



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Aménagement du territoire

Le Parlement vaudois a bien travaillé



Le Grand Conseil vaudois a terminé, le 17 avril dernier, l'examen du projet de révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Tout au long de la procédure d'examen, il a amélioré le projet présenté par le Conseil d'Etat en y intégrant des éléments répondant aux préoccupations des propriétaires tout en respectant le cadre strict défini par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Tout d'abord, le Grand Conseil a décidé, à juste titre, de biffer la zone à affectation différée que le Conseil d'Etat voulait introduire. La zone à affectation différée, cela aurait été un «truc» destiné à tenter d'apaiser les propriétaires dont les terrains constructibles doivent être déclassés. Car en réalité, les terrains à bâtir classés en zone à affectation différée seraient devenus purement et simplement inconstructibles. Pour les rendre à nouveau constructibles, un plan d'affectation aurait dû être élaboré, selon les mêmes modalités et procédures que lors du classement d'un terrain agricole en zone constructible.



Ensuite, il se trouve que la LAT prévoit l'obligation pour les cantons de mettre en place un système incitant les propriétaires de terrains en zone à bâtir à construire. En vue de mettre en œuvre cette obligation, le Grand Conseil a décidé d'écarter le droit d'emption légal au profit d'un mécanisme fiscal, à l'instar de ce qu'a décidé le canton de Berne. Nous nous réjouissons de ce choix dès lors que le droit d'emption légal, assimilable à une expropriation formelle, aurait représenté une atteinte grave à la garantie de la propriété. Le mécanisme fiscal retenu prévoit que le propriétaire, s'il n'a pas construit dans le délai imparti par la commune, pourra être amené à devoir s'acquitter chaque année d'une taxe calculée sur la base

de la valeur fiscale du terrain concerné. Le taux sera fixé à 1% la première année, puis sera augmenté de 0.5% les années suivantes, le taux maximal étant de 5%. Il va de soi que le propriétaire pourra, le cas échéant, recourir tant contre la décision l'obligeant à construire que contre celle lui imposant le paiement de la taxe.

Enfin, la LAT contraint les cantons à prévoir dans leur législation une taxe sur la plus-value foncière en cas de classement d'un terrain en zone constructible, le taux minimal imposé étant de 20%. Le Grand Conseil a décidé de ne pas aller au-delà du taux de 20% prescrit par le droit fédéral. Ainsi, il s'est judicieusement abstenu d'instaurer une «vaudoiserie».

Notre seul regret concerne la décision du Grand Conseil d'exempter les collectivités publiques qui sont propriétaires de terrains classés en zone à bâtir du paiement de la taxe sur la plus-value foncière non seulement en cas de construction d'infrastructures d'intérêt général, comme une école ou un hôpital, mais aussi en cas de construction de logements d'utilité publique. Nous ne comprenons pas pourquoi une collectivité publique devrait être privilégiée en cas de construction de logements d'utilité publique par rapport à une caisse de pension ou un propriétaire individuel.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Nouveau site Internet

Une plateforme web se doit de rester évolutive et fonctionnelle. Après cinq années d'existence, celle de la Chambre vaudoise immobilière nécessitait une refonte afin de s'adapter aux nouvelles technologies et de satisfaire aux attentes des internautes. Grâce à une ligne graphique claire, épurée et une architecture technique entièrement remaniée, ce site est désormais compatible sur tous les types de supports et permet un accès rapide à l'information recherchée. Les internautes y trouveront toute l'actualité de la CVI, juridique et politique, de même qu'une présentation de l'ensemble des prestations et avantages pour les membres.



La CVI en trois minutes

Pour marquer les 80 ans de notre association, un petit film de présentation de nos activités et services a été réalisé. Il peut être visionné depuis la rubrique «Qui sommes-nous?» de notre site Internet.



Fiscalité

Une (légère) baisse d'impôts en vue pour les propriétaires

Le Conseil d'Etat a présenté le 6 juin dernier la stratégie fiscale qu'il entend mettre en œuvre au cours de la législature.

