

**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**
L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Prévoyance vieillesse

Vers une interdiction de retirer son capital au moment de la retraite?



Le 5 juin dernier, le Conseil des Etats a décidé, dans le cadre d'un projet de révision de la loi sur les prestations complémentaires, d'interdire purement et simplement le retrait de l'avoir de la prévoyance professionnelle obligatoire sous la forme de capital au moment de la retraite. Bien que cette décision n'ait rien de définitif – le Conseil national doit encore se prononcer –, elle a soulevé de nombreuses interrogations dans la population. Cela n'a rien de surprenant quand on sait que l'avoir du deuxième pilier obligatoire peut s'élever, suivant les situations, à plusieurs centaines de milliers de francs.

Acquérir un logement, une forme de prévoyance

Précisons que le retrait anticipé – c'est-à-dire avant la retraite – de l'avoir du deuxième pilier en vue de l'achat d'un logement n'est pas touché par le projet en discussion. Dans un premier temps, en 2014, le Conseil fédéral avait certes envisagé

d'interdire cette forme de retrait anticipé. Mais il a par la suite, heureusement, renoncé à son intention initiale. Il s'agit en effet de l'une des rares mesures concrètes permettant d'encourager l'accès à la propriété, conformément à l'objectif ancré dans la Constitution fédérale. En outre, l'acquisition d'un logement est incontestablement une forme de prévoyance vieillesse. A cela s'ajoute le fait que seuls 3% des nouveaux bénéficiaires des prestations complémentaires qui ont effectué un retrait en capital l'ont fait en vue d'acquérir un logement. Il n'y a donc aucun lien entre le recours aux prestations complémentaires et l'achat d'un logement au moyen de l'avoir de la prévoyance professionnelle obligatoire.

Maintenir une dose de liberté

La récente décision du Conseil des Etats concerne donc exclusivement les assurés qui partent à la retraite. Ce sont ces assurés-là qui seraient privés de la possibilité de retirer l'avoir accumulé pendant leur parcours professionnel sous la forme de capital. Si cette décision est controversée, c'est parce que l'argent du deuxième pilier est le fruit du travail des salariés. Il s'agit d'une épargne forcée, intelligemment conçue, mais qui



De plus en plus difficile de retirer son 2^e pilier...

prive les ménages d'une partie non-négligeable de leurs revenus pendant de nombreuses années. Le maintien de la liberté de retirer cet argent sous la forme de capital au moment de la retraite – par exemple pour acheter un logement – paraît donc loin d'être excessif.

La décision du Conseil des Etats est d'autant plus problématique que le projet de Prévoyance vieillesse 2020, sur lequel nous voterons le 24 septembre, prévoit une diminution rapide, en cinq ans, du taux de conversion applicable à l'avoir de la prévoyance professionnelle obligatoire de 6.8% à 6%. Cela se traduira concrètement par une baisse des rentes d'environ 12%. En clair, la décision du Conseil des Etats d'interdire aux assurés de retirer leur avoir sous la forme de capital

revient à les obliger à encaisser une rente en baisse de 12%.

Ce qui est surprenant dans ce dossier, c'est que le Conseil des Etats a décidé, par ailleurs, de maintenir la possibilité de retirer de façon anticipée l'avoir de la prévoyance professionnelle obligatoire en cas de départ dans un pays hors de l'Union européenne. Ainsi, celui qui part en Thaïlande ou en Amérique latine quelques années avant sa retraite pourra retirer la totalité de son avoir du deuxième pilier obligatoire. En revanche, celui qui reste en Suisse et qui travaille jusqu'à l'âge de la retraite aura l'interdiction de retirer son avoir sous la forme de capital. Est-ce vraiment cohérent?

