



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Votation fédérale du 10 février 2019

Non à l'initiative qui veut fossiliser la Suisse



Le 10 février, nous voterons sur l'initiative contre le mitage. Celle-ci demande que les zones à bâtir cessent d'augmenter en Suisse. En d'autres termes, elle veut mettre un terme à l'extension des zones constructibles en gelant leur surface totale sans limitation dans le temps. La création de nouvelles zones à bâtir ne serait admise que si une surface d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole comparable est déclassée.

Non à une nouvelle pénalisation des classes moyennes

Il faut savoir que 45% de toutes les zones à bâtir sont des zones servant exclusivement à l'habitation, auxquelles il faut ajouter 11% de zones mixtes, où cohabitent logements et activités économiques. Le gel complet et pour toujours de ces zones à bâtir augmentera donc inéluctablement les loyers et les prix des logements en propriété.

Le pouvoir d'achat des classes moyennes sera de nouveau péjoré. Et le nombre de ménages ayant les moyens d'accéder à la propriété de leur logement diminuera encore.

En outre, la raréfaction des terrains, sans compter l'augmentation des prix qui en résultera, posera des problèmes à de nombreuses PME. Celles qui en ont les moyens seront incitées à délocaliser leurs activités avec un impact très probable sur l'emploi.

En fait, les auteurs de l'initiative ont négligé les conséquences économiques et sociales de leur proposition extrême. La transition vers une société plus respectueuse de l'environnement est nécessaire mais elle est en route, et elle ne doit pas se faire au détriment du pouvoir d'achat. La Suisse doit conserver le sens de la mesure et des équilibres économiques et sociaux.

Non à une camisole de force pour tout le pays

L'initiative pose des règles uniformément drastiques dans tout le pays et pour tous les besoins de la population et de la société. C'est un non-sens.

La situation est différente d'un canton à l'autre. A Delémont, à Genève, à Aigle, à Zurich, à Thoun ou à Lugano, l'aménagement du territoire ne répond pas aux mêmes nécessités ni aux mêmes besoins. Comme dans tout pays, la diversité de la Suisse demande de la souplesse, non des diktats centralisés qui ont fait et font encore tant de mal à un pays comme la France.

Contrairement à ce que semblent penser les initiants, les constructions répondent le plus souvent à de réels besoins. Il s'agit de nouveaux habitats durables, économes en énergie et bien desservis en transports collectifs, il s'agit

de services publics, comme les écoles et les hôpitaux, il s'agit d'infrastructures de mobilité, et pas seulement pour les voitures, mais aussi pour le rail ou pour les deux roues. Vouloir tout bloquer sans distinction, sans examen sérieux des projets, sur la base de critères objectifs, relève de la dictature de la pensée unique.

Rappelons, pour finir, qu'en 2013, le peuple suisse a accepté la révision de la LAT, la loi sur l'aménagement du territoire. Elle limite désormais les zones constructibles aux besoins des 15 ans à venir dans tous les cantons et oriente les constructions à l'intérieur du bâti existant. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014 et déploient déjà des effets tangibles, notamment dans le canton de Vaud. L'initiative contre le mitage est dès lors superflue.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

 Habitat-Jardin, 16-24 mars 2019

Construire, rénover, aménager, transformer, acquérir...



Jean-Bernard Sieber/ARC

Le traditionnel salon Habitat-Jardin s'installera au Palais de Beaulieu à Lausanne du 16 au 24 mars prochain. Plus de 75 000 visiteurs sont attendus.

Les actuels comme les futurs propriétaires pourront bénéficier des conseils de professionnels pour donner vie à leurs projets, que ce soit sur les stands ou durant les expositions thématiques

programmées tout au long de la manifestation.

Parmi les temps forts de cette 38^e édition, relevons la participation du Musée de design et d'arts appliqués contemporains de Lausanne (mudac) qui, pour la première fois dans le cadre de ce salon, occupera un espace de plus de 2000 m². Cette présence hors des murs habituels du musée est l'occasion de montrer les activités

Réunissant offre et demande en un seul lieu, Habitat-Jardin met à disposition des visiteurs une palette exhaustive de produits et services dans les domaines de l'habitat et des aménagements extérieurs, permettant ainsi d'accéder à une véritable vitrine du marché.

très diverses de l'institution depuis ses débuts à la Place de la Cathédrale, au travers de la rétrospective d'affiches (2000-2019), mais aussi de faire connaître une belle sélection de ses collections. L'exposition «Bijoux en jeu» présentera des pièces de la collection de bijou

contemporain et «Chromatique», des œuvres de la collection d'art verrier contemporain.

