

**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**
L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

88% des locataires vaudois sont satisfaits de leur logement



La Chambre vaudoise Immobilière (CVI) a fait réaliser il y a quelques mois, d'entente avec la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Vaud), une enquête de satisfaction par l'institut M.I.S. Trend auprès d'un échantillon représentatif de 500 locataires vaudois âgés de 18 à 74 ans. Il s'agit de la dixième étude de ce genre, la première ayant été conduite en 1999.

Le premier constat qui s'impose, c'est que les résultats obtenus cette année se laissent aisément comparer à ceux enregistrés lors des précédentes enquêtes. Au-delà de l'évolution du marché immobilier, de la conjoncture économique et des débats politiques, les réponses des locataires se singularisent par une certaine constance.

Le deuxième constat, c'est que les relations entre les locataires et les propriétaires sont globalement harmonieuses. Ainsi, 88% des locataires interrogés se déclarent très ou assez satisfaits de leurs

conditions de logement. Sur une échelle de 1 (très insatisfait) à 10 (très satisfait), 33% des locataires attribuent les notes 9 et 10 à leurs conditions de logement, 31% la note 8, 19% la note 7, 6% la note 6 et 11% des notes entre 1 et 5.

Par ailleurs, 4% des locataires jugent que leur loyer est très bon marché, 14% qu'il est plutôt bon marché, 57% le qualifient de correct, 22% estiment qu'il est plutôt cher, 3% qu'il est beaucoup trop cher. En clair, cela signifie que 75% des locataires considèrent que leur loyer est correct, voire plutôt bon marché. Enfin, 89% des locataires n'ont jamais subi de résiliation de bail.

Ces données, qui vont à l'encontre de certains préjugés, sont encourageantes. Il convient toutefois de poursuivre les efforts pour répondre au mieux aux attentes des locataires. En la matière, la CVI a un rôle actif à jouer en soignant la qualité de ses conseils, cours et publications.

L'enjeu des rénovations énergétiques

Comme la question climatique préoccupe une part grandissante de l'opinion publique, nous avons voulu savoir cette année si les locataires considéraient que leur logement nécessitait d'être rénové ou d'être équipé d'installations moins gourmandes en énergie. Les

Voyons quelles notes les locataires ont mis à leur propriétaire...



Sondage auprès des locataires pour apprécier leur degré de satisfaction par rapport à leur logement.

avis sont partagés puisque 51% estiment que leur logement doit être rénové alors que 47% pensent que cela n'est pas nécessaire (2% sont indécis).

Les réponses des locataires paraissent plus nuancées si l'on englobe l'enjeu financier. Ainsi, 41% des sondés sont prêts à admettre des rénovations et l'installation d'équipements plus économes en énergie moyennant une augmentation correspondante du loyer, tandis que 44% des locataires préfèrent conserver leur logement dans son état actuel avec un loyer inchangé (15% sont indécis). Cela semble indiquer que dans le débat relatif à la protection de l'environnement naturel, on ne saurait négliger les aspects économique et social si l'on

veut obtenir des résultats concrets à brève échéance.

55% des locataires rêvent d'accéder à la propriété

Un autre élément frappant, c'est que l'envie des locataires d'accéder à la propriété de leur logement reste forte. 55% des locataires souhaiteraient en effet acquérir un jour leur propre logement. Bien que l'aménagement du territoire soit devenu un enjeu politique majeur, il est intéressant de noter que 61% des locataires désireux d'accéder à la propriété aimeraient acheter une maison tandis que 24% souhaitent acquérir un appartement (15% sont indécis).

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Ordonnance sur les fonds propres

Un durcissement en vue?

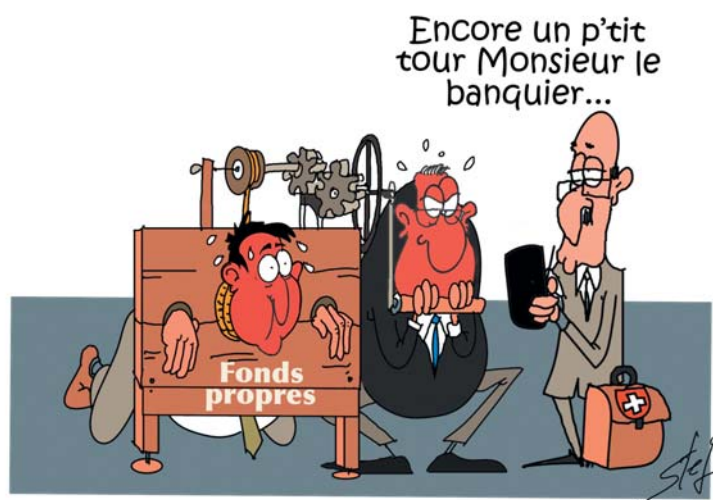
Le Département fédéral des finances a récemment organisé une consultation publique en vue de durcir les conditions prévues dans l'ordonnance du Conseil fédéral sur les fonds propres en matière d'octroi de crédits hypothécaires pour des objets résidentiels de rendement.

