

**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIÈRE**

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 3/2025 – JUIN

Editorial

**Olivier Feller**

Directeur de la CVI

Tous les sondages menés tant en Suisse romande qu'en Suisse allemande le montrent: le désir des locataires d'acquérir un logement en propriété est vigoureux. La récente enquête commandée par la CVI et l'USPI Vaud ne dément pas cette tendance: 50% des locataires vaudois interrogés souhaiteraient accéder à la propriété de leur logement. Mais pourquoi donc ne le font-ils pas?

L'insuffisance de capital propre semble constituer le principal frein. Certes, parmi les locataires vaudois désireux d'acquérir leur propre logement, 60% relèvent qu'ils ne disposent pas des revenus suffisants, mais ce sont carrément 72% des locataires qui déclarent qu'il leur manque les fonds propres nécessaires.

Cette situation ne saurait laisser les milieux politiques insensibles. Le Conseil fédéral vient en effet d'organiser une consultation publique relative au «programme d'allègement budgétaire 2027» qui prévoit notamment une augmentation de l'impôt fédéral direct frappant le retrait des avoirs du 2^e pilier et du pilier 3a. Si l'on voulait entraver encore davantage l'accession à la propriété du logement, on ne s'y prendrait pas autrement. Car taxer davantage les avoirs de prévoyance, ce serait restreindre encore plus les fonds propres dont le ménages peuvent disposer pour acheter un bien. Il n'est d'ailleurs pas étonnant que 61% des locataires vaudois interrogés se déclarent opposés à cette imposition supplémentaire.

Au Parlement de corriger le tir si le Conseil fédéral devait persister à proposer cette mesure aux dépens de la prévoyance vieillesse. ■

ENQUÊTE DE SATISFACTION

90% des locataires vaudois sont contents de leur logement

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) ont fait réaliser, pendant la première moitié du mois d'avril dernier, une enquête de satisfaction par l'institut MIS Trend auprès d'un échantillon représentatif de 1'122 locataires vaudois âgés de plus de 18 ans. La marge d'erreur est de +/- 2,9%. Il s'agit de la douzième étude de ce genre, établie sur un échantillon plus vaste que par le passé pour réduire la marge d'erreur.

Ce qui frappe d'emblée, c'est que 90% des locataires se déclarent globalement satisfaits, voire très satisfaits, de leurs conditions de logement. Sur une échelle de 1 (très insatisfait) à 10 (très satisfait), 32% des locataires attribuent les notes 9 et 10 à leurs conditions de logements, 27% la note 8, 18% la note 7, 11% la note 6 et 12% des notes entre 1 et 5.

Notons également que 83% des locataires n'ont jamais subi de résiliation de bail durant leur vie et que 67% des locataires considèrent que leur loyer est correct, voire plutôt bon marché.

Ces données, qui témoignent de relations globalement harmonieuses entre les locataires et les propriétaires, vont à l'encontre de certains préjugés véhiculés à l'envi par certains lobbys. Cela étant, les efforts des propriétaires en vue de répondre aux attentes des locataires doivent se poursuivre dans un contexte de pénurie de logements susceptible de produire



Un logement apprécié, reflet d'une relation locataire-propriétaire harmonieuse. © Shutterstock

d'avantage d'insatisfaction que par le passé notamment en raison du niveau des loyers.

Un autre élément à retenir, c'est que l'envie des locataires vaudois d'accéder à la propriété de leur logement est forte. 50% des locataires souhaiteraient en effet acquérir un jour leur propre logement. Il est intéressant de noter que 64% des locataires désireux d'accéder à la propriété aimeraient acheter une maison tandis que 25% souhaitent acquérir un appartement (11% sont indécis). Il est dès lors légitime de s'interroger sur l'adéquation des réglementations sur l'aménagement du territoire avec les aspirations réelles d'une bonne partie de la population. ■

Les résultats complets de l'enquête peuvent être consultés sur le site www.cvi.ch.

CHAUFFAGES ÉLECTRIQUES

Devoir d'annonce d'ici au 30 juin

Le Grand Conseil a adopté, le 20 décembre 2022, le «décret sur l'assainissement des chauffages et chauffe-eau électriques» qui impose, à certaines conditions, le remplacement de telles installations d'ici au 1^{er} janvier 2033. Ce décret a été validé par la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal puis par le Tribunal fédéral dans le cadre de procédures judiciaires initiées par l'association «Choc Electrique». Le décret est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2025.

