LOI SUR LE CO_2
Une révision édulcorée sans vraies nouveautés.
Page 2

SÉMINAIRE
Réformes en matière de droit privé immobilier.
Page 3

AG CVI 2024
Retour en images sur cette 86e assemblée.
Page 4

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 3/2024 – JUIN

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Les faits sont dorénavant connus. En 2022, 778 bâtiments à usage d'habitation ont été construits, ce qui correspond à 3'674 nouveaux logements. Pour la moitié de ces bâtiments, plus de 32 mois se sont écoulés entre la demande du permis de construire et la fin des travaux, soit une durée médiane de plus de deux ans et demi. Une décennie plus tôt, la durée médiane de l'ensemble des étapes de construction s'élevait à 21 mois, soit moins de deux ans.

Alors que la pénurie de logements s'aggrave, la récente étude de Statistique Vaud résonne comme un avertissement. Si rien de concret n'est entrepris contre la complexité et la longueur des procédures, les tensions autour de l'enjeu du logement vont s'accentuer.

Dans ce contexte, il faut saluer l'organisation, en mars dernier, de la première table ronde vaudoise dévolue au logement en vue de l'élaboration d'un plan d'action dont le déploiement devrait permettre à notre canton de sortir de la situation de pénurie à l'horizon 2028-2030.

La question qui demeure ouverte, c'est de savoir si nous parviendrons simultanément, en quelques années, à booster la construction de nouveaux logements et à mettre en œuvre les différentes obligations découlant du projet de révision de la loi cantonale sur l'énergie tel que mis en consultation l'année dernier (rénovation des immeubles énergivores, démantèlement des chauffages au gaz et au mazout, etc.) au vu de la pénurie de main-d'œuvre et des difficultés d'approvisionnement relevées dans l'étude de Statistique Vaud.

LOGEMENT

Allongement de la durée de construction

Au cours des cinq dernières années, le processus de construction s'est allongé de six mois.

Statistique Vaud a récemment décidé d'approfondir la compréhension de l'évolution du parc de logements due aux nouvelles constructions en exploitant – c'est une première – des données longitudinales issues des demandes de permis de construire traitées par la Direction générale du territoire et du logement. Il en ressort que la durée médiane du processus de construction de logements, allant du dépôt du permis de construire à la fin des travaux, s'est allongée de 11 mois au cours de la dernière décennie.

Le processus de construction se décompose en trois étapes : la période entre la demande d'un permis de construire et la délivrance de celui-ci, celle entre la délivrance du permis et le début des travaux puis celle entre le début et la fin des travaux. La première phase est la plus courte et n'a que peu évolué en dix ans, contrairement à ce que l'on imagine parfois. En 2012 comme en 2022, la durée médiane de la période entre la demande d'un permis et la délivrance de celui-ci s'établit en-dessous de deux mois. La période entre la délivrance du permis de construire et le début des travaux s'est en revanche allongée de quelque quatre mois au cours des dix dernières années. Selon Statistique Vaud, plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène. Le secteur de la construction souffre d'un manque de personnel qui s'est intensifié ces dernières années. De plus, depuis 2020, la pénurie et des retards de livraison de certains matériaux limitent la production. Enfin, bien que leur rôle n'ait pas été examiné spécifiquement par Statistique Vaud, les recours peuvent expliquer les retards dès lors qu'ils produisent une effet suspensif repoussant le début des travaux.

La phase de chantier se révèle l'étape la plus chronophage du processus de construction. La durée du chantier varie en plus fortement d'un bâtiment à l'autre : les chantiers de la moitié des immeubles terminés en 2022 ont duré entre 14 et 28 mois (contre 9 à 18 mois dix ans plus tôt). Comme pour l'étape entre la délivrance du permis de construire et le début du chantier, l'allongement de la durée du chantier peut s'expliquer par la pénurie de matériaux et le manque de main-d'œuvre.

