

SÉMINAIRE

Énergie : anticiper
les nouvelles exigences
Page 2

RULV

Nouvelles règles pour les bailleurs
et les locataires
Page 3

INITIATIVE 12%

Pourquoi voter OUI
Page 4



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 4/2026 – SEPTEMBRE

Éditorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

Le Canton de Vaud préconise une accélération de la rénovation énergétique du parc immobilier. La CVI partage cet objectif. Encore faut-il que les propriétaires aient les moyens d'investir.

La nouvelle loi cantonale vaudoise sur l'énergie, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027, impose des efforts importants à certaines catégories de propriétaires. Remplacer un chauffage, isoler une façade ou une toiture, changer des fenêtres : tous ces travaux représentent des investissements considérables. Il serait contradictoire d'exiger davantage de rénovations tout en maintenant des règles susceptibles de les décourager.

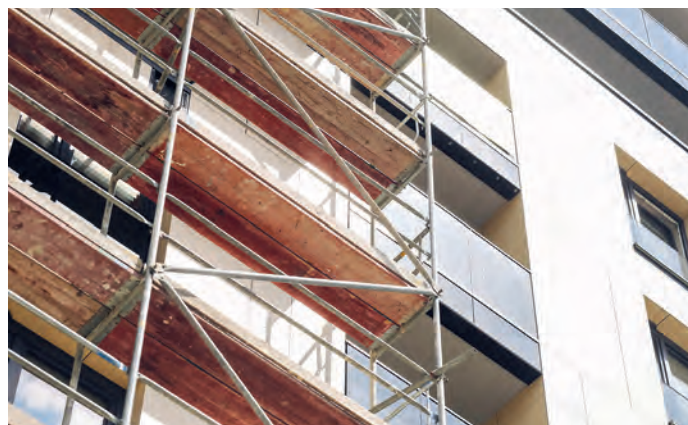
Le contre-projet du Conseil d'État à la motion Jobin constitue donc un pas dans la bonne direction. Il ne remet en cause ni les principes de la LPPPL ni le contrôle des loyers après travaux. Il vise en revanche à mieux tenir compte de la réalité de chaque immeuble et des conditions dans lesquelles son propriétaire en assure l'entretien et la rénovation.

Cette approche équilibrée mérite d'être soutenue. Préserver des loyers accessibles et encourager la rénovation ne sont pas des objectifs antinomiques. Au contraire, un parc locatif de qualité suppose des investissements réguliers.

La transition énergétique ne se réalisera pas au travers de contraintes. Elle nécessitera d'importants investissements privés. Les propriétaires doivent pouvoir effectuer les travaux requis dans des conditions économiquement supportables. C'est indispensable pour maintenir durablement un parc locatif de qualité. ▀

CONTRÔLE DES LOYERS

Rénover doit rester possible



Un immeuble en rénovation, au cœur de l'enjeu entre maîtrise des loyers et nécessité d'investir dans le parc locatif.
© Shutterstock

La loi cantonale vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet à l'État de plafonner, pendant une durée déterminée, les loyers après d'importants travaux de rénovation. Dans la pratique, la méthode de calcul actuelle peut toutefois conduire à une adaptation des loyers insuffisante au regard des investissements consentis et ainsi freiner des rénovations pourtant nécessaires tant sur le plan énergétique que pour le confort des locataires.

C'est à ce problème que voulait répondre une motion déposée par le député Philippe Jobin visant à modifier la LPPPL. Elle proposait que le loyer autorisé après les travaux ne puisse jamais être inférieur aux plafonds applicables aux logements à loyers abordables tels que définis par la LPPPL.

Le Conseil d'État reconnaît le problème mais juge que la solution proposée serait trop générale et drastique. Elle ne tiendrait suffisamment compte ni de l'ampleur des travaux ni de l'état initial de l'immeuble.

