

ÉDITORIAL

Politique du logement

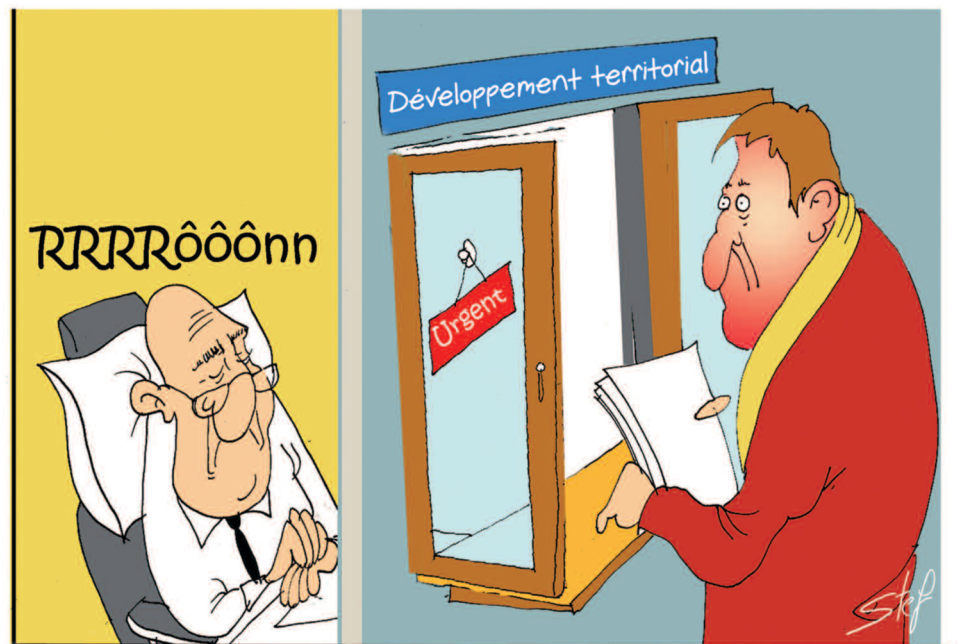
Des millions d'un côté, des entraves de l'autre

Le Conseil d'Etat a présenté, à la fin de l'année dernière, les nouveautés de la politique cantonale du logement. Tout en veillant à ne se substituer ni aux privés ni aux communes, il a décidé de mettre en œuvre plusieurs mesures favorisant la construction de nouvelles habitations.

L'objectif du Conseil d'Etat est pertinent. Le marché est considéré comme équilibré lorsque le taux de logements vacants atteint 1.5%. Aujourd'hui, ce taux s'élève à peine à 0.4%. Et cela malgré la mise sur le marché d'environ 4000 nouveaux logements par année, ce qui est loin d'être insignifiant. Le problème, c'est que les nouveaux logements n'«absorbent» que partiellement la croissance démographique soutenue que connaît notre canton depuis quelques années (10'000 nouveaux habitants en 2007, 16'000 nouveaux habitants en 2008...).

Depuis le début de l'année 2010, l'Etat met 50 millions à la disposition des communes, sous la forme de prêts à des taux très bas, destinés à acheter des terrains, à les équiper, puis à les revendre pour y construire des logements répondant aux besoins de la population. L'Etat accorde également des aides à fonds perdus en vue d'assurer un appui logistique aux communes dans leurs actions en faveur du logement. Enfin, il dispose de 15 millions afin d'encourager la réalisation de logements pour étudiants. Dans le domaine social, l'Etat a affiné les modalités d'application de l'aide individuelle au logement et en a élargi le cercle des bénéficiaires.

Ces mesures peuvent être soutenues. Elles répondent à des besoins politiques, économiques et sociaux ciblés. Elles se réalisent



ront en partenariat avec les communes, les investisseurs et les entreprises privées. Toutefois, elles ne remédient guère à la racine du problème. Nous nous trouvons dans une situation paradoxale: alors que la demande de logements est forte, que les investisseurs sont prêts à injecter des fonds dans l'immobilier, que les communes et les agglomérations cherchent à se développer, la complexité des normes et des processus, les rigidités du Plan directeur cantonal, les lenteurs et les intransigences de certains services de l'administration freinent des projets.

La CVI est représentée dans deux commissions extraparlimentaires chargées d'appuyer le Conseil d'Etat en matière d'aménagement du territoire: la commission consultative d'application du Plan direc-

teur cantonal et la commission de suivi des modifications de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Dans ce cadre, elle s'efforcera d'obtenir des réformes propres à faciliter durablement la construction de logements.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

**La complexité
des normes et les
intransigences
de certains
services freinent
des projets.**

Assemblée générale de la CVI

L'Assemblée générale de la CVI
aura lieu le

**lundi 31 mai 2010 dès 16h30
au Palais de Beaulieu à Lausanne**

Au terme de la partie statutaire, les participants auront le plaisir d'entendre un exposé de M. Stéphane Benoit-Godet, rédacteur en chef du magazine Bilan.



