logements construits en Suisse soient déclarés d'utilité publique. Il prévoit également la possibilité pour les cantons et les communes d'exercer un droit de préemption sur les terrains adaptés à la construction de logements d'utilité publique. Sont notamment visés les terrains qui appartiennent à la Confédération ou à des entreprises publiques, comme les CFF ou la Poste. Enfin, l'initiative demande à la Confédération de veiller à ce que «les programmes des pouvoirs publics visant à encourager les assainissements n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré».

Hausse du taux de logements vacants

Malgré son titre accrocheur, cette initiative est excessive et irréaliste. La situation du marché du logement varie d'une

région à l'autre. Il est donc insensé de vouloir imposer un pourcentage rigide de logements d'utilité publique à l'échelle de la Suisse. Cette initiative conduirait à un travail administratif important dès lors qu'il faudrait définir de façon uniforme la notion de logements d'utilité publique et vérifier périodiquement, au moins une fois par année, que le taux de 10% est atteint. Si ce taux n'est pas atteint, il serait nécessaire de prendre des mesures correctrices.

N'oublions pas que le taux de logements vacants, en moyenne suisse, n'a cessé d'augmenter au cours de ces dernières années. Ce taux était de 1,18% en 2015, de 1,3% en 2016 et de 1,45% en 2017. Aujourd'hui, il s'élève à 1,62%. Nous assistons ainsi à une détente sur le marché du logement, qui a pour effet de faire baisser les prix de l'habitat en propriété et en location.

Un contre-projet ciblé et concret

Le Parlement a décidé, à juste titre, d'opposer à cette initiative un contre-projet indirect. Il s'agit d'injecter dans le fonds fédéral de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique



250 millions supplémentaires. Ce fonds, qui permet d'accorder aux coopératives d'habitation des crédits à un taux bas en vue de la construction et de la rénovation de logements, est aujourd'hui doté de 510 millions, intégralement engagés. Cela signifie que le fonds de roulement est actuellement «à sec», pénalisant bon nombre de projets développés par les coopératives d'habitation. A noter que le fonds de roulement n'est pas géré à fonds perdu, l'argent qui y est injecté continuant d'appartenir à la Confédération.

Sur le plan institutionnel, les Chambres fédérales ont lié l'initiative au contre-projet

indirect. En d'autres termes, les 250 millions supplémentaires ne seront débloqués que dans l'hypothèse où l'initiative est rejetée en votation populaire.

La question à trancher en début d'année prochaine est donc relativement simple. Voulons-nous un chambardement complet de la politique fédérale du logement, comme l'exige l'initiative? Ou préférons-nous une mesure ciblée et concrète en faveur des coopératives d'habitation? Notre choix est fait: nous voterons résolument NON à l'initiative.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

Une législation... complexe

La loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et le règlement d'application (RLPPL) sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018. Ces textes soulèvent régulièrement des questions tant juridiques que politiques. En l'état, la CVI souhaite mettre en exergue trois points.

Application territoriale différenciée

A la fin du mois de janvier dernier, le Conseil d'Etat a arrêté la liste des districts dans lesquels le volet «préservation» de la LPPPL s'applique pleinement, en raison d'un taux prononcé de pénurie de logements (taux de logements vacants inférieur à 1% en moyenne les trois dernières années), dans lesquels il s'applique de manière allégée (taux de vacance entre 1% et 1,5%) et dans lesquels il ne s'applique pas (taux de vacance supérieur à 1,5%).

Concrètement, en 2019, le volet «préservation» de la LPPPL s'applique pleinement dans sept districts et de manière allégée dans le district de Riviera-Pays-d'Enhaut.

Il ne s'applique par contre pas du tout dans les districts d'Aigle et de Broye-Vully.

S'agissant du volet «promotion», à l'exception du droit de préemption, dont la réglementation ne devrait entrer en vigueur qu'au début de l'année prochaine, il s'applique dans tous les districts.

Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,5%. Ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par l'Etat.

Lorsque la pénurie est prononcée, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1%, les articles 14 et 21 de la LPPPL prévoient des modalités particulières d'application.

Obligation d'informer préalablement le locataire

L'article 6, alinéa 3, de la LPPPL a la teneur suivante: «Le maître de l'ouvrage ou son mandataire a

l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation d'un bâtiment existant. Il leur expose son projet et les informe de la répercussion probable sur leurs loyers.

Il leur impartit un délai de trente jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions». Quant au RLPPL, il précise que le propriétaire doit informer les locataires au plus tard quarante jours avant le dépôt du dossier d'enquête.

