



ÉDITORIAL

## Impôt sur la valeur locative

# Une initiative pragmatique, un contre-projet nuisible

Les contribuables qui sont propriétaires du logement dans lequel ils vivent paient un impôt sur la valeur locative. Ce système pose de sérieux problèmes à de nombreux retraités, dont les revenus baissent avec la fin de leur activité professionnelle et qui ont remboursé leurs dettes hypothécaires. En plus de l'impôt sur la fortune et de l'impôt foncier, ils doivent s'acquitter d'un impôt qui frappe un revenu fictif.

Le problème est accentué dans le canton de Vaud du fait que les valeurs locatives sont indexées chaque année. Cette indexation périodique porte atteinte à la notion de capacité contributive. La capacité contributive d'un contribuable correspond à la somme qu'il a investie pour acquérir son logement et non pas à la valeur indexée du loyer théorique qu'il en retire.

Pour tenter de remédier à ces difficultés, l'association suisse allemande des propriétaires fonciers, le HEV Schweiz, a fait aboutir une initiative populaire intitulée «sécurité du logement à la retraite». Cette initiative offre la possibilité aux propriétaires d'un logement destiné à leur usage personnel qui atteignent l'âge de la retraite de renoncer, à titre définitif, à l'imposition de la valeur locative du logement en question. S'ils choisissent cette solution, ils ne pourront plus déduire de leur revenu les intérêts passifs liés au logement concerné, les primes d'assurances et les frais d'administration. Les frais d'entretien demeurent déductibles, à concurrence de 4000 francs par année, de même que les frais liés aux mesures d'économie d'énergie. La CVI soutient cette initiative, qui répond de façon pragmatique et ciblée aux préoccupations de nombreux retraités.

A l'inverse, le contre-projet récemment mis en consultation par le Conseil fédéral,



qui vise à abolir l'impôt sur la valeur locative et la plupart des déductions actuelles, est inacceptable. Il aura pour première conséquence d'augmenter la pression fiscale globale qui pèse sur les propriétaires. L'augmentation des recettes fiscales résultant du seul impôt fédéral direct est estimée à 85 millions. A cela s'ajoute qu'un nouvel impôt cantonal obligatoire sera instauré, frappant les résidences secondaires.

Les déductions relatives aux mesures d'économie d'énergie seront accordées de manière beaucoup plus parcimonieuse qu'aujourd'hui dès lors que ces mesures devront «être particulièrement efficaces, de qualité et satisfaire à des exigences éle-

**«Le contre-projet du Conseil fédéral aura pour conséquence d'augmenter la pression fiscale sur les propriétaires.»**

vées». En plus d'être flous, ces critères restrictifs vont à l'encontre du souci des autorités fédérales d'encourager les travaux de rénovation énergétique. La suppression pure et simple de la déduction des frais d'entretien des immeubles découragera

les propriétaires de procéder à de tels travaux, ce qui aura des retombées négatives sur les entreprises du secteur de la construction et les emplois qu'elles génèrent. Quant à la possibilité de déduire pendant dix ans les intérêts hypothécaires du premier logement acquis, elle est nettement insuffisante pour encourager l'accession à la propriété de son logement.