Lors de sa séance du 1^{er} juillet 2026, le Conseil d'État a donc proposé un contre-projet indirect reposant sur deux adaptations de la méthode actuelle de calcul n'exigeant aucune modification formelle de la LPPPL. D'une part, la vétusté sera évaluée de manière plus précise, en examinant séparément les principales composantes du bâtiment : façades, toiture, fenêtres, chauffage, installations techniques, cuisine, etc. D'autre part, le taux servant à calculer le revenu locatif objectif tiendra compte de l'évolution du taux hypothécaire de référence sur une période de 25 ans. Avec les paramètres actuels, le taux technique passerait ainsi de 3,5 % à 4,25 %.

L'objectif est de mieux tenir compte de la réalité économique des investissements tout en maintenant le principe du plafonnement des loyers après la réalisation de travaux. Le Conseil d'État entend ainsi concilier deux impératifs : préserver des logements accessibles à la majeure partie de la population sans décourager les propriétaires d'entretenir, de rénover et d'assainir leurs immeubles. ▀

SÉMINAIRE D'AUTOMNE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Loi cantonale vaudoise sur l'énergie : enjeux et perspectives

La nouvelle loi cantonale sur l'énergie entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027 et il est temps de faire le point sur cette législation et son règlement d'application.

À l'occasion de ce séminaire, notre ambition sera triple :

- Présenter de façon factuelle les principaux aspects contenus dans la loi et exposer la manière dont les solutions politiques ont été façonnées au fil des mois.
- Analyser le contenu de cette nouvelle loi et du règlement d'application dont le contenu sera détaillé.

- Aborder les défis et opportunités de cette nouvelle législation pour les professionnels vaudois de l'immobilier.

Les orateurs, d'horizons divers, apporteront leur expertise reconnue dans le domaine énergétique pour faire de cette manifestation une excellente occasion d'analyser le texte même des dispositions applicables à court terme et de mesurer les enjeux liés à cette importante et ambitieuse législation.

Intervenants :

- Francine Wegmueller, membre de la direction stratégique de Weinmann Énergies, présidente de la SIA Vaud.

- Mohamed Meghari, chef de la division Efficacité énergétique, Direction générale de l'environnement de l'État de Vaud.
- Nicolas Suter, député, président de la Commission de l'environnement et de l'énergie du Grand Conseil.

Date : Mercredi 28 octobre, de 8 h 30 à 12 h

Lieu : Forum de Savigny

Tarifs : Fr. 180.– pour les membres CVI / Fr. 230.– pour les non-membres CVI. ■

Renseignements et inscriptions :

Sylvie Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique « Cours et séminaires »)

LOGEMENTS VACANTS

La pénurie s'accroît

Au 1^{er} juin 2026, 3'907 logements sont vacants dans le canton de Vaud, soit 25 de moins qu'un an auparavant. Parmi eux, 1'172 sont exclusivement proposés à la vente et 2'735 à la location ou sur les deux marchés. Le taux de vacance s'établit à 0,87 %, en baisse de 0,02 point sur un an et toujours largement inférieur au

seuil de 1,5 % correspondant à un marché équilibré. La pénurie de logements persiste donc dans le canton.

Les disparités régionales restent marquées : Lavaux-Oron affiche le taux le plus bas (0,64 %), contre 1,35 % dans la Broye-Vully. La Riviera-Pays-d'Enhaut connaît la plus forte baisse, avec

84 logements vacants de moins, tandis que l'Ouest lausannois en compte 98 de plus.

À l'inverse, les surfaces industrielles et commerciales vacantes augmentent fortement, atteignant 374'007 m², contre 285'288 m² en 2025, soit une progression de près de 31 %. ■

STATISTIQUES

Logements vacants par district au 1^{er} juin 2026

	Total		A louer		A vendre		Taux de vacance		Tendance
	Au 01.06.26	Au 01.06.25	Au 01.06.26	Au 01.06.25	Au 01.06.26	Au 01.06.25	Au 01.06.26*	Au 01.06.25	
VAUD	3907	3932	2735	2759	1172	1173	0.87	0.89	↓
Aigle	434	457	204	222	203	235	1.28	1.36	↓
Broye-Vully	323	282	201	214	122	68	1.35	1.19	↑
Gros-de-Vaud	162	172	124	113	38	59	0.75	0.8	↓
Jura-Nord vaudois	447	466	337	348	110	118	0.89	0.93	↓
Lausanne	681	603	620	545	61	58	0.71	0.63	↑
Lavaux-Oron	212	212	139	152	73	60	0.64	0.65	↓
Morges	327	367	197	214	130	153	0.76	0.86	↓
Nyon	626	692	395	498	231	194	1.24	1.37	↓
Ouest lausannois	300	202	256	159	44	43	0.67	0.47	↑
Riviera-Pays-d'Enhaut	395	479	262	294	133	185	0.78	0.95	↓

