

L'avis de l'expert

Ma villa est-elle écologique?

M^e Sandra Dosios Probst

Notaire à Morges



Selon le règlement sur le certificat énergétique cantonal des bâtiments (R-CECB), qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017 et qui découle de la révision de la loi sur l'énergie, le propriétaire qui désire vendre son habitation (villa ou appartement), ou remplacer son installation de chauffage par une nouvelle installation fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon devra requérir l'établissement d'un certificat énergétique (dit CECB).

Le CECB est l'étiquette énergétique d'un bâtiment, dont la consommation énergétique est calculée par un expert reconnu, dans des conditions standard d'utilisation de chauffage, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et d'autres consommateurs électriques.

Il permet de classer le bâtiment selon sa qualité énergétique en lui



Le certificat énergétique cantonal ne comporte aucune contrainte d'assainissement. KEYSTONE

attribuant une note pouvant varier de A à G.

Ainsi, le propriétaire qui envisage de vendre sa villa ou son appartement dès l'année prochaine doit prendre contact avec un expert reconnu (voir: www.cecb.ch), afin de faire établir ce CECB à ses frais, document qu'il devra remettre à l'acquéreur au plus tard le jour du transfert

de propriété, idéalement avant le jour de la signature de l'acte de vente auprès du notaire.

Il est évidemment conseillé à tout acquéreur d'obtenir ce document avant de prendre l'engagement ferme d'acheter un bien immobilier afin de connaître son état énergétique, ainsi que son potentiel d'amélioration énergétique. C'est un docu-

ment également utile pour la planification de mesures de modernisation de bâtiment. En effet, bien qu'il n'y ait aucune obligation de procéder à des mesures d'assainissement, et ce même si le bâtiment a obtenu une «mauvaise note», ce certificat permet de cibler des travaux de rénovation énergétique, ainsi que de réaliser des économies d'énergie.

Lors de la vente d'un appartement en PPE, le CECB devra être établi pour l'ensemble du bâtiment lors de la vente du premier lot de la PPE, les frais d'établissement du certificat étant alors à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

Les coûts relatifs à l'établissement du CECB se montent entre 450 et 650 francs pour une villa, et 500 et 800 francs pour un habitat collectif et sont valables pour une durée de dix ans.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, avenue de Ruchonnet 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html

Chronique

Par Martin Dunning, président du SVIT-Romandie



Davantage de logements abordables

Jeudi dernier, la Chancellerie fédérale a validé l'initiative «Davantage de logements abordables». Je ne suis guère étonné. Qui refuserait de signer une initiative qui promettrait «des vacances à prix réduit»? Cette initiative fédérale promet donc d'augmenter l'aide à la pierre, mais qu'en est-il exactement?

Tout d'abord, rappelons que le texte de l'Asloca propose que les communes et les cantons obtiennent un droit de préemption (soit une priorité à l'achat) pour des terrains appropriés. L'objectif est de créer 10% d'habitations d'utilité publique dans les logements nouvellement construits. Elle

demande également que la Confédération et les entreprises qui lui sont liées (CFF, Poste, Armasuisse...) offrent leurs terrains à l'achat des communes et des cantons d'abord.

Toutefois, il est faux de croire que le marché libre n'est pas capable de produire des logements à loyers modérés. A Lausanne, la société Realstone a acquis un terrain appartenant aux CFF pour y construire le quartier de Sébeillon qui propose près de 350 logements aux normes Minergie ainsi qu'une garderie et des appartements adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap. Ce nouveau quartier propose des appartements de 3,5 pièces à partir de 1650 francs (hors charges).

Nous pensons par ailleurs que l'introduction de nouvelles contraintes et réglementations ralentira la construction. Or, c'est justement la mise à disposition d'un plus grand nombre d'objets sur le marché qui permettra d'exercer une pression baissière sur les prix du logement. Le canton de Genève, qui possède un des appareils législatifs les plus complexes de Suisse en matière d'immobilier, peine justement à construire de nouveaux projets. Espérons que les Vaudois ne céderont pas aux chants des sirènes lors de la votation du 12 février 2017 sur la loi sur la promotion et la préservation du parc locatif (LPPPL).

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch