

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

La révision de la loi sur l'énergie entre dans une phase décisive. Le Grand Conseil est enfin saisi du dossier. La tâche est lourde : définir une politique énergétique à la fois efficace et susceptible de rencontrer l'adhésion de la majorité de la population.

Les débats s'inscrivent dans un contexte particulier. Lors de la votation du 28 septembre, le peuple et les cantons ont décidé de réformer en profondeur l'imposition de la propriété du logement, laissant la liberté aux cantons d'aménager les déductions en cas de rénovation énergétique. Quelle sera la stratégie du Conseil d'Etat en la matière ?

Au-delà du volet fiscal, certaines propositions vont trop loin. L'obligation pour tout nouveau propriétaire d'un immeuble énérgivore ou chauffé au mazout ou au gaz de procéder, dans un délai impératif de cinq ans, à un assainissement énergétique ou au remplacement de l'installation de chauffage est disproportionnée. Elle risquerait de placer un jeune entrepreneur reprenant l'affaire familiale ou un conjoint survivant dans une situation intenable. Elle forcerait au démantèlement de chauffages récents et parfaitement fonctionnels – à rebours du principe même de durabilité.

La CVI appelle à un équilibre. La transition énergétique ne peut réussir que si elle s'appuie sur l'adhésion des acteurs concernés comme les propriétaires. Dans une démocratie directe, l'efficacité énergétique ne se décrète pas : elle se construit, avec réalisme. ■

LOI SUR L'ÉNERGIE

L'efficacité énergétique exige du réalisme politique



Le Grand Conseil vaudois débat de la nouvelle loi sur l'énergie, entre ambitions climatiques et réalisme politique.

Le Grand Conseil examine depuis plusieurs semaines la révision de la loi cantonale sur l'énergie sur la base des propositions de la Commission parlementaire de l'environnement et de l'énergie. L'objectif est triple : réduire les émissions de CO₂, accélérer la rénovation des bâtiments énérgivores et renforcer le développement des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire.

Consciente des enjeux climatiques et de la sécurité de l'approvisionnement énergétique, la CVI est prête à assumer sa part d'éco-responsabilité et à soutenir l'orientation générale de la réforme. Elle s'aligne ainsi sur les autres organisations économiques faitières, avec lesquelles elle collabore étroitement concernant ce dossier. La CVI appelle toutefois le Grand Conseil à améliorer le projet issu des travaux de la commission et à privilégier des mesures cohérentes et efficaces.

Dans la version qu'elle a élaborée, la commission propose de contraindre tout nouveau propriétaire d'un immeuble énérgivore, quelle que soit sa taille, à procéder à une rénovation énergétique dans un dé-

lai de cinq ans après le transfert de propriété. Un sort comparable serait réservé aux nouveaux propriétaires de bâtiments chauffés au mazout ou au gaz, quelle que soit leur surface. Ces propriétaires seraient forcés de remplacer, également dans un délai de cinq ans, le système de chauffage par une installation fonctionnant à l'aide d'énergies renouvelables. Toutes les formes de transfert – vente, succession, donation – seraient concernées.

Ce nouveau dispositif rompt avec l'approche mesurée du Conseil d'Etat et remet en cause les efforts consentis ces derniers mois pour trouver une solution consensuelle tenant compte notamment de la situation des propriétaires individuels.

La CVI propose par ailleurs de modifier la loi cantonale sur l'estimation fiscale des immeubles afin que les travaux énergétiques ne conduisent plus automatiquement à une révision à la hausse de la valeur fiscale des bâtiments concernés. L'objectif est d'éviter qu'un investissement énergétique – obligatoire ou volontaire – ne se transforme en pénalisation fiscale, au risque de décourager toute initiative en ce sens. ■

FINANCES PUBLIQUES

Vaud face au défi de l'efficacité

Dans une étude réalisée par l'institut Swiss Economics et rendue publique en août dernier, la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI) dresse un constat critique concernant l'efficacité de l'Etat de Vaud.

Depuis vingt ans, les recettes fiscales encaissées par l'Etat de Vaud progressent à un rythme soutenu. Elles augmentent d'environ 2,5% par an depuis 2004, contre 1,5% dans les cantons de Berne et de Zurich. A cela s'ajoute que l'imposition dans le canton de Vaud du revenu et de la fortune des personnes physiques est la plus lourde de toute la Suisse. La CVCI a dès lors voulu dé-

terminer si les recettes fiscales étaient utilisées de manière optimale. L'étude compare les dépenses vaudoises à celles de Berne et Zurich, deux cantons comparables par leur démographie et leur structure économique. Elle s'intéresse notamment aux secteurs les plus lourds du budget: la formation et la sécurité sociale, qui représentent ensemble plus de la moitié des dépenses cantonales.

