

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

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Augmentation des impôts dus par les propriétaires

Une décision prise en catimini par le Conseil d'Etat



Le Conseil d'Etat a communiqué discrètement, le 28 juin dernier, qu'il avait décidé de modifier le Règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés. Les modifications envisagées devraient entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Trois mesures ont été arrêtées:

1. Il est prévu de faire passer la déduction forfaitaire des frais d'entretien des logements qui ont plus de vingt ans et qui sont occupés par leur propriétaire de 20% à 30% de la valeur locative.
2. Il est également prévu de diminuer la déduction forfaitaire des frais d'entretien des logements qui sont mis en location et qui ont moins de 20 ans de 20% à 10% du rendement brut des loyers.
3. Enfin, il est prévu de supprimer purement et simplement la déduction forfaitaire des frais d'entretien des immeubles mis en location si l'état locatif annuel dépasse 100 000 francs.

La première mesure résulte d'un engagement pris par le Conseil d'Etat en juillet 2015 en marge du projet de mise

en œuvre de la réforme de l'imposition des entreprises dans le canton de Vaud, la fameuse RIE III. Il s'agit d'une – modeste – mesure sociale de compensation censée atténuer quelque peu la fiscalité frappant les propriétaires atteignant l'âge de la retraite.

En revanche, les deux autres mesures, qui représentent des augmentations sèches d'impôts pour les propriétaires privés de logements et d'immeubles locatifs, n'ont aucun lien avec la mise en œuvre du volet vaudois de la RIE III. Prises sans consultation préalable, juste avant le début des vacances d'été, ces mesures s'avèrent d'autant plus incohérentes que le Conseil d'Etat a affiché publiquement sa volonté, lors d'une conférence de

presse tenue le 6 juin dernier, de permettre à tous les contribuables vaudois de bénéficier des marges de manœuvre budgétaires actuelles au travers de réductions d'impôts.

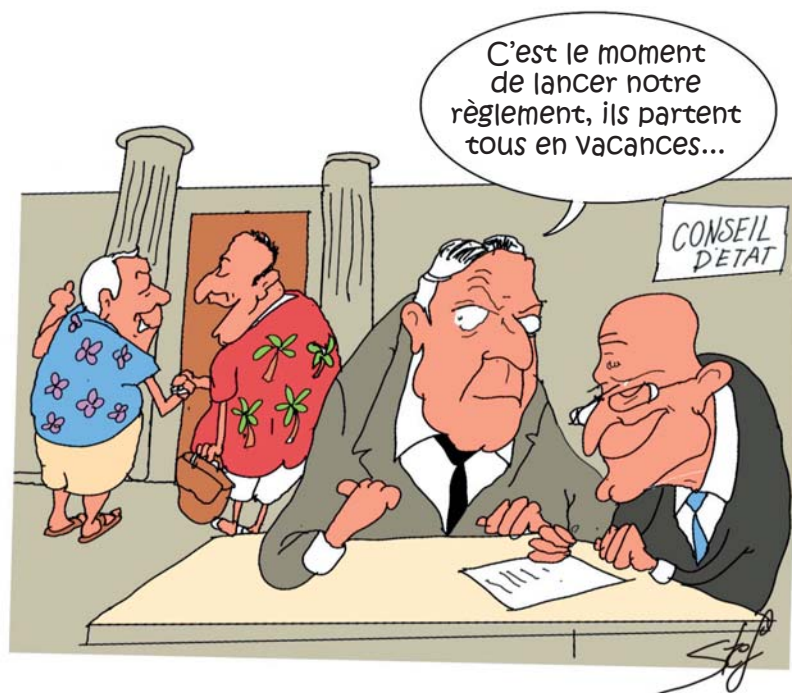
Interpellation parlementaire

Le 3 juillet dernier, le député Guy-Philippe Bolay a déposé une interpellation au Grand Conseil qui demande au Conseil d'Etat de clarifier ses intentions. Le député Bolay veut notamment connaître le montant des recettes supplémentaires attendues en lien avec les hausses d'impôts envisagées. Par ailleurs, dès lors que la loi sur les impôts directs cantonaux prévoit que le propriétaire «peut faire valoir une déduction forfaitaire» au lieu du montant

effectif des frais d'entretien, le député Bolay se demande s'il est vraiment possible de supprimer intégralement, sans passer par le Grand Conseil, la possibilité pour le propriétaire d'immeuble dont l'état locatif annuel dépasse 100 000 francs de faire valoir la déduction forfaitaire des frais d'entretien.

