



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 5/2026 – NOVEMBRE

Éditorial



Olivier Feller

Directeur de la CVI

L'acquisition d'un logement en propriété reste le souhait de nombreux Suisses. Pourtant, cet objectif devient toujours plus difficile à atteindre. Pour un logement d'une valeur d'un million de francs, il faut en règle générale disposer de 200'000 francs de fonds propres et justifier d'un revenu annuel brut d'environ 165'000 francs pour obtenir une hypothèque de 800'000 francs. Cet exemple, cité par le Conseil fédéral, illustre tout particulièrement l'importance prise par la fortune disponible dans l'accession à la propriété.

Cette évolution doit nous préoccuper. La propriété du logement permet de se constituer un patrimoine et de préparer sa retraite. Elle offre aussi la liberté d'aménager son cadre de vie et de s'y projeter dans la durée.

Le Conseil fédéral relève à juste titre que les subventions directes ne résoudraient pas le problème. Si elles stimulent la demande sans augmenter l'offre de logements, elles risquent surtout d'alimenter la hausse des prix.

Il s'agit donc de travailler sur l'offre. Pour rendre la propriété plus accessible, il faut produire davantage de logements, dans des délais raisonnables et à des coûts supportables. Cela passe notamment par des procédures plus rapides, une densification facilitée et des règles qui n'augmentent pas sans cesse le coût de la construction.

L'enjeu dépasse la seule politique du logement. Il touche à la possibilité, pour la classe moyenne, d'accéder à la propriété par son travail et son épargne. La propriété du logement ne doit pas devenir un privilège! —

PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT

Un rêve devenu privilège?

Le constat dressé par le Conseil fédéral dans un rapport publié le 18 septembre dernier est sans ambiguïté: l'accession à la propriété du logement s'est compliquée en Suisse. Le taux de propriétaires, qui avait atteint 37,5% en 2013, est retombé à 35,7% en 2024. La fortune joue un rôle croissant dans la possibilité d'acquérir un logement, notamment pour réunir les fonds propres nécessaires à l'obtention d'un financement hypothécaire. Cette situation pénalise particulièrement les jeunes familles qui ne peuvent compter ni sur un héritage ni sur une avance successorale.

Dans son rapport, le Conseil fédéral examine différentes pistes susceptibles de favoriser l'accession à la propriété. L'enjeu n'est pas anodin: la Constitution fédérale charge expressément la Confédération d'encourager l'acquisition d'appartements et de maisons destinés à l'usage personnel.

Parmi les pistes examinées figurent notamment l'épargne-logement assortie d'avantages fiscaux, le cautionnement susceptible de réduire les fonds propres nécessaires ou encore la location-achat permettant d'occuper d'abord un logement comme locataire avant de l'acquérir.

Le Conseil fédéral se montre toutefois réservé. Les mesures qui stimulent la demande sans augmenter en parallèle l'offre de logements risquent d'alimenter la hausse des prix. Les aides directes seraient en outre coûteuses: soutenir chaque année 1'000 acquisitions au travers de prêts d'un montant moyen de 100'000 francs, remboursables sur 20 ans, nécessiterait un financement total d'environ un milliard de francs.



Devenir propriétaire en Suisse: un rêve qui semble s'éloigner toujours davantage pour une partie de la population.

Le Conseil fédéral mise donc davantage sur des mesures ciblées. Il rappelle notamment la suppression de la valeur locative, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2029, ainsi que la possibilité, depuis le début de l'année 2026, d'effectuer des rachats rétroactifs dans le pilier 3a. Il entend par ailleurs revoir les mécanismes d'aide à la propriété dans les régions rurales.

Le rapport n'annonce donc pas de nouvel instrument général d'encouragement. Il confirme en revanche un problème de fond: devenir propriétaire de son logement est aujourd'hui hors de portée d'une part croissante de la population. —

BILAN POLITIQUE DE LA LPPPL

Constats, défis, perspectives

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) met à disposition du Canton et des communes différents instruments destinés à préserver le parc locatif existant et à favoriser la création de logements d'utilité publique (LUP). Elle prévoit notamment des mécanismes applicables aux rénovations, transformations et ventes de logements loués mais aussi des outils tels que les quotas de LUP, les bonus de droits à bâtir ou le droit de préemption communal.