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Programme d'impulsions 2017-2022

Pour une économie vaudoise forte

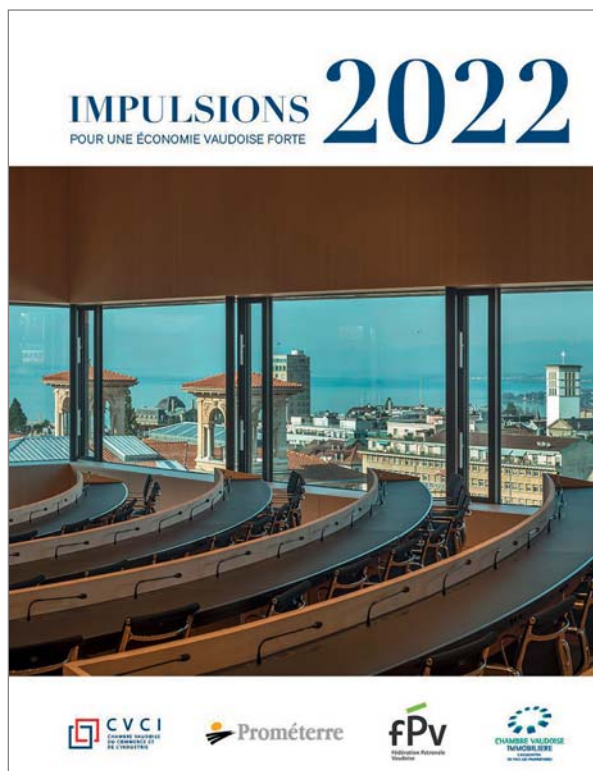
Le canton de Vaud a vécu pendant quinze ans une période de grande dynamique. Il a largement diversifié ses activités pour devenir un pôle économique majeur de notre pays. C'est un beau succès dans une conjoncture difficile sur le plan mondial.

Quelques signes montrent cependant que si notre économie reste florissante, ses avantages compétitifs s'effritent. A l'échelle fédérale, par exemple, le canton de Vaud voit ses performances économique-financières se tasser. Jusqu'en 2017, Vaud faisait partie des cantons qualifiés de «riches» en raison de leur contribution à la péréquation fédérale des ressources. En 2018, en revanche, il deviendra un canton bénéficiaire. Il bascule ainsi dans la catégorie des cantons qualifiés de «pauvres».

Face à cette érosion, les organisations économiques faitières vaudoises – Chambre

vaudoise du commerce et de l'industrie, Chambre vaudoise immobilière, Fédération patronale vaudoise, Prométerre – estiment nécessaire de prendre des mesures pour assurer des conditions-cadre qui permettent à l'économie vaudoise de rester prospère. Il y va non seulement de l'emploi et du bien-être de la population mais aussi du climat social. Ainsi, elles ont élaboré ensemble, en ce début de la législature cantonale 2017-2022, un programme d'impulsions qui se présente sous la forme d'une brochure d'une vingtaine de pages. Ce document, qui vient d'être publié, est destiné à alimenter les débats tant au Grand Conseil qu'au Conseil d'Etat.

Le programme d'impulsions 2017-2022 des organisations économiques peut être commandé gratuitement au secrétariat de la CVI (tél. 021 341 41 41; mail@cvi.ch).



Quelques propositions en lien avec la propriété

Sous l'angle de l'imposition des propriétaires:

- Alléger l'impôt sur la fortune.
- Supprimer l'impôt sur les successions en ligne directe.
- Réduire d'au moins 50% le droit de mutation perçu par l'Etat et les communes en cas d'acquisition d'un immeuble destiné à servir de résidence principale à l'acquéreur.
- Réduire d'au moins 50% le taux maximal de l'impôt foncier dans le cas où l'immeuble taxé sert de résidence principale au propriétaire.
- Prévoir que la valeur locative demeure en principe inchangée tant que le contribuable garde l'usage de l'immeuble qui lui sert de résidence principale (immutabilité de la valeur locative).
- Mettre en œuvre rapidement la possibilité d'étaler sur deux ans la déduction des frais de rénovation énergétique prévue dans la Stratégie énergétique 2050.

