

POLITIQUE
NOUVELLE TAXE REJETÉE
DE JUSTESSE

RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
DES IMMEUBLES

RÉVISION DU DROIT
DU BAIL

PUBLICATIONS
LE GUIDE DU
PROPRIÉTAIRE,
ÉDITION 2009

AVANTAGES
MEMBRES CVI
LA CVI PROLONGE ET
DÉVELOPPE SON
OPÉRATION ÉCO-LOGIS

COURS
LA PROPRIÉTÉ PAR
ÉTAGES (PPE)

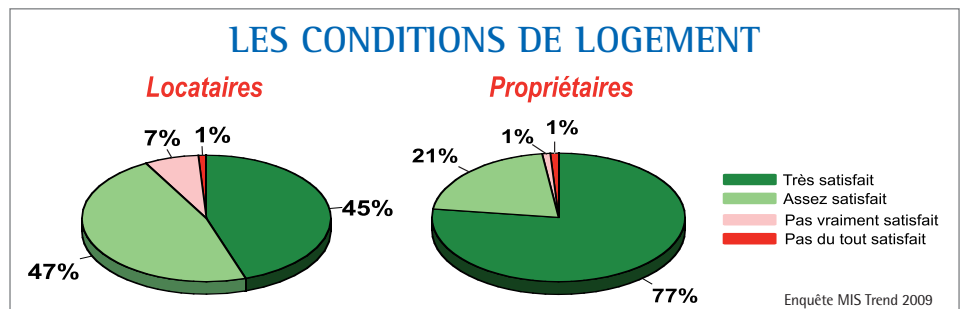
PERSONNEL
NOUVELLE JURISTE
À LA CVI

CONSTRUCTION VAUD
DES PARTENAIRES
DE PROXIMITÉ

ÉNERGIE
PROGRAMME
D'ENCOURAGEMENT AU
REPLACEMENT DES
CHAUFFAGES ÉLECTRIQUES
À ACCUMULATION

ÉDITORIAL

Les locataires vaudois sont satisfaits de leur logement et de leur loyer



Depuis 1999, la CVI fait réaliser tous les deux ans, d'entente avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud), une étude de satisfaction auprès des locataires romands par l'institut M.I.S. Trend. Une enquête a une nouvelle fois été faite au début de cette année. Elle présente trois nouveautés: elle se focalise sur le canton de Vaud, elle évalue la satisfaction non seulement des locataires mais aussi des propriétaires et met l'accent sur des questions liées à la consommation d'énergie. Elle repose sur un échantillon représentatif de 1000 personnes (717 locataires et 283 propriétaires), âgées de 18 à 74 ans.

Droit du bail

92% des locataires et 98% des propriétaires se déclarent très ou assez satisfaits par leurs conditions de logement. 3% des locataires jugent que leur loyer est très bas, 16% qu'il est plutôt bas, 57% le qualifient de correct, 19% estiment qu'il est plutôt élevé, 5% qu'il est beaucoup trop élevé. Ces données témoignent de relations globalement harmonieuses entre locataires et bailleurs vaudois.

Un des enjeux du projet de révision du droit du bail actuellement en discussion aux Chambres fédérales porte sur l'opportunité de remplacer le lien entre les loyers et les taux hypothécaires par un système d'indexation reposant sur le coût de la vie. A la

question de savoir selon quel critère les loyers devraient être indexés, 45% des locataires choisissent le coût de la vie alors qu'ils ne sont que 27% à opter pour le taux hypothécaire. 28% des locataires n'ont pas d'opinion précise.

Economies d'énergie

Signe d'une prise de conscience des enjeux environnementaux, 57% des locataires se déclarent disposés à accepter une légère hausse du loyer pour financer des investissements permettant d'économiser l'énergie et de faire baisser les charges y relatives. 34% des locataires y sont opposés et 9% n'ont pas d'avis à ce sujet. A la question de savoir s'ils envisagent des mesures en vue de faire des économies d'énergie dans leur

habitation, 20% des propriétaires se déclarent prêts à opter pour des énergies alternatives, 19% sont disposés à améliorer l'isolation thermique et 13% à changer de sources d'énergie.