## TOUR D'HORIZON DES ACTIVITÉS 2009

# La CVI: un soutien constant et multiforme à la propriété

Véritable porte-parole des propriétaires fonciers, la CVI est engagée dans la communauté vaudoise. Elle prend position en matière politique, intervient dans les médias, participe à des conférences publiques, etc. Mais la CVI est aussi une entreprise de services. Par ses publications, ses conseils, ses cours, elle apporte un soutien concret aux propriétaires. La CVI ne se limite toutefois pas au canton de Vaud. Dès lors qu'elle tient le secrétariat général de la Fédération romande immobilière, elle suit de près l'actualité des autres cantons francophones et de la Berne fédérale. Cette intense activité est déployée par une équipe de 18 collaboratrices et collaborateurs compétents, dévoués et polyvalents. Qu'ils soient chaleureusement remerciés pour la qualité de leur travail. Quelques mutations ont eu lieu en 2009. La direction a engagé deux juristes au bénéfice d'une expérience professionnelle avérée dans le domaine immobilier: Evelyne Seppey, par ailleurs collaboratrice juridique dans une étude de notaires, et Martine Jaques, qui a occupé pendant plus de dix ans un poste à responsabilités dans une grande régie lausannoise. Quant à notre apprentie, Fanny Emery, elle a quitté la CVI après avoir obtenu son certificat fédéral de capacité. Soucieuse de maintenir sa contribution à la formation professionnelle, la direction de la CVI a engagé un nouvel apprenti, Dario Mosca.

### Un suivi politique au quotidien

Parmi les actions phares menées en 2009, il convient de mentionner la participation visible et déterminée de la CVI à la campagne de votation en faveur des allègements fiscaux proposés par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil. Lors du scrutin du 8 février 2009, plus de 70 % des Vaudois ont accepté ces réformes.

De concert avec d'autres associations, la CVI a réussi à convaincre la majorité du Grand Conseil d'accepter la nouvelle loi sur la juridiction en matière de bail. Celle-ci prévoit le paiement d'un modeste émolument par le propriétaire ou le locataire qui recourt à tort au Tribunal des baux.

A la suite du référendum lancé par l'Asloca contre ce projet, les Vaudois se prononceront le 26 septembre 2010.

La CVI a participé à la promotion du programme d'assainissement des bâtiments mis en place par l'Etat de Vaud en 2009. Ce programme a rencontré un grand succès. Plus de 900 dossiers ont été déposés. Mais compte tenu des ressources financières disponibles, l'administration cantonale n'a pu valider que 600 dossiers, l'examen des 300 demandes restantes ayant été abruptement suspendu à la fin de l'année 2009. En sa qualité de député, le directeur de la CVI, Olivier Feller, est intervenu au Grand Conseil par voie d'interpellation pour demander au Conseil d'Etat d'examiner toutes les requêtes déposées et de verser les subventions prévues, conformément aux engagements pris.

Sur un plan général, la CVI a répondu aux consultations suivantes:

- Sur le plan vaudois:
  - Avant-projet de modification de la loi sur le plan de protection de Lavaux
- Sur le plan fédéral:
  - Révision de l'ordonnance sur le CO<sub>2</sub>
  - Avant-projet de loi sur les juristes d'entreprises
  - Révision totale de la loi sur le contrat d'assurance
  - Révision de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite
  - Révision totale de la loi sur l'aménagement du territoire



**Propriétaires, appuyez-vous sur la CVI!**

- Révision de la loi sur l'énergie

La CVI s'est également positionnée sur les objets politiques cantonaux suivants:

- Motion Isabelle Chevalley visant à restreindre l'usage du mazout comme moyen de chauffage
- Motion Jean-Michel Dolivo visant à renforcer les droits des locataires dans la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation des maisons d'habitation (LDTR)
- Motion Frédéric Borloz visant à réformer la LDTR
- Interpellation Nuria Gorrite concernant le fonctionnement du Service du développement territorial
- Postulat Vassilis Venizelos pour une réforme de l'impôt foncier
- Projet de loi sur l'amiante dans les bâtiments
- Projet de loi sur l'harmonisation des registres des habitants et des bâtiments

- Réponse du Conseil d'Etat aux postulats Régis Courdesse concernant le respect du standard Minergie dans le domaine du bâtiment et Anne Baehler Bech visant à renforcer le contrôle de l'application des normes d'isolation thermique
- Motion Valérie Schwaar en faveur de l'uniformisation de l'aide individuelle au logement
- Postulat Grégoire Junod en faveur du développement de l'habitat coopératif
- Réponse du Conseil d'Etat au postulat Nicolas Daïna concernant la facturation des émoluments par le Registre foncier
- Postulat Régis Courdesse visant à réduire l'impôt sur la valeur locative si des travaux d'assainissement énergétique sont entrepris par le propriétaire
- Motion Rémy Jaquier visant à assouplir le Plan directeur cantonal
- Réforme de la politique cantonale du logement