Au cours des quinze dernières années, la CVI a apporté de diverses manières son soutien aux propriétaires de bâtiments chauffés au moyen d'un chauffage électrique. Elle n'a jamais compris pourquoi l'Etat cherchait à cibler une catégorie de propriétaires dont la consommation d'électricité reste pourtant relativement modeste en comparaison avec la consommation totale d'électricité dans notre canton. Soucieuse d'être constructive, la CVI a toutefois également participé, dans le cadre

d'un groupe de travail, à l'élaboration d'un projet de décret – qui est à l'origine du décret finalement adopté par le Grand Conseil en 2022 – en réponse à une initiative parlementaire extrême demandant le démantèlement obligatoire et systématique de tous les chauffages électriques, sans exceptions.

Dura lex sed lex! En application de cet adage romain, la CVI tient à rappeler l'obligation d'annonce qui incombe désormais aux propriétaires d'installations de chauffage ou de chauffe-eau électriques au 30 juin 2025. Toutes les informations et le formulaire d'annonce sont disponibles sur vd.ch/chauffage-electrique. ■



Chauffage électrique débranché: vers une transition encadrée par le nouveau décret cantonal.

CONSEILS AUX MEMBRES

Du changement au service juridique



Géraldine Bettens

Nous avons le plaisir d'accueillir Géraldine Bettens au sein de notre équipe juridique. Titulaire d'une licence en droit de l'Université de Lausanne, M^{me} Bettens a exercé précédemment dans une autre association économique vaudoise puis auprès d'un assureur dans le domaine de la protection juridique. Cette arrivée coïncide avec le départ prochain de Sandra Pereira, qui quittera la CVI le 30 juin. M^{me} Pereira a œuvré



Sandra Pereira

au sein de notre institution en tant que juriste de 2013 à 2019 puis comme avocate dès 2021. Elle rejoindra, le 1^{er} juillet, le Registre foncier de la Veveyse, où elle occupera la fonction de conservatrice. Nous remercions chaleureusement M^{me} Pereira pour son engagement et la qualité du travail accompli durant toutes ces années et lui adressons nos meilleurs vœux de réussite dans ses nouvelles responsabilités.

TRAVAUX

Bâtiments anciens: attention à l'amiante!

L'Office du médecin cantonal et la Direction générale des immeubles et du patrimoine publient un nouveau flyer destiné aux propriétaires de bâtiments construits avant 1991 dans le canton de Vaud. Ce document vise à informer des risques de l'amiante, interdit depuis 1990 mais encore présent dans de nombreux matériaux: toitures, faux plafonds, isolations, conduits, colles, mastics, etc.

Le flyer rappelle que des travaux sur ces éléments peuvent libérer des fibres invisibles, extrêmement nocives pour la santé (cancers, mésothéliome, asbestose). Il précise aussi les obligations légales des propriétaires: garantir la sécurité des occupants, faire diagnostiquer la présence d'amiante avant tout chantier soumis à autorisation et faire appel à des entreprises spécialisées pour les travaux. ■

Le flyer est disponible sur le site de la Chambre vaudoise immobilière: www.cvi.ch/services
Plus d'infos: vd.ch/amiante

RÉFORME DE L'IMPOSITION DE LA PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT

But louable, résultat mitigé

Le 28 septembre, nous voterons sur la réforme de l'imposition de la propriété du logement qui comprend la suppression de l'impôt sur la valeur locative. Pour entrer en vigueur, le projet devra être accepté par la double majorité du peuple et des cantons.

L'impôt sur la valeur locative est foncièrement inéquitable. Il frappe un revenu fictif, artificiellement ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière réelle. Il pénalise notamment les propriétaires qui atteignent l'âge de la retraite et dont les revenus réels tendent à diminuer.

La difficulté, c'est que la réforme prévoit simultanément diverses mesures contestables, comme l'abolition de la déduction des frais d'entretien et, sur le plan fédéral, de celle des frais de rénovation énergétique. Elle réaménage en outre fondamentalement la déduction des intérêts privés et autorise les cantons qui le souhaitent à augmenter l'impôt foncier frappant les résidences secondaires au-delà de ce qui est toléré aujourd'hui par le Tribunal fédéral.

En réalité, le projet produira des effets variables suivant les situations individuelles actuelles et futures des diffé-



La réforme fiscale aura des impacts variés selon les profils de propriétaires. Il convient d'en mesurer tous les effets.

rents propriétaires. Il peut être bénéfique pour certaines catégories de propriétaires, à l'instar de ceux qui prennent leur retraite, du moins s'ils ont remboursé leurs dettes hypothécaires et entretenu correctement leur bien pendant leur vie active, y compris sur le plan énergétique. A l'inverse, il peut présenter des inconvénients pour d'autres catégories de propriétaires, comme ceux qui sont actifs sur le plan professionnel et qui cherchent à réduire leur revenu imposable en engageant des dépenses d'entretien.

Si la CVI salue l'abolition de l'impôt sur la valeur locative, qu'elle réclame depuis longtemps, elle regrette que la réforme supprime simultanément certaines déductions incitatives. En vue du scrutin du 28 septembre, soucieuse de ne pas opposer les différentes catégories de propriétaires les unes aux autres, la CVI a décidé, à l'instar de la Fédération romande immobilière, de se limiter à diffuser des informations factuelles concernant le projet sans toutefois prendre position sur le fond. ■

COURS 2025

Dernières places

Vous souhaitez approfondir des sujets clés de l'immobilier? Nos cours ciblés sont faits pour vous.

Des places sont encore disponibles pour les cours suivants:

• **Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé.**

Maîtrisez les bases comptables appliquées à l'immobilier, puis plongez dans la fiscalité vaudoise: achat, détention, vente: tout y passe, avec des exemples concrets issus de la pratique.

Date: 4 septembre 2025, 8h-12h, Lausanne

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

• **Changement des parties en cours de bail: vente, transfert de bail, bail commun, divorce, dissolution du partenariat enregistré, décès, sous-location et restitution anticipée.**

Ce cours vous donne les bons réflexes pour gérer chaque situation avec clarté et sécurité juridique.

Date: 9 septembre 2025, 8h30-12h, Lausanne

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

Renseignements et inscriptions:

Sylvie Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch/formations

TRIBUNAL DES BAUX

Nouvelle hausse d'activité en 2024

Le rapport 2024 de l'Ordre judiciaire vaudois confirme une nouvelle hausse d'activité du Tribunal des baux: 1'040 nouvelles procédures ont été introduites, soit +6% par rapport à 2023, établissant un record depuis 2008. La hausse est marquée dans les districts de Morges (+56%), Riviera-Pays-d'Enhaut (+37%), Nyon (+30%) et Lausanne (+7%). Elle concerne surtout les litiges relatifs aux fixations de loyer (+16%), en lien avec les relèvements du taux hypothécaire de référence en juin et décembre 2023, et les résiliations de bail (+19%). Le nombre de causes traitées augmente (+17%) mais reste inférieur à celui des

nouvelles affaires, entraînant une hausse de 8% des dossiers en suspens (645). Les transactions conclues en audience progressent (267, soit 27% des affaires traitées). Le nombre d'audiences est stable (503), mais les décisions rendues reculent (130 contre 147 en 2023). Le délai moyen entre l'envoi du dispositif et celui de la motivation continue d'augmenter, atteignant 209 jours. Malgré cela, 85% des affaires sont clôturées en moins de 12 mois, un taux stable. Avec la forte activité des autorités de conciliation et la baisse du taux hypothécaire, 2025 s'annonce déjà comme une année chargée.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

La CVI confirme son dynamisme et son engagement

La 87^e assemblée générale de la CVI s'est tenue le 20 mai dernier à Beau-lieu Lausanne, réunissant près de 400 participants.

Comme reflet d'une année bien menée, le président de la Chambre, M^e Christian Marquis, ainsi que la direction composée d'Olivier Feller (directeur), Jacques Ansermet et Simon Wharry (directeurs adjoints), ont partagé leur satisfaction quant à la bonne santé de l'association, saluant la constance et l'efficacité des actions menées sur tous les fronts.

La CVI se réjouit de l'entrée de quatre nouveaux membres au sein de son comité: Laurence Cornu (experte fiscale diplômée, avocate), Sandrine Lagger (propriétaire individuelle), Luca Eusebio (UBS Switzerland) et Philippe Widmer (Banque Raiffeisen). Elle remercie la présidente du Conseil d'État, Christelle Luisier Brodard, pour sa présence et son intervention lors de l'assemblée.

La partie statutaire s'est conclue par une conférence passionnante du géopolitologue français Pascal Boniface, fondateur et directeur de l'Institut de relations internationales et stratégiques (IRIS), sur le thème: «Trump, Xi, Poutine et les autres: quelles re-

compositions politiques?». M. Boniface a su captiver son auditoire par la finesse de son analyse et la clarté de son exposé, mêlant rigueur intellectuelle et talents rhétoriques. Son intervention a offert une perspective éclairante sur les enjeux géopolitiques actuels. ■



Le géopolitologue Pascal Boniface.



Le président de la CVI, M^e Christian Marquis, en compagnie du trésorier Emmanuel Mettraux et des trois membres de la direction.



Photos: © Celine Michel



Mimoza Derri (à droite), agente d'affaires et membre du comité de la CVI, avec Olivier Feller.

P.P.
CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE



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.