La CVI ne conteste pas la nécessité d'encadrer l'octroi des crédits hypothécaires par un certain nombre de règles de manière à ce que le marché immobilier et la propriété privée soient durablement robustes. Il convient en particulier de veiller à ce que les propriétaires puissent assumer les conséquences financières de leurs actes à moyen et à long termes. De telles règles doivent toutefois être édictées avec retenue, de façon différenciée et dans le respect du principe

de la proportionnalité afin de ne pas chambouler inutilement l'économie immobilière.

Si des mesures additionnelles doivent être prises, la CVI invite le Conseil fédéral à renoncer à inscrire dans l'ordonnance sur les fonds propres des contraintes étatiques unifiées nouvelles. Il vaut mieux privilégier la voie de l'autorégulation par la branche bancaire elle-même. L'Association suisse des banquiers, qui partage cette approche, vient d'ailleurs de soumettre à la FINMA une adaptation raisonnable des règles internes dont elle s'est dotée en vue de contribuer à la stabilisation du marché des objets résidentiels de rendement.

Par ailleurs, il importe d'éviter à tout prix que d'éventuelles mesures additionnelles frappent



Le Conseil fédéral voudrait obliger les banques à revoir leur politique de crédits hypothécaires avec des apports en fonds propres plus importants.

de façon indifférenciée tous les investisseurs et établissements bancaires, quelles que soient les régions concernées, dès lors que les situations individuelles

sont variables. En d'autres termes, il s'agit de prendre d'éventuelles mesures uniquement dans les cas où celles-ci sont véritablement nécessaires.

Formation

Derniers cours CVI 2019: n'attendez plus pour vous inscrire!

Notre programme de formation 2019 arrive à son terme. Il est encore possible de s'inscrire aux deux cours suivants:

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT: EXEMPLES PRATIQUES

Un très grand nombre d'habitations mériteraient une rénovation énergétique. Que ce soit pour économiser de l'énergie, réduire sa facture d'énergie, préserver l'environnement, augmenter significativement le confort des occupants, ou encore apporter une réelle plus-value

à son bien immobilier, les avantages d'une rénovation ne sont plus à démontrer. Il s'agit alors de savoir comment s'y prendre et de connaître les principales erreurs à éviter.

Date: 26 septembre, 8 h 30-12 h, Lausanne

Animation: Martial Bujard, ingénieur EPF, Bureau EHE SA, accompagné d'un second spécialiste

Prix: 180.- membres CVI / Fr. 220.- non-membres (prix incluant un exemplaire de la brochure «Guide de la rénovation énergétique»)

PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ET ASSURANCES: TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR ÊTRE BIEN COUVERT EN TOUTES CIRCONSTANCES

Le domaine des assurances est complexe et très diversifié. Il peut être difficile de s'y retrouver et de répondre ainsi aux préoccupations principales de chaque propriétaire: être bien assuré et se prémunir des risques pouvant endommager son bien immobilier. L'objectif de ce cours est donc de dresser un panorama des assurances à chaque étape de la propriété, en passant des assurances obligatoires dans le

canton de Vaud, aux assurances pouvant être conclues auprès d'un assureur privé.

Date: 3 octobre, 16 h 30-19 h 30, Lausanne

Animation: Marie-José Rod, déléguée de direction auprès de Vaudoise Assurances et Vanessa Grand-Pierre, service juridique CVI

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

Renseignements et inscriptions: M^{me} Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch

Logements vacants

En augmentation dans cinq districts

Au 1^{er} juin 2019, le taux global de logements vacants dans le canton de Vaud se maintient à 1,1%, avec 4512 logements annoncés vacants dont 980 destinés uniquement à la vente. Il ressort de ces dernières données publiées par Statistique Vaud une très faible augmentation de l'offre (+130 logements)

par rapport à 2018. Les dix districts vaudois connaissent des fortunes diverses: Aigle, Lausanne et Riviera-Pays-d'Enhaut enregistrent une diminution de leur taux de logements vides, à l'inverse de Broye-Vully, Gros-de-Vaud, Jura-Nord vaudois, Lavaux-Oron et Ouest lausannois, en augmentation.

Sur le marché locatif uniquement, la situation tend également à se stabiliser avec un taux de 1,3%, similaire à celui de l'année dernière. La pénurie de logements qui perdurait depuis le début des années 2000 s'estompe progressivement. L'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire reste toutefois obligatoire tant que

le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, n'aura pas atteint 1,5%.

L'enquête cantonale porte également sur les locaux industriels et commerciaux. Au 1^{er} juin 2019, 154 900 m² de surfaces étaient encore disponibles, contre 158 700 m² en 2018.

