



**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Votation du 9 février 2020

Un assassinat de l'efficacité



Le 9 février prochain, nous voterons sur une énième initiative de l'Asloca sur le logement. Une initiative excessive qui voudrait qu'au moins 10% des logements nouvellement construits en Suisse appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est un non-sens qui provoquerait une cascade de conséquences négatives.

1. Une fois introduit dans la Constitution fédérale, ce quota contraignant serait applicable partout en Suisse et en tout temps, sans tenir compte de la conjoncture économique et des besoins locaux. Alors que la situation du marché du logement varie avec le temps et d'une région à l'autre. Cette politique des quotas appliquée de manière uniforme en France voisine a abouti à une aberration totale. On y manque de logements sociaux dans la région parisienne et dans des grandes agglomérations alors que de nombreux HLM restent vides ailleurs.

2. L'initiative conduirait à un travail bureaucratique largement disproportionné. Il faudrait vérifier périodiquement que le quota de 10% est respecté. Et si ce n'était pas le cas, des mesures correctives devraient être prises. Le processus d'octroi des permis de construire serait encore plus compliqué qu'aujourd'hui et la construction des logements dont la population a besoin s'en trouverait ralentie. Faut-il une initiative qui coûterait au moins 120 millions par an aux contribuables pour ça?

3. Les 10% de logements prévus par l'initiative devraient être destinés aux «personnes économiquement ou socialement défavorisées». Mais qui pour décider de l'attribution de ces logements et pour vérifier qu'ils reviennent bien à des personnes défavorisées? Les bonnes intentions ne suffisent pas. En 2017, un quart seulement des occupants des logements mis à disposition par les coopératives d'habitation avaient un revenu qui les classe parmi les 20% les moins aisés de la population alors que c'est cette catégorie de la population qui aurait le plus besoin d'un logement à loyer modéré.

4. Le secteur immobilier constitue un placement essentiel pour nos caisses de pension. Or le quota de 10% aurait pour effet de réduire

leur potentiel de placements dans l'immobilier d'environ 66 milliards de francs. L'initiative déstabiliserait le marché du logement et représenterait une menace supplémentaire pour nos rentes dont l'avenir n'est déjà pas si sûr.

5. Selon l'initiative, les rénovations énergétiques des immeubles ne pourraient être soutenues par les collectivités publiques que si le nombre total de logements à loyer modéré en Suisse reste inchangé. Cette contrainte supplémentaire aurait pour conséquence de décourager bon nombre de propriétaires d'entreprendre des travaux destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement. Salut la planète!

6. Jamais, au cours des vingt dernières années, la Suisse n'a compté autant de logements vacants qu'aujourd'hui. Mais dans les cantons qui ont une politique du logement

dirigiste, le taux de vacance n'est pas forcément plus élevé qu'ailleurs. Au contraire. A Genève par exemple, au 1^{er} juin 2019, le taux de logements vacants était l'un des plus bas en Suisse (0.54%).

7. Le logement est un bien particulier. C'est pourquoi il existe, outre la réglementation sur l'aménagement du territoire, différents dispositifs cantonaux et communaux visant à réglementer le marché. Il n'est ni nécessaire ni opportun d'y ajouter un carcan fédéral. Un vrai fardeau. Cette initiative extrême, c'est l'assassinat de l'efficacité.

Pour toutes ces raisons et quelques autres, il importe de voter NON le 9 février prochain.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Informations complémentaires
sur www.initiative-logement-non.ch



Droit de préemption

La mesure la plus controversée de la LPPPL vient d'entrer en vigueur

Les articles 31 et suivants de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) consacrés au droit de préemption sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2020. Sous réserve d'une disposition technique (article 34), le règlement d'application de la LPPPL ne contient pas de règles de mise en œuvre du droit de préemption.