Premier constat: l'école obligatoire vaudoise affiche des coûts par élève inférieurs à ceux d'autres cantons, un signe d'efficacité salué par la CVCI. Le tableau est moins flatteur dans le domaine de la sécurité sociale. L'analyse révèle un score d'efficacité

de 78% pour le canton de Vaud, qui se retrouve ainsi à l'avant-dernière place du classement, loin derrière Berne, crédité de 99%. Sans toucher aux prestations à la population, l'Etat de Vaud pourrait économiser près de 250 millions s'il était aussi efficace que Berne. Un potentiel significatif, selon la CVCI, pour réduire la pression fiscale sans sacrifier les services publics.

Rappelons que la CVCI est à l'origine de l'initiative populaire cantonale «Baisse d'impôts pour tous – redonner du pouvoir d'achat à la classe moyenne», aux côtés de la Fédération patronale vaudoise et de la Chambre vaudoise immobilière. ■

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pompes à chaleur: fin de la limite d'altitude

Le Conseil d'Etat vaudois a décidé de supprimer, dès le 1^{er} janvier 2026, la limite actuelle de 1'000 mètres d'altitude pour l'installation de pompes à chaleur air-eau et air-air. Cette modifica-

tion corrige une incohérence et facilite la transition énergétique dans les régions de montagne.

Deux ajustements techniques complètent cette révision: l'actualisation des

conditions de dispense d'autorisation pour certaines installations extérieures et la mise à jour des pièces à fournir lors des demandes de permis de construire. ■

DROIT DE PRÉEMPTION

Le business de la Ville de Lausanne

Entré en vigueur en 2020, le droit de préemption permet aux communes d'acheter en priorité des biens-fonds mis en vente. La Ville de Lausanne a exercé ce droit à quinze reprises en lien avec des immeubles déjà construits, ac-

quéant 327 logements «soustraits à la spéculation», selon la communication de la Municipalité du 4 juillet dernier. Sept bâtiments ont déjà été revendus en droit de superficie à des coopératives et à une société immobilière communale. L'opéra-

tion a rapporté 50 millions à la Ville de Lausanne. Mais est-il vraiment opportun qu'une ville s'improvise en promoteur et étatisé des logements existants loués à des loyers relativement bas par des propriétaires privés? ■

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Un développement à deux vitesses?

L'Association des développeurs immobiliers vaudois (ADIV) tire la sonnette d'alarme: le développement territorial du canton est devenu inégalitaire. Selon son Observatoire du développement immobilier, les communes disposant de plans d'affectation (PACom) à jour concentrent désormais l'essentiel des nouveaux loge-

ments, tandis que d'autres localités restent bloquées. Entre 2020 et 2023, les demandes de permis de construire ont chuté de 30% dans le canton, et seuls 50% des PACom sont conformes à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Résultat: la pénurie de logements va perdurer, même avec une baisse de l'immigration.

L'ADIV appelle à simplifier les procédures, renforcer la planification à l'échelle des districts et mieux encadrer les initiatives communales. Un changement de cap s'impose pour garantir un développement territorial équilibré et durable, toujours selon l'ADIV.

Pour en savoir plus: <https://adiv.ch/>

NOMINATION

Sarah Meyer à la tête de la Direction du logement

Le Département des finances, du territoire et du sport a nommé Sarah Meyer au poste de directrice de la Direction du logement (DIL) du canton de Vaud. Avocate adepte du droit immobilier et du bail, elle a pris ses fonctions le 1^{er} septembre 2025, succédant à Florian Failloubaz, parti à la retraite

après plus de vingt ans au service de l'État. Ancienne juriste à la Chambre vaudoise immobilière, Sarah Meyer a également exercé pendant plusieurs années comme avocate dans une étude lausannoise avant sa nomination. La CVI lui souhaite plein succès dans ses nouvelles fonctions.



La CVI tient aussi à remercier chaleureusement Florian Failloubaz pour ses grandes compétences, son engagement sans faille et son sens de l'écoute. Belle retraite !

COURS

Fin de l'impôt locatif: impacts sur les propriétaires et leur planification financière

Lors du scrutin du 28 septembre dernier, le peuple et les cantons ont approuvé une vaste réforme de l'imposition de la propriété du logement. Cette réforme aura des conséquences non seulement pour les propriétaires de leur propre logement mais aussi pour les bailleurs privés. Elle aura aussi des effets sur le traitement des intérêts passifs privés en général, quelle qu'en soit la nature.

La réforme pourrait déjà entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2028. Il importe dès lors d'avoir une vision claire du contenu juridique et pratique des changements qui interviendront, d'autant plus qu'aucun régime transitoire de portée générale n'est prévu pour pouvoir, le cas échéant, adapter à temps sa stratégie financière et fiscale personnelle.

