

ÉDITORIAL

Economies d'énergie

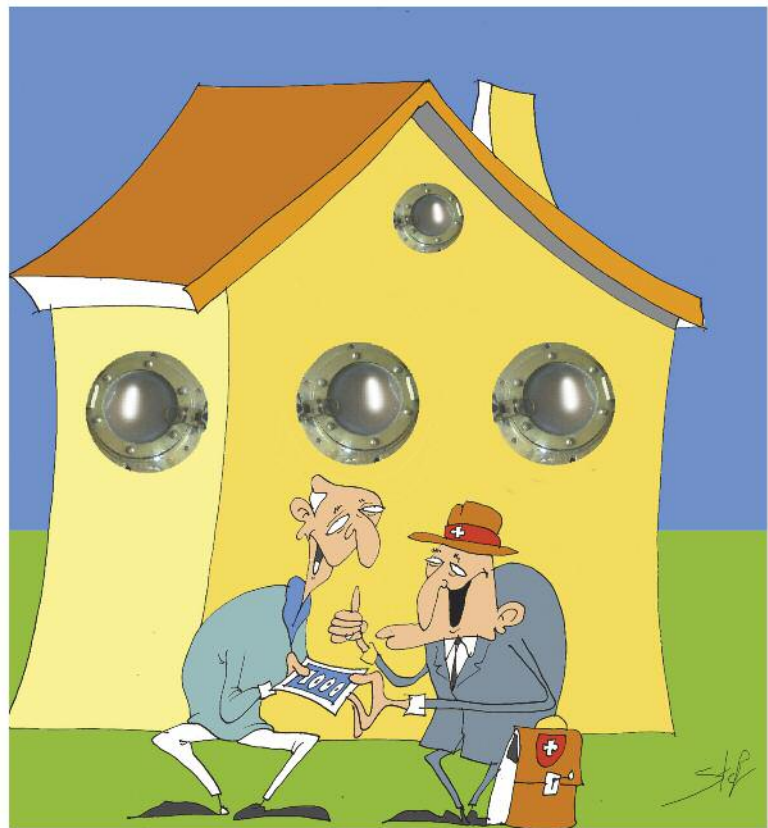
Une incohérence dans la politique fédérale

Le projet de refonte de l'ordonnance du Département fédéral des finances sur les déductions fiscales en faveur de l'énergie, qui a récemment été mis en consultation, est une aberration en matière de protection de l'environnement. Il aura pour effet de réduire considérablement l'incitation des propriétaires à entreprendre la rénovation de leurs immeubles alors que les bâtiments sont aujourd'hui les plus gros consommateurs d'énergie sous toutes ses formes. La CVI refuse cette nouvelle version, censée entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2011. L'enjeu environnemental mérite mieux.

Le projet vise à soumettre les investissements énergétiques qui donnent droit aux déductions fiscales à des critères plus restrictifs qu'aujourd'hui. Ce n'est pas cohérent. La Confédération s'est récemment dotée d'un éventail de mesures incitatives visant à réduire la consommation d'énergie, comme l'affectation d'un tiers du produit de la taxe sur le CO₂ au programme national d'assainissement des bâtiments et l'introduction de déductions fiscales. Le projet de nouvelle ordonnance va à l'encontre de ces dispositifs. Il reprend d'une main ce qu'on a donné – ou fait semblant de donner – de l'autre.

Un non-sens écologique

Toute mesure qui économise l'énergie mérite d'être fiscalement encouragée. Un exemple. Le remplacement de vieilles fenêtres par un modèle plus étanche constitue manifestement une mesure économisant l'énergie. Elle donne droit à une déduction en vertu de l'ordonnance actuelle. Selon le projet, seule l'installation de fenêtres particulièrement sophistiquées donnera droit à une déduction. Cela aura pour conséquence de décourager les propriétaires d'améliorer un tant soit peu l'efficacité énergétique de leur maison. Tout est fait pour entraver la déduction fiscale. Contrairement à l'ordonnance actuelle, le projet prévoit une liste

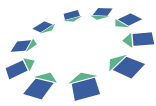


exhaustive des déductions admises, qui va exclure toute une série de mesures positives pour l'environnement. Un exemple: selon le projet, le remplacement d'un système de chauffage principal par une installation fonctionnant aux énergies renouvelables donnera droit aux déductions. Ainsi formulée, cette disposition exclut du champ d'application des déductions notamment les mesures suivantes:

- Le remplacement d'une chaudière à mazout par une nouvelle chaudière à mazout ou à gaz. Une telle mesure permet pourtant d'améliorer les rendements énergétiques de 10 à 15%.
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire. En

effet, de tels panneaux solaires ne contribuent pas au chauffage central du bâtiment.

