EAU COLORÉE
Problème bientôt résolu à Lausanne. **Page 2**

FRAIS DE CHAUFFAGE
Hausse des frais accessoires: la CVI conseille ses membres. **Page 3**

CONFÉRENCES
Devenir propriétaire en toute sérénité grâce à la CVI et Retraites Populaires. **Page 4**

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 4/2022 – SEPTEMBRE

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

La Suisse ne fait pas exception. Elle se retrouve, comme ses voisins, dans une impasse face à l'embouteillage de problèmes à résoudre simultanément et dans l'urgence: dérèglement climatique, raréfaction de l'énergie et de l'eau, inflation, dépendance excessive à l'égard de l'étranger dans de nombreux secteurs stratégiques, pour ne mentionner que les facteurs les plus importants.

Notre pays espérait régler l'équation énergétique en remplaçant progressivement les énergies fossiles et le nucléaire par le solaire, l'éolien et un coup de pouce hydraulique. Et voilà que le coup de frein de l'approvisionnement en essence et en gaz renverse le scénario prévu, en même temps que des doutes s'accumulent sur la vitesse d'installation des équipements solaires et éoliens.

Selon les experts, entreprises et particuliers doivent s'attendre cet hiver à des ruptures de courant ou à des limitations de consommation d'énergie. Dans ces cas, propriétaires et locataires seront bien évidemment concernés tout en devant faire face à des augmentations de charges. Il faut espérer que l'idéologie ne viendra pas se nourrir de ces difficultés, comme elle a cru devoir le faire lors de la pandémie de Covid-19. Et que le pragmatisme et le sens de l'équité l'emporteront.

Faut-il attendre que le risque de pénurie se réalise pour concevoir des mesures de précaution voire de restriction? Ou faut-il élaborer de telles mesures à l'avance pour que le pays puisse s'y préparer? Le Conseil fédéral a fini par choisir la seconde option lors de sa séance de rentrée du 24 août. Ouf!

DÉFIS ÉCONOMICO-ÉNERGÉTIQUES

La quadrature du cercle

Le Conseil fédéral anticipe de possibles pénuries énergétiques cet hiver.

L'inflation est de retour. Si elle galope aux Etats-Unis et dans plusieurs pays européens, c'est au trot qu'elle arrive en Suisse du fait notamment de la bonne tenue du franc par rapport au dollar et à l'euro. Mais elle s'accélère: 3,8 % sur un an en juillet 2022, contre 3,4 % en juin et 2,9 % en mai. Et ce n'est pas fini. L'augmentation des prix à la production en Suisse (+4,1 % sur un an en juillet) et surtout des prix à l'importation (+10,8 % à la même date) est déjà beaucoup plus élevée.

Cette situation est due aux perturbations provoquées dans les chaînes de production et de transport pendant la pandémie de Covid-19, largement aggravées par la guerre en Ukraine et ses conséquences sur l'approvisionnement de toute l'Europe occidentale, en particulier en pétrole et en gaz, mais pas seulement. La sécheresse exceptionnelle enregistrée cet été n'a évidemment rien arrangé dans le domaine alimentaire.

Dans l'immédiat, quelques constats s'imposent. Côté négatif: une baisse générale du pouvoir d'achat qui risque de s'accentuer, surtout pour les classes moyennes, et une tendance à la hausse des taux d'intérêt qui pourrait plomber l'investissement des entreprises et le budget de nombreux propriétaires de leur logement, du moins à terme. Côté positif, une économie qui résiste bien à ce premier choc et qui connaît un très faible chômage.

Mais c'est la plus totale incertitude quant au proche avenir. Personne ne sait vraiment ce qui va se passer cet hiver. Il y a trop de points d'interrogation sur tous les fronts, en particulier dans le domaine de l'approvisionnement énergétique. La décision prise par plusieurs Etats européens de revenir au charbon, malgré leurs engagements en faveur du climat, ou leur soudaine interrogation quant à l'abandon du nucléaire, montre bien le degré de la crise.

En Suisse, le Conseil fédéral commence à prendre la mesure de la situation. Il a récemment envoyé en consultation publique des projets d'ordonnances concernant l'éventualité d'une pénurie de gaz. En parallèle, l'Office fédéral de l'énergie a lancé une campagne de sensibilisation pour montrer comment économiser de l'énergie au quotidien, en y associant notamment les organisations économiques, à l'image de la Fédération romande immobilière.

