PUBLICATION
Une nouvelle version du contrat de conciergerie est disponible. **Page 2**

POLITIQUE
Remous autour de la taxe d'équipement communautaire. **Page 3**

CONFÉRENCES
Ce qu'il faut savoir à l'achat d'une PPE. Profitez de conseils juridiques et pratiques. **Page 4**

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 4/2024 – SEPTEMBRE

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

L'Union pour le logement mènera la campagne en faveur des deux révisions ciblées du droit du bail sur lesquelles le peuple votera le 24 novembre. Ces révisions visent à renforcer la sécurité du droit en précisant dans la loi certaines règles en matière de sous-location et de résiliation pour besoin propre urgent qui découlent de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Personne ne remet en question la sous-location, dont le but est de permettre à des locataires qui partent dans une autre région linguistique du pays ou à l'étranger pendant un certain temps de retrouver leur logement à leur retour. Mais ce but peut aujourd'hui être contourné par des locataires qui n'ont aucune intention de réintégrer leur logement, la sous-location devenant alors une forme de business.

La révision soumise au scrutin populaire vise à corriger cette anomalie. Nous ne voulons plus que des appartements puissent être proposés à la sous-location de façon répétée et à des prix surfaits, conduisant à des nuisances dans les immeubles d'habitation pour les locataires en place alors que la pénurie sévit dans de nombreuses régions du pays.

Par ailleurs, en droit actuel, le nouvel acquéreur d'un logement ou d'un local commercial loué qui souhaite occuper lui-même le bien acheté doit démontrer l'existence d'un besoin personnel urgent pour pouvoir résilier le contrat de bail. Or, en pratique, il est très difficile d'apporter cette preuve. La révision vise donc à remplacer la preuve d'un besoin urgent par celle d'un besoin actuel et important établi sur la base d'une évaluation objective. ▬

MARCHÉ DU LOGEMENT

Davantage d'efficacité et d'équité svp !

L'Union pour le logement s'engage pour des mesures raisonnables et durables contre la pénurie de logements.

Dans plusieurs régions de notre pays, la demande de logements dépasse largement l'offre. La croissance démographique, l'augmentation du nombre de ménages de petite taille et la hausse des besoins en surface habitable par personne en sont les principaux motifs. Chaque année, la Suisse aurait besoin de quelque 50'000 logements supplémentaires. On en produit à peine un peu plus de 40'000. Et le nombre de permis de construire délivrés pour de nouvelles constructions est en diminution.

Face à ces constats, les associations faîtières représentatives des propriétaires, du secteur de la construction et de l'économie immobilière ont créé, à la fin du mois de juin dernier, l'Union pour le logement et publié un Manifeste qui décline toute une série de propositions visant à booster l'offre de logements. L'Union pour le logement réclame une accélération des procédures d'approbation des plans d'affectation et de délivrance des permis de construire de même qu'un allègement des normes à tous les échelons institutionnels. Les tribunaux devraient également être tenus de rendre leurs décisions plus rapidement. Des mesures procédurales doivent être prises dans ce domaine, et l'octroi de moyens financiers ou en personnel supplémentaires ne doit pas être exclu. La flexibilisation des modalités de transformation des locaux commerciaux en logements doit aussi être envisagée.

Il s'agit par ailleurs de limiter l'impact des oppositions infondées aux projets de construction. En effet, si certains recours sont légitimes dans la mesure où ils mettent en évidence des incohérences concrètes ou juridiques des projets, d'autres démarches oppositionnelles visent uniquement à rallonger les procédures.

En clair, nous devons veiller aux intérêts de notre société dans son ensemble, donner plus de poids à l'intérêt collectif prépondérant à la production de logements. Ce n'est qu'avec davantage de logements que le marché pourra à nouveau fonctionner correctement. Et seule une offre plus abondante de logements aura un effet modérateur sur les prix et les loyers. ▬

Plus d'infos sur https://pour-le-logement.ch

LOGEMENTS VACANTS

Une stabilité... peu réjouissante

L'enquête annuelle conduite par Statistique Vaud auprès des communes vaudoises recense 4'202 logements vacants au 1er juin 2024 (-28 unités par rapport à l'an dernier), comprenant 1'253 objets à vendre et 2'949 proposés à la location. Ce résultat porte le taux de logements vacants à 0,96% (0,98% au 1er juin 2023). Au vu de la stabilité des chiffres publiés, la pénurie de logements persistante dans le canton ne laisse pas augurer d'un renversement de tendance de sitôt.

Le district de la Broye-Vully ayant vu son taux de logements vacants baisser de 1,51 à 1,31% ces douze derniers mois, le district d'Aigle (1,81%) est désormais le seul à remplir les conditions d'un marché considéré comme équilibré (taux de vacance supérieur à 1,5%). A l'opposé, l'Ouest lausannois (0,47%) et Lausanne (0,62%) vivent une situation de pénurie toujours aussi tendue.