Ces résultats confortent la CVI dans sa volonté d'appuyer des mesures permettant d'obtenir des résultats tangibles (affectation partielle de la taxe sur le CO₂ à l'assainissement énergétique des immeubles, fiscalité, etc.). La CVI entend aussi continuer à mener des actions de sensibilisation des propriétaires au développement durable.

Les résultats complets de l'enquête sont disponibles sur le site www.cvi.ch

Olivier Feller
Directeur de la CVI

P. 2

P. 3

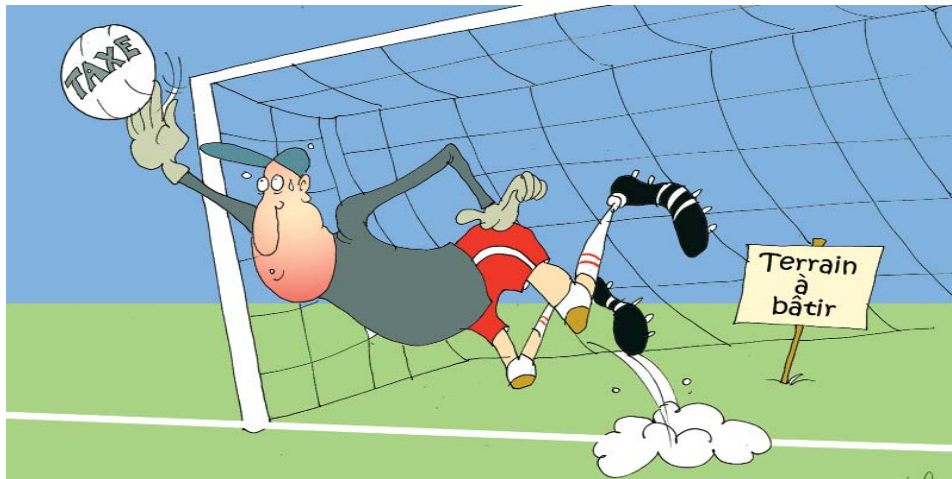
P. 4

«La CVI entend continuer à mener des actions de sensibilisation des propriétaires au développement durable.»



POLITIQUE

Nouvelle taxe rejetée de justesse



Le Grand Conseil a refusé, le 31 mars 2009, un postulat du député Grégoire Junod proposant une modification de la loi sur l'aménagement du territoire en vue d'instaurer une contribution sur la plus-value découlant de l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation en zone à bâtir. La décision a été prise par 68 voix contre 67...

Une telle contribution aurait accru la pression fiscale sur les propriétaires, qui sont déjà lourdement taxés. Le dispositif actuel prévoit le prélèvement d'un impôt sur les gains immobiliers en cas d'aliénation, ce qui est beaucoup plus équitable que la taxation des propriétaires au moment de la collocation de leur terrain, soit à une époque où ils ne peuvent pas utiliser le produit de la vente pour payer le montant de l'impôt.

Le Grand Conseil a accepté à l'unanimité, le 4 novembre 2008, une motion du député Jacques Haldy demandant la création

d'une base légale permettant aux communes de prélever auprès des propriétaires, par convention, une contribution aux frais d'infrastructure généraux (écoles, crèches, installations d'épuration, etc.) lors de l'adoption de nouveaux plans d'affectation. Cette proposition, qui vise à mettre en place un système basé sur un accord de toutes les parties, est beaucoup plus opportune que l'instauration d'une taxe sur la plus-value, laquelle n'a pas de portée concrète tant que le propriétaire ne vend pas ou ne construit pas. Le Conseil d'Etat semble hélas tarder à rédiger un projet de loi malgré la volonté politique forte manifestée au Grand Conseil.

Rénovation énergétique des immeubles

Le Conseil national a décidé, le 19 mars 2009, d'affecter une partie du produit de la taxe sur le CO₂ (au maximum 200 millions par année) à la rénovation énergétique des

immeubles. Le programme fédéral d'assainissement des bâtiments sera ainsi durablement financé.

La CVI se réjouit de cette décision. Celle-ci concilie les préoccupations économiques des propriétaires avec le souci de ménager l'environnement. Elle permettra de favoriser l'amélioration énergétique des immeubles de façon tangible, concrète et directe. Cette décision constitue également un coup de pouce aux entreprises actives dans le domaine de la construction en cette période de tassement économique.