Quant à la CVI, elle juge que le procédé du Conseil d'Etat est pour le moins discutable, tant sous l'angle politique que sur le plan institutionnel. Après avoir immédiatement réagi publiquement à la fin du mois de juin, elle examine à présent les mesures à prendre en vue de tenter de combattre les hausses d'impôts projetées.

Olivier Feller
Directeur de la CVI



Les Vaudois et la propriété

La dernière étude de l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise analyse les évolutions sur le marché du logement dans le canton. Intitulée «Devenir propriétaire: qui peut se l'offrir?», cette publication dresse notamment un portrait des Vaudois sous l'angle de leur relation au logement et des contraintes économiques qui prévalent dans leurs choix de vie et d'habitation.

Progression du nombre de propriétaires

A l'image du reste de la Suisse, les Vaudois restent majoritairement locataires. Si le taux de ménages propriétaires s'élevait à 31,7% en 2015, contre 28,2% en 2000 selon l'Office fédéral de la statistique, il est intéressant de prendre en compte le nombre de nouveaux propriétaires qui, par contre, a fait un bond de 38,6%, soit plus de 30 000 personnes, durant cette période en raison de la forte croissance démographique. Se basant sur les données fiscales, l'enquête de la banque cantonale montre encore que le taux de propriétaires n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire et que l'augmentation du nombre de propriétaires n'a pas été uniforme. Le Gros-de-Vaud a connu la hausse la plus rapide (entre 2006 et 2013), tout comme le

Ménages propriétaires de leur logement principal, par district

District ou région	Part de ménages propriétaires (2013)	Nouveaux propriétaires entre 2006 et 2013	Nouveaux propriétaires entre 2006 et 2013 (par rapport au nombre de propriétaires en 2005)	Nouveaux propriétaires entre 2006 et 2013 (par rapport au nombre de ménages en 2005)
Aigle-Pays-d'Enhaut	41,0%	+1 193	+17.2%	+7,1%
Broye-Vully	39,4%	+1 176	+22.5%	+8,7%
Gros-de-Vaud	56,8%	+1 842	+25.7%	+14,1%
Jura-Nord vaudois	38,4%	+2 220	+18.6%	+6,9%
Lausanne	11,7%	+1 108	+14.2%	+1,6%
Lavaux-Oron	42,4%	+1 009	+10.6%	+4,4%
Morges	41,3%	+1 927	+17.4%	+6,9%
Nyon	44,8%	+2 439	+17.2%	+7,6%
Ouest lausannois	17,4%	+551	+11.4%	+1,9%
Riviera	27,7%	+1 241	+14.9%	+4,0%
Canton de Vaud	31,4%	+14 706	+16.9%	+5,1%

Sources: Statistique Vaud, Office fédéral de la statistique, calculs BCV

Note: le nombre de propriétaires est calculé sur la base des données fiscales et peut différer des données de l'Office fédéral de la statistique. Les ménages considérés sont issus de la statistique des ménages de Statistique Vaud.

Jura-Nord vaudois, la Broye-Vully ainsi que les régions d'Aigle-Pays d'Enhaut et de Morges. Il ressort que l'arrière-pays est devenu de plus en plus attractif à mesure que les prix des logements sur l'Arc lémanique augmentaient.

L'Observatoire BCV révèle que la moitié des nouveaux propriétaires a entre 35 et 50 ans. La tranche des 30-55 ans représente même 80% des acheteurs. Les ménages qui achètent leur logement sont principalement des familles avec enfants: entre 30 et 55 ans, près de trois quarts des propriétaires sont

parents. Les statistiques laissent par contre apparaître qu'à partir de 65 ans, le goût pour la propriété s'estompe fortement. Cela s'explique par des logements aux tailles inadaptées, difficiles à entretenir, l'emménagement en appartement protégé ou l'entrée en maison de retraite.