* Résultats provisoires

Source : StatVD/OFS (statistique annuelle des logements vacants)

RULV

Des règles nouvellement négociées et mises à jour

C'est le 3 juin 2026 que le Conseil d'État a déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer intitulé «*Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV)*» pour une durée de 6 ans échéant le 30 juin 2032.

Ce texte est valable sur l'ensemble du territoire vaudois et s'applique tant pour les baux d'habitation que pour les relations commerciales, sauf rares exceptions s'agissant des coopératives et des logements ayant fait l'objet de mesures d'encouragement et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

Si la force obligatoire a déjà été déclarée à 5 reprises depuis 2001, année d'entrée en vigueur de la version initiale, la récente déclaration de force obligatoire s'applique à

une version remaniée et mise à jour sur de nombreux aspects.

Ces dispositions cantonales ont pour objectif de compéter utilement certaines dispositions légales, de préciser les droits et obligations des parties au bail, contribuant ainsi à maintenir des rapports apaisés entre les différents occupants de l'immeuble.

Les négociations ont été menées sur près de deux ans par les associations représentatives des bailleurs (CVI, USPI Vaud et SVIT Romandie) et l'Asloca Vaud et l'on peut légitimement se féliciter de l'engagement des uns et des autres pour finaliser cet accord susceptible de favoriser, selon les termes mêmes du Conseil d'État, la paix du logement.

Le Conseil fédéral a lui aussi participé à cette procédure d'octroi de force obliga-

toire en autorisant, par arrêté du 22 avril dernier, la dérogation aux dispositions impératives du Code des obligations des articles 2, 21 et 34 RULV consacrés respectivement aux sûretés, à la sous-location et à la restitution anticipée, autant de thèmes qui sont ainsi réglés de manière spécifique dans le canton de Vaud.

Les 37 dispositions contenues dans ce contrat-cadre vaudois sont dites semi-impératives et il n'est en conséquence possible d'y déroger qu'en faveur de la partie locataire au contrat.

Les bailleurs vaudois veilleront à joindre au bail cette nouvelle version des RULV, en plus de la formule de notification du loyer initial, dans les districts où cette dernière est obligatoire. ■

PUBLICATION

Le Guide pratique à l'usage du bailleur fait peau neuve

La Chambre vaudoise immobilière publie la deuxième édition de son *Guide pratique à l'usage du bailleur*. Entièrement revue, enrichie et actualisée à la lumière des évolutions légales et jurisprudentielles, cette nouvelle édition constitue un outil de référence indispensable pour les bailleurs, qu'ils soient privés ou professionnels.

L'ouvrage aborde les principaux thèmes du droit du bail et propose désormais 74 modèles de lettres, conventions, avenants, formules officielles et requêtes, destinés à accompagner le bailleur à chaque

étape de sa relation contractuelle avec le locataire, avant même la conclusion du bail et jusqu'à sa résiliation.

Ces modèles sont complétés par des explications théoriques permettant de comprendre dans quelles situations ils peuvent être utilisés et de les adapter en toute sécurité. Ils sont également disponibles en

version numérique téléchargeable afin d'en faciliter l'utilisation au quotidien.

Ce guide est le fruit de l'expérience de ses deux auteures, Céline Fankhauser et Axelle Sonderegger, avocates à la CVI, qui sont quotidiennement confrontées aux questions et difficultés pratiques soulevées par le droit du bail. ■



BULLETIN DE COMMANDE

Je commande :

☐ exemplaire(s) de l'ouvrage : «*Guide pratique à l'usage du bailleur*» (2026)
au prix de Fr. 40.- membre CVI / Fr. 55.- non-membre CVI, TVA incl., frais de port en sus.

