

## LOYERS ADMISSIBLES

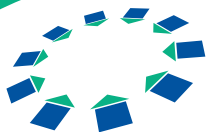
Une clarification bienvenue  
Page 2

## SÉMINAIRE

Blanchiment d'argent, protection  
des données, transparence  
Page 3

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026

Une CVI solide et engagée  
Page 4



CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIÈRE

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 3/2026 – JUIN

## Éditorial



Olivier Feller  
Directeur de la CVI

Le scrutin concernant l'initiative «Baisse d'impôts pour tous» approche à grands pas. Les citoyennes et les citoyens pourront enfin se prononcer sur une question fondamentale: la fiscalité vaudoise est-elle devenue excessive?

Pour la CVI, la réponse est clairement oui.

Depuis de nombreuses années, notre canton est le plus gourmand de toute la Suisse lorsqu'il s'agit de prélever l'impôt sur le revenu et la fortune. En parallèle, le coût de la vie ne cesse d'augmenter. Cette double pression pèse lourdement sur le budget de nombreux ménages. Beaucoup ont le sentiment de travailler davantage sans parvenir à améliorer leur situation financière. Cette réalité doit être entendue.

Les propriétaires ne sont pas épargnés. Contrairement à certaines idées reçues, ils ne constituent pas une catégorie privilégiée. Bien souvent, il s'agit de familles de la classe moyenne qui ont économisé durant des années pour acquérir leur logement et qui assument des charges importantes. Eux aussi subissent les effets d'une fiscalité devenue punitive.

Face à cette situation, l'initiative propose une réponse simple et raisonnable: réduire de 12% les impôts cantonaux. Ni révolutionnaire ni démagogique, cette mesure vise à redonner un peu d'oxygène aux contribuables tout en préservant l'équilibre des finances publiques.

Pourquoi les classes moyennes vaudoises devraient-elles continuer de payer nettement plus d'impôts que celles de cantons comparables comme Berne ou Zurich, qui offrent pourtant eux aussi des services publics de qualité? Il est temps de corriger cette anomalie. ■

## INITIATIVE «BAISSE D'IMPÔTS POUR TOUS»

# Une fiscalité plus juste pour les Vaudois



Le moment est venu de voter pour une fiscalité plus juste.  
Image générée par IA

Après plus de trois ans d'attente, les Vaudoises et les Vaudois pourront enfin se prononcer sur l'initiative populaire cantonale «Baisse d'impôts pour tous». Cette initiative propose une réduction de 12% des impôts cantonaux sur le revenu et la fortune. Son objectif est simple: redonner du pouvoir d'achat aux classes moyennes. Selon les dernières statistiques disponibles, la fiscalité vaudoise des personnes physiques est la plus lourde de toute la Suisse. Une telle situation n'est plus acceptable.

Le Canton de Vaud ne souffre pas d'un problème de recettes mais d'une difficulté à maîtriser les dépenses. Chaque année, l'État encaisse davantage de revenus, mais ses charges augmentent à un rythme encore plus soutenu. Cette spirale doit cesser.

L'initiative apporte une réponse claire, transparente et équitable. Chaque contribuable bénéficierait d'un allègement fiscal de même proportion. Cette baisse de 12% ne remettrait nullement en cause les prestations de l'État. Les importants excédents accumulés ces dernières années ainsi que

le niveau élevé des réserves montrent que l'État dispose des marges de manœuvre nécessaires, d'autant plus s'il traque plus systématiquement les gaspillages et les dysfonctionnements à répétition qui grèvent ses comptes.

Sur le plan procédural, le Grand Conseil a décidé de conditionner l'entrée en vigueur d'une modification du bouclier fiscal au rejet de l'initiative. Ce procédé a suscité de nombreuses critiques mais le Tribunal fédéral a finalement décidé de le valider.

Cette décision ne change toutefois rien à un constat essentiel: quel que soit le résultat de la votation sur l'initiative, les modalités du bouclier fiscal devront être revues. Pour mémoire, ce mécanisme vise à éviter que l'imposition des grandes fortunes ne devienne confiscatoire. Les enquêtes parlementaires, pénales et civiles en cours ou envisagées autour de son application conduiront inévitablement les autorités à devoir réexaminer le dispositif. L'avenir du bouclier fiscal dépend donc moins du scrutin à venir que des conclusions qui seront tirées de ces différentes enquêtes. ■

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## Nouvelle séance d'information

s i a

société suisse des ingénieurs et des architectes  
section vaud

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 2025. 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.