Les Vaudois ont la bougeotte

Sur le plan géographique, l'évolution des prix de l'immobilier et la disponibilité de biens selon les régions ont fortement influencé les déménagements dans le

canton, depuis les centres vers la périphérie. Le taux de déménagement l'atteste: entre 2012 et 2016, en moyenne 6,0% des Vaudois ont changé de commune de domicile chaque année, selon les données de l'Office fédéral de la statistique. Avec Genève, Vaud est ainsi le canton à l'intérieur duquel on déménage le plus. Depuis 2011, les communes situées entre Montreux et Aigle ainsi que la région du centre du canton, formée par le Gros-de-Vaud, le nord-est du district de Morges et les communes voisines du Jura-Nord vaudois, et de l'Ouest lausannois, sont particulièrement courtisées.

→ Débat public

«Séismes en Suisse, ça va secouer!»

La Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) section Vaud propose sous le label «Urbanités» un cycle de débats publics. Plate-forme d'échanges, d'informations et de rencontres, les «Urbanités» se penchent sur des thèmes d'actualité liés à l'environnement construit et à la culture du bâti. La prochaine manifestation intéressera tout particulièrement les propriétaires et professionnels de l'immobilier puisqu'elle s'intitule: «Séismes en Suisse, ça va secouer!». Des spécialistes interviendront notamment sur les questions des normes sis-

miques, de la protection contre ce risque, des aspects architecturaux, du rôle des assurances et des responsabilités de chacun.

Date: lundi 1^{er} octobre 2018, 18 h 30 au f'ar (forum d'architecture) de Lausanne.

Pour plus d'informations: www.vd.sia.ch/urbanites
Pour tout contact: SIA Vaud, tél. 021 646 34 21, info@vd.sia.ch

Choc thermique, vitrages brisés: qui paie?

De nombreuses habitations comportent des fenêtres à double ou triple vitrage. Ces vitres ont de nombreuses qualités mais peuvent se fissurer sans raison apparente. Ce dommage inattendu est généralement la conséquence d'un choc thermique. Ce phénomène s'explique, de manière simplifiée, par l'accumulation de chaleur dans un objet, souvent de couleur sombre, situé à proximité immédiate d'une fenêtre (moins de 30 centimètres). L'objet absorbe la chaleur et chauffe la vitre à un endroit précis alors que l'autre partie du vitrage reste froide créant un écart de température important qui provoque les fissures. Qui paie les réparations? Ne s'agissant pas d'un défaut

de l'ouvrage, aucune garantie ne peut intervenir. Il faut donc examiner les possibilités du point de vue des couvertures d'assurance.

Pour le propriétaire qui occupe son logement et qui a conclu une assurance bâtiment comprenant une couverture bris de glace, la prise en charge se fera généralement par le biais de cet assureur sous déduction d'une éventuelle franchise. En présence de locaux loués la question se pose de la responsabilité du locataire. Il est à considérer qu'aucune responsabilité ne peut être imputée au locataire qui, sans aucune connaissance du risque de choc thermique, aurait déposé volontairement un objet à proximité d'un vitrage.



A contrario, le locataire informé par le biais d'une disposition contenue dans le contrat de bail ou par tout autre document écrit de ce risque peut être considéré comme responsable des dommages et doit les prendre en charge. Le locataire peut bien entendu annoncer le cas à son assureur responsabilité

civile pour prise de position. Il est donc à conseiller, en présence de double ou triple vitrage dans des locaux loués, d'informer systématiquement les locataires, par écrit afin de bénéficier d'un moyen de preuve, du risque et des précautions à prendre afin d'éviter les chocs thermiques.

Notification du loyer initial: les frais accessoires aussi concernés!

Il est inutile de rappeler qu'en cas de signature d'un nouveau contrat de bail d'habitation, il est indispensable d'annexer au contrat la formule dite de «notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail». Il s'agit ainsi d'indiquer l'ancien et le nouveau loyer et de motiver, le cas échéant, l'augmentation de loyer intervenue.

