TREMBLEMENT DE TERRE
Un projet peu équitable pour les propriétaires
Page 1

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023
Retour sur une année intense en tous points
Pages 2-3

ÉVÉNEMENT
Gétaz-Miauton vous offre un moment exclusif
Page 4

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 2/2024 – AVRIL

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Depuis de nombreuses années, les autorités fédérales réfléchissent à l'opportunité de mettre en place une assurance obligatoire couvrant les dommages causés aux bâtiments par les tremblements de terre sans être parvenues jusqu'à présent à trouver une solution susceptible d'être soutenue par une majorité d'élus. L'avant-projet de révision de la Constitution fédérale récemment mis en consultation par le Conseil fédéral est une nouvelle tentative de créer un mécanisme applicable à toute la Suisse. L'approche proposée est intéressante dans la mesure où elle ne repose pas sur le paiement obligatoire de primes. Elle présente toutefois de nombreux inconvénients.

L'avant-projet aurait pour conséquence une ingérence supplémentaire de l'Etat et la création de contraintes additionnelles pour les propriétaires d'immeubles alors que la propriété foncière est déjà abondamment taxée. Il ferait supporter aux seuls propriétaires le financement solidaire et mutualisé de la reconstruction des immeubles démolis par un tremblement de terre, ce qui n'est guère équitable. Du reste, il n'y a pas de raison de faire passer à la caisse tous les propriétaires de façon solidaire dans le cas d'un tremblement de terre alors que tous les autres risques sont couverts par des assurances contractées par chaque propriétaire individuellement. D'ailleurs, un nombre croissant de compagnies d'assurance privées proposent des solutions en vue de permettre aux propriétaires de s'assurer contre les risques sismiques.

Les organisations faîtières de propriétaires rejettent dès lors l'avant-projet.

TREMBLEMENT DE TERRE

Faut-il faire payer tous les propriétaires ?

Les propriétaires peuvent s'assurer contre les risques sismiques auprès de compagnies privées.

A la suite de l'acceptation d'une motion par le Parlement en 2021, le Conseil fédéral a récemment mis en consultation un avant-projet de révision de la Constitution fédérale en vue d'y inscrire une nouvelle disposition relative au risque sismique. Le but est d'instituer la participation obligatoire des propriétaires d'immeubles à un système de financement solidaire pour la réparation des dommages causés par des tremblements de terre.

La Confédération recevrait ainsi la compétence de prélever auprès des propriétaires une contribution destinée à financer la réparation des dégâts dus à un séisme destructeur. Ce montant ne dépasserait pas 0,7% de la somme assurée des bâtiments. En l'état actuel, si un tremblement de terre de magnitude élevée devait se produire, quelque 22 milliards de francs seraient ainsi à disposition pour couvrir les dommages.

Contrairement à une assurance, le système de financement proposé ne reposerait pas sur le paiement de primes. Autrement dit, les propriétaires verseraient une contribution uniquement en cas de tremblement de terre causant des dommages à des bâtiments. En l'état, il est prévu de soumettre au nouveau système seulement les bâtiments assurés à concurrence de 25 millions au maximum, ce qui représente environ 99,5% des plus de 2,7 millions d'immeubles assurés. Une franchise de 5% serait également prévue. Afin de garantir les paiements, il faudrait envisager, par exemple, l'instauration d'une charge foncière de droit public dans le droit civil.

Les résultats d'études scientifiques récentes semblent indiquer que la quasi-totalité des zones peuplées de la Suisse seraient exposées à un risque de séisme important. Le Service sismologique suisse estime que les cantons de Berne, du Valais, de Zurich, de Vaud et de Bâle-Ville enregistreraient les pertes financières les plus importantes découlant de dégâts causés à des bâtiments à la suite d'un séisme.

La réforme est soutenue par l'Association des établissements cantonaux d'assurance. Elle est en revanche rejetée par l'Association Suisse d'Assurances et les associations immobilières.

TOUR D'HORIZON DES ACTIVITÉS 2023

Le propriétaire au cœur de la CVI

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) s'emploie à promouvoir la propriété auprès des autorités et dans la population. Mais elle est aussi – et même avant tout – une entreprise de services. Ces deux activités se sont harmonieusement complétées tout au long de l'année 2023.

DÉFENDRE LA PROPRIÉTÉ

La CVI agit, tantôt de façon visible, tantôt en coulisses, en faveur de conditions-cadres propices au développement de la propriété. Elle cherche à influer sur les dossiers traités au Grand Conseil, au Conseil d'Etat et aux Chambres fédérales qui ont un lien avec l'immobilier. Quelques exemples.

Au début de l'année 2023, la CVI a contribué à faire aboutir l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous». Fruit d'une collaboration harmonieuse avec la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie et la Fédération patronale vaudoise, cette initiative demande une réduction de 12% du montant de l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune.

L'initiative «Baisse d'impôts pour tous» a récolté plus de 28'000 signatures valables.

La prise de position de la CVI sur le projet de loi cantonale sur l'énergie est empreinte d'un esprit à la fois constructif et critique.