À la suite de cette séance d'information générale, les participants qui le souhaitent auront la possibilité de s'inscrire à une entrevue personnalisée d'une demi-heure avec un binôme ingénieur-architecte.



**Quand?** Jeudi 17 septembre 2026  
**Où?** Salles de cours de la CVI, Lausanne

**Programme:**  
17 h 30: Accueil  
18 h: 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, tél. 021 341 41 41, ou en scannant le QR code =



## LOI SUR L'ÉNERGIE

Cap sur le 1<sup>er</sup> janvier 2027

Adoptée le 3 février 2026 par le Grand Conseil, la nouvelle loi cantonale sur l'énergie entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2027. Le Conseil d'État prépare actuellement son règlement d'application, qui entrera en vigueur à la même date. Ce travail est suivi par la Commission extraparlamentaire cantonale de l'énergie, au sein de laquelle la CVI est représentée.

La nouvelle loi renforce les exigences en matière d'efficacité énergétique tout en prévoyant des garde-fous importants. Les mesures ne seront applicables que si elles sont techniquement réalisables et économiquement supportables. Des dérogations pourront être accordées en cas de coûts disproportionnés ou d'incapacité financière avérée. ▀

## À VOS AGENDAS

La CVI organisera le mercredi 28 octobre 2026 (matinée) au Forum de Savigny un séminaire consacré à la nouvelle loi sur l'énergie et à son règlement d'application. Des spécialistes de l'administration cantonale, de l'économie privée et des milieux politiques présenteront les principales mesures et leurs implications pratiques. De plus amples informations suivront dans la Lettre d'information du mois d'août.

## LOYERS ADMISSIBLES

## Des règles clarifiées

Le Conseil fédéral a mis en consultation un avant-projet de révision partielle de l'ordonnance sur le bail à loyer et à ferme (OBLF). Il vise à définir les notions clés que sont le rendement net et brut admissible ainsi que les prestations créant une plus-value pour les immeubles d'habitation et les locaux commerciaux. Il précise

également les méthodes de calcul correspondantes. S'agissant du rendement net, le projet formalise et complète la jurisprudence fédérale: lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2%, le rendement net des fonds propres investis correspond à ce taux majoré de 2%. Au-delà de ce seuil, le supplément admissible est réduit

progressivement par paliers, évitant ainsi une baisse brutale du rendement autorisé.

La Chambre vaudoise immobilière soutient ces modifications, qui sécurisent les pratiques existantes, garantissent aux bailleurs un rendement convenable du capital investi et renforcent la prévisibilité pour l'ensemble des acteurs du marché locatif. ▀

## SÉMINAIRE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

# Anticiper et comprendre les exigences en matière de protection des données, de lutte contre le blanchiment d'argent et de transparence

Le secteur immobilier est directement concerné par plusieurs évolutions législatives majeures. Si certaines obligations sont déjà en vigueur depuis quelques années, d'autres devront être mises en œuvre prochainement et auront un impact significatif sur les pratiques professionnelles.

Ce séminaire vous offre l'occasion d'examiner ces nouvelles exigences sous l'angle spécifique de l'immobilier. Il permettra à chaque professionnel concerné d'identifier ses obligations actuelles et futures ainsi que les mesures concrètes à prendre pour en garantir le respect. Protection des données, lutte contre le blanchi-

ment d'argent et futur registre suisse de la transparence: ces thématiques essentielles seront abordées tant sur le plan juridique que sous l'angle pratique par des spécialistes reconnus, avocats et représentants de l'administration fédérale.

Nous nous réjouissons de vous accueillir nombreux à cette matinée de formation et d'échanges.