Nom et prénom

Adresse

NPA et localité

Téléphone

Courriel

Membre CVI : ☐ non ☐ oui, N° :

Date et signature

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

INITIATIVE 12%

Pour une fiscalité (un peu) plus raisonnable



Le 27 septembre, les Vaudoises et les Vaudois se prononceront sur l'initiative «Baisse d'impôts pour tous». Son principe est simple: accorder à chaque contribuable un rabais identique de 12% sur le montant de l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune.

Les propriétaires et les bailleurs sont directement concernés. La propriété d'un logement fait partie de la fortune imposable, tandis que les revenus locatifs – et, aujourd'hui encore, la valeur locative – sont soumis à l'impôt sur le revenu.

Les données de l'Administration fédérale des finances sont claires: Vaud est le canton qui impose le plus lourdement les personnes physiques, juste après Genève. Plus préoccupant encore: Vaud est le canton où la charge fiscale sur les personnes physiques a le plus augmenté au cours des vingt dernières années. L'initiative ne ferait pas du canton de Vaud un paradis fiscal:

elle ramènerait simplement sa fiscalité du niveau extrême actuel à un niveau un peu plus raisonnable, tout en restant dans la moyenne supérieure suisse.

Les premiers bénéficiaires seront les classes moyennes: actifs et retraités, salariés et indépendants, qui contribuent année après année au financement de l'État.

Le Canton peut absorber cette baisse mesurée. Ses revenus ont progressé de 382 millions entre 2023 et 2024, puis de 727 millions entre 2024 et 2025. Et l'État dispose de réserves liquides de près de 3,2 milliards. La présidente du Conseil d'État, Christelle Luisier, l'a elle-même résumé en novembre 2025: «Vaud n'a pas un problème de recettes, mais vraiment de dépenses».

Il ne s'agit donc pas de démanteler les services publics mais de mieux maîtriser la croissance annuelle exponentielle des dépenses. D'autres cantons y parviennent avec une fiscalité moins vorace. Zurich offre des prestations, par exemple dans les transports, les hôpitaux, les écoles ou la culture, qui n'ont rien à envier au Canton de Vaud. Et pourtant, à situation comparable, les Vaudois peuvent payer jusqu'à deux fois plus d'impôts que les Zurichois.

Le 27 septembre, l'enjeu est clair: corriger une fiscalité qui assomme et redonner de l'oxygène aux classes moyennes. Pour une fiscalité plus raisonnable et davantage de pouvoir d'achat, votons OUI à l'initiative 12%.■

P.P.
CH-1000 Lausanne 1



POLITIQUE CANTONALE DU LOGEMENT

Vaud lance une nouvelle aide financière

Depuis le 1^{er} juillet 2026, le Canton de Vaud a introduit une nouvelle aide à l'adaptation du logement (ALO) afin de favoriser le maintien à domicile des seniors et de prévenir notamment les risques de chute. Cette prestation, unique en Suisse romande, s'adresse aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires. L'aide peut atteindre 3'000 fr. par personne, soit jusqu'à 6'000 fr. pour un couple remplissant les conditions. Elle n'est soumise à aucune condition de revenu ou de fortune. Peuvent en bénéficier les personnes percevant une rente AVS ou une rente de vieillesse étrangère et résidant dans leur logement principal dans le canton de Vaud. L'ALO permet de financer des aménagements tels que l'installation de

barres d'appui, de sols antidérapants, d'un siège de douche, d'étagères escamotables, l'aplanissement de seuils ou encore la pose d'une rampe d'accès. Une évaluation à domicile par un ergothérapeute est nécessaire pour attester la pertinence des travaux. Pour les locataires, l'accord du propriétaire est requis. Le propriétaire-bailleur peut également déposer une demande pour ses locataires concernés. Dotée d'un budget de 1,5 million de francs en 2026, cette nouvelle aide vise à renforcer l'autonomie des seniors et à retarder leur entrée en EMS. Les demandes peuvent être déposées sur le site du Canton de Vaud.

Plus d'informations: www.vd.ch/alo



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.