EAU COLORÉE

Une solution en vue

Entre les mois d'août 2019 et de mars 2020, le Service de l'eau de la Ville de Lausanne a dû détourner une importante partie de ses ressources gravitaires, touchées par une contamination au chlorothalonil. Pour compenser ce manque d'eau de sources, il a dû recourir à l'eau du lac. Ce transfert s'est opéré sans difficulté quantitative. En revanche, il a eu pour conséquence de modifier les caractéristiques chimiques de l'eau, ce qui a entraîné, dans certains bâtiments de communes alimentées par la Ville de Lausanne, des problèmes de coloration de l'eau du robinet par dissolution du calcaire dans les conduites de branchement métalliques intérieures.

© Shutterstock

La Ville de Lausanne a pris des mesures pour remédier aux problèmes d'eau colorée.

Le 29 juin dernier, le Directeur de la sécurité et de l'économie de la Ville de Lausanne, le conseiller municipal Pierre-Antoine Hildbrand, d'entente avec la Chambre vaudoise immobilière, a réuni différents partenaires pour les informer des mesures envisagées pour remédier au problème. Dans ce cadre, il a révélé que le Service de l'eau avait observé qu'une correction à la hausse du pH (unité de mesure de l'acidité), obtenue en ajoutant une petite quantité d'hydroxyde de sodium dans l'eau, permettait de corriger l'équilibre calco-carbonique de l'eau en vue de limiter voire d'éviter la dissolution du calcaire dans les canalisations métalliques.

Cette solution sera mise en œuvre d'ici quelques semaines sur l'eau à destination des communes concernées de Bussigny, Boussens, Cheseaux-sur-Lausanne et Etagnières. Cet ajout d'hydroxyde de sodium, régulièrement pratiqué en Suisse et à l'étranger, est sans risque pour la santé des consommateurs.

BAIL À LOYER

Nouvelles formules officielles dès le 1er novembre 2022

La Direction cantonale du logement a enjoint à la CVI de modifier l'ensemble des formules officielles et d'y corriger, au verso, les adresses postales de quelques commissions de conciliation. Les nouvelles formules ont été dûment modifiées et l'agrément cantonal a été obtenu le 2 août dernier.

Il s'agit des formules de notification du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, de notification de hausse de loyer, de notification de résiliation de bail et de notification de nouvelles prétentions. Elles sont disponibles à la boutique CVI (021 341 41 44 ou www.cvi.ch).

Les formules officielles utilisées jusqu'ici pourront encore être notifiées jusqu'au 31 octobre 2022. A partir du 1er novembre 2022, seules les nouvelles formules pourront être utilisées par les bailleurs du canton, sous peine de nullité.

FORMATION

Cours CVI 2022 : dernières places disponibles !

Notre programme de formation 2022 arrive à son terme. Il est encore possible de s'inscrire au cours suivant :

La rénovation énergétique de l'habitat individuel : objectifs et exemples pratiques

Un très grand nombre d'habitations mériteraient une rénovation énergétique. Que ce soit pour économiser de l'énergie, réduire sa facture d'énergie, augmenter le confort des occupants, préserver notre environnement ou encore apporter une réelle plus-value à son bien immobilier, les avantages d'une rénovation ne sont plus à démontrer. Le cours traitera des aspects suivants :

– Les objectifs d'une rénovation
– La manière d'aborder une rénovation
– Les principales erreurs à éviter

Date : mardi 8 novembre 2022, de 8 h 30 à 12 h.
Lieu : Lausanne
Prix : Fr. 180.- (membre CVI) / Fr. 220.- (non-membre CVI).
Le prix inclut un exemplaire du « Guide pratique de la rénovation énergétique ».

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

COMMISSIONS DE CONCILIATION EN MATIÈRE DE BAIL

Des résultats encourageants pour l'année 2021

Sur les 4'263 requêtes déposées auprès des commissions de conciliation en 2021 (4'090 en 2020), 1'158 ont abouti à une conciliation en audience. 582 ont fait l'objet d'une proposition de jugement, dont 381 ont été acceptées par les parties, soit un taux d'acceptation de 65 %. En ajoutant les 1'888 dossiers réglés hors audience (retrait de la requête et/ou transaction privée), ce sont 80 % des 4'263 litiges qui se sont achevés au stade de la commission de conciliation.

Ces statistiques émanent du rapport d'activité du Corps préfectoral vaudois dans lequel sont également détaillés les principaux types de litiges traités en audience: contestation du loyer initial (464), augmentation de loyer (172), baisse de loyer (225), frais accessoires (115), résiliations / prolongations (735), défaut des locaux (267) et créance de paiement (297). Ces résultats montrent une relative stabilité par rapport aux chiffres des années précédentes.