Huit ans après son entrée en vigueur, le Canton a dressé un bilan de sa mise en œuvre dans un rapport d'une soixantaine de pages. Nous avons demandé à **Sarah Meyer, directrice du logement à l'État de Vaud**, d'en présenter les principaux enseignements.

Quel bilan général tirez-vous de l'application de la LPPPL et quels sont, à vos yeux, les principaux enseignements de cette première évaluation ?

Huit ans après son entrée en vigueur, la LPPPL a fait ses preuves, mais doit être ajustée sur quelques points. Le contexte s'est durci: le taux de vacance est tombé à 0,87% au 1^{er} juin 2026 et 9 districts sur 10 sont en pénurie au sens de la loi, contre 7 en 2017. La loi ne peut résoudre seule une pénurie structurelle, qui relève aussi d'autres axes complémentaires comme l'accélération des procédures ou l'adaptation du Plan directeur cantonal par exemple. Elle demeure cependant pertinente et dote le Canton d'un des arsenaux les plus complets de Suisse.

La LPPPL poursuit deux objectifs: préserver le parc locatif existant et favoriser la création de logements d'utilité publique. Concrètement, quels effets les différents instruments prévus par la loi ont-ils produit dans ces deux domaines ?

En matière de préservation, l'effet est tangible. Les hausses de loyers après travaux ont été contenues de manière proportionnée. Les contrôles demeurent eux aussi proportionnés quant à leur durée: trois ans dans deux tiers des cas. Pour la vente d'appartements loués, aucun refus n'a été nécessaire; les conditions imposées ont surtout permis de maintenir des logements en location.

En matière de promotion, les logements à loyer abordable (LLA), catégorie nou-

velle et sans subvention, sont devenus les plus dynamiques. 3'317 LLA ont été créés depuis 2018, principalement de manière volontaire. Les quotas et les bonus que peuvent introduire les communes dans leurs plans d'affectation offrent le plus fort potentiel de création de nouveaux logements d'utilité publique.



Le bilan relève aussi certaines difficultés dans l'application de la LPPPL, notamment une augmentation importante du nombre de dossiers à traiter et une complexification des procédures. Quels sont aujourd'hui les principaux problèmes rencontrés par l'administration, les communes et les propriétaires, et comment pourrait-on simplifier les procédures ?

L'assujettissement des rénovations d'appartements isolés a fait passer le nombre de requêtes de 460 en 2017 à 1'076 en 2018, à ressources constantes. De même, l'entrée en situation de pénurie de logements de deux nouveaux districts a fait grimper les requêtes d'autorisation de vente de logements loués de plus de 50% entre 2023 et 2026. En 2027, la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie entrera en vigueur. Cela va forcément impliquer une nouvelle augmentation des dossiers. De plus, les dossiers arrivent souvent incomplets, les visites sur place se multiplient et les durées de contrôle se chevauchent dans un même immeuble, ce qui complique la

tâche des gérances comme de l'administration, faute d'outil informatique adapté. Les petites communes peinent à rendre leur préavis dans les trente jours.

Plusieurs pistes de travail sont ouvertes: un outil numérique du suivi des contrôles, une coordination renforcée avec les communes, un guichet de dépôt de dossier en ligne pour mieux garantir la voie d'accès et éviter l'oubli de production de certaines pièces, une automatisation pour certaines décisions peu complexes, etc.

Le bilan ne préconise pas une révision générale de la LPPPL mais identifie plusieurs adaptations possibles. Quelles sont les principales évolutions envisagées et selon quel calendrier pourraient-elles être discutées avec les acteurs du logement ?

Les premières adaptations relevées sont de trois ordres:

- Art. 3 al. 1 let. c LPPPL: La forte augmentation des valeurs ECA ces dernières années implique qu'un nombre non négligeable d'immeubles, pourtant dans le cœur de cible de la protection visée par la LPPPL, y échappent. L'idée est donc de questionner cette règle et voir comment elle pourrait être adaptée afin de répondre aux enjeux actuels.
- Art. 27 LPPPL: pour pouvoir bénéficier de la reconnaissance d'utilité publique, les logements étudiants doivent actuellement avoir été créés par l'octroi d'un prêt de l'Etat. La règle pourrait être assouplie sur ce point.
- Art. 31ss LPPPL: les articles en matière de droit de préemption ont été rédigés avec un vocabulaire centré sur les biens-fonds non construits. Or, il est utilisé principalement sur des biens-fonds construits, ce qui pose un certain nombre de problématiques.