#### Intervenants:

- Sylvain Métille, avocat, professeur associé à l'Université de Lausanne
- Sami Salihu et Alexander Blarer, avocats, Bratschi SA

- Représentants de l'Office fédéral de la justice (OFJ), Département fédéral de justice et police (DFJP)

#### Informations pratiques:

**Date:** Jeudi 20 août, de 8 h 30 à 12 h

**Lieu:** Forum de Savigny

**Prix:** 180.- pour les membres CVI  
230.- pour les non-membres CVI

#### Renseignements et inscriptions:

Sylvie Tschannen,  
tél. 021 341 41 41,  
tschannen@cvi.ch,  
www.cvi.ch ou en scannant  
le QR code =



## TRIBUNAL DES BAUX VAUDOIS

# Une activité toujours plus soutenue en 2025

En 2025, le Tribunal des baux du canton de Vaud a connu une nouvelle hausse de son activité, confirmant une tendance continue depuis trois ans. Avec 1'061 nouvelles affaires enregistrées (+2% par rapport à 2024), il atteint un niveau record depuis 2008. Cette progression est particulièrement marquée dans les arrondissements de Lausanne ainsi que de la Broye et du Nord vaudois. Elle s'explique principalement par l'augmentation des litiges liés aux congés, des réclamations pécuniaires, des mesures provisionnelles et des demandes d'assistance judiciaire. À l'inverse, les contestations liées à la fixation des loyers reculent, malgré un volume qui reste élevé. Sur l'année, 1'025 dossiers

ont été traités, soit un peu moins que le nombre d'affaires introduites. Cette différence entraîne une hausse des dossiers pendants, qui passent de 645 à 681. Le tribunal a également tenu davantage d'audiences qu'en 2024, avec 584 séances, et le nombre de transactions conclues reste stable, représentant plus d'un quart des affaires traitées.

La production de décisions a fortement progressé, avec 175 jugements rendus contre 130 l'année précédente. Le délai moyen pour transmettre les motivations écrites a diminué, revenant à 186 jours. Par ailleurs, 83% des affaires ont été réglées en moins de douze mois, ce qui témoigne d'une efficacité globalement maintenue malgré l'augmentation de la charge.

Dans un contexte de pénurie de logements, le Tribunal anticipe une activité soutenue en 2026, avec des dossiers toujours plus nombreux et complexes. =

## Contrat de bail en ligne : une nouvelle version en préparation

La plateforme de la CVI permettant d'établir soi-même des contrats de bail à loyer en ligne a rencontré ces derniers mois plusieurs dysfonctionnements liés à une technologie devenue obsolète.

Afin de garantir à nos membres un service fiable, performant et adapté aux besoins actuels, nous avons pris la décision de suspendre temporairement l'accès à la plateforme.

Une nouvelle version est actuellement en cours de développement. Plus moderne et plus performante, elle offrira une expérience améliorée ainsi qu'une meilleure stabilité technique. Sa mise en ligne est prévue dans le courant de l'été.



Le Tribunal des baux vaudois a connu une activité record en 2025.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026

# La CVI poursuit son engagement avec conviction

La 88<sup>e</sup> assemblée générale de la CVI s'est tenue le 21 avril 2026 à Beaulieu Lausanne, réunissant quelque 350 participants.

À l'image d'une année riche en activités et en réalisations, le président de la Chambre, M<sup>e</sup> Christian Marquis, ainsi que la direction composée d'Olivier Feller (directeur), Jacques Ansermet et Simon Wharry (directeurs adjoints) ont exprimé leur satisfaction quant à la bonne marche de l'association. Ils ont salué la solidité de la CVI ainsi que l'engagement constant de ses équipes au service des membres et des nombreux dossiers portés tout au long de l'année.

La CVI a eu le plaisir d'accueillir deux nouveaux membres au sein de son comité: Gabriel Epiney (UBS Suisse) et Pascal Helfer (CSD Ingénieurs). Leur arrivée vient renforcer les compétences et la diversité des expertises représentées au sein de cet organe.

La partie statutaire s'est conclue par une conférence de François Lenglet, journaliste économique français reconnu, sur le thème: «*L'avenir de l'économie européenne dans le désastre mondial actuel*». Avec son regard aiguisé et sa grande ca-

pacité de vulgarisation, François Lenglet a proposé une analyse éclairante des défis auxquels l'Europe est confrontée dans un contexte international marqué par de fortes incertitudes économiques et géopolitiques. ■



Le président, le trésorier et les membres de la direction de la CVI entourant Christelle Luisier, présidente du Conseil d'État vaudois, et François Lenglet (au centre).



Le journaliste économique François Lenglet.



Approbation des comptes 2025 et décharge au comité pour sa gestion



Les échanges se sont poursuivis lors du cocktail dînatoire.

Photos: © Celine Michel

P.P.  
CH-1000 Lausanne 1



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.