Enfin, la CVI s'est impliquée dans plusieurs commissions extraparlimentaires chargées de donner des recommandations au Conseil d'Etat dans les domaines de l'énergie, de l'aménagement du territoire, etc. Elle a aussi participé aux Assises de la relance et de l'emploi organisées le 2 novembre 2009.

## Du neuf dans les publications

La CVI a fait œuvre de pionnière en mettant sur le marché une publication inédite, le Guide de la rénovation énergétique. Rédigée dans un langage simple et accessible à tous, cette publication prolonge les efforts engagés par la CVI pour permettre aux propriétaires de répondre, dans leur intérêt et aux meilleures conditions possibles, aux exigences et au défi du développement durable.

Le Guide de l'accession à la propriété a fait l'objet d'une 3<sup>e</sup> édition, complétée et enrichie. Il s'agit d'un ouvrage de référence, largement diffusé auprès du grand public (n'oublions pas qu'un locataire sur deux souhaite devenir propriétaire!) et qui traite des principaux domaines liés à cette thématique si riche.

Une publication intitulée «Le certificat énergétique», plus confidentielle et technique, a été commercialisée à l'attention des professionnels de l'immobilier. Elle reprend le contenu d'un cours organisé par l'USPI Vaud. Enfin, le Guide du propriétaire a fait peau neuve. Ce classeur, mis à jour annuellement, est un outil pratique et complet au

service du propriétaire, qu'il soit bailleur ou non.

## Une présence soutenue dans la communauté vaudoise

La CVI représente les propriétaires et les acteurs de l'immobilier dans de nombreux cercles et à diverses occasions. Voici quelques exemples:

- Forum de l'économie vaudoise: présidant la 17<sup>e</sup> édition intitulée «Médias et société: la révolution est en marche», la CVI a collaboré avec la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, la Fédération patronale vaudoise, Prométerre, le Département de l'économie et la Société industrielle et commerciale de Lausanne et environs en vue de l'organisation de cette manifestation d'envergure, qui se déroule traditionnellement dans le cadre du Comptoir suisse.
- Séminaire de Real Estate Management: la CVI sponsorise depuis plusieurs années ce séminaire dispensé au sein de la Faculté des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Lausanne. Dans le cadre du programme académique, elle assume la responsabilité d'un module de formation juridique.
- Séminaire annuel de l'Association des notaires vaudois à Evian: la CVI a participé à cette journée au travers d'un éclairage politique et d'un exposé juridique.
- Sur invitation de Promove (Promotion économique de la Riviera), la CVI s'est exprimée lors d'une conférence sur la pénurie de logements et les enjeux énergétiques.

## Une communication à large spectre

Plusieurs campagnes d'annonces presse dans les principaux journaux vaudois ont permis de promouvoir les produits et les services de la CVI et de gagner en notoriété.

Une participation active au Salon immobilier de Lausanne (19-22 mars) et au Salon immobilier de Montreux (2-4 octobre) a également contribué à profiler la CVI comme un partenaire privilégié pour aider et conseiller les propriétaires actuels et futurs. Au mois de décembre, une manifestation «Membres à Membres» a réuni plus de 70 participants à Lausanne, transportés dans l'univers horloger de Jaeger-LeCoultre et conviés à la découverte de la truffe.



Un important travail de fond a aussi été entrepris auprès des associations professionnelles et académiques liées au monde de l'immobilier afin de faire connaître les activités et les prestations de la CVI. Enfin, d'entente avec l'USPI Vaud, la CVI a fait réaliser une étude de satisfaction auprès des locataires et des propriétaires vaudois. Comme par le passé, les résultats montrent que plus de 90% des locataires sont satisfaits de leurs conditions de logement.