La CVI s'est également mobilisée en vue de la rédaction d'une prise de position commune par toutes les organisations économiques faîtières du canton relative à l'avant-projet de loi cantonale sur l'énergie. Empreinte d'un état d'esprit à la fois constructif et critique, cette prise de position comprend de nombreuses propositions concrètes.

La CVI se bat aussi pour une modification des modalités de perception de la taxe pour l'équipement communautaire, qui peut être prélevée par les communes à la suite du classement d'un terrain en zone à bâtir ou d'une augmentation des droits à bâtir sur un terrain déjà colloqué en zone constructible. A la suite de la publication d'une contribution juridique dans les Cahiers des droits réels et de la propriété qu'elle édite, la CVI a initié le dépôt d'une motion au Grand Conseil en la matière.

Au travers de la Fédération romande immobilière, dont elle tient le secrétariat général, la CVI s'engage sur le plan fédéral. Du droit du bail à l'imposition de la valeur locative en passant par l'aménagement du territoire et la lutte contre la pénurie de logements, les enjeux ne manquent pas.

AGIR DANS L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En collaboration avec Retraites Populaires, la CVI a coanimé quatre séances d'information sur le thème «Acheter en PPE: nouvelle tendance d'habitation, à quoi faut-il faire attention», lesquelles ont eu lieu à Rolle, Vevey, Echallens et Lausanne en automne 2023. Le succès était au rendez-vous tant cette forme de propriété continue de susciter un intérêt significatif au sein de la population.

Le droit de préemption, une malédiction

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) prévoit la possibilité pour les communes d'acquérir en priorité un bien-fonds afin de créer des logements d'utilité publique. Il s'agit du droit de préemption communal, en vigueur depuis le 1er janvier 2020.

A Lausanne, le droit de préemption a déjà été exercé à une dizaine de reprises. C'est ce qu'a communiqué la Municipalité de Lausanne au début de l'année 2023. Ce qui interpelle, c'est qu'il n'a encore jamais été appliqué à un terrain à bâtir. Seuls des immeubles déjà construits ont été acquis par ce biais. En d'autres termes, le droit de préemption n'a encore jamais créé un seul logement supplémentaire.

A Prilly, c'est un terrain constructible qui a été acquis par le biais du droit de préemption. Mais la manière dont la décision a été prise viole plusieurs règles de procédure. Ce sont les tribunaux qui planchent à présent sur le dossier.

Afin de clarifier les modalités d'exercice du droit de préemption, le Conseil d'Etat a décidé, en novembre 2023, d'apporter des modifications au règlement d'application de la LPPPL. Mais l'Asloca Vaud a déposé une requête à la Cour constitutionnelle en vue de faire invalider ces modifications.

On n'est pas sorti de l'auberge…

Jugeant indispensable de maintenir un lien fort avec le monde académique, la CVI soutient depuis sa création en 2006 le séminaire de Real Estate Management, rebaptisé en 2020 «la gestion immobilière en pratique». Cette formation est dispensée au sein de la Faculté des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Lausanne par des praticiens de l'immobilier.
La CVI est régulièrement invitée à s'exprimer lors de manifestations publiques. Ainsi, elle a donné une conférence, le 10 novembre dernier, à l'occasion du Congrès immobilier et financier annuel organisé en Suisse romande par CIFI SA. Elle est également intervenue dans le cadre du Forum vaudois du logement le 23 novembre.

La CVI est intervenue lors du Forum vaudois du logement organisé par le Canton le 23 novembre 2023.

COMMUNIQUER AU GRÉ DES BESOINS

Les actions de communication restent essentielles pour sensibiliser le public, les membres en priorité, aux activités de la CVI et aux services proposés.
Dans le cadre des mesures de promotion des cours et des publications, l'utilisation d'une application d'emailing s'est avérée un vecteur particulièrement efficace pour doper les inscriptions et les commandes. Les avantages des supports numériques, tant en termes d'interactivité, d'instantanéité, de réduction de coûts que de durabilité, ne réduisent en rien ceux des supports imprimés, parfaitement complémentaires et qui répondent à des besoins variés: la Lettre d'information de la CVI en reste un parfait exemple.
Sur un plan général, la CVI diffuse des communiqués de presse, insère des publications sur sa page LinkedIn et répond aux sollicitations de la presse et des médias audiovisuels.

DÉVELOPPER DES PRESTATIONS

Soucieuse de favoriser la formation continue de ses membres, la CVI a organisé deux séminaires destinés en priorité aux professionnels de l'immobilier, à Savigny, portant sur des enjeux d'importance: la fiscalité immobilière et le défi de la transition énergétique.
C'est précisément dans ce second domaine que la collection des publications estampillées «CVI» s'est enrichie avec la parution d'un ouvrage intitulé: «La consommation propre d'électricité». Un ouvrage de référence, rédigé par M[e] David Sifonios, spécialiste de cette matière exigeante qui a su trouver son public.
L'année a été marquée par la hausse du taux hypothécaire de référence applicable en droit du bail et le retour de l'inflation, ce qui a donné l'occasion au service juridique de la CVI d'intensifier son offre de renseignements et de conseils à des bailleurs peu habitués à gérer cette soudaine augmentation, à la suite des nombreuses baisses de ces dernières décennies.
Désireuse de conserver des liens corrects avec l'Asloca Vaud, la CVI a été l'un des partenaires influents dans la négociation qui a permis l'établissement de conventions facultatives concernant le paiement des frais de chauffage et d'eau chaude, dont l'augmentation a parfois pu mettre les locataires en difficulté. Cette négociation s'est déroulée dans le cadre de la Commission paritaire en matière de droit du bail (COPAR) nommée par le Conseil d'Etat.