CAMPAGNE DE VOTATION

Oui à la loi sur le Tribunal des baux



Le Grand Conseil a accepté, le 16 décembre 2009, une nouvelle loi sur le Tribunal des baux. Celle-ci prévoit le paiement d'un modeste émoluments par la partie qui perd un procès devant le Tribunal des baux. La loi a fait l'objet d'une publication dans la Feuille des avis officiels le 8 janvier 2010, ce qui a déclenché le délai référendaire de 40 jours, qui court jusqu'au 17 février 2010.

La section vaudoise de l'Asloca a lancé un référendum contre la nouvelle loi. Si elle parvient à récolter les 12'000 signatures requises, la votation populaire aura lieu le

dimanche 13 juin 2010. La CVI s'engagera avec détermination dans la campagne de votation en faveur de cette réforme, d'entente avec d'autres associations actives dans le canton de Vaud et en étroite collaboration avec les milieux politiques.

Contrairement à ce que tente de faire croire l'Asloca, vraisemblablement dans le but de faire peur, le Tribunal des baux ne deviendra pas l'instrument d'une justice de classe. La nouvelle loi introduit uniquement le versement d'un modeste émoluments par le propriétaire ou le locataire *qui perd son procès*. Ce n'est plus la gratuité

totale, automatique et systématique qui prévaut aujourd'hui. Et c'est juste.

A l'heure actuelle, ce sont les contribuables qui paient la totalité des charges du Tribunal des baux, même lorsqu'un propriétaire ou un locataire recourt à tort à la justice. Cela ne tient pas. On ne voit pas pourquoi le contribuable devrait assumer seul les frais d'un procès résultant du comportement indélicat d'un propriétaire ou d'un locataire. Le canton de Vaud est d'ailleurs le seul, avec Genève, à garantir aujourd'hui la gratuité totale des procédures en matière de bail à loyer. Cette singularité ne se justifie pas.

La nouvelle loi est équilibrée. Elle continue de réserver aux procédures en matière de bail à loyer un traitement de faveur par rapport aux autres causes relevant de la juridiction civile (divorce, reconnaissance de paternité, etc.). L'émolument prévu correspondra au maximum à la moitié du tarif judiciaire ordinaire. Les règles générales concernant l'assistance judiciaire s'appliqueront également aux justiciables qui saisissent le Tribunal des baux. Le juge pourra, pour des motifs d'équité, ne pas requérir d'avances de frais. Et la saisine de la Commission de conciliation, qui doit obligatoirement précéder un recours au Tribunal des baux, restera totalement gratuite. Il n'y a donc rien d'antisocial dans la réforme proposée.

JURISPRUDENCE

Contestation du loyer initial

Un locataire peut contester son loyer initial lorsque: *«le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer».*

Le Tribunal fédéral a jugé récemment (4A_353/2009) que cette clause devait être interprétée selon son sens littéral, en comparant strictement le loyer nomi-

nal contesté et celui antérieurement perçu par le bailleur, sans tenir compte de l'éventuelle évolution des critères relatifs - taux hypothécaires et indice des prix à la consommation - intervenue entre-temps.

En abordant la seconde condition alternative de la contestation du loyer initial, à savoir la contrainte du locataire due à la pénurie de logement, le Tribunal fédéral a indiqué

que la pénurie devait être constatée par le Gouvernement cantonal, sur la base d'une étude statistique sérieuse et actuelle, faisant une distinction entre les diverses régions susceptibles de présenter, s'agissant du taux de vacance, des disparités sensibles.

La CVI est en train d'examiner les enseignements politiques et juridiques susceptibles d'être tirés de cet arrêt.

POLITIQUE

Suppression du droit de mutation en cas de divorce

Le Grand Conseil a accepté, le 9 décembre 2009, un projet de loi visant à supprimer les droits de mutation en cas de transfert d'un immeuble lors de la liquidation du régime matrimonial. Cette révision est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

Le Grand Conseil a estimé qu'il était injuste d'imposer de telles transactions, qu'elles interviennent peu avant ou après le divorce. Les conséquences financières d'un divorce sont suffisamment lourdes pour que l'Etat n'y ajoute pas sa ponction.



FISCALITÉ

La déduction des frais engagés en vue d'économiser l'énergie

Isoler sa maison fait économiser de l'argent ...



Les enjeux écologiques et économiques actuels incitent de plus en plus les propriétaires à rénover leurs immeubles en vue d'économiser de l'énergie et les frais engagés peuvent être conséquents. Il est dès lors important d'examiner dans quelle mesure ces travaux peuvent être portés en déduction dans le cadre de l'imposition ordinaire.

Il y a tout d'abord lieu de rappeler les principes de base liés aux déductions des frais relatifs aux immeubles. D'une manière générale, les frais liés à l'entretien d'un immeuble peuvent être portés en déduction. Il s'agit naturellement des frais d'entretien au sens strict (rafraîchissement de la peinture, remplacement d'une installation ancienne, etc.) mais également les frais d'administration par des tiers et les frais courants directement liés à la propriété de l'immeuble (primes d'assurance par exemple). Par contre, les frais apportant une plus-value à l'immeuble ne sont pas déductibles et ne pourront être pris en compte que lors du calcul du gain immobilier en cas de vente du bien.