La CVI encourage le Conseil des Etats à voter dans le même sens que le Conseil national lors de la session du mois de juin afin que le programme fédéral d'assainissement énergétique des immeubles puisse entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2010 au plus tard.

Révision du droit du bail

La Commission des affaires juridiques (CAJ) du Conseil national a refusé le 26 mars 2009, par 22 voix contre 1, le projet de révision du droit du bail présenté par le Conseil fédéral. Cette décision n'est pas responsable. Elle anéantit un important travail de négociations entre les organisations faitières romandes et suisses allemandes de locataires et de propriétaires en vue de doter notre pays d'un droit du bail plus simple, plus stable et plus transparent. La CVI demande au Conseil national, qui sera saisi du dossier lors de la session du mois de juin, d'entrer en matière sur le projet du Conseil fédéral et de le renvoyer à la CAJ afin qu'un débat constructif puisse y être mené, dans l'intérêt des locataires et des propriétaires.

PUBLICATIONS

Le Guide du propriétaire, édition 2009



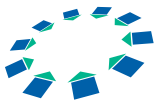
Le Guide du propriétaire, publié par la Chambre vaudoise immobilière, est un classeur comprenant des fiches A4, mises à jour annuellement. Il contient six chapitres qui consti-

tuent une aide précieuse et utile:

1. LA PROPRIÉTÉ: formes, assurances, rôle du notaire, du courtier, du gérant, etc.
2. LE BAIL: état des lieux, hausse et baisse de loyer, résiliation du contrat, etc.
3. LA FISCALITÉ: valeur locative, déduction des frais d'entretien, impôt sur les gains immobiliers, etc.
4. LA CONSTRUCTION: permis de construire, défaut de construction, architecte, etc.

5. LE FINANCEMENT: crédit de construction, mesures d'aide au logement, etc.
6. RÉPERTOIRES: par mots-clés, adresses utiles, etc.

Offre spéciale valable jusqu'au 30 juin pour l'édition 2009: **Fr. 180.- au lieu de Fr. 240.-** (membre CVI: Fr. 150.- au lieu de Fr. 200.-), TVA incl., frais de port en sus. Les fiches de la mise à jour sont facturées séparément, chaque année, en fonction de leur nombre.
Renseignements et commandes: tél. 021 341 41 41, mail@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique «Publications & formules»).



AVANTAGES MEMBRES CVI

La CVI prolonge et développe son opération Eco-logis

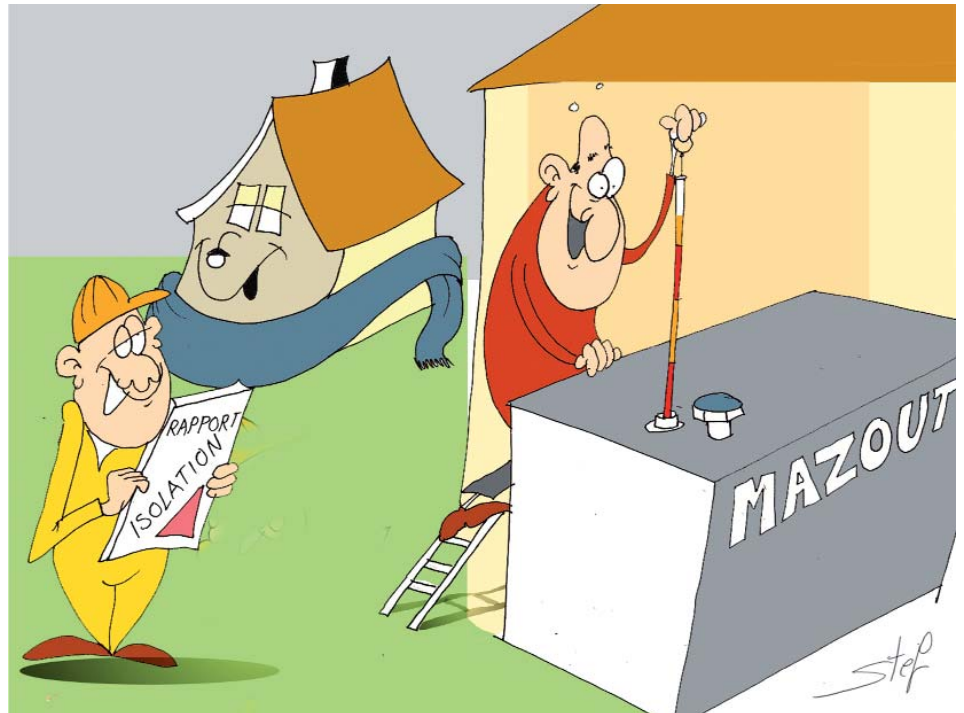
La CVI a lancé en mai 2008, pour une année, l'opération Eco-logis visant à inciter ses membres individuels à réaliser un diagnostic énergétique de leur maison ou de leur immeuble au prix forfaitaire et préférentiel de 300 francs. Cette offre concernait les bâtiments construits avant 1990, comprenant au maximum 6 logements et inscrits à la CVI depuis deux ans au moins (cotisations 2008 et 2009 payées).