Voici les principales caractéristiques du droit de préemption telles que décrites dans la LPPPL:

1. Autorités concernées

Les communes bénéficient d'un droit de préemption qui leur permet d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente, affecté en zone à bâtir et situé dans un district touché par la pénurie en vue de construire des logements d'utilité publique. En l'état, seuls les districts d'Aigle et de la Broye-Vully ne sont pas concernés par la pénurie.

Les communes peuvent céder leur droit de préemption à l'Etat.

Les communes et l'Etat peuvent renoncer à exercer le droit de préemption de manière anticipée pour un immeuble ou plusieurs immeubles.

2. Biens-fonds concernés

Le droit de préemption concerne aussi bien les terrains en zone à bâtir non-construits que les terrains en zone à bâtir construits (maisons, immeubles locatifs, etc.)

Les ventes à certains proches échappent au droit de préemption: descendants, père et mère, frères et sœurs, conjoint, concubin. En revanche, le droit de préemption s'ap-

plique aux ventes à d'autres proches, comme les neveux, les filleuls, les beaux-enfants et les cousins germains.

3. Surface des biens-fonds concernés

Le droit de préemption ne peut s'appliquer qu'aux terrains bâtis et non-bâtis de plus de 1500 mètres carrés, sauf:

- si les terrains sont attenants à une parcelle propriété de la commune;
- dans les périmètres compacts des agglomérations et les centres cantonaux reconnus par le Plan directeur cantonal.

Dans ces deux cas, tous les terrains bâtis et non-bâtis sont concernés, quelle que soit leur surface.

Les communes suivantes sont concernées par la seconde exception:

Agglomération Lausanne-Morges (PALM): Belmont-sur-Lausanne, Bussigny, Chavannes-près-Renens, Cheseaux-sur-Lausanne, Crissier, Denges, Echandens, Echichens, Ecublens, Epalinges, Jouxens-Mézery, Lausanne, Le Mont-sur-Lausanne, Lonay, Lully, Lutry, Morges, Paudex, Prévengères, Prilly, Pully, Renens, Romanel-sur-Lausanne, Saint-Sulpice, Tolochenaz, Villars-Sainte-Croix.

Riviera/Veveyse/Haut-Lac (Rivelac): Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Noville, Rennaz, Roche, Saint-Légier-La Chiésaz, Vevey, Veytaux, Villeneuve.

District de Nyon (Grand Genève): Commugny, Coppet, Eysins, Gland, Mont-sur-Rolle, Nyon, Prangins, Rolle, Vich.



Une réglementation d'application est nécessaire

Au vu de la complexité de la mise en œuvre du droit de préemption et de l'insécurité juridique qu'il génère, la CVI considère qu'il est indispensable de clarifier certains aspects par voie réglementaire. A titre d'exemple, nous remarquons que les communes englobées dans un périmètre compact d'agglomération ou un centre cantonal ne sont pas clairement listées dans un document officiel auquel il est aisé d'accéder. En outre, s'agissant de certaines de ces communes, seule une partie du territoire est concerné.

Agglomération yverdonnoise (AggloY): Chamblon, Cheseaux-Noréaz, Grandson, Montagny-près-Yverdon, Pomy, Treycovagnes, Valeyres-sous-Montagny, Yverdon-les-Bains.

Chablais Agglo: Aigle, Bex, Ollon.

Centre cantonal de Payerne: Payerne, Corcelles-près-Payerne.

4. Procédure

Le propriétaire qui vend un bien-fonds soumis au droit de préemption doit en aviser immédiatement la commune territoriale mais au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier.

La commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa dé-

cision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de quarante jours à compter de la notification de l'avis par le propriétaire concerné.

Si la commune décide de céder le droit de préemption, elle doit en informer les parties dans le même délai de quarante jours. L'Etat doit alors exercer son droit dans les vingt jours suivant la notification de l'annonce de la cession.

5. Ventes en cours

La vente d'un bien-fonds qui donne suite à une promesse de vente conclue avant le 1^{er} janvier 2020 n'est pas concernée par le droit de préemption.