Une récente jurisprudence (parue aux Cahiers du Bail 3/2018) nous indique que la rubrique «frais accessoires» est elle aussi concernée par cette formule officielle. Ainsi, si votre intention est de mettre à charge du nouveau locataire des frais accessoires compris jusqu'ici dans l'ancien loyer, il y a lieu de réduire en proportion le nouveau loyer. A défaut, le tribunal considère qu'il s'agit d'une hausse de loyer qu'il s'agit de justifier, sous peine de nullité du loyer initial. Dès lors, la formule de notification du loyer initial doit être remplie avec le plus grand soin lorsque la liste des frais acces-

soires mis à charge des locataires diffère entre l'ancien et le nouveau contrat.

Dans cette situation, la motivation de la modification doit être précise et indiquer en détail à quels frais accessoires – jusque-là inclus dans le loyer – correspondent les frais qui seront facturés séparément. Il s'agit de mettre en évidence les montants précédemment dépensés par le bailleur, factures à l'appui, pour les frais désormais perçus séparément. Le plus sûr est encore de ne rien modifier, au changement de locataire, en termes tant de perception que de nature des frais accessoires à charge du locataire.

A noter un aspect intéressant de l'arrêt: un locataire qui invoquerait la nullité du loyer initial pour manque de motivation de la hausse intervenue entre ancien et nouveau locataires commettrait un abus de droit manifeste si la hausse de loyer brut est inférieure à dix pourcents. Un argument à faire valoir!



Nouveau cours CVI sur les assurances

Dernières places disponibles!

Notre nouveau cours «**Propriétaire immobilier et assurances: tout ce qu'il faut savoir pour être bien couvert en toutes circonstances**» a pour objectif de répondre aux préoccupations principales de chaque propriétaire en matière d'assurances: être bien assuré et se prémunir des risques pouvant endommager son bien immobilier.

Si vous vous perdez dans les méandres des assurances, ce cours est fait pour vous.

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

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

Renseignements et inscriptions:
Sylvie Tschannen, tél. 021 341 41 41,
tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE



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:

- 11 et 25 septembre
- 9 et 23 octobre
- 6 et 20 novembre
- 4 et 18 décembre

Logements vacants

En hausse pour la troisième année consécutive

Au 1^{er} juin 2018, le taux de logements vacants dans le canton de Vaud est monté de 0,9% à 1,1% sur l'ensemble du parc de logements, avec 4385 logements annoncés vacants (+732 en une année) dont 1003 destinés uniquement à la vente.

Sur le marché locatif, le taux de vacance atteint même 1,3%. En 2017, ce taux s'était élevé à 1,2% alors qu'en 2016 il n'était que de 0,9%. On s'approche ainsi clairement de la fin de la pénurie de logements locatifs, l'équilibre entre l'offre et la

demande étant considéré comme assuré lorsque le taux de vacance atteint 1,5%. L'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire reste obligatoire tant que le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, n'aura pas atteint 1,5%.

L'enquête cantonale porte également sur les locaux industriels et commerciaux. Au 1^{er} juin 2018, 158 700 m² de surfaces étaient encore disponibles, contre 186 700 m² en 2017.

Logements vacants par district au 1^{er} juin 2018*

	Total		A louer		A vendre		Taux global de vacance		Tendance
	Au 01.06.18	Au 01.06.17	Au 01.06.18	Au 01.06.17	Au 01.06.18	Au 01.06.17	Au 01.06.18*	Au 01.06.17	
VAUD	4385	3653	3882	2657	1003	996	1.1	0.9	↑
Aigle	726	666	424	314	302	352	2.4	2.2	↑
Broye-Vully	439	260	392	191	47	69	2.2	1.3	↑
Gros-de-Vaud	165	184	129	147	36	37	0.9	1.0	↓
Jura-Nord vaudois	498	483	411	394	87	89	1.1	1.1	↔
Lausanne	624	367	592	312	32	55	0.7	0.4	↑
Lavaux-Oron	263	249	218	192	45	57	0.9	0.8	↑
Morges	367	321	293	261	74	60	1.0	0.9	↑
Nyon	475	441	329	302	146	139	1.0	1.0	↔
Ouest lausannois	120	246	113	243	7	3	0.3	0.7	↓
Riviera-Pays-d'Enhaut	708	436	481	301	227	135	1.5	0.9	↑

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

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: 14 610 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.