Le cours que nous proposons fera un tour d'horizon précis, sous une forme vulgarisée et accessible, des principaux enjeux de la réforme ainsi que des dernières actualités fédérales et cantonales relatives à la mise en œuvre. Au travers d'exemples concrets illustrant diverses situations, il permettra à chacune et à chacun de saisir l'impact réel de la révision.

Ce cours est destiné à toutes les catégories de propriétaires ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier désireux d'obtenir des informations factuelles et chiffrées concernant les changements à venir.

Intervenants :

– Isabelle Mivelaz, licenciée en droit, experte fiscale diplômée, directrice de Fidag Lausanne

– Olivier Feller, directeur de la CVI, conseiller national, membre de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national

Dates, à choix : 20 janvier, 22 janvier et 27 janvier 2026, 17 h 30-19 h 30

Lieu : Lausanne

Prix : Fr. 60.- membre individuel CVI, Fr. 75.- membre professionnel CVI, Fr. 100.- non-membre CVI

Renseignements : Sylvie Tschannen, tél 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch ■

BULLETIN D'INSCRIPTION

Fin de l'impôt locatif: impacts sur les propriétaires et leur planification financière

Dates :

- ☐ Mardi 20 janvier 2026
☐ Jeudi 22 janvier 2026
☐ Mardi 27 janvier 2026

Prix :

- ☐ Membre individuel CVI : Fr. 60.-
☐ Membre professionnel CVI : Fr. 75.-
☐ Non-membre CVI : Fr. 100.-

Nom et prénom

Numéro de membre

Rue et N°

NPA et localité

Portable

Courriel

Date et signature

A retourner à : Chambre vaudoise immobilière, Rue du Midi 15, 1003 Lausanne, fax 021 341 41 46, tschannen@cvi.ch

PROGRAMME D'ALLÈGEMENT 2027

Deux mesures défavorables aux propriétaires

Le Parlement examine actuellement le Programme d'allègement budgétaire 2027 présenté par le Conseil fédéral. Deux mesures touchent de près les propriétaires.

La première mesure vise à réduire les subventions fédérales dans le domaine de l'énergie. Le Conseil fédéral souhaite supprimer les obligations financières découlant de la loi sur le climat et l'innovation (LCI) qui pèsent sur le budget de la Confédération. La part affectée du produit de la taxe sur le CO₂ deviendrait la seule source fédérale de financement des mesures d'efficacité énergétique dans le secteur du bâtiment. Les fonds seraient réservés en priorité au remplacement des chauffages à combustibles fossiles et électriques à résistance, tandis que la Confédération se retirerait du Programme Bâtiments, qui vise à

encourager la rénovation énergétique des immeubles.

Une telle remise en cause de réformes législatives récentes est contestable sur le plan institutionnel, d'autant plus que la LCI n'est en vigueur que depuis le 1^{er} janvier 2025 après avoir été acceptée lors d'une votation populaire en juin 2023. Sur le fond, il est contestable de réduire les instruments incitatifs dans le domaine de l'énergie alors que la Suisse s'est engagée à diminuer de 50% ses émissions de gaz à

effet de serre d'ici 2030, conformément à l'Accord de Paris.

La seconde mesure prévoit une hausse des impôts qui frappent les retraits des avoirs de prévoyance (2^e pilier et pilier 3a) supérieurs à 100'000 francs. Cette mesure est inacceptable. Notamment parce qu'elle accroîtrait encore les obstacles à l'accès à la propriété de son logement dans un contexte où les exigences en matière de fonds propres sont déjà particulièrement élevées. ■

SÉMINAIRE

Défauts de construction, garanties abstraites, hypothèque légale: quelles nouveautés à partir du 1^{er} janvier 2026?

Le Parlement a adopté en décembre 2024 une révision majeure du Code des obligations concernant les défauts de construction. Ces nouvelles règles, qui renforceront la position des maîtres d'ouvrage et des acquéreurs d'immeubles neufs, entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2026. Nous vous proposons un séminaire pour présenter la portée des principaux changements législatifs et leurs effets pratiques sur les relations entre propriétaires et entrepreneurs du bâtiment. La question sensible des garanties abstraites exigées par les maîtres d'ouvrage, qu'il s'agisse de cautionnements ou de garanties à première

demande, ainsi que la problématique complexe de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, source de nombreuses difficultés pour les praticiens, seront également abordées et explicitées.

Date: Mardi 9 décembre 2025, 8 h 30-12 h

Lieu: Forum de Savigny

Prix: Fr. 180.- membres CVI / Fr. 230.- non-membres CVI

Renseignements et inscriptions:

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

P.P.
CH-1000 Lausanne 1



LETTRÉ 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.