L'enquête sur les locaux industriels et commerciaux vacants, effectuée conjointement à celle sur les logements vacants, chiffre à 201'826 m² les surfaces industrielles et commerciales vacantes disponibles dans le canton, contre 237'610 m² en 2023.

STATISTIQUES

Logements vacants par district au 1er juin 2024

	Total		A louer		A vendre		Taux de vacance		Tendance
	Au 01.06.24	Au 01.06.23	Au 01.06.24	Au 01.06.23	Au 01.06.24	Au 01.06.23	Au 01.06.24*	Au 01.06.23	
VAUD	4202	4230	2949	3301	1253	929	0.96	0.98	↓
Aigle	604	516	342	352	262	164	1.81	1.57	↑
Broye-Vully	307	352	201	278	106	74	1.31	1.51	↓
Gros-de-Vaud	143	185	104	147	39	38	0.67	0.89	↓
Jura-Nord vaudois	617	593	502	512	115	81	1.25	1.21	↑
Lausanne	590	575	526	518	64	57	0.62	0.61	↑
Lavaux-Oron	267	296	171	237	96	59	0.82	0.92	↓
Morges	436	348	230	266	206	82	1.04	0.83	↑
Nyon	620	599	425	398	195	201	1.25	1.22	↑
Ouest lausannois	192	185	173	162	19	23	0.47	0.46	↑
Riviera-Pays-d'Enhaut	426	581	275	431	152	150	0.85	1.16	↓

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

PUBLICATION

Mise à jour du contrat de conciergerie

La première version du contrat type de conciergerie avait été proposée en 2001. Après plus de vingt ans de pratique, une mise à jour du texte était nécessaire. Une nouvelle mouture a ainsi été élaborée par la Chambre vaudoise immobilière et la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier.

Cette version actualisée se veut complète, claire et facile d'utilisation. Elle contient les clauses principales qu'un contrat de travail doit impérativement prévoir, tout en laissant des champs vides à compléter destinés à régler les dispositions contractuelles spécifiques aux deux parties, notamment le montant du salaire et le taux d'activité.

Ce nouveau modèle de contrat est enrichi de deux annexes, les «directives de sécurité pour le service de conciergerie» qui énumèrent les mesures de sécurité élémentaires que le concierge est tenu de respecter dans l'exercice de son activité et un «cahier des charges», sous la forme d'un tableau Excel, qui permet notamment de sélectionner les tâches que le concierge doit accomplir et leur fréquence.

Ce nouveau contrat accompagné de ses deux annexes est disponible à la vente en deux formats, une version sur support papier et une version numérique sur clé USB, pour un prix total de Fr. 15.-.

Pour toute commande : boutique@cvi.ch, tél. 021 341 41 44, www.cvi.ch (rubrique «Publications et formules»).

TAXE D'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Un combat qui porte des fruits !

La taxe pour l'équipement communautaire – une spécificité vaudoise – peut être prélevée par les communes à la suite du classement d'un terrain en zone bâtir ou d'une augmentation des droits à bâtir sur un terrain déjà colloqué en zone constructible.

Introduite dans bon nombre de communes, la taxe pour l'équipement communautaire 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, la 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 sur un terrain constructible est en vigueur, c'est-à-dire avant même que le propriétaire n'ait bénéficié de la plus-value réelle sur le plan financier. Ainsi, le propriétaire peut se retrouver dans la situation de devoir s'acquitter d'une taxe sans bénéficier d'une quelconque rentrée financière.

Le 6 décembre 2023, d'entente avec la CVI, le député Pierre Kaelin a déposé une motion au Grand Conseil demandant au Conseil d'Etat de présenter un projet de modification du droit cantonal pour que la taxe d'équipement communautaire ne puisse être perçue qu'au moment où un terrain est vendu ou qu'un permis de construire est octroyé. La commission parlementaire qui a examiné cette motion semble y être favorable mais sous la forme d'un postulat. C'est une bonne nouvelle !

Par ailleurs, d'entente avec la CVI, le conseiller communal prilliéran Fabien Deillon a déposé une interpellation relative aux modalités de perception de la taxe le 13 novembre 2023. Dans sa réponse du 22 janvier 2024, la Municipalité de Prilly relève qu'elle partage la préoccupation exprimée dans l'interpellation, la perception de la taxe d'équipement communautaire ne tenant pas suffisamment compte, selon elle, des futures intentions des propriétaires en matière constructive. Depuis lors, la Municipalité de Prilly cherche à conclure des conventions avec les propriétaires concernés pour rétablir l'équité. C'est une bonne nouvelle !

SÉMINAIRE SUR LE DROIT PRIVÉ IMMOBILIER

Changement de date

Le séminaire portant sur les nouveautés en matière de droit privé immobilier initialement prévu le 4 septembre est déplacé au mardi 26 novembre. Les personnes inscrites ont été informées du changement.