Sous l'angle de la mise en œuvre de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT):

- Aménager la taxe sur la plus-value foncière sans aller au-delà des contraintes découlant de la LAT.
- Traiter sur un pied d'égalité les investisseurs privés et les collectivités publiques en cas de construction de logements dans le cadre de la mise en œuvre de la taxe sur la plus-value foncière.

Sous l'angle de la révision en cours de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC):

- Introduire un délai contraignant dans lequel l'Etat doit procéder à l'examen préalable des plans d'affectation élaborés par les communes.
- Assurer une disponibilité suffisante de terrains à bâtir par des mesures incitatives et renoncer au droit d'emption légal.

Sous l'angle de l'accélération des procédures:

- Instituer le permis de construire partiel, qui permettrait à la Municipalité, face à un projet portant sur plusieurs bâtiments, d'en autoriser certains et pas d'autres.
- Instaurer le permis de construire à deux degrés, qui permettrait de dissocier la procédure administrative (relative aux caractéristiques techniques du bâtiment) et celle concernant les éléments essentiels de la construction (distances, nuisances, etc.) susceptibles de toucher les intérêts des tiers.
- Fixer le calendrier du procès dès le dépôt d'un recours, avec des délais précis pour les échanges d'écritures et les autres mesures d'instruction.



Les inquiétudes du Grand Conseil

Si la plateforme communautaire pour la location de logements Airbnb rencontre un succès certain auprès de ses utilisateurs, elle pose également de nombreux problèmes juridiques et fiscaux. Vu l'ampleur du phénomène, et en l'absence d'un cadre législatif spécifique, deux postulats ont été déposés à la fin de l'année 2016 au parlement vaudois. Le premier, émanant de la députée Jessica Jacoud (SOC), s'intitule «Airbnb: combien de logements sont-ils retirés du marché locatif?».

Il demande d'établir un rapport recensant le nombre de logements vaudois visés par cette problématique afin de disposer d'une cartographie de la situation suffisamment détaillée pour pouvoir légiférer. Son collègue Marc-Olivier Buffat (PLR) a également saisi

le Grand Conseil par le biais d'un autre postulat portant sur la nécessité d'établir un projet de loi ou de règlement visant à définir les conditions-cadre des activités d'Airbnb dans le canton. Il convient, selon lui, de clarifier des points découlant de l'application du droit du bail, notamment concernant la sous-location, et de la fiscalité avec les questions de la perception d'une taxe de séjour et de la déclaration des gains accessoires provenant de ces locations.

Le Grand Conseil a accepté ces deux postulats le 7 mars 2017. Cela signifie que le Conseil d'Etat doit élaborer un rapport d'ici au mois de mars 2018.

De son côté, la Chambre vaudoise immobilière participe activement aux discussions

Et vous, vous êtes partis où cet été?

Dans notre Bed and Breakfast à la maison...

On n'ose plus louer...



réunissant les acteurs économiques et politiques concernés au niveau fédéral. Elle organise par ailleurs à ce sujet, le 12 septembre prochain à Savigny, un

séminaire de formation sur les grands enjeux liés à Airbnb. Pour tout renseignement: M^{me} Tschannen 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch

Logements vacants

La tendance haussière se poursuit

Au 1^{er} juin 2017, le taux de logements vacants dans le canton de Vaud est monté de 0.8% à 0.9% sur l'ensemble du parc de logements, avec 3650 logements annoncés vacants, soit 470 de plus en une année. Cette augmentation est encore plus forte sur le marché des objets mis en location, avec une hausse de 0.9% à 1.2% entre 2016 et 2017! Conformément à la loi, l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire demeure obligatoire en raison d'un taux de vacance inférieur à 1.5% du parc locatif.

L'enquête cantonale porte également sur les locaux industriels et commerciaux. Au 1^{er} juin 2017, 186 700 m² de surfaces étaient encore disponibles, contre 184 000 m² en 2016.