Sur la base des mêmes principes (date de construction antérieure à 1990 et affiliation du propriétaire à la CVI pendant deux ans au moins), l'offre est prolongée jusqu'au 31 octobre 2009 et étendue à tous les immeubles d'habitation, quelle que soit leur taille. Le montant de la contribution des membres de la CVI à l'expertise varie en fonction du nombre de logements par immeuble: 300 francs jusqu'à 6 logements, 500 francs entre 7 et 12 logements, 900 francs entre 13 et 20 logements, et 1100 francs pour plus de 20 logements. Les 250 premières inscriptions enregistrées jusqu'au 31 octobre seront prises en compte.

Les prestations fournies

Pour réaliser cette campagne, la CVI a conclu un partenariat avec Ecobuilding, une association sans but lucratif qui a pour objectif d'aider les propriétaires immobiliers

**La CVI prolonge
jusqu'au 31 octobre
2009 et étend à
tous les immeubles
d'habitation son
offre relative à un
diagnostic
énergétique à un
prix préférentiel.**



à rénover leurs bâtiments sur le plan énergétique.

Les membres de la CVI qui souscriront à l'opération bénéficieront de deux prestations:

1. L'accès sur le site internet d'Ecobuilding à de nombreuses informations pratiques et à un outil de simulation qui leur permet de déterminer le potentiel d'économie d'énergie de leur bâtiment.

2. Un diagnostic énergétique personnalisé de leur bâtiment sur la base d'une visite des lieux par

un expert et d'une analyse technique de l'enveloppe du bâtiment, des installations de chauffage et des consommations d'eau et d'électricité. Cette étude débouche sur un rapport comprenant des

recommandations relatives aux mesures à prendre.

Les conditions générales de l'offre et le bulletin d'inscription sont disponibles au secrétariat de la CVI (tél. 021 314 41 41) ou peuvent être téléchargés le site www.cvi.ch.

COURS La propriété par étages (PPE)

En raison du succès rencontré par le cours qu'elle organise en septembre prochain sur la PPE, la CVI organise un cours supplémentaire le jeudi 4 juin 2009 de 17h00 à 20h00 à Lausanne. La PPE connaît une croissance importante depuis quelques années. Si un grand nombre de particuliers peuvent ainsi accéder à la propriété de leur logement, il convient de connaître les règles particulières qui régissent une PPE ainsi que les droits et devoirs de chaque copropriétaire et de l'administrateur. Parmi les sujets abordés: le règlement et l'organisation de la PPE, les parties privées et communes, les frais et charges communs, etc.

Prix: membre CVI: Fr. 100.- (non-membre CVI: Fr. 150.-) incluant le Guide de la PPE (112 pages).
Détails et inscriptions: tél. 021 341 41 41 (M^{me} Tschannen), tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique «Cours & séminaires»).

PERSONNEL

Nouvelle juriste à la CVI

Afin de renforcer l'équipe du service juridique de la CVI durant le congé maternité de M^{me} Corinne Delacrausaz jusqu'au 31 octobre 2009, la direction a engagé M^{me} Evelyne Seppey à 20%. Licenciée en droit, M^{me} Seppey connaît parfaitement le fonctionnement de la CVI puisqu'elle y a déjà travaillé entre 2002 et 2005. Notre nouvelle collaboratrice est entrée en fonction le 2 avril. Elle est présente au secrétariat en principe les jeudis. Nous lui souhaitons une cordiale bienvenue.