## Une activité de services foisonnante

Le service juridique et le secrétariat de la CVI n'ont pas ménagé leurs efforts pour conseiller, former et soutenir les propriétaires. Voici quelques données concernant l'année 2009:

- 13'500 renseignements téléphoniques
- 1'500 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, à la permanence de Vevey ou sur le terrain
- 1'350 dossiers ou questions reçus par courrier ou courriel
- 27 cours et séminaires, réunissant plus de 1'200 participants
- émission de 52 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires, dans le cadre du partenariat conclu par la CVI et l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois
- 2 séances publiques et gratuites consacrées à l'accession à la propriété, réunissant plus de 150 personnes
- 2 séances de présentation de la CVI aux nouveaux membres de l'association, réunissant plus de 120 personnes.

## POLITIQUE

# Date de la votation sur le Tribunal des baux

Adoptée par le Grand Conseil le 16 décembre 2009, la nouvelle loi sur le Tribunal des baux a été attaquée par un référendum. La votation populaire aura lieu **le 26 septembre prochain**.

La nouvelle loi prévoit notamment le paiement d'un modeste émolument par le propriétaire ou le locataire qui recourt à tort au Tribunal des baux. Le canton de Vaud appliquera ainsi une règle en vigueur dans 24 cantons sur 26 sans qu'elle empêche les locataires et les propriétaires de faire valoir efficacement leurs droits. Le comité de soutien à la réforme a ouvert un site internet, à l'adresse [www.tribunaldesbaux.ch](http://www.tribunaldesbaux.ch). Nous vous invitons à le visiter.

**JAB**  
1000 Lausanne 1

## AVANTAGES MEMBRES CVI

### CVI ET SIA VAUD: ACCORD DE PARTENARIAT



Guy Nicollier, président sortant SIA Vaud, Olivier Feller, directeur CVI, Nicole Schick, secrétaire générale SIA Vaud, Jacques Ansermet et Simon Wharry, directeurs adjoints CVI.



La Chambre vaudoise immobilière (CVI) et la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud) ont conclu un accord de partenariat. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, les membres individuels de la CVI peuvent bénéficier gratuitement des compétences techniques de la SIA Vaud dans le domaine de la construction.

La SIA est une association professionnelle de référence au niveau national, dont la section vaudoise regroupe plus d'un millier d'ingénieurs et d'architectes, spécialistes de la construction, de la technique du bâtiment et de l'énergie.

#### Une consultation gratuite par an

L'accord conclu prévoit que la SIA Vaud offre aux membres individuels de la CVI une consultation gratuite d'une heure, en présence d'un ingénieur et d'un architecte SIA, dans le cadre de son service de

permanence les jeudis après-midi, à l'avenue de Rumine 6, à Lausanne. Cette consultation est facturée 100 francs aux non-membres de la CVI.

Pour accéder à cette consultation gratuite, les membres de la CVI doivent solliciter l'accord du service juridique de leur association. Si celui-ci estime, au vu des circonstances, que la consultation souhaitée se justifie, il délivre un «bon» correspondant. Il ne reste alors au propriétaire membre de la CVI qu'à prendre rendez-vous auprès du secrétariat de la SIA Vaud. Cette possibilité est limitée à une consultation par an.

Cet accord de partenariat s'inscrit dans le cadre de la politique développée par la CVI pour élargir et renforcer la palette de services qu'elle met à disposition de ses membres. Il concrétise la volonté de la direction de tisser des liens privilégiés avec des associations professionnelles reconnues, dont les membres sont susceptibles d'apporter des conseils spécifiques et complémentaires aux propriétaires affiliés à la CVI. Rappelons qu'un partenariat analogue lie, depuis plus de trois ans, la CVI à l'association vaudoise des agents d'affaires brevetés (AAB).