La Division du logement de l'Etat de Vaud a suggéré à la CVI de rappeler à ses membres et clients la teneur de ces dispositions. En effet, si l'obligation d'information n'est pas respectée, il existe un risque de nullité de la procédure, très préjudiciable pour le propriétaire. Et dans tous les cas, les autorités compétentes se voient contraintes de suspendre l'examen de la requête qui leur est soumise aussi longtemps que la procédure d'information n'a pas été menée conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Une motion réclame des simplifications administratives

Le député Marc-Olivier Buffat a déposé le 7 mai 2019 une motion au Grand Conseil demandant à l'Etat de simplifier les procédures imposées aux propriétaires en cas de rénovation de logements.

Selon la LPPPL, les travaux de rénovation n'impliquant



Marc-Olivier Buffat.

© ARC/J.-B. Sieber

pas de restructuration et dont le coût est inférieur à 20% de la valeur à neuf indexée de l'immeuble peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.

Or, même si des travaux sont dispensés d'autorisation en vertu de la LPPPL, certaines municipalités vaudoises exigent une demande d'autorisation en application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Cette façon de faire multiplie inutilement les procédures, notamment lorsqu'il s'agit de menus travaux de rénovation intérieure (de la cuisine ou de la salle de bain par exemple) lors d'un changement de locataire. Les délais peuvent en outre s'allonger sur plusieurs mois en cas de difficultés d'interprétation. Cela freine la mise à disposition de logements, y compris dans les régions où sévit la pénurie, et contrecarre la volonté légitime des propriétaires d'entretenir correctement les objets loués.

Au vu de ces constats, le député Marc-Olivier Buffat préconise notamment une application mieux coordonnée de la LPPPL et de la LATC.

Taux global de vacance dans les districts vaudois

	2016	2017	2018	Moyenne 2016-2018
Aigle	1.9	2.2	2.4	2.13
Broje-Vully	1.5	1.3	2.1	1.60
Gros-de-Vaud	0.7	1.0	0.9	0.84
Jura-Nord vaudois	0.7	1.1	1.1	0.95
Lausanne	0.4	0.4	0.7	0.51
Lavaux-Oron	0.7	0.8	0.9	0.81
Morges	0.7	0.9	1.0	0.83
Nyon	0.9	1.0	1.0	0.96
Ouest lausannois	0.5	0.7	0.3	0.51
Riviera-Pays-d'Enhaut	1.0	0.9	1.5	1.14

De nouveaux avantages pour les membres

La CVI conclut un partenariat avec Romande Energie Services SA et Effitec SA

La Chambre vaudoise Immobilière (CVI) vient de conclure un accord de partenariat avec Romande Energie Services SA et Effitec SA. Les membres individuels de la CVI bénéficient, dès à présent, de rabais sur les prestations énergétiques et les contrôles des installations électriques proposés par ces deux sociétés. Cet accord de partenariat traduit notamment la volonté des acteurs concernés d'encourager les améliorations énergétiques dans le domaine du bâtiment.



Les contrats ont été signés le 9 avril à Lausanne.

De gauche à droite: Simon Wharry (directeur adjoint de la CVI), Olivier Feller (directeur de la CVI), David Koechli (directeur région Vaud de RES SA), Anne Gausсен Rapit (présidente de la CVI), Oliviero Iubatti (directeur de RES SA) et Jean-Claude Chevalley (directeur d'Effitec SA).

Photo: ARC/J.-B. Sieber

Romande Energie Services SA (RES) et Effitec SA sont des sociétés du Groupe Romande Energie SA. RES fournit des services énergétiques comprenant notamment

l'optimisation énergétique des bâtiments. Effitec propose, entre autres, des contrôles des installations électriques des bâtiments conformément à l'ordonnance sur les installa-

tions à basse tension (OIBT). Afin de pouvoir bénéficier de ces remises, le membre de la CVI doit indiquer au moment de sa demande d'offre son statut au moyen

du numéro figurant sur sa carte de membre. Les remises ne sont pas cumulables avec d'autres promotions, notamment une offre limitée dans le temps.

RES s'engage à accorder aux membres individuels de la CVI une **remise de 5% sur l'ensemble de son offre de services énergétiques** dans les domaines suivants:

- Installations solaires (photovoltaïques et thermiques);
- Installations de chauffage (notamment pompes à chaleur et boilers thermodynamiques);
- Installations de climatisation;
- Installations électriques (éclairage intérieur et extérieur, domotique, bornes de recharge);
- Contrats d'entretien liés aux installations susmentionnées.