Ce séminaire, destiné avant tout aux professionnels de l'immobilier, présentera les innovations procédurales (Code de procédure civile) s'agissant des procès immobiliers, abordera la propriété par étages avec l'analyse de l'avant-projet de révision des articles 712 et suivants du Code civil, évoquera la problématique des squatters sous l'angle juridique et pratique et fera le point sur la jurisprudence récente en matière de fixation du loyer initial et de variation de loyer.

Il reste suffisamment de places. N'hésitez pas à vous inscrire.

Date : mardi 26 novembre 2024
de 8 h 45 à 12 h.
Lieu : Forum de Savigny.
Prix : Fr. 180.- membres CVI / Fr. 230.- non-membres CVI.
Renseignements et inscriptions :
Sylvie Tschannen, responsable des cours et séminaires : tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique « Cours et séminaires »).

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Nouvelle séance d'information

150 ans sia vaud 1874-2024

Entreprendre un projet de rénovation énergétique est complexe. Pour éviter les mauvaises surprises, il est essentiel de faire les bons choix et de vous entourer des bonnes personnes. La Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) section Vaud, en collaboration avec la CVI, vous aiguille dans cette démarche et organise une nouvelle séance d'information gratuite destinée aux membres individuels de la CVI, similaire à celle déjà organisée en début d'année. Des spécialistes (ingénieur et architecte) vous y présenteront les options qui s'offrent à vous en matière de rénovation énergétique et d'optimisation de votre habitat.
A la suite de cette séance d'information générale, les participants qui le souhaitent auront la possibilité de s'inscrire quelques semaines plus tard à une entrevue personnalisée d'une demi-heure avec un binôme ingénieur-architecte.

Quand ? Mercredi 2 octobre 2024
Où ? Salles de cours de la CVI, Avenue Sainte-Luce 11, Lausanne
Programme :
17 h 30 : Accueil
18 h 00 : Séance d'information « Rénovation énergétique et optimisation de son habitat »
19 h 15 : Apéritif

Séance d'information gratuite. Nombre de places limité.
Inscription obligatoire auprès de la CVI, Sylvie Tschannen : tschannen@cvi.ch

PROTECTION DES DONNÉES

Précisions

A la CVI, la protection de vos données personnelles nous tient à cœur. Dans le prolongement de la révision totale de la loi fédérale sur la protection des données, nous avons clarifié la manière dont nous traitons vos données personnelles. Nous n'avons pas changé la manière de les traiter mais nous souhaitons vous assurer de toute la transparence requise. Vous trouvez plus d'informations à ce sujet dans notre Déclaration de protection des données personnelles disponible sur notre site internet et dans nos locaux.

FISCALITÉ

Il faut patienter...

Portée par la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, la Chambre vaudoise immobilière, la Fédération patronale vaudoise et quelques députés, l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous» a été déposée le 5 avril 2023, munie de plus de 28'000 signatures valables alors que 12'000 paraphes auraient suffi. Cette initiative demande une diminution des impôts cantonaux sur le revenu et la fortune de 12%.

Selon la loi, le Conseil d'Etat disposait d'un délai de 15 mois pour déposer son préavis concernant cette initiative. Mais le 3 juillet dernier, le Conseil d'Etat a adressé au Grand Conseil une demande de prolongation de ce délai de 6 mois compte tenu de la situation financière cantonale.

Au-delà des enjeux autour des délais, les auteurs de l'initiative demandent que la votation populaire soit organisée rapidement pour que les Vaudoises et Vaudois puissent (enfin!) donner leur avis relatif au poids des impôts cantonaux.

P.P.
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

CONFÉRENCES

Acheter en PPE: à quoi faut-il faire attention?

La propriété par étages (PPE) a le vent en poupe. De nombreux ménages se tournent vers cette forme de propriété singulière qui implique, notamment au moment de l'acquisition, d'en connaître les spécificités et les points clés à considérer: quelle est la dotation du fonds de rénovation? Quelles sont les charges? Y a-t-il des travaux planifiés? Comment bien cohabiter avec ses voisins? Etc.

Au vu du succès rencontré par un premier cycle de conférences en 2023, Retraites Populaires, en collaboration avec la Chambre vaudoise immobilière, vous offre à nouveau la possibilité de recevoir des conseils juridiques et pratiques en participant à une conférence gratuite.

Plusieurs dates et lieux sont à choix:

- **Mardi 1er octobre: Hôtel de la Paix, Lausanne**
- **Mardi 8 octobre: Château d'Echallens, salle du Conseil communal**
- **Jeudi 10 octobre: Hôtel Astra, Vevey**

Déroulement:

18h00 Accueil
18h30 Début de la conférence
19h30 Questions et réponses

Vous aurez aussi l'occasion d'échanger avec des conseillers durant l'apéritif qui suivra.

Inscription obligatoire sur:
retraitespopulaires.ch/conferences

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

Retraites Populaires

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** PCL Print Conseil Logistique SA, Renens – **Diffusion** 14'634 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.