La Cheffe de département a mandaté la Direction du logement pour poursuivre le travail partenarial établi dans le cadre de la Vision logement. Ainsi, nous allons réunir les différents acteurs du logement concernés, notamment par les problématiques de la LPPPL, afin de travailler sur des constats et des solutions partagés.

Une première rencontre est envisagée au début de l'année 2027 avec un objectif de propositions d'ici à la fin de l'été 2027. ■

BAISSE D'IMPÔTS POUR TOUS

Le succès d'un engagement de longue haleine

Le 27 septembre, les Vaudoises et les Vaudois ont accepté l'initiative «Baisse d'impôts pour tous – redonner du pouvoir d'achat à la classe moyenne» par 53,1% de oui. Le taux de participation s'est élevé à 50,2%. Dès le 1^{er} janvier 2027, l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune sera réduit de 12% pour l'ensemble des contribuables.

Ce résultat marque l'aboutissement de plusieurs années d'efforts. Dès 2019, la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI), la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et la Fédération patronale vaudoise (FPV) ont uni leurs forces pour sensibiliser la population et les autorités au poids croissant de la fiscalité vaudoise, notamment au travers de la campagne «Vache à lait».

Cette collaboration a débouché, en 2022, sur le lancement de l'initiative. Son

principe était volontairement simple: réduire de 12%, de manière identique pour tous, le montant de l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune. La récolte des signatures, les débats parlementaires, les recours qu'il a fallu déposer devant la justice, puis la campagne de votation auront ainsi rythmé toute la législature.

La CVI s'est fortement investie dans cette démarche. Les propriétaires sont en effet directement concernés par la fiscalité des personnes physiques: leur logement fait partie de la fortune imposable, tandis que les revenus locatifs et, jusqu'en 2028, la valeur locative sont soumis à l'impôt sur le revenu.

Le verdict des urnes constitue une bonne nouvelle pour les propriétaires mais surtout pour l'ensemble des contribuables vaudois. La baisse de 12% leur redonne-

ra du pouvoir d'achat et ramènera la fiscalité vaudoise à un niveau un peu plus raisonnable, tout en la maintenant dans la moyenne supérieure suisse.

Le résultat de la votation du 27 septembre adresse aussi un message aux autorités cantonales: il leur appartient désormais de mieux utiliser l'argent des contribuables, de maîtriser davantage la progression annuelle exponentielle des dépenses et de s'attaquer aux dysfonctionnements coûteux et aux gaspillages à répétition mis en lumière ces dernières années.

Ce succès est aussi celui de toutes celles et tous ceux qui, depuis plusieurs années, ont soutenu cette démarche, récolté des signatures, relayé nos arguments et participé à la campagne. Qu'ils en soient chaleureusement remerciés. ■

RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Vers une nouvelle obligation pour les propriétaires?

Donnant suite à une motion acceptée par les Chambres fédérales, le Conseil fédéral propose de modifier la loi sur l'énergie pour faciliter la recharge des véhicules électriques dans les immeubles d'habitation. Le projet récemment mis en consultation vise à imposer une nouvelle obligation aux propriétaires.

Concrètement, le locataire d'une place de stationnement liée à son logement pourrait exiger du propriétaire qu'il réalise, à ses frais, l'installation électrique de base nécessaire à la recharge. Le locataire financierait ensuite sa propre borne.

La CVI s'oppose à cette réglementation. Elle soutient la mobilité électrique mais considère que l'obligation prévue porte une atteinte excessive à la liberté des propriétaires de décider de leurs investissements. La demande d'infrastructures de recharge augmente avec l'électromobilité. Les propriétaires ont donc de toute façon intérêt à adapter leurs immeubles aux attentes du marché.

Le projet soulève aussi de nombreuses questions juridiques et pratiques, notamment dans les immeubles en propriété par étages. Qui décidera des travaux et à quelle majorité? Que se passera-t-il en cas de refus de la communauté des propriétaires d'étages?