La réforme cantonale de l'imposition des entreprises, plébiscitée lors de la votation populaire du 12 février 2017, entrera en vigueur le 1er janvier 2019. Elle aura pour conséquence de faire baisser le taux d'imposition des personnes morales de 20.95% à 13.79%.

Afin de permettre à tous les contribuables de bénéficier des marges de manœuvre budgétaires existantes, le Conseil d'Etat a décidé de faire correspondre à l'allègement de l'imposition des entreprises une diminution de la charge fiscale des personnes physiques. Le coefficient cantonal d'impôt baissera de 0.5 point en 2020, 2021 et 2022. Par



ailleurs, la déduction maximale pour frais de garde sera augmentée de 1000 francs tandis que celle relative aux primes d'assurance-maladie sera augmentée de 800 francs.

Les mesures annoncées par le Conseil d'Etat vont dans le bon sens. Elles constituent

un signe positif pour les personnes physiques qui n'ont jusqu'à présent guère profité, sur le plan fiscal, de la bonne situation financière du canton. Ces mesures toucheront également les propriétaires dès lors que le coefficient cantonal concerne tant l'impôt sur la

fortune que l'impôt sur le revenu et la valeur locative.

Cela étant, les propriétaires vaudois restent soumis à une fiscalité lourde en comparaison intercantonale, en particulier en ce qui concerne l'impôt sur la fortune. En outre, dans le canton de Vaud, la valeur locative est indexée chaque année, ce qui peut poser des problèmes notamment aux retraités dont les revenus réels diminuent alors que l'impôt à payer sur la valeur locative augmente. C'est pourquoi les organisations économiques faitières du canton – dont la CVI fait partie – demandent dans le programme d'impulsions qu'elles ont publié en août 2017 un allègement spécifique de l'impôt sur la fortune et l'introduction d'une valeur locative inchangée tant que le contribuable garde sans interruption l'usage du logement qui lui sert de résidence principale.

La rénovation de l'habitat individuel: éléments théoriques et exemples pratiques

Un très grand nombre d'habitations mériterait une rénovation énergétique. Que ce soit pour économiser de l'énergie, réduire sa facture d'énergie, préserver l'environnement, augmenter significativement le confort des occupants, ou encore apporter une réelle plus-value à son bien immobilier, les

avantages d'une rénovation ne sont plus à démontrer. Il s'agit alors de savoir comment s'y prendre et de connaître les principales erreurs à éviter.

Le cours traitera des aspects suivants:

– A quoi faut-il penser et jusqu'où aller?

– Quelles sont les étapes techniques d'une rénovation. Par où commencer?

– Quels sont les aspects techniques à prendre en considération?

Animation: M. Martial Bujard, ingénieur EPF, directeur Bureau EHE SA, accompagné de M^{me}

Nathalie Roy, architecte EPFL/SIA, Bureau neoarchitecture
Date et lieu: jeudi 27 septembre 2018 de 8 h 30 à 12 h, Lausanne

Prix: Fr. 180.- membres CVI / Fr. 220.- non-membres CVI (incl. un exemplaire de la brochure «Guide de la rénovation énergétique»).

Nouveauté:

Propriétaire immobilier et assurances: tout ce qu'il faut savoir pour être bien couvert en toutes circonstances

Vous êtes propriétaire d'une villa individuelle, d'un immeuble locatif ou d'un appartement en PPE et vous vous perdez dans les méandres des assurances, ce cours est fait pour vous! Le domaine des assurances est complexe et très diversifié. Il peut être difficile de s'y retrouver et de répondre ainsi

aux préoccupations principales de chaque propriétaire: être bien assuré et se prémunir des risques pouvant endommager son bien immobilier. L'objectif de ce cours est donc de dresser un panorama des assurances à chaque étape de la propriété, en passant des assurances obligatoires dans le canton de Vaud, aux assu-

rances pouvant être conclues auprès d'un assureur privé. En effet, que ce soit au moment de l'ouverture du chantier, pendant la durée de la propriété, au moment d'entreprendre des travaux de rénovation ou lors de la vente du bien immobilier, la question des assurances reste un point central à régler.