Habitat-Jardin 2020

Une entrée offerte aux membres de la CVI



Du 18 au 22 mars 2020, Beaulieu Lausanne accueillera le rendez-vous romand de l'habitat et des aménagements extérieurs.

La CVI vous y invite grâce à l'entrée offerte en page 4, à échanger en ligne sur:

www.habitat-jardin.ch/billets

Déclarations d'impôts 2020

Nouveauté concernant la déduction forfaitaire des frais d'entretien des immeubles loués

Plusieurs modifications de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) et du règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (RDFIP) sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Ces changements déploient leurs effets à partir de la période fiscale 2019 traitée dans les déclarations d'impôts à remplir en 2020.

D'une part, la déduction forfaitaire des frais d'entretien des logements et des immeubles loués de moins de 20 ans passe de 20% à 10% du rendement brut des loyers. Ainsi, par exemple, un particulier qui possède un appartement de moins de 20 ans qu'il met en location pour un loyer mensuel de 2500 fr. voit la déduction forfaitaire des frais d'entretien baisser de 6000 à 3000 fr.

Notons que la déduction forfaitaire des frais d'entretien des logements et des immeubles loués de plus de 20 ans reste inchangée à 20% du rendement brut des loyers. Ainsi, par exemple, un particulier qui possède un appartement de plus de 20 ans qu'il met en location pour un loyer mensuel de 2500 fr. conserve la possibilité de faire valoir une déduction forfaitaire des frais d'entretien de 6000 fr.

Plafonnement des frais forfaitaires d'entretien

D'autre part, dans tous les cas, la déduction forfaitaire des frais d'entretien se voit plafonnée au montant forfaitaire admis lors d'un rendement brut des loyers de 150 000 fr. Ainsi, par exemple, un particulier qui possède un petit immeuble locatif comprenant sept logements loués chacun pour un loyer mensuel de 2000 fr. (rendement brut des loyers: 168 000 fr.) peut faire

La déduction forfaitaire des frais d'entretien des logements et des immeubles loués est dorénavant calculée de la manière suivante, étant entendu que la possibilité de déduire les frais effectifs d'entretien demeure inchangée.

	Rendement brut des loyers inférieur à 150 000 fr.	Rendement brut des loyers supérieur à 150 000 fr.
Logement de moins de vingt ans	10% du rendement des loyers	15 000 fr.
Logement de plus de vingt ans	20% du rendement des loyers	30 000 fr.

valoir une déduction forfaitaire maximale de 15 000 fr. (10% de 150 000 fr.) si l'immeuble a moins de vingt ans et de 30 000 fr. (20% de 150 000 fr.) si l'immeuble a plus de vingt ans.

Ces modifications ont été décidées en 2018 par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil dans une grande confusion. Ainsi, l'article 36, alinéa 3, de la LI prévoit que «au-delà d'un état locatif supérieur à 150 000 fr., seule la déduction des frais effectifs est possible». Quant à l'article 3, alinéa 5, du RDFIP, il spécifie que «la déduction forfaitaire est exclue lorsque le rendement brut des loyers dépasse 150 000 fr.».

Malgré les textes de la LI et du RDFIP, la possibilité d'opter pour la déduction forfaitaire lorsque le rendement brut des loyers dépasse 150 000 fr. n'est en réalité pas supprimée. Ce qui est nouveau, c'est que le montant forfaitaire pouvant être déduit est plafonné à celui qui est admis lors d'un rendement brut des loyers de 150 000 fr. Cette interprétation découle des textes suivants:

– Réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation déposée au Grand Conseil par Guy-Philippe Bolay le 3 juillet 2018 (18_INT_215);

Logements occupés par leur propriétaire: du nouveau!

Le Conseil d'Etat a présenté, le 1^{er} juillet 2015, le projet de mise en œuvre dans le canton de Vaud de la réforme de l'imposition des entreprises. Dans le cadre de ce projet, il était prévu de faire passer la déduction forfaitaire des frais d'entretien des logements de plus de vingt ans qui sont occupés par leur propriétaire de 20% à 30% de la valeur locative. Il s'agissait d'une mesure sociale de compensation censée atténuer quelque peu la fiscalité des propriétaires atteignant l'âge de la retraite.