LOI SUR LE CO_2

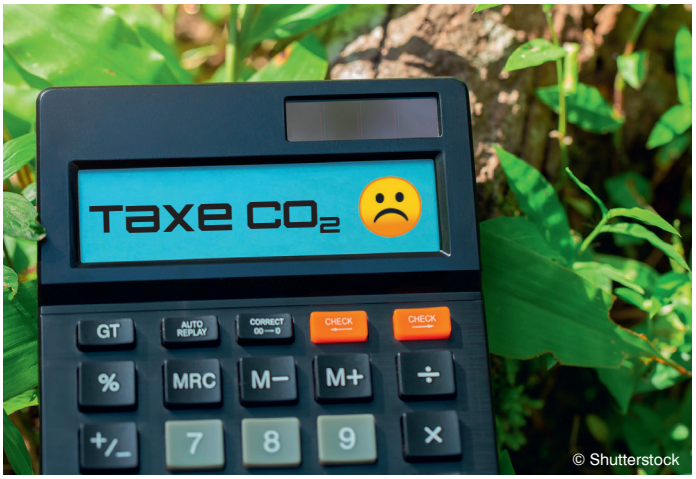
Une révision sans ambition

Les Chambres fédérales ont accepté le 15 mars une révision de la loi sur le CO_2. Le délai référendaire court jusqu'au 4 juillet mais aucun référendum n'a été annoncé. La révision devrait donc pouvoir entrer en vigueur le 1er janvier 2025.

Alors que la nécessité de lutter contre le dérèglement climatique est rappelée sans cesse, la CVI regrette le manque d'ambition du Parlement. Le projet présenté par le Conseil fédéral était pourtant intelligemment conçu autour de mesures incitatives.

Selon la loi actuelle, seuls 33% du produit de la taxe sur le CO_2 prélevée sur les combustibles peuvent être affectés aux mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment, le solde étant redistribué aux entreprises et aux particuliers par le truchement des caisses AVS et des assureurs-maladie, ce qui n'a aucun effet sur le climat. Le Conseil fédéral proposait dès lors d'augmenter de 33% à 49% la part du produit de la taxe pouvant être affectée à des mesures dans le secteur immobilier. Refus du Parlement, au motif qu'il ne faut pas trop subventionner les propriétaires… Seule consolation, le plafond annuel actuel de 450 millions a été aboli.

Le Conseil fédéral proposait aussi d'affecter 30 millions par an issus du produit de l'impôt sur les huiles minérales au financement des infrastructures de recharge des véhicules électriques dans les immeubles d'habitation. Nouveau refus du Parlement, manifestement mû par une méfiance idéologique concernant les subventions.



© Shutterstock

La part du produit de la taxe sur le CO_2 consacrée à des mesures énergétiques dans l'immobilier ne va pas augmenter.

GOUVERNANCE

Lausanne privilégie un bureau privé d'ingénieurs

Les Services industriels de Lausanne (SIL) ont récemment adressé à des centaines de propriétaires privés d'immeubles locatifs situés à Lausanne une lettre promotionnelle les invitant à procéder à des rénovations énergétiques en s'associant à un bureau privé d'ingénieurs sélectionné par les autorités communales. Cette démarche est emblématique des dérives qui sont à l'œuvre dans certaines administrations publiques qui cherchent à se substituer aux acteurs de l'économie privée.

Dans le cas d'espèce, les SIL se sont directement adressés aux propriétaires sans en informer les régies chargées de gérer les immeubles concernés alors que celles-ci peuvent également fournir des prestations en matière énergétique à leurs clients. On peut d'ailleurs se demander comment l'entreprise privée sélectionnée a été choisie. Y a-t-il eu un appel d'offres? Quelles sont les modalités de l'accord entre les SIL et ce bureau d'ingénieurs? En outre, il n'est pas certain que la démarche des SIL soit conforme à la réglementation concernant la protection des données. Est-ce que l'administration publique peut utiliser les adresses dont elle dispose dans le cadre de l'exécution de tâches publiques pour faire la promotion d'un programme de rénovation énergétique particulier porté par une entreprise privée?

D'entente avec la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, la CVI a adressé ces questions à la Municipalité de Lausanne. Gageons que les associations d'ingénieurs vont faire de même.

Affaire à suivre.

CHANGEMENT D'ADRESSE

Démarche facilitée

Onze communes vaudoises proposent désormais la solution eDéménagement, qui permet de changer d'adresse en ligne en tout temps et en tout lieu dans toutes les communes associées en Suisse. Il s'agit de Bex, Bussigny, Chamblon, Chavannes-près-Renens, Duillier, Ecublens, La Tour-de-Peilz, Lausanne, Perroy, Saint-Sulpice et Valeyres-sous-Montagny.

Cette prestation est ainsi accessible à près du quart de la population vaudoise et le Canton s'emploie à accompagner les communes vaudoises désireuses de rejoindre la plateforme. Cette nouvelle possibilité s'inscrit dans la volonté de simplifier les démarches des habitantes et des habitants.

Pour que la procédure puisse être menée entièrement en ligne sur eDéménagement, il faut que la commune de départ et celle d'arrivée participent toutes deux à ce dispositif. Si seule la commune de départ offre cette prestation mais pas la future commune de domicile, eDéménagement pourra être utilisée, mais il faudra compléter l'inscription au guichet physique du contrôle des habitants de la nouvelle commune.

TRIBUNAL DES BAUX

Forte hausse des nouvelles procédures en 2023

Les statistiques publiées dans le rapport annuel 2023 de l'Ordre judiciaire vaudois révèlent une activité particulièrement intense du Tribunal des baux durant l'année avec une augmentation de 39% des nouvelles procédures introduites, passant de 708 causes en 2022 à 986. Cette tendance s'observe dans tous les districts, à l'exception du district d'Aigle, et concerne tous les types de litiges. Le nombre de cas concernant des fixations de loyer a même explosé (+130%) en raison notamment des notifications de hausse de loyers consécutives au relèvement du taux hypothécaire de référence à deux reprises, survenu après des années de baisses successives.

Le nombre de transactions conclues en audience est plus bas qu'en 2022 (232 en 2023, contre 246 lors de l'exercice précédent) et représente 27% des causes traitées. Le nombre d'audiences tenues est quant à lui légèrement supérieur à celui de 2022 (505, contre 492), tandis que le nombre de décisions rendues a, pour sa part, diminué (147 en 2023, contre 160 en 2022).

Le rapport montre encore que le délai moyen séparant l'envoi du dispositif de celui de la motivation est passé de 139 jours en 2022 à 164 en 2023, revenant au niveau de 2021 (168 jours).

Enfin, 85% des affaires ont été traitées dans un délai inférieur à douze mois, un pourcentage en hausse par rapport à 2022 (81%), mais équivalant à celui observé en 2021 (85%).

SÉMINAIRE

Droit privé immobilier : zoom sur les nouveautés (PPE, procédure, droit du bail, etc.)

Le droit privé immobilier est en constante évolution tant sous l'angle de la procédure qu'au niveau du droit matériel. Anticiper les changements, c'est en mesurer les enjeux et s'y préparer activement.

Ainsi seront présentées lors de ce séminaire, destiné aux professionnels de l'immobilier, les innovations procédurales (Code de procédure civile) s'agissant des procès immobiliers.

La propriété par étages sera elle aussi abordée avec l'analyse de l'avant-projet de révision des articles 712 et suivants du Code civil, qui devrait apporter son lot de nouveautés dans cette législation peu revisitée depuis son introduction, voici près de soixante ans. La problématique des squatters sera également mise en lumière avec la présentation du cadre juridique et pratique actuel ainsi que des modifications législatives – en discussion au Parlement – qui devraient améliorer la position des propriétaires mis devant le fait accompli d'une occupation aussi soudaine qu'illicite de leurs biens immobiliers.

Enfin, force est de constater que la jurisprudence en matière de fixation du loyer initial et de variation de loyer est en constante évolution, qu'il s'agisse du calcul de rendement net ou brut ou des possibilités d'augmentation d'un loyer selon une indexation ou un échelonnement convenu. L'occasion de faire le point sur les arrêts récents les plus emblématiques.

Nous espérons vous accueillir nombreux à l'occasion de ce séminaire.