Les dépenses relatives aux mesures d'économie d'énergie constituent à cet égard une exception. En effet, bien qu'apportant une plus-value certaine à l'immeuble, ces

dernières peuvent, tant au niveau vaudois qu'au niveau fédéral, être portées en déduction, sous certaines conditions.

L'administration cantonale des impôts a édité à cet égard une directive précisant que sont en particulier considérées comme mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables:

- les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, comme le remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique;
- les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment, comme la pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables;
- les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie;
- le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie (cuisinières, fours, lave-vaisselle, équipements d'éclairage, etc.).

En savoir plus

Afin d'épauler les propriétaires qui souhaitent se lancer dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments, la CVI a édité «Le guide de la rénovation énergétique», qui aborde tous les aspects importants de cette question: mise en place du projet, démarches à entreprendre, cadre légal, ou encore financement et subsides.

64 pages. Prix: Fr. 30.- membre CVI
(Fr. 40.- non-membre)

La CVI publie également une brochure spécifique traitant de la fiscalité vaudoise, permettant d'appréhender la fiscalité du propriétaire dans son ensemble et d'obtenir les renseignements utiles quant aux déductions qui peuvent être invoquées.

Prix: Fr. 30.- membre CVI
(Fr. 35.- non-membre)

Pour commander ces publications:
tél. 021 341 41 44,
dheilly@cvi.ch, www.cvi.ch
rubrique «Publications & formules».

PUBLICATION

Nouvelle édition du Guide de l'accession à la propriété

La CVI édite depuis 2002 un Guide sur l'accession à la propriété. Une 3^e édition, mise à jour et enrichie, est disponible depuis le début de l'année 2010.

Rédigé dans un langage clair et accessible, ce guide aborde tous les aspects de la question (formes de propriété, contrats, financement, etc.) et propose de nombreux conseils, exemples et adresses utiles.

Prix: Fr. 25.-, TVA incl., frais de port en sus.
Pour vos commandes: tél. 021 341 41 44,
dheilly@cvi.ch ou sur le site: www.cvi.ch,
rubrique «Publications & formules»

COURS & SÉMINAIRES

Il reste des places!

Notre programme de cours 2010 connaît un vif succès. Le programme complet est disponible auprès de notre secrétariat (tél. 021 341 41 41) ou sur notre site internet: www.cvi.ch, rubrique «Cours & séminaires». Il reste encore suffisamment de places aux cours suivants:

- Remplir sa déclaration d'impôt au moyen du logiciel VaudTax, le 4 mars de 17h à 19h30. Prix: Fr. 60.- membre CVI (Fr. 100.- non-membre).
- Résiliation du bail / non-paiement du loyer / restitution anticipée, le 13 avril de 8h30 à 12h. Prix: Fr. 160.- membre CVI (Fr. 200.- non-membre).
- Défaut de la chose louée / réduction et consignation du loyer, le 20 avril de 8h30 à 12h. Prix: Fr. 160.- membre CVI (Fr. 200.- non-membre).

JAB
1000 Lausanne 1

EXPERTISE AMIANTE

La CVI montre l'exemple

La CVI suit de près l'évolution de la question de l'amiante dans le bâtiment et développe des prestations en la matière.

Soucieuse de «donner l'exemple», la direction de la CVI a organisé, le 11 janvier 2010, une conférence sur ce sujet à l'intention de tout le personnel, suivie d'une expertise amiante dans les bureaux de la Rue du Midi 15 à Lausanne et à la boutique.



Jean-Louis Genre et Gaëlle Viret, de l'entreprise EPIQR Rénovation Sàrl, en train de réaliser une expertise amiante dans les locaux de la CVI.

SALON IMMOBILIER DE LAUSANNE 2010

Présence de la CVI

La 6^e édition du Salon immobilier de Lausanne (SIL) aura lieu du jeudi 18 au dimanche 21 mars 2010 sur la Place de la Navigation à Lausanne/Ouchy.

Pour les personnes intéressées par l'acquisition d'un bien immobilier, la CVI organisera des séances gratuites d'accession à la propriété dans ce cadre, le 18 mars de 18h à 20h et le 20 mars de 10h à 12h, durant lesquelles les questions importantes intéressant tout futur propriétaire seront abordées. Détails et inscriptions:

021 341 41 41, mail@cvi.ch, www.cvi.ch.

Pour en savoir plus sur le SIL 2010:

www.lesil.ch



**SALON IMMOBILIER
DE LAUSANNE**
www.lesil.ch

L'ÉVÈNEMENT IMMOBILIER
ROMAND DE L'ANNÉE

18 | 19 | 20 | 21 Mars 2010
Place de la Navigation - Ouchy

Partenaires: 