Cette remise est accordée sur le montant net, hors taxes, de la facture globale finale comprenant la main-d'œuvre et le matériel. La base des prix est celle figurant dans l'offre. A défaut d'offre, les tarifs pratiqués usuellement par RES sont utilisés comme base de calcul.

Le rabais ne s'applique pas aux prestations offertes par Romande Energie Services SA qui ne sont pas listées ci-avant, notamment aux audits CECB/CECB+ ou aux contrôles effectués sur les installations intérieures.

La remise de 5% prévue n'est pas cumulable avec une autre promotion ou remise accordée par RES, notamment une offre limitée dans le temps.

Les demandes sont à adresser:

- Par courriel à res@romandie-energie.ch
 - Par téléphone au 0800 773 648
- Pour toutes informations: <https://romandie-energie.ch/cvi>

Effitec s'engage à accorder aux membres individuels de la CVI une **remise de 5% sur l'ensemble de son offre de services énergétiques** dans les domaines suivants:

- Contrôles périodiques des installations électriques conformément aux articles 5 et 36 OIBT;
- Contrôles quinquennaux des installations électriques lors d'un changement de propriétaire si le dernier contrôle date d'il y a plus de cinq ans conformément aux articles 5 et 36 OIBT.

La base des prix est le tarif disponible au moment de la réalisation des prestations. Ce tarif est disponible sur demande auprès d'Effitec. Ce tarif est susceptible d'être modifié entre la demande d'offre et la réalisation des prestations. Effitec informera le cas échéant personnellement les membres de la CVI qui auront demandé une offre selon l'ancien tarif. Pour les objets mixtes, il est nécessaire de demander une offre à laquelle le rabais sera appliqué.

Les demandes sont à adresser:

- Via le formulaire de contact sur <https://www.effitec.ch/demander-une-offre/>
- Par téléphone au 0848 701 000



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Assemblée générale 2019

La CVI se porte bien

La 81^e Assemblée générale de la CVI s'est tenue le 23 mai au Palais de Beau-lieu à Lausanne en présence de quelque 250 participants (membres individuels et professionnels de la CVI, élus politiques, représentants des autorités judiciaires, délégués d'associations économiques, cadres de l'administration cantonale, etc.).

La présidente, M^e Anne Gaussen Rapit, ainsi que la direction de la Chambre, emmenée par Olivier Feller, Simon Wharry et Jacques Ansermet, ont passé en revue les activités de l'exercice 2018. Le dynamisme déployé par l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de la CVI tout au long de l'année a permis d'enregistrer d'excellents résultats.



Roberto Balzaretti.

Au terme de la partie statutaire, les membres présents ont pu assister à une conférence éclairante du Secrétaire d'Etat Roberto Balzaretti, chef de la Direction des affaires européennes au Département fédéral des affaires étrangères, sur



De gauche à droite: Simon Wharry, Jean-Daniel Laffely (trésorier de la CVI), Olivier Feller, Roberto Balzaretti, Anne Gaussen Rapit et Jacques Ansermet.

le thème: «les relations Suisse – Union européenne: passé, présent et futur».

JAB
1000 Lausanne 1

Cours CVI 2019

Il reste des places!

L'engouement rencontré par notre programme de cours 2019 témoigne de la pertinence des thèmes abordés et de la qualité des formations dispensées. N'attendez plus pour vous inscrire à l'un ou l'autre des derniers cours du millésime 2019:

- **Aspects de la PPE:** 3 septembre 2019, 8 h 30-12 h et 13 h 30-16 h (Fr. 270.- membre CVI / Fr. 340.- non-membre CVI)
- **Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé:** 12 septembre 2019, 8 h 30-12 h (Fr. 160.- membre CVI / Fr. 200.- non-membre CVI)
- **La rénovation énergétique de l'habitat: exemples pratiques:** 26 septembre 2019, 8 h 30-12 h (Fr. 180.- membre CVI / Fr. 220.- non-membre CVI)
- **Propriétaire immobilier et assurances: tout ce qu'il faut savoir pour être bien couvert en toutes circonstances:** 3 octobre 2019, 16 h 30-19 h 30 (Fr. 160.- membre CVI / Fr. 200.- non-membre CVI).

Cours supplémentaire «Etablissement du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires»

Pour répondre à une forte demande, un cours supplémentaire est organisé le **jeudi 29 août 2019 de 8 h 30 à 12 h à Lausanne** (Fr. 160.- membre CVI / Fr. 200.- non-membre CVI).

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

Le programme 2019 complet et détaillé se trouve sur: www.cvi.ch/services/cours-et-seminaires



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, Vevey – Diffusion: 14 597 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.