Orateurs(trices) : Jacques Haldy, avocat, professeur à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne ; Jacques Ansermet, responsable du service juridique de la CVI ; Sandra Pereira, avocate à la CVI ; Martine Jaques, juriste à la CVI.

Date : mercredi 4 septembre 2024 de 8h45 à 12h.
Lieu : Forum de Savigny.
Prix : Fr. 180.- membres CVI / Fr. 230.- non-membres CVI.

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

CHAUFFAGES ÉLECTRIQUES

Le Tribunal fédéral valide le démantèlement

Le Grand Conseil a adopté, le 20 décembre 2022, un décret sur l'assainissement des chauffages et des chauffe-eau électriques. L'association Choc électrique a décidé alors de recourir contre ce décret. Dans un arrêt daté du 26 avril 2024, le Tribunal fédéral vient de rejeter ce recours. Le décret pourra dès lors prochainement entrer en vigueur. Certaines questions devront toutefois auparavant être clarifiées dans une directive du Conseil d'Etat pour que les propriétaires concernés puissent connaître précisément leurs droits et leurs obligations. D'entente avec Choc électrique, la CVI veillera à ce que ces clarifications soient équitables. Sur le fond, le décret prescrit l'assainissement, en principe d'ici au 1er janvier 2033, des bâtiments munis d'un chauffage électrique décentralisé de manière à permettre une réduction importante de l'électricité prélevée sur le réseau.

L'assainissement exigé peut prendre la forme d'un remplacement complet des installations de chauffage électrique par un autre système de chauffage, passer par une réduction des besoins de chauffage par l'isolation de l'enveloppe du bâtiment en vue d'atteindre un seuil de consommation fixé dans la directive du Conseil d'Etat ou alors se faire au travers de la compensation des besoins de chauffage par l'installation d'un système de production d'électricité renouvelable permettant d'atteindre un seuil de consommation fixé dans la directive. A noter que des prescriptions analogues concernent les chauffe-eau décentralisés.

AG CVI 2024

Retour sur une année intense

La 86e Assemblée générale de la Chambre vaudoise immobilière s'est tenue le 7 mai au Palais de Beaulieu à Lausanne devant près de 350 participants.

Si la CVI affiche une forme réjouissante, tant au niveau des prestations que sur le plan de l'organisation générale, son directeur, Olivier Feller, entouré des directeurs adjoints Simon Wharry et Jacques Ansermet, a également rappelé l'engagement constant de l'association dans la défense de la propriété sur le plan politique, en particulier dans les domaines de la fiscalité, de l'énergie et du droit du bail.

De son côté, le président, Me Christian Marquis, accompagné d'Emmanuel Mettraux, trésorier, a salué les excellents résultats enregistrés par la Chambre lors de l'exercice 2023. Sur le plan des élections statutaires, le comité de la CVI a pris congé de Jean-Daniel Laffely, Alain Lapaire et Michel Narbel. Ces derniers sont remplacés par Grégoire Fracheboud (Vaudoise Assurances), Sébastien Henchoz (Retraites Populaires) et Teodor Teodorescu (Mobimo Management SA).

La partie formelle a été ponctuée par un riche tour d'horizon de la conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, présidente du Conseil d'Etat vaudois.

Comme à l'accoutumée, les membres présents ont ensuite eu le privilège d'assister à une conférence à la fois consistante et teintée d'humour de Sébastien Kraenzlin, membre suppléant de la Direction générale de la Banque nationale suisse (BNS), qui s'est exprimé sur la situation économique et les défis de la politique monétaire.

De gauche à droite : Jacques Ansermet, Olivier Feller, Me Christian Marquis, Emmanuel Mettraux et Simon Wharry.

Sébastien Kraenzlin a expliqué le rôle de la BNS, dont la priorité consiste à assurer la stabilité des prix.

Le Conseil d'Etat vaudois était représenté par sa présidente, Christielle Luisier Brodard.

Les membres de l'association ont pu apprécier les mets régionaux concoctés par les Paysannes vaudoises.

© Photos ARC/J.-B. Sieber

P.P.
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

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.