Habitat-Jardin 2019 proposera également une exposition patronnée par JardinSuisse sur les bienfaits des arbres avec la mise en scène de cinq grands tilleuls symbolisant les cinq secteurs d'activités de l'horticulture (paysagisme, pépinière, arboriculture, floriculture et culture maraîchère).

Pour en savoir plus:
www.habitat-jardin.ch

La CVI vous y invite grâce à l'entrée offerte ci-dessous, à échanger en ligne sur:
www.habitat-jardin.ch/billets



Permanence juridique de Vevey

Tous les quinze jours, 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:

- 29 janvier
- 12 et 26 février
- 12 et 26 mars
- 9 et 23 avril

ENTRÉE OFFERTE PAR LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

À ÉCHANGER EN LIGNE SUR WWW.HABITAT-JARDIN.CH/BILLETTS
SE CONNECTER, VALIDER ET ENTRER GRATUITEMENT

- 1 Indiquer le prio-code: **HJ2019 – 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

16-24
MARS
2019

BEAULIEU
LAUSANNE

HABITAT
JARDIN

Fiscalité des propriétaires-bailleurs privés

Le Grand Conseil valide les hausses d'impôts voulues par le Conseil d'Etat

Situation factuelle

Plusieurs modifications de la loi sur les impôts directs cantonaux et du règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Ces changements déploieront leurs effets à partir de la période fiscale 2019, laquelle sera 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 passera 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 francs verra la déduction forfaitaire des frais d'entretien baisser de 6000 à 3000 francs.

D'autre part, la déduction forfaitaire des frais d'entretien sera purement et simplement supprimée lorsque le rendement brut des loyers d'un immeuble dépasse 150 000 francs, quel que soit l'âge du bâtiment. Ainsi, par exemple, un particulier qui possède un petit immeuble locatif comprenant sept logements loués chacun pour un loyer mensuel de 1800 francs (rendement brut des loyers: 151 200 francs) perdra la possibilité de déduire de façon forfaitaire les frais d'entretien, la déduction d'éventuels frais effectifs restant possible.

Appréciation politique

L'augmentation des impôts décidée par les autorités vaudoises est critiquable, tant sur le fond que sous l'angle de la procédure. D'entente avec d'autres organisations, comme la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie et la Fédération patronale

vaudoise, la CVI l'a fait savoir tant au Conseil d'Etat et au Grand Conseil qu'aux médias. En l'espèce, elle n'a malheureusement guère été entendue.

Le Conseil d'Etat a décidé d'accroître la pression fiscale sur les propriétaires-bailleurs privés en catimini, lors de sa séance du 27 juin 2018, juste avant le début des vacances scolaires. Cette décision n'a fait l'objet que d'une discrète communication publique le 28 juin 2018. Aucune consultation préalable n'a eu lieu. Ce procédé n'est guère compatible avec l'article 86, alinéa 2, de la Constitution cantonale, qui prévoit que les partis politiques et les associations «sont consultés par l'Etat et les communes sur les objets qui les concernent».

Les modifications légales nécessaires à l'augmentation des impôts des propriétaires-bailleurs privés n'ont ensuite été formellement soumises par le Conseil d'Etat au Grand Conseil que le 29 octobre 2018, dans le cadre de l'exposé des motifs relatif au budget 2019. Cet exposé des motifs, de près de 300 pages, comprend une quinzaine de modifications légales, une dizaine de décrets attribuant des crédits, de nombreuses réponses à des motions et des postulats, etc. Il a été traité par la commission parlementaire compétente au



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 déploiera ses effets dès la période fiscale 2019, qui sera traitée dans les déclarations d'impôts à remplir en 2020.

début du mois de novembre puis par le Grand Conseil en séance plénière au début du mois de décembre 2018. On peut sérieusement se demander si un projet visant à augmenter les impôts des propriétaires-bailleurs privés n'aurait pas dû être traité en tant que tel par le Grand Conseil, selon la procédure parlementaire ordinaire, indépendamment du débat budgétaire.