Une demande d'un seul locataire pourrait en outre conduire, pour des raisons techniques, à devoir équiper tout un parking et entraîner des frais pour d'autres locataires sans véhicule électrique. Est-ce vraiment équitable?

Enfin, de sérieuses réserves existent quant à la compétence de la Confédération d'instaurer une telle obligation, la Constitution fédérale prévoyant que les mesures liées à la consommation d'énergie dans les bâtiments relèvent principalement des cantons. Vaud a d'ailleurs déjà légiféré: sa nouvelle loi sur l'énergie, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027, prévoit l'installation obligatoire de l'équipement de base dans les nouveaux immeubles et dans les



La recharge électrique, un nouveau défi pour les propriétaires.

immeubles existants lors de rénovations lourdes.

Les infrastructures de recharge doivent continuer de se développer en fonction des caractéristiques de chaque immeuble et des politiques publiques cantonales plutôt qu'à l'aune d'une nouvelle contrainte fédérale. ■

INITIATIVE SUR LES LOYERS

Le Conseil fédéral recommande le rejet

Le Conseil fédéral a décidé, le 25 septembre dernier, de recommander le rejet de l'initiative populaire sur les loyers. Il entend toutefois lui opposer un contre-projet indirect, sous la forme d'une révision du Code des obligations, qui modifierait en profondeur les règles actuelles de fixation et d'adaptation des loyers.

Déposée au début de l'été, l'initiative demande d'inscrire dans la Constitution fédérale la définition d'un loyer abusif et d'instaurer un contrôle étatique automatique et régulier des loyers. Le Conseil fédéral estime qu'un tel dispositif serait coûteux et pourrait freiner les investissements dans la construction de logements sans garantir une protection accrue contre les abus.

Le gouvernement considère néanmoins que les règles actuelles sont complexes et manquent parfois de transparence. Pour

remédier, le contre-projet devrait prévoir un loyer comparatif statistique pour fixer le loyer initial et une adaptation des loyers en cours de bail à l'indice des prix à la consommation. L'objectif affiché est de permettre aux locataires et aux bailleurs de déterminer plus facilement si un loyer est abusif.

Le calendrier est désormais connu. Le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) d'élaborer le projet de modification du Code des obligations qui servira de contre-projet indirect à l'initiative et de le mettre en consultation durant le premier semestre 2027. Le Message consacré à l'initiative et au contre-projet indirect devrait ensuite être soumis au Parlement d'ici la fin de l'année 2027. Les débats parlementaires pourraient ainsi com-

mencer en 2028 et la votation populaire sur l'initiative pourrait avoir lieu en 2029.

La CVI salue la décision du Conseil fédéral de recommander le rejet de l'initiative. Elle est en revanche réservée quant à l'opportunité de lui opposer un contre-projet indirect qui bouleverserait le droit du bail et qui n'aurait quasiment aucune chance de succès lors d'une éventuelle votation populaire. Notre pays n'a pas besoin de règles supplémentaires mais de nouveaux logements.

Dans un autre dossier, le Conseil fédéral a également chargé le DEFR de lui soumettre, d'ici le mois d'avril 2027, une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF). Celle-ci doit préciser le calcul du rendement net admissible lorsque le taux d'intérêt de référence dépasse 2%. ■

P.P.

CH-1000 Lausanne 1



SERVICES

Le bail online fait peau neuve

La CVI propose une nouvelle version de son «bail online», dotée d'une interface plus intuitive et d'une navigation simplifiée.

Ce service permet aux bailleurs d'établir en ligne un contrat de bail à loyer d'habitation, en retranscrivant progressivement les informations relatives au logement, au locataire et aux conditions de location. Un aperçu permet de vérifier les données avant de finaliser le document.

Pour 15 francs, TVA comprise, l'utilisateur reçoit un dossier PDF comprenant le contrat de bail en deux exemplaires, la formule officielle de notification du loyer initial et les règles et usages locatifs dans le canton de Vaud.

Accessible sur www.cvi.ch (rubrique «Services»), cette nouvelle version facilite les démarches des propriétaires et leur fait gagner du temps.



**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.