



**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 1/2026 – MARS

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

Tout le monde s'en plaint. La Suisse vit une grave pénurie de logements. Le 5 février dernier, l'Office fédéral du logement (OFL) a sonné l'alarme. «La pénurie ne se limite plus aux villes, écrit-il, mais touche tout le territoire. Il pénalise avant tout les bas revenus et aussi toujours plus la classe moyenne. Le taux de vacance est passé de 1,72% à 1% entre 2020 et 2025.» Si la réalité est effectivement préoccupante, l'information manque cependant quelque peu de nuances. Car la moyenne nationale éclipse des différences régionales significatives.

Au moins, on se dit qu'à l'OFL, on a pris conscience de la situation : environ 53'000 nouveaux logements construits en 2018, moins de 42'000 en 2024. De toute évidence, il y a quelque chose qui coïncide dans les conditions-cadres de ce secteur vital pour notre économie et la cohésion sociale. Mais la seule mesure vraiment concrète proposée par le Conseil fédéral, c'est d'augmenter de 150 millions la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique... pour les années 2030 à 2034.

Pour ne rien arranger, l'accès à la propriété est freiné, voire bloqué, pour de nombreux ménages. Selon une étude d'UBS, 15% seulement des ménages peuvent espérer y parvenir aujourd'hui contre 60% il y a vingt ans.

La crise du logement n'est pas une fatalité : elle est aussi le résultat de choix politiques et de procédures devenues inadéquates. Si nous voulons éviter que la pénurie ne s'aggrave encore, il faut maintenant changer de vitesse. Et vite. =

LOGEMENT

Changer de vitesse... et vite !



La Suisse est confrontée à une pénurie sérieuse de logements. Le taux de logements vacants est tombé à 1% en juin 2025 à l'échelle nationale, bien au-dessous du seuil de 1,5% généralement considéré comme le signe d'un marché équilibré.

Cette moyenne masque toutefois de fortes disparités. La pénurie est aiguë dans l'arc lémanique : le taux de vacance atteint 0,89% dans le canton de Vaud et 0,34% à Genève. À l'inverse, le canton du Jura affiche un taux de 3,08%, signe d'une offre excédentaire. Ces écarts, que l'on retrouve aussi en Suisse alémanique, sont également marqués au sein même de notre canton : le taux de vacance est satisfaisant dans le district d'Aigle alors qu'il traduit une forte pénurie dans l'Ouest lausannois. Ce constat est essentiel : les mesures à prendre doivent être adaptées aux réalités locales.

La pénurie s'explique d'abord par une demande en forte hausse. La Suisse comptait moins de 8 millions d'habitants en 2013, contre plus de 9 millions aujourd'hui. Parallèlement, la taille des ménages diminue : le nombre moyen de personnes par logement est passé de 2,9 à 2,2 entre 1970 et aujourd'hui. À population égale, davantage de logements sont donc nécessaires. Or, le

nombre de nouveaux logements mis sur le marché recule : environ 53'000 en 2018, contre moins de 42'000 en 2024.

Alors qu'il faudrait accélérer la construction et la mise à disposition de logements, c'est l'inverse qui se produit, sous l'effet de plusieurs facteurs.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, adoptée en votation populaire en février 2013, visait à réduire les zones à bâtir dans les régions périphériques et à densifier l'habitat dans les centres urbains. Or cette réforme a largement sous-estimé l'opposition à la densification dans les agglomérations, souvent liée à un souci compréhensible de préservation des paysages urbains et de la qualité de vie.

La lenteur des procédures est également en cause. Selon une étude de Statistique Vaud, la durée moyenne du processus de construction – soit le délai entre le dépôt de la demande de permis de construire et la mise à disposition des logements – est passée en dix ans de 21 à 32 mois dans le canton de Vaud. Soit une hausse de 52% ! Et cela sans compter le temps nécessaire à la planification territoriale et à la préparation des projets... =

NOUVELLE LOI CANTONALE SUR L'ÉNERGIE

Ce qui va changer pour les propriétaires

Le Grand Conseil a adopté, le 3 février 2026, une nouvelle loi sur l'énergie. Ce texte vise notamment à renforcer l'efficacité énergétique tout en tenant compte des réalités techniques, économiques et financières auxquelles sont confrontés les acteurs de l'économie et les propriétaires.

Aux côtés des autres organisations économiques faitières vaudoises, la CVI a participé activement à l'ensemble du processus législatif, depuis la mise en consultation publique de l'avant-projet en 2023 jusqu'aux débats parlementaires en 2025. Le texte adopté peut être considéré comme globalement équilibré. Dans ce contexte, la CVI ne participera pas au référendum.