Sur le fond, il n'est pas admissible d'augmenter subitement les impôts dus par les propriétaires-bailleurs privés alors que le Conseil d'Etat se vante par ailleurs de vouloir alléger la charge fiscale des personnes physiques compte tenu

des marges de manœuvre budgétaires existantes. La CVI est toujours disponible en vue d'examiner, d'entente avec les milieux politiques, des mesures d'amélioration de l'imposition des propriétaires. Mais cela doit se faire dans un état d'esprit partenarial et dans le cadre de réflexions globales sur la fiscalité immobilière.

Relevons, pour finir, le seul point positif de ce dossier. Le Conseil d'Etat voulait initialement exclure la déduction forfaitaire des frais d'entretien dès que le rendement brut des loyers d'un immeuble dépasse 100 000 francs. Mais le Grand Conseil a fait passer ce plafond à 150 000 francs.

A partir de la période fiscale 2019, la déduction forfaitaire des frais d'entretien sera calculée selon les pourcentages suivants:

| | Logement occupé par le propriétaire | Logement loué* |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Logement de moins de vingt ans | 20% de la valeur locative | 10% du rendement des loyers |
| Logement de plus de vingt ans | 30% de la valeur locative | 20% du rendement des loyers |

* La déduction forfaitaire est exclue si le rendement des loyers dépasse 150 000 francs.

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Cours de formation inédit

Le droit du bail en 350 questions! Après l'ouvrage... le séminaire

Vous êtes plus de 1700 à avoir commandé l'ouvrage «*Le droit du bail en 350 questions*» et nous vous remercions de votre intérêt et de votre confiance. Certains d'entre vous l'ont dévoré d'une traite, d'autres l'ont parcouru à l'occasion d'un litige, d'autres encore l'ont rangé dans leur bibliothèque en attendant des jours meilleurs.

Le service juridique de la CVI au grand complet vous propose un séminaire durant lequel seront présentées, commentées et approfondies différentes questions spécifiques, directement

tirées des chapitres de l'ouvrage, jurisprudences à l'appui!

Rien ne sera oublié: résiliation de bail, variations de loyer, consignation du loyer, contestation du loyer initial, locaux défectueux, autant de thèmes – et bien d'autres – qui vous occupent au quotidien.

L'ambition est d'aller au cœur des problématiques pour mettre en lumière et proposer les solutions et conseils pratiques, directement applicables. L'idéal pour rafraîchir ou approfondir vos connaissances en matière de droit du bail en quelque trois heures.

Une demi-journée bien investie, assurément, suivie d'un cocktail dînatoire!

Orateur(trices):

- Jacques Ansermet, responsable du service juridique

- Céline Fankhauser, avocate
- Vanessa Grand-Pierre, juriste
- Martine Jaques, juriste
- Sandra Pereira, juriste
- Axelle Sonderegger, avocate

Public cible: propriétaires individuels, régisseurs immobiliers, gérants d'immeubles et employés de régie, étudiants

Dates:

- mardi 2 avril 2019 de 8 h 30 à 12 h
- mardi 9 avril 2019 de 16 h 30 à 20 h

Lieu: Forum de Savigny

Prix: Fr. 100.- pour les membres CVI / Fr. 150.- pour les non-membres CVI

Documentation: L'ouvrage «*Le droit du bail en 350 questions*» sera disponible sur place au prix spécial de 40 fr., à payer en espèces.

JAB
1000 Lausanne 1

BULLETIN D'INSCRIPTION

SÉMINAIRE INÉDIT SUR LE DROIT DU BAIL

Je m'inscris pour le séminaire du

- Mardi 2 avril 2019 de 8 h 30 à 12 h Mardi 9 avril 2019 de 16 h 30 à 20 h

Prix: Fr. 100.- membre CVI (n° de membre:)

Fr. 150.- non-membre CVI

Nom et prénom: _____

Rue et n°: _____

NPA et localité: _____

Téléphone: _____

Courriel: _____

Date et signature: _____

A retourner à: Propriétaires Services SA, Rue du Midi 15, Case postale 5607, 1002 Lausanne, tél. 021 341 41 41, fax 021 341 41 46, tschannen@cvi.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, Villeneuve – Diffusion: 14 597 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.