Le projet relève que le «manque à gagner» résultant des déductions en faveur de l'énergie actuellement admises se situe entre 185 et 285 millions pour le seul impôt fédéral direct. La réforme permettra de réduire ce «manque à gagner». En fait, le projet du Conseil fédéral a pour but de rapporter plus d'argent à la Confédération au mépris des enjeux du développement durable et sur le dos des propriétaires. C'est une politique à courte vue qui dément tous les beaux discours en faveur de l'environnement.



RENOVATIONS ENERGETIQUES

Etat des lieux sur les subventions

Qu'est ce que le Programme Bâtiments? Et quelles sont les subventions allouées dans le Canton de Vaud?



Le Programme Bâtiments est un programme de la Confédération, qui remplace celui de la Fondation Centime Climatique et qui encourage, au niveau de la Suisse entière, l'assainissement de l'**enveloppe du bâtiment** ainsi que l'**utilisation d'énergies renouvelables**. Il s'adresse à tous les bâtiments construits avant l'an 2000 et chauffés (maison individuelle, immeuble de rendement, bâtiment commercial, etc.). Financé par l'affectation partielle du produit de la taxe sur le CO₂ et des contributions cantonales, il est applicable depuis le 1^{er} janvier 2010 pour une durée de dix ans.

A la différence de la Fondation Centime Climatique, le type d'énergie utilisé n'est plus un critère d'accès et une rénovation partielle permet de bénéficier de la subvention. Toutefois, il n'y a pas de subvention possible en cas d'agrandissement ou de surélévation, à la notable exception de l'aménagement des combles.

Bien entendu, des minimas techniques sont requis. Ainsi, le remplacement de fenêtres se fera par un triple vitrage avec des intercalaires synthétiques ou inox, pour une subvention fédérale de Fr. 70.-

par m² du vide de maçonnerie. Quant aux murs, sols, toits, une isolation thermique contre l'extérieur de 16 à 20 cm sera requise, pour une subvention de Fr. 40.- par m² de surface isolée. Enfin, pour les parois, sols, plafonds, l'isolation thermique contre des locaux non chauffés ou enterrés à plus de 2 mètres sera subventionnée à raison de Fr. 15.- par m² de surface isolée. Ainsi, les subventions couvrent jusqu'à 20% des frais relatifs à l'isolation thermique des fenêtres, des murs, du toit et des sols, pour des économies de chauffage estimées entre 20 et 30%.

Pour bénéficier de la subvention, il convient de déposer la demande impérativement avant le début des travaux, auprès du Service vaudois de l'environnement et de l'énergie (SEVEN). Le requérant doit attendre l'accusé de réception avant de commencer les travaux. Si la demande est acceptée, le propriétaire dispose d'un délai de deux ans pour effectuer l'assainissement puis remettre l'attestation d'exécution avec les documents nécessaires. Ensuite viendra le versement de la subvention. Le formulaire de demande, le guide ainsi que le formulaire pour l'attestation

d'exécution sont disponibles sur le site www.leprogrammebatiments.ch.

Le canton de Vaud n'encourage pas seulement l'assainissement des bâtiments existants. Ainsi, les domaines suivants peuvent aussi bénéficier d'une aide financière:

- Les nouvelles constructions conformes à Minergie-P
- Les bâtiments rénovés selon les standards Minergie et Minergie-P
- Les installations solaires thermiques
- Les remplacements des chauffages électriques directs
- Les installations de chauffage au bois
- Les réseaux de chauffage à distance
- Projets particuliers: de cas en cas.

Pour toute information, s'adresser au SEVEN, Division Energie – PNAB, Chemin des Boveresses 155, 1066 Epalinges, Tél.: 021 316 95 55, Fax: 021 316 95 51 www.vd.ch/energie. Consulter également le site www.leprogrammebatiments.ch.



PUBLICATIONS

Pour vivre en bon voisinage... ou faire valoir ses droits

L'apparition, il y a quelques années, de «la Fête des voisins» montre bien qu'il est possible de vivre en bonne harmonie avec son voisinage, voire dans la convivialité.

Les conflits entre locataires n'en sont pas moins fréquents et des litiges peuvent également surgir entre propriétaires. Il suffit parfois d'un mur, d'une haie, d'un droit de passage, d'un problème de canalisation pour donner raison à l'humour noir d'un Pierre Desproges qui définissait le voisin «comme un animal nuisible assez proche de l'homme».

