

RÉVISION DE LA LATC

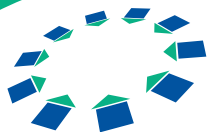
Moderniser les règles
pour bâtir plus vite
Page 1

TOUR D'HORIZON DES ACTIVITÉS 2025

Au cœur de la propriété immobilière
Pages 2 et 3

PARTENARIATS CVI – SIA VAUD

Un accompagnement renforcé
par de nouveaux services
Page 4



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 2/2026 – AVRIL

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

La révision de la LATC mise en consultation par le Conseil d'Etat mérite d'être saluée. Dans un contexte marqué par une pénurie de logements, des procédures souvent longues et une insécurité juridique croissante, il était nécessaire d'agir.

Le projet présenté va dans la bonne direction. Il ne se limite pas à quelques ajustements techniques: il traduit une volonté politique claire de rendre l'aménagement du territoire plus efficace, équitable et prévisible.

Le renforcement de la stabilité des plans constitue à cet égard une avancée majeure. Garantir pendant une certaine période le maintien des droits à bâtir octroyés par un plan d'affectation est une condition essentielle pour restaurer la confiance. Sans sécurité du droit, il n'y a ni investissement ni développement.

De même, les adaptations proposées en matière de taxe sur la plus-value visent à améliorer certaines situations concrètes qui sont aujourd'hui difficilement compréhensibles voire iniques. Introduire davantage de souplesse et de proportionnalité est bienvenu.

L'effort visant à accélérer les procédures doit également être relevé. Trop souvent, les lourdeurs administratives freinent des projets pourtant conformes à l'intérêt général. Simplifier, numériser et mieux coordonner l'action des autorités est indispensable.

Cette réforme ne résoudra pas à elle seule tous les défis liés à l'aménagement du territoire. Mais elle constitue une étape importante. Elle envoie surtout un signal positif: celui d'un canton qui entend concilier construction de logements, durabilité et respect des droits des propriétaires. ■

RÉVISION DE LA LATC

Améliorer l'efficacité tout en renforçant la sécurité juridique



La réforme de la LATC vise à simplifier les procédures et à mieux encadrer le développement du territoire.

Le Conseil d'Etat a mis en consultation, le 26 mars dernier, un avant-projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Cette consultation publique, qui court jusqu'au 30 juin, vise à adapter le cadre légal aux défis actuels en renforçant l'efficacité des procédures.

Quatre axes principaux structurent la réforme. Le premier concerne l'accélération des démarches administratives notamment par la simplification des instruments de planification, la fixation de délais plus stricts et la numérisation.

Le deuxième vise à accroître la stabilité des plans d'affectation. Concrètement, une initiative populaire communale visant à modifier un plan d'affectation ne pourra désormais être déposée au plus tôt que dix ans après l'entrée en vigueur du plan concerné. Les législatifs communaux conservent toutefois la compétence d'adopter les plans, et les droits de recours et de référendum subsistent intégralement. L'avant-projet cherche ainsi à assurer une meilleure sécurité juridique sans entraver les droits démocratiques de la population.

Le troisième axe porte sur les enjeux environnementaux notamment en encourageant l'utilisation de matériaux de construction à faible impact. Enfin, la réforme prend mieux en compte la situation des propriétaires en adaptant les dispositions de mise en œuvre de la taxe sur la plus-value foncière.

Des ajustements ciblés sont ainsi proposés: introduction d'un seuil minimal déclenchant la taxation en cas d'augmentation des droits à bâtir, élargissement des cas de report de la perception – en particulier lors de divorces ou de ventes de lots de propriété par étages – et assouplissement des conditions d'exigibilité de la taxe en cas de travaux de faible ampleur.

L'avant-projet améliore aussi l'indemnisation des propriétaires lorsque des frais de projet ou d'équipement deviennent inutiles à la suite d'une nouvelle planification.

La CVI analysera en détail cet avant-projet et fera valoir, dans le cadre de la consultation, les préoccupations des propriétaires et des acteurs de l'immobilier. ■

TOUR D'HORIZON DES ACTIVITÉS 2025

Un engagement multiforme au quotidien

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) s'emploie à promouvoir la propriété auprès des autorités et du public. Elle est aussi, et avant tout, une entreprise de services. Ces deux missions se sont complétées harmonieusement tout au long de l'année 2025.

FISCALITÉ CANTONALE : DES INCERTITUDES

Le 17 décembre 2024, le Grand Conseil a adopté une révision de la loi sur les impôts communaux visant à renforcer le bouclier fiscal dont le but consiste à éviter que les impôts ne deviennent confiscatoires. Contre toute attente, il a toutefois subordonné l'entrée en vigueur de cette révision au rejet par le peuple de l'initiative « Baisse d'impôts pour tous » qui vise à réduire l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune de 12%.

Face à ce lien jugé inadmissible, le comité d'initiative – dont la CVI fait partie – a saisi la Cour constitutionnelle au début de l'année 2025, dénonçant une atteinte à la liberté de vote. La requête ayant été rejetée par la Cour constitutionnelle, l'affaire a été portée devant le Tribunal fédéral, dont la décision est encore attendue (du moins à l'heure où ces lignes sont rédigées). En pratique, cela reporte la votation sur l'initiative « Baisse d'impôts pour tous » au mois de septembre 2026 au plus tôt.