CONSTRUCTION VAUD

Des partenaires de proximité

CONSTRUCTION VAUD regroupe les associations vaudoises d'entrepreneurs, d'ingénieurs et d'architectes en vue de l'application d'une politique professionnelle axée sur la définition d'exigences qualitatives élevées, le respect de l'éthique et de règles de concurrence loyale. Les entreprises et mandataires membres des associations de CONSTRUCTION VAUD sont des partenaires de proximité hautement qualifiés.

Très engagés dans la formation, les organismes de CONSTRUCTION VAUD sont convaincus que les domaines de l'apprentissage et du perfectionnement professionnel sont le meilleur créneau pour garantir aux propriétaires et maîtres d'ouvrage la réalisation de travaux

dans les règles de l'art et dans le respect des normes de la construction. Sur le plan de la déontologie, les associations veillent à ce que leurs membres respectent les conventions collectives de travail négociées entre les partenaires sociaux. Les caisses sociales délivrent des attestations de paiement des char-

ges sociales aux entreprises qui sont à jour avec leurs contributions. Les organisations de CONSTRUCTION VAUD renseignent les particuliers sur toutes les questions liées à la construction. En cas de litige, elles tiennent à disposition une liste d'experts formés pour fonctionner devant les tribunaux.

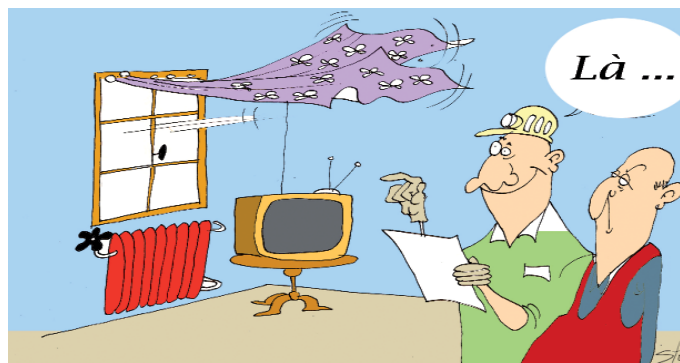
Liste des partenaires

Association cantonale vaudoise des installateurs-électriciens	www.acvie.ch
Association vaudoise des installateurs de chauffage et ventilation	www.mevauba.ch
Fédération vaudoise des entrepreneurs	www.fve.ch
	www.fveconstruction.ch
Fédération vaudoise des maîtres ferblantiers, appareilleurs et couvreurs	www.mevauba.ch
Société suisse des ingénieurs et des architectes - section Vaud	www.siavd.ch
Union patronale des ingénieurs et architectes vaudois	www.upiav.ch

ÉNERGIE

Programme d'encouragement au remplacement des chauffages électriques à accumulation

JAB
1000 Lausanne 1



Dans le cadre des programmes énergétiques mis sur pied par l'Office fédéral de l'énergie, un crédit de 10 millions a été prévu pour soutenir les projets de remplacement des chauffages électriques à accumulation par des chauffages à bois ou des pompes à chaleur dans des bâtiments habités à l'année.

Montant de l'aide à l'investissement:

Le montant de la contribution est fixe. Il dépend du type d'installation choisi pour remplacer le chauffage électrique:

Pompe à chaleur air/eau: Fr. 3300.- par installation

Pompe à chaleur sol/eau et eau/eau: Fr. 8000.- par installation

Chauffage à pellets/bûches/copeaux: Fr. 7300.- par installation

Bonus pour le système hydraulique en

cas de remplacement de chauffages électriques décentralisés: Fr. 3000.-

Le dépôt des demandes est possible jusqu'au 30 juin 2009 auprès de la Haute Ecole Spécialisée de la Suisse italienne: SUPSI-DACD-ISAAC, Via Trevano, 6952 Canobbio, tél. 058 666 63 26, soirel@supsi.ch, www.supsi.ch.

Pour plus d'informations:

www.bfe.admin.ch/programme-de-stabilisation (aides fédérales)

www.vd.ch/energie (aides cantonales)