Animation: M^{me} Marie-José Rod, déléguée de direction auprès de la Vaudoise Assurances et Vanessa Grand-Pierre, service juridique CVI

Date et lieu: mardi 9 octobre 2018 de 9 h à 12 h, Lausanne

Prix: Fr. 160.- membres CVI / Fr. 200.- non-membres CVI

→ Appel à nos membres

Participez au développement d'une nouvelle technologie de production d'énergie au bois

La Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du canton de Vaud (HEIG-VD) mène actuellement un projet de recherche appliquée de vaste envergure. Celui-ci vise à développer une nouvelle technologie de production d'énergie au bois.

Une dizaine de participants est activement recherchée pour cette étude. Si vous êtes propriétaire d'une maison individuelle dans le canton et que vous y vivez toute l'année, que ce projet vous intéresse et que vous êtes disposé à participer à un atelier en septembre dans les environs d'Yverdon, n'hésitez pas à prendre contact avec David Campisi, chef de projet: tél. 024 557 75 96, david.campisi@heig-vd.ch. Un bon de Fr. 100.- sera remis aux personnes inscrites.

COURS

- La rénovation de l'habitat individuel / 27.09.2018
 Fr. 180.- membre CVI Fr. 220.- non-membre CVI
- Propriétaire immobilier et assurances / 09.10.2018
 Fr. 160.- membre CVI Fr. 200.- non-membre CVI

Nom et prénom: _____

Rue et n°: _____

NPA et localité: _____

Téléphone: _____ Courriel: _____

Membre CVI: non oui, N° _____

Date et signature: _____

A retourner à: Propriétaires Services SA, Rue du Midi 15, CP 5607, 1002 Lausanne. Tél. 021 341 41 41, fax 021 341 41 46, tschannen@cvi.ch

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Assemblée générale 2018

La 80^e Assemblée générale de la CVI s'est tenue le 14 juin au Palais de Beaulieu à Lausanne devant près de 300 participants.

Si la CVI affiche une forme réjouissante, tant au niveau des prestations que de l'organisation générale, son directeur, Olivier Feller, a également rappelé l'engagement constant de l'association dans la défense de la propriété sur le plan politique, que ce soit en matière de droit du bail, d'aménagement du territoire ou de fiscalité. De son côté, la présidente, M^e Anne Gaussen Rapit, a salué les excellents résultats enregistrés par la Chambre lors de l'exercice 2017. Sur le plan des élections statutaires, le comité de la CVI a pris congé d'Yves

Baumberger, arrivé en fin de mandat, vivement remercié pour sa précieuse collaboration durant douze ans. Ce dernier est remplacé par Anne-Marie Castella, directrice de Castella Immobilier Sàrl, élue, comme le reste du comité, à l'unanimité.

La direction de la CVI a encore profité de l'occasion pour accueillir son 13 000^e membre. Il s'agit de Madame Léonie Chinet, propriétaire d'anciens ateliers transformés en logements individuels à Lausanne-Ouchy. Comme à l'accoutumée, une conférence a ponctué cette assemblée générale. Les membres présents ont ainsi eu le plaisir d'entendre Monsieur

Gilles Marchand, directeur général de la SSR, qui s'est exprimé sur «le service publique et la révolution numérique».



La 13 000^e membre de la CVI, Léonie Chinet, entourée d'Olivier Feller, d'Anne Gaussen Rapit et de Simon Wharry.

JAB
1000 Lausanne 1



Le nouveau président du Tribunal cantonal, Eric Kaltenrieder, salue Jean-Marc Demierre, président de la Fédération vaudoise des entrepreneurs.

De gauche à droite: Jacques Ansermet (responsable du service juridique), Gilles Marchand, Jean-Daniel Laffely (trésorier), Anne Gaussen Rapit (présidente), Olivier Feller (directeur) et Simon Wharry (directeur adjoint).



Gilles Marchand, directeur général de la SSR, lors de sa brillante conférence à l'AG de la CVI.



© ARC - J. B. Sieber



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: 14610 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.