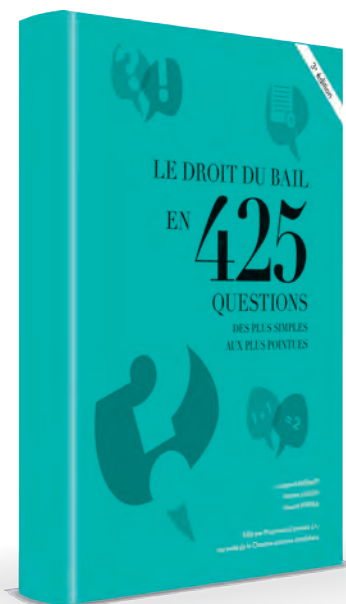
La CVI a publié une troisième édition de l'ouvrage de référence « Le droit du bail en 425 questions ».

FISCALITÉ FÉDÉRALE : UNE MESURE ABANDONNÉE

Dans le cadre du programme d'allègement budgétaire 2027, le Conseil fédéral a proposé d'augmenter l'imposition des retraits des avoirs de prévoyance. La CVI s'y est fermement opposée, estimant que la mesure était préjudiciable à l'équilibre du système des trois piliers et à l'accession à la propriété du logement. Le Parlement a fini par renoncer à cette mesure.

DROIT DU BAIL : DES AJUSTEMENTS CIBLÉS

La révision de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF), mise en consultation en 2024 et critiquée par les associations de défense des propriétaires, a été largement revue par le Conseil fédéral. En mars 2025, le gouvernement annonçait qu'il ne retenait qu'une seule mesure initialement proposée, celle relative à l'exigence accrue de transparence. Il en résulte que les formules officielles de notification du loyer initial doivent désormais mentionner non seulement le loyer précédent mais aussi le taux hypothécaire de référence et l'indice des prix à la consommation ayant servi de base de calcul.



PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ : UNE AVANCÉE CONCRÈTE

En juin 2025, le Parlement a adopté une révision du Code civil, initiée par la CVI, visant à mieux protéger les propriétaires contre les occupations illicites d'immeubles

par des squatteurs. L'entrée en vigueur interviendra le 1^{er} juillet 2026.

POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE : UN COMPROMIS TROUVÉ

La révision de la loi cantonale sur l'énergie, à laquelle la CVI a activement contribué d'entente avec les autres organisations économiques faitières tout au long de l'année 2025, a abouti à un texte globalement équilibré. La révision devrait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

La CVI a combattu l'augmentation des impôts frappant les retraits des avoirs de prévoyance.

CONDITIONS DE LOGEMENT : DES LOCATAIRES SATISFAITS

Au printemps 2025, la CVI et l'USPI Vaud ont mandaté MIS Trend pour la réalisation d'une enquête auprès d'un échantillon représentatif de 1'122 locataires vaudois. Les résultats indiquent que 90% des locataires se déclarent globalement satisfaits, que 83% n'ont jamais subi de résiliation de bail et que 67% jugent leur loyer correct voire avantageux.

La situation demeure assurément perfectible d'autant plus que la pénurie persistante de logements est susceptible d'exacerber certaines tensions. Elle reste toutefois éloignée des descriptions catastrophistes véhiculées à l'envi par certains lobbys et partis politiques.

LOYERS COMMERCIAUX ET PANDÉMIE : UNE CLARIFICATION BIENVENUE

Plus de cinq ans après le début de la pandémie de Covid-19, le Tribunal fédéral a tranché la question de la réduction des

loyers commerciaux. Dans un arrêt daté du 11 septembre 2025, il a jugé que les fermetures d'entreprises ordonnées en mars 2020 ne constituaient pas un défaut du bien loué, les mesures décrétées par les autorités ayant affecté l'exploitation des commerces et non pas la mise à disposition des locaux. Cet arrêt s'inspire de plusieurs avis de droit publiés par la CVI.

PRESTATIONS: LE SOUCI DE REFLÉTER L'ACTUALITÉ

Soucieuse d'assurer la formation continue de ses membres, la CVI a organisé plusieurs séminaires des professionnels de l'immobilier notamment à propos des défauts de construction à l'aune des modifications légales renforçant la position des maîtres d'ouvrage et d'acquéreurs d'immeubles neufs entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2026. Par ailleurs, la CVI a publié une troisième édition de l'ouvrage de référence qu'elle propose en matière de bail à loyer qui s'intitule désormais «Le droit du bail en 425 questions».

L'année a également permis à la CVI de mettre à jour les formules officielles en matière de bail et de finaliser les négociations paritaires relatives à la révision des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV), dont l'entrée en vigueur est attendue d'ici au 1^{er} juillet 2026.

En 2025, le service juridique a traité plus de 5000 dossiers de membres et de clients.