Logements vacants par district au 1^{er} juin 2017*

	Total		A louer		A vendre		Taux global de vacance		Tendance
	Au 01.06.16	Au 01.06.17	Au 01.06.16	Au 01.06.17	Au 01.06.16	Au 01.06.17	Au 01.06.16	Au 01.06.17*	
VAUD	3183	3653	2100	2657	1083	996	0.8	0.9	↑
Aigle	559	666	287	314	272	352	1.9	2.2	↑
Broye-Vully	296	260	191	191	105	69	1.5	1.3	↓
Gros-de-Vaud	125	184	91	147	34	37	0.7	1.0	↑
Jura-Nord vaudois	321	483	248	394	73	89	0.7	1.1	↑
Lausanne	356	367	305	312	51	55	0.4	0.4	↔
Lavaux-Oron	206	249	158	192	48	57	0.7	0.8	↑
Morges	257	321	174	261	83	60	0.7	0.9	↑
Nyon	408	441	244	302	164	139	0.9	1.0	↑
Ouest lausannois	182	246	139	243	43	3	0.5	0.7	↑
Riviera-Pays-d'Enhaut	473	436	263	301	210	135	1.0	0.9	↓

* Résultats provisoires. Source: StatVD/OFS (statistique annuelle des logements vacants)



Séminaire d'automne des professionnels de l'immobilier

Le droit public du logement en ébullition

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ainsi que son règlement d'application entreront en vigueur dans quelques mois. L'heure est maintenant à l'analyse de ces textes qui remplaceront les actuelles loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR) et loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL).

L'occasion nous sera donnée d'appréhender les nouveautés apportées par cette législation ainsi que les mesures de promotion du logement qui y sont prévues.

Le droit de préemption des collectivités publiques, singulièrement celui octroyé d'ici peu aux communes vaudoises, respectivement au Canton, lors de

certaines ventes immobilières, sera lui aussi abordé.

Enfin, pour conclure ce tour d'horizon, une analyse des enjeux du nouveau plan directeur cantonal pour l'économie immobilière sera proposée.

Orateurs(trices):

- M^{me} Valérie Défago Gaudin, professeure ordinaire, chaire de droit administratif, Université de Neuchâtel
- M. Jacques Biermann, chef de la Division logement du canton de Vaud

- M. Eric Bron, juriste à la Division logement du canton de Vaud
- M. Pierre Imhof, chef de service, Service du développement territorial du canton de Vaud

Date: mardi 31 octobre 2017 de 8 h 30 à 12 h

Lieu: Forum de Savigny

Prix: Fr. 180.- pour les membres CVI / Fr. 230.- pour les non-membres CVI

Renseignements et inscriptions:

M^{me} Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch



Divers

Frais administratifs des décomptes de chauffage

Les frais administratifs pour l'établissement des comptes de chauffage et eau chaude 2016-2017 s'élèvent à Fr. 256.50 par installation plus un montant de Fr. 41.50 par appartement ou local chauffé (hors TVA).



Séminaire de l'UNINE

PPE 2017

Avec la collaboration de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), l'Université de Neuchâtel (UNINE) met sur pied son deuxième séminaire exclusivement consacré à la propriété par étages, le vendredi 22 septembre de 9 h 30 à 17 h 10. «Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage», «PPE et permis de construire», «querelleurs dans la PPE», «PPE et droit de voisinage», «la répartition des coûts de travaux» (par Martine Jaques, juriste à la CVI), «droit d'usage privatif réglementaire sur des parties communes» ainsi qu'une présentation de la jurisprudence sont au programme de cette journée.

Lieu: aula des Jeunes-Rives, Espace Louis-Agassiz à Neuchâtel.

La finance d'inscription (Fr. 290.- / Fr. 150.- pour les stagiaires et assistants doctorants) comprend le repas de midi et les pauses.

Renseignements et inscriptions:

seminaire.bail@unine.ch, www.publications-droit.ch ou après du secrétariat de la Faculté de droit, tél. 032 718 12 60.

JAB
 1000 Lausanne 1



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: 14 196 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.