Logements vacants par district au 1^{er} juin 2019*

	Total		A louer		A vendre		Taux global de vacance		Tendance
	Au 01.06.19	Au 01.06.18	Au 01.06.19	Au 01.06.18	Au 01.06.19	Au 01.06.18	Au 01.06.19*	Au 01.06.18	
VAUD	4512	4385	3532	3382	980	1003	1.1	1.1	↕
Aigle	651	726	386	424	265	302	2.1	2.4	↓
Broye-Vully	589	439	482	392	107	47	2.8	2.1	↕
Gros-de-Vaud	223	165	177	129	46	36	1.2	0.9	↕
Jura-Nord vaudois	653	498	548	411	105	87	1.4	1.1	↕
Lausanne	392	624	370	592	22	32	0.4	0.7	↓
Lavaux-Oron	291	263	259	218	32	45	1.0	0.9	↕
Morges	386	367	287	293	99	74	1.0	1.0	↔
Nyon	487	475	347	329	140	146	1.0	1.0	↔
Ouest lausannois	336	120	328	113	8	7	0.9	0.3	↕
Riviera-Pays-d'Enhaut	504	708	348	481	156	227	1.1	1.5	↓

* Résultats provisoires. Source: StatVD/OFS (statistique annuelle des logements vacants)

Différences entre le taux global de logements vacants et le taux sur le marché locatif, 2010-2019

	Taux de logements vacants	Taux de vacance sur le marché locatif
2010	0.5	0.5
2011	0.5	0.5
2012	0.6	0.6
2013	0.6	0.6
2014	0.7	0.7
2015	0.7	0.7
2016	0.8	0.9
2017	0.9	1.2
2018	1.1	1.3
2019*	1.1	1.3

Personnel

Du changement au service juridique

Juriste à la CVI depuis 2013, Sandra Pereira a quitté ses fonctions à la fin du mois de juin. Nous tenons à remercier notre collègue pour la disponibilité, la rigueur et les compétences dont elle a fait preuve durant son activité au sein de notre association et

formons nos meilleurs vœux pour son avenir.

Pour compenser ce départ et nous permettre de continuer à répondre aux attentes multiples de nos membres, la direction de la CVI a engagé une nouvelle collaboratrice en la personne de Madeline

Mettraux. Titulaire d'un Master en droit de l'Université de Lausanne, M^{me} Mettraux a travaillé dans un bureau d'architectes-urbanistes avant de rejoindre notre service juridique au début du mois d'août. Toute l'équipe de la CVI lui souhaite une cordiale bienvenue!



Sandra Pereira



Madeline Mettraux

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Permanence juridique de Vevey, 2^e semestre 2019

Tous les quinze jours, une juriste de la CVI est à votre disposition le mardi matin (8 h 30-11 h 30) à Vevey. Les membres peuvent se rendre sur rendez-vous à cette permanence aux dates suivantes:

- 24 septembre
- 8 et 22 octobre
- 5 et 19 novembre
- 3 et 17 décembre

JAB
1000 Lausanne 1



Promouvoir et concevoir un environnement construit de qualité

La Société Suisse des Ingénieurs et Architectes (SIA) – section Vaud s'active pour aider et conseiller aussi bien les propriétaires que les professionnels de la construction, urbanistes, aménagistes et autorités politiques. Différentes actions et événements organisés ponctuellement viennent concrétiser ces engagements. Ce sera le cas au mois de septembre avec le



Café-Conseil SIA Vaud 30 minutes de conseil gratuit!

Vous souhaitez rénover votre maison ou avez un projet de construction en tête mais ne savez pas comment vous y prendre? Le Café-Conseil de la SIA Vaud est là pour répondre à vos questions! Profitez d'un rendez-vous libre, gratuit et sans engagement avec un ingénieur et un architecte membres SIA. Ces professionnels de la construction vous orienteront de façon neutre et avisée sur les possibilités qui s'offrent à vous. Le Café-Conseil SIA Vaud sera présent durant les heures de marché en matinée:

- samedi 21 septembre à Nyon, Hostellerie du XVI^e siècle et à la Tour-de-Peilz, Hôtel de la Vieille Tour
- samedi 28 septembre à Yverdon et à Lausanne (lieux exacts à consulter sur www.vd.sia.ch)

Si vous ne pouvez pas vous rendre sur place aux dates fixées, écrivez à participer@vd.sia.ch pour être informé des prochains cafés-conseils!

SIA Vaud et CVI: un partenariat durable et profitable

L'accord de partenariat conclu en 2010 entre ces deux associations permet aux membres individuels de la CVI de bénéficier, une fois par année, d'une consultation gratuite d'une heure auprès d'un architecte et d'un ingénieur de la SIA Vaud dans les domaines de la construction et de l'énergie.

Pour profiter de cet avantage, les membres de la CVI doivent solliciter l'accord du service juridique. Si ce dernier estime, au vu des circonstances, que la consultation souhaitée se justifie, il délivre un «bon» correspondant. Il ne reste alors au propriétaire, membre de la CVI, qu'à prendre rendez-vous avec la SIA Vaud.



Frais administratifs des décomptes de chauffage 2018-2019

Les frais administratifs pour l'établissement des comptes de chauffage et eau chaude 2018-2019 s'élèvent à Fr. 261.00 par installation plus un montant de Fr. 42.25 par appartement ou local chauffé (hors TVA).



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.