ÊTRE AU SERVICE DES MEMBRES

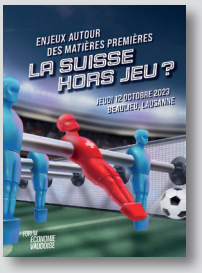
Le service juridique et le secrétariat de la CVI n'ont pas ménagé leurs efforts pour conseiller et soutenir les propriétaires. Voici quelques données concernant l'année 2023:
- 409 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, soit 134 de plus par rapport à l'année précédente;

En 2023, le service juridique de la CVI a examiné 5'130 dossiers et questions reçus par courrier ou courriel (+20.5% par rapport à 2022).

- 5'130 dossiers ou questions reçus par courrier ou courriel, soit une augmentation de 20.5% en comparaison avec 2022;
- 5'214 commandes adressées à la boutique de la CVI, qui a par ailleurs accueilli 1'092 clients et traité 1'664 demandes téléphoniques;
- 12 cours, 2 séminaires des professionnels de l'immobilier, 2 séminaires fiscaux et 4 éditions des «Rendez-vous de la jurisprudence» organisés et animés par l'équipe juridique, pour un total de 1'274 participants;
- 109 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School;
- 1'000 baux électroniques générés sur la plateforme «bail online» disponible sur le site de la CVI (916 en 2022).

Forum de l'économie

Comme chaque année, la CVI a participé à l'organisation du Forum de l'économie vaudoise qui s'est tenu le 12 octobre 2023 à Beaulieu Lausanne. La thématique «La Suisse hors-jeu» a été déclinée par une brochette d'oratrices et d'orateurs de haut vol devant un parterre d'environ 500 participants.



ÉVÉNEMENT

Un moment privilégié chez Gétaz-Miauton

Gétaz-Miauton a le plaisir de convier les membres de la CVI à un événement «portes ouvertes» exclusif dans son centre d'exposition d'Etoy le 6 juin prochain.

Vous pourrez profiter d'une occasion unique de découvrir cet imposant showroom de 6'400 m², le plus grand de Suisse, avec, à l'intérieur, une sélection impressionnante de produits, comprenant des centaines de carrelages, un vaste assortiment sanitaire, des cuisines modernes et une variété de revêtements et de produits d'aménagement extérieur. L'opportunité vous sera offerte de bénéficier de conseils avisés de la part d'experts et de vous immerger dans une expérience moderne grâce aux outils digitaux innovants à disposition des visiteurs.

Programme de la manifestation :
Vous avez la possibilité de vous inscrire pour l'un des trois créneaux horaires suivants : 16 h, 17 h ou 18 h.

Exposition Gétaz-Miauton à Etoy.

Chaque créneau débutera par une présentation de la collaboration entre la Chambre vaudoise immobilière et Gétaz-Miauton, partenaires depuis 26 ans, accompagnée d'un verre de bienvenue pour un moment de convivialité et d'échange.

Gétaz-Miauton et la CVI se réjouissent de vous accueillir le 6 juin prochain.

Pour réserver votre place, veuillez contacter Gétaz-Miauton par courriel : etoy@bmsuisse.ch ou par téléphone au 021 821 23 00. Date limite d'inscription : 24 mai. Nous vous encourageons à vous inscrire rapidement pour garantir votre participation à l'heure qui vous convient le mieux car les places sont limitées.

Lieu : Littoral Parc Etoy, La Tuilière 10, 1163 Etoy

P.P.
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

POMPES À CHALEUR

Une simplification administrative bienvenue

Le Conseil d'Etat a modifié en juin 2023 les règlements d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et de la loi sur l'énergie en vue de simplifier la procédure d'installation de pompes à chaleur air/eau et air/air dans le canton, les pompes à chaleur sol/eau n'étant pas concernées. Bloquées par une requête adressée à la Cour constitutionnelle, ces modifications réglementaires ont été validées dans un arrêt rendu le 12 janvier 2024. Aucun recours n'ayant été déposé au Tribunal fédéral, elles déploient tous leurs effets depuis le 26 février 2024.

La réforme dispense d'autorisation de construire l'installation d'une pompe à chaleur pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans des bâtiments existants. C'est également le cas à l'extérieur d'un bâtiment existant à certaines conditions. Une simple annonce à la commune est suffisante dans ces cas, ce qui permet de faciliter et d'accélérer le remplacement des chauffages à énergie fossile.

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE
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** Imprimerie Imprimexpress, Vevey – **Diffusion** 14'634 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.