PARTENARIATS: DES ACTIONS COORDONNÉES

De concert avec la SIA Vaud, la CVI a organisé deux séances d'information destinées à informer les membres des enjeux énergétiques. A l'issue de ces séances, les participants ont pu s'inscrire à des entretiens individuels consacrés à l'examen de leur situation particulière en présence d'un architecte et d'un ingénieur.

Aux côtés de toute une série de partenaires publics et privés, la CVI a contribué à l'organisation et à la promotion d'une conférence relative aux enjeux autour du patrimoine arboré qui a eu lieu le 1^{er} octobre 2025 à Crissier en présence de près de 400 personnes.



La justice a tranché la question de la réduction des loyers commerciaux en cas de pandémie.

Enfin, la CVI a coorganisé la 32^e édition du Forum de l'économie vaudoise qui s'est tenue le 26 septembre 2025 à Beaulieu Lausanne. L'événement a réuni près de 500 participants.

PRÉSENCE PUBLIQUE: UN ENGAGEMENT CONSTANT

La CVI s'investit activement dans la vie publique vaudoise. Elle a notamment participé à plusieurs débats sur le logement, les procédures de construction ou la politique énergétique organisés par des partenaires associatifs comme le SVIT Romandie ou des entreprises comme la Banque cantonale vaudoise. Elle a également pris part à des tables rondes organisées par l'Office fédéral du logement – à l'occasion de son 50^e anniversaire – ou le quotidien *Le Temps*. Quant au service juridique de la CVI, il est intervenu à plusieurs reprises dans l'émission de services «On en parle» de la RTS Radio notamment en lien avec l'évolution du taux hypothécaire de référence.

COMMUNICATION: DE LA TRADITION À LA DIGITALISATION

En 2025, la CVI a poursuivi une stratégie de communication dynamique. La Lettre d'information, diffusée à tous les membres et contacts par courrier, est restée un outil central, offrant des analyses claires de l'actualité politique, fiscale et juridique liée au logement. Le site www.cvi.ch et la page LinkedIn renforcent la diffusion des conte-

nus, tandis que des campagnes d'emailing régulières valorisent les prestations et relaient les évolutions de la législation. ■

En bref: quelques chiffres clés

Le service juridique et l'ensemble du secrétariat de la CVI ont poursuivi leur engagement au profit des propriétaires tout au long de l'année 2025:

- 267 consultations dans les bureaux à Lausanne;
- 5'060 dossiers traités par courrier ou courriel;
- 4'443 commandes adressées à la boutique;
- 22 cours et séminaires organisés à l'interne et animés par l'équipe juridique pour un total de 1'225 participants;
- 106 périodes de cours dispensés par l'équipe juridique aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School;
- 1'110 baux électroniques générés sur la plateforme «bail online» disponible sur le site de la CVI.

PARTENARIATS CVI – SIA VAUD

Deux dispositifs complémentaires

s i a

société suisse des ingénieurs et des architectes
section vaud

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) et la SIA Vaud ont récemment affiné les deux partenariats qu'elles ont conclus en faveur des membres individuels de la CVI.

Conseils techniques personnalisés : un appui ciblé et gratuit

Lorsque la situation le justifie, les membres individuels de la CVI peuvent, sur décision du service juridique, bénéficier d'une consultation technique gratuite auprès de la SIA Vaud.

Cette consultation, d'une durée maximale d'une heure, est assurée par un binôme architecte-ingénieur dans le cadre de la permanence de la SIA Vaud. Elle permet d'obtenir un éclairage professionnel sur des problématiques techniques concrètes liées à un bien immobilier.



© Image générée par IA

Un accompagnement sur mesure alliant expertise technique et conseils juridiques pour guider les membres de la CVI, de l'analyse du bâti à la rénovation énergétique.

P.P.

CH-1000 Lausanne 1



Selon les besoins, les membres peuvent ensuite être orientés vers des expertises complémentaires, une médiation ou la plateforme Piloti créée par la SIA Vaud avec le soutien de la CVI (piloti-sia.ch).

Rénovation énergétique : de l'information à l'accompagnement individuel

Le second partenariat est dédié aux projets de rénovation énergétique. Il repose sur une approche progressive, combinant information générale et accompagnement personnalisé.

Les membres individuels de la CVI peuvent obtenir des informations générales auprès du service juridique de la CVI ou participer à des séances d'information organisées régulièrement par la CVI et la SIA Vaud dans les locaux de la CVI ou en collaboration avec des communes. À l'is-

sue de ces séances, les participants ont la possibilité de solliciter un entretien-conseil individualisé, d'une durée maximale d'une heure, avec des spécialistes de la SIA Vaud afin d'analyser leur situation et leur projet concret de manière approfondie.

À titre exceptionnel, un accès direct à un entretien personnalisé peut être envisagé, sur décision du service juridique de la CVI.

Une collaboration au service des enjeux actuels

Par ces deux dispositifs, la CVI et la SIA Vaud conjuguent leurs compétences juridiques et techniques afin d'offrir aux membres individuels de la CVI un accompagnement concret, pragmatique et de qualité en phase avec les défis techniques et énergétiques d'aujourd'hui. ▀

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.