Les juristes de la CVI qui accompagnent régulièrement les membres lors de séances de conciliation ont également à cœur de favoriser l'émergence d'arrangements équitables, évitant ainsi la poursuite de procédures longues et fastidieuses.

STATISTIQUES

Logements vacants par district au 1er juin 2022

	Total		A louer		A vendre		Taux de vacance		Tendance
	Au 01.06.22	Au 01.06.21	Au 01.06.22	Au 01.06.21	Au 01.06.22	Au 01.06.21	Au 01.06.22*	Au 01.06.21	
VAUD	4735	5704	3982	4658	753	1046	1.11	1.35	↓
Aigle	527	736	383	505	144	231	1.62	2.28	↓
Broye-Vully	422	482	365	374	57	108	1.84	2.13	↓
Gros-de-Vaud	231	244	169	194	62	50	1.13	1.20	↓
Jura-Nord vaudois	679	784	600	670	79	114	1.40	1.64	↓
Lausanne	518	753	492	726	26	27	0.56	0.82	↓
Lavaux-Oron	325	440	241	347	84	93	1.02	1.39	↓
Morges	412	420	350	339	62	81	1.00	1.05	↓
Nyon	538	621	396	438	142	183	1.12	1.30	↓
Ouest lausannois	509	590	504	569	5	21	1.27	1.49	↓
Riviera-Pays-d'Enhaut	574	634	482	496	92	138	1.17	1.29	↓

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

FRAIS DE CHAUFFAGE

Hausses annoncées de frais accessoires: que faire?

Nombreux sont les bailleurs inquiets des hausses de frais accessoires – notamment gaz et mazout – annoncées pour les mois à venir. Quelles sont les répercussions dans la relation avec les locataires? La solution varie selon que les frais accessoires sont perçus contractuellement, par forfait ou par acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires, voire au travers d'un loyer dit «tout compris».

Une fiche d'information concrète et factuelle, prenant en compte les divers types de perception, est disponible auprès de la CVI pour les membres, sur simple demande au 021 341 41 41 ou mail@cvi.ch.

© Shutterstock

Adaptation des forfaits ou acomptes de charges: attention au formalisme.

Frais administratifs des décomptes de chauffage 2021-2022

Les frais administratifs pour l'établissement des comptes de chauffage et eau chaude 2021-2022 s'élèvent à Fr. 268.- par installation plus un montant de Fr. 43.40 par appartement ou local chauffé (hors TVA).

Le bailleur dispose d'un délai maximum de 5 mois dès la date du bouclement des comptes (30 juin) pour l'envoi du décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude au locataire. ▬

JAB
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

Conférence

«Home sweet home : comment acquérir un bien en toute sérénité ?»

Actuellement, le marché immobilier se montre des plus tendus entre la rareté des biens et des taux qui prennent l'ascenseur. Quelles questions faut-il se poser et quelles ressources mobiliser afin d'acquérir son bien immobilier ? Et comme l'acte d'achat est à penser sur le long terme, à quoi faut-il faire attention ?

Trouver sa résidence principale est une étape importante et qui n'engage souvent pas que soi. Quid si l'on se sépare ? Et si l'on est frappé par une épreuve ?

Pour en apprendre plus, recevoir des conseils pratiques ou poser des questions, participez à l'une des conférences, organisées par Retraites Populaires en collaboration avec la Chambre vaudoise immobilière.

Voici les dates et lieux à choix :

- **Mardi 11 octobre à 18h00, Hôtel Mont-Blanc, Morges**
- **Jeudi 13 octobre à 18h00, Y-Parc, CEI2, Yverdon-les-Bains**
- **Mardi 8 novembre à 18h00, Musée cantonal des Beaux-Arts, Lausanne**
- **Jeudi 10 novembre à 18h00, Hotel Astra, Vevey**

Déroulement :

17h45 Accueil
18h00 Début de la conférence
19h00 Questions et réponses

Vous aurez aussi l'occasion d'échanger avec des conseillers durant l'apéritif qui suivra.

Inscription gratuite et obligatoire sur
retraitespopulaires.ch/conferences

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

Retraites Populaires

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum
Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 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** Imprimerie Imprimexpress, Vevey – **Diffusion** 14'702 exemplaires (REMP)
© La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.