Une entrée en vigueur envisageable au 1^{er} janvier 2027

La publication de la loi dans la Feuille des avis officiels (FAO) déclenchera un délai de 60 jours dans lequel au moins 12'000 signatures devront être récoltées en vue de faire aboutir le référendum. Si le référendum n'aboutit pas ou en cas d'acceptation de la loi lors de la votation populaire – qui sera vraisemblablement fixée par le Conseil d'Etat au 27 septembre 2026 –, l'entrée en vigueur devrait intervenir au 1^{er} janvier 2027.

Un règlement d'application devra encore être élaboré par le Conseil d'Etat au cours des prochains mois. La CVI veillera à ce que ce règlement respecte les choix opérés par le Grand Conseil et tienne compte des réalités techniques, financières et pratiques du terrain, notamment dans le cadre de la Commission extraparlamentaire can-

tonale de l'énergie, au sein de laquelle elle est représentée.

Des obligations assorties de dérogations

Un élément central de la nouvelle loi réside dans le système de dérogations. Les obligations prévues ne pourront être imposées que si elles sont techniquement réalisables et économiquement supportables. Des dérogations seront possibles en cas d'obstacles techniques, de coûts disproportionnés ou d'incapacité financière avérée du propriétaire, par exemple lorsque le renouvellement d'une hypothèque est refusé par au moins deux établissements bancaires.

Certificat énergétique cantonal

La loi introduit l'obligation d'établir, dans certains cas, un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Ainsi, les propriétaires de bâtiments construits avant le 1^{er} janvier 1986 disposeront d'un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la loi pour faire établir un CECB, sauf si le bâtiment bénéficie déjà d'un label énergétique reconnu par le règlement d'application.

Comme aujourd'hui, un CECB devra être fourni par le propriétaire en cas de vente et mentionné dans tout document destiné à décrire l'immeuble. En revanche, le Grand Conseil a renoncé à instaurer une obligation équivalente en cas de location.

Assainissement énergétique ciblé

Une obligation d'assainissement énergétique est introduite de manière ciblée. Elle ne concerne que les bâtiments éner-

giques appartenant aux classes F et G du CECB, construits avant 1986 et présentant une surface de référence énergétique d'au moins 750 mètres carrés.

Les bâtiments rangés dans la catégorie G devront atteindre la classe D dans un délai de dix ans après l'entrée en vigueur de la loi alors que ceux appartenant à la classe F disposeront d'un délai de quinze ans. Les bâtiments de moins de 750 mètres carrés sont en revanche expressément exclus de toute obligation d'assainissement, ce qui constitue une amélioration notable apportée par le Grand Conseil au projet initial.

Chauffage et énergies renouvelables

Les nouvelles constructions devront, en principe, recourir exclusivement à des systèmes de chauffage utilisant des énergies renouvelables ou issues de la récupération de chaleur. Les mêmes exigences s'appliqueront en cas de remplacement volontaire d'installations existantes fonctionnant au mazout, au gaz ou au charbon.

Chauffages fossiles : un horizon fixé à... 2047

Sauf dérogation, les installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon devront être remplacées par des systèmes conformes aux exigences applicables aux nouvelles constructions. Les délais dépendront de l'âge des installations :

- quinze ans après l'entrée en vigueur de la loi pour les installations mises en service avant le 1^{er} janvier 2020 ;
- vingt ans pour celles installées après cette date.

Cette différenciation vise à tenir compte de la durée de vie normale des équipements existants.

Exigences limitées pour le solaire et la mobilité électrique

La loi prévoit enfin des obligations restreintes en matière d'énergie solaire et de bornes de recharge pour véhicules électriques, uniquement en cas de nouvelles constructions ou de rénovations lourdes. Aucun dispositif contraignant n'est imposé aux bâtiments existants ne faisant pas l'objet de travaux.

Dans l'ensemble, la nouvelle loi sur l'énergie introduit un cadre plus exigeant mais assorti de garde-fous importants. ■



La nouvelle loi cantonale sur l'énergie renforce les exigences en matière de performance énergétique tout en prévoyant des dérogations adaptées aux réalités des propriétaires.

JURIDIQUE

Révision du droit du contrat d'entreprise : construire sans mauvaises surprises

Depuis le 1^{er} janvier 2026, de nouvelles règles s'appliquent aux contrats d'entreprise conclus après le 31 décembre 2025, lorsque les travaux portent sur un ouvrage immobilier. Ces changements visent avant tout à mieux protéger le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire la personne qui fait construire. Voici l'essentiel à retenir.

Désormais, le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de 60 jours pour annoncer au constructeur les défauts affectant un ouvrage immobilier. Celui-ci commence à courir dès la découverte du défaut. Mais cette règle ne s'applique pas aux défauts qui sont clairement visibles lors de la livraison et de la vérification de l'ouvrage lesquels doivent être signalés immédiatement.

Un cadre plus protecteur

Jusqu'ici, le délai pour réagir était extrêmement court. En pratique, il arrivait fréquemment que le maître de l'ouvrage soit privé de ses droits à la garantie simplement parce qu'il avait signalé les défauts trop tard. La nouvelle réglementation apporte donc une protection accrue, en laissant davantage de temps pour identifier et signaler les problèmes.

Cela étant, il reste conseillé au maître de l'ouvrage d'informer le constructeur le



Depuis 2026, le maître de l'ouvrage dispose de 60 jours pour signaler les défauts après leur découverte.

plus rapidement possible après la découverte d'un défaut, afin d'éviter qu'il ne s'aggrave ou n'entraîne d'autres dommages.

Autre nouveauté importante : en plus du droit à la réduction du prix et du droit à la résolution du contrat, la loi prévoit désormais un droit impératif à la réparation uniquement lorsque le contrat d'entreprise porte sur la construction d'un nouvel immeuble, sur un agrandissement ou sur une surélévation d'un immeuble existant.

Garantie et prescription des droits

Enfin, les droits du maître de l'ouvrage en cas de défauts d'un ouvrage im-

mobilier se prescrivent après 5 ans, calculés dès la réception de l'ouvrage. Depuis la révision de la loi, ce délai ne peut plus être réduit au détriment du maître, ce qui renforce encore sa protection. Il demeure cependant possible pour le constructeur d'exclure totalement les droits à la garantie, hormis celui à la réparation, pour autant que cela soit expressément prévu dans le contrat. Toutefois, comme par le passé, la clause d'exclusion est nulle en cas de défaut frauduleusement dissimulé par le constructeur. Dans pareil cas de figure, les droits à la garantie du maître se prescrivent par dix ans. ■

HABITAT JARDIN INVITATION

Entrée offerte par : **La Chambre vaudoise immobilière**
À échanger en ligne sur : www.habitat-jardin.events/billetterie
et entrez gratuitement

1. Choisissez votre date
2. Choisissez le billet plein tarif et ajoutez-le au panier
3. Indiquez le code **HJ2026-CVI** dans la partie Code Promo
4. Imprimez votre billet ou enregistrez-le sur votre smartphone et accédez directement au salon

12-15 mars 2026

www.habitat-jardin.events

Beaulieu Lausanne

FORMULE OFFICIELLE DE NOTIFICATION DU LOYER INITIAL

Seul le district d'Aigle est exempté en 2026 !

La pénurie de logements s'intensifie dans le canton, avec un taux de vacance moyen de 0.94% sur trois ans (1.01% en 2025). Six districts affichent un taux inférieur à 1%, témoignant d'une situation particulièrement tendue.

Seul le district d'Aigle échappe à la pénurie, avec un taux légèrement supérieur à 1.50%, seuil au-delà duquel la lé-

gislation cantonale ne considère plus qu'il y a pénurie.

En conséquence, pour l'année 2026, l'usage de la formule officielle de notification du loyer initial demeure obligatoire dans tous les districts, à l'exception de celui d'Aigle qui voit son exemption confirmée pour les 12 prochains mois. Les bailleurs propriétaires d'un bien situé

dans le district de la Broye-Vully devront à nouveau, après quelques années d'exemption, faire usage de la formule officielle en 2026.

En outre, le district d'Aigle est désormais le seul à être soustrait aux mesures de préservation du parc locatif et au droit de préemption communal prévus par la LPPPL. ■

COURS

Impacts de la fin de l'impôt locatif

Le cours consacré au changement de système d'imposition de la propriété du logement tel qu'il a été accepté par le peuple et les cantons lors du scrutin du 28 septembre 2025 a rencontré un très vif succès.

Présenté par Isabelle Mivelaz, experte fiscale diplômée et directrice de Fidag Lausanne, et Olivier Feller, directeur de la CVI

et conseiller national, ce cours fait 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 permet à chacune et à chacun de saisir l'impact réel de la révision.

Une sixième et dernière session vous est proposée le jeudi 26 mars 2026 à 17h30 à Lausanne (fin prévue vers 19h45).

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

Renseignements et inscriptions:

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

P.P.

CH-1000 Lausanne 1



SALON HABITAT-JARDIN 2026

Investir aujourd'hui pour mieux habiter demain

Habitat-Jardin 2026 se tiendra à Beau- lieu Lausanne du 12 au 15 mars dans un contexte marqué par de profondes évolutions fiscales et énergétiques. Le salon ambitionne d'aider les propriétaires et futurs propriétaires à faire des choix éclairés en matière de rénovation, d'énergie et d'investissement. Réunissant 150 exposants sur 10'000 m², il se positionne comme un centre de compétences dédié à l'habitat durable. Les Pôles conseils proposent

des informations neutres sur l'énergie, la construction, la sécurité et le jardin. Près de 40 conférences complètent l'offre afin d'accompagner les visiteurs face aux nouveaux enjeux réglementaires, financiers et patrimoniaux. ■

Une entrée offerte aux membres de la CVI en page 3.

Pour en savoir plus :

www.habitat-jardin.events

CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERELETTRE 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.