Ce passage de 20% à 30% est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Il déploie ses effets dès la période fiscale 2019 traitée dans les déclarations d'impôts à remplir en 2020.

- Rapport de majorité de la commission des finances du Grand Conseil relatif au budget 2019 de l'Etat de Vaud (page 45);
- Lettre du 30 janvier 2019 adressée par la Direction générale de la fiscalité de l'Etat de Vaud à la CVI.

Permanence juridique de Vevey

Une fois par mois, une juriste de la CVI est à votre disposition le mardi matin (8 h 30-11 h 30) à Vevey. Les membres peuvent se rendre sur rendez-vous à cette permanence aux dates suivantes:

- 28 janvier • 25 février • 24 mars • 28 avril
- 26 mai • 30 juin

Adresse: Etude des notaires Rumpf et Fahrni Chiusano, rue du Simplon 45.

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Loi cantonale sur l'aménagement du territoire Un avant-projet de révision à améliorer

Le Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE) a récemment mis en consultation publique un avant-projet de révision proposant une refonte complète de la partie «constructions» de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Cet avant-projet est le résultat d'une réécriture complète de la loi dans le but de la rendre plus lisible et facile d'accès, notamment pour le grand public, et d'en éliminer les doublons et les articles

désuets. Plusieurs nouveautés sont intégrées dans les domaines de la police des constructions, de la procédure en matière de permis de construire et des sanctions prévues en cas de violation de la loi. Sur un plan général, la CVI est a priori favorable au toilettage proposé. Toutefois, un certain nombre de points se doivent d'être corrigés:

1. L'avant-projet prévoit que si un projet de construction n'épuise pas les droits à bâtir d'une parcelle, la commune doit s'assurer que le solde de ces droits peut être utilisé ultérieurement. Il est aussi prévu que la Municipalité pourra exiger la modification du dimensionnement ou de l'implantation d'un projet de construction si le solde des droits à bâtir ne peut pas être utilisé ultérieurement. Une telle réglementation, qui n'est pas exigée par le droit fédéral, irait à l'encontre de la garantie de la propriété. Elle porte en elle les germes de nombreux conflits qui ralentiraient le processus de validation des projets de construction.

2. L'avant-projet propose d'étendre les exigences actuelles en matière de détection d'amiante aux biphényles polychlorés, au plomb et au radon. S'il convient de protéger les travailleurs et les habitants contre les polluants dangereux, la réglementation proposée induirait des obligations disproportionnées tant aux communes qu'aux propriétaires.

3. La CVI regrette que l'avant-projet ne retienne pas la notion de «permis de construire à deux degrés». Ce concept a été proposé par le député Jacques Haldy dans un postulat accepté par le Grand Conseil en avril 2013. En substance, il s'agirait de dissocier la procédure administrative, qui concerne les aspects purement techniques du bâtiment, de la procédure liée aux éléments essentiels de la construction (volumétrie, distances, implantation, hauteur, nuisances, etc.) de nature à toucher les intérêts des tiers. Cette dissociation permettrait de simplifier et de fluidifier le processus d'octroi des permis de construire.

JAB
1000 Lausanne 1

Habitat-Jardin



Entrée offerte par la Chambre vaudoise immobilière

À échanger en ligne sur : www.habitat-jardin.ch/billets. Se connecter, valider et entrer gratuitement.

- ① Indiquer le prio-code: **HJ2020-CVI**
- ② Imprimer le ticket au format PDF ou le télécharger sur smartphone.
- ③ Accéder directement aux halles du salon, sans passer par les caisses.

18-22 mars
2020

Beaulieu
Lausanne

www.habitat-jardin.ch



Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – E-mail: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Vevey – Diffusion: 14681 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.