Pour éviter d'en arriver là, mieux vaut connaître le droit de voisinage qui permet à chaque propriétaire d'utiliser son bien de manière à ne pas occasionner de désagréments excessifs pour autrui. Et de faire valoir ses droits à l'égard d'un voisin, de l'Etat ou d'un tiers qui viendrait à les malmen.

Toutes les causes de litige

C'est le but de la nouvelle brochure «Droit de voisinage» que la CVI vient d'éditer à l'attention de tous les propriétaires fonciers, qu'il s'agisse d'une propriété individuelle ou collective. Elle aborde les rapports de voisinage sous tous les angles qui peuvent donner lieu à un litige: la question des limites de propriété; la manière de les marquer, avec un mur, une clôture, une haie; le problème des plantations qui peuvent priver de vue ou de lumière; l'aménagement du terrain, les droits de passage et d'usage, l'évacuation des eaux, etc.

Elle expose également les droits du propriétaire vis-à-vis des collectivités publiques ou des tiers, aussi bien en ce qui concerne les émissions incommodantes: fumée, suie, bruits, trépidations..., qu'en matière de servitudes foncières ou de mise à ban.

La brochure donne enfin des informations sur les instances judiciaires appelées à trai-

ter les conflits entre propriétaires et sur certains éléments de jurisprudence, de même que sur les compétences des autorités communales dans le domaine du droit rural.

Une brochure accessible à tous

Conçue par des spécialistes sur la base des dispositions légales en vigueur dans notre pays, cette brochure est un guide précieux pour évaluer ses droits et ses devoirs dans toute situation litigieuse. Marie Siegfried, juriste à la CVI, qui en est la principale rédactrice, en a fait un outil accessible à tous. Elle est chaleureusement remerciée pour la qualité de son travail. Nos remerciements s'adressent également à Olivier Dind, inspecteur du Registre foncier vaudois, et à Jacques Ansermet, responsable du service juridique de la CVI, pour leurs impulsions et leur relecture attentive du texte.

Avec cette nouvelle brochure simple et pratique, la CVI souhaite rendre service à tous les propriétaires, qui peuvent se trouver confrontés un jour ou l'autre à un problème de voisinage.



La brochure (48 p., format A5) est disponible à la boutique de la CVI (tél. 021 341 41 44; mail@cvi.ch) au prix de Fr. 25.- pour les membres CVI (Fr. 35.- pour les non-membres). Elle peut également être commandée au moyen du bulletin ci-dessous ou sur le site www.cvi.ch.

BULLETIN DE COMMANDE

Je commande:

..... exemplaire(s) de l'ouvrage sur le «Droit de voisinage» au prix de **Fr. 25.- pour les membres CVI** et Fr. 35.- pour les non-membres, TVA incl., frais de port en sus.

NOM ET PRÉNOM: _____

ADRESSE: _____

NPA ET LOCALITÉ: _____

NUMÉRO DE MEMBRE CVI: _____

TÉLÉPHONE: _____

COURRIEL: _____

Aucun exemplaire ne sera repris et remboursé après utilisation.

DATE ET SIGNATURE: _____

A retourner à: Propriétaires services, Rue du Midi 15, CP 5607, 1002 Lausanne
Tél. 021 341 41 44, Fax 021 341 41 46, mail@cvi.ch

COURS 2010

Il reste encore de la place pour le cours supplémentaire suivant:

Etat des lieux / Garantie de loyer / Dégâts à la chose louée / Travaux effectués par le bailleur et le locataire

Date: jeudi 16 septembre 2010 de 8h30 à 12h00

Oratrices: Marie Siegfried et Liliane Annen (service juridique CVI)

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

Détails et inscriptions:

tschannen@cvi.ch

ou tél.: 021 341 41 41 (M^{me} Tschannen).

SÉMINAIRES

Séminaire des professionnels de l'immobilier: droits réels limités et droit de voisinage

Souvent empreintes de sérénité, les relations entre voisins peuvent parfois s'avérer difficiles! C'est bien connu... «L'enfer c'est les autres!». Les différents protagonistes ignorent le plus souvent quels sont leurs droits et obligations vis-à-vis des fonds voisins. C'est précisément de l'analyse des droits de voisinage dont il sera question à l'occasion de ce séminaire.

La présentation sera élargie à la problématique des droits réels limités que sont les servitudes, foncières ou personnelles, ainsi que les charges foncières. Les participants se verront remettre les guides édités par la CVI, consacrés aux servitudes (mai 2008) et au droit de voisinage (juin 2010).

Date: mercredi 16 juin 2010 de 9h00 à 12h00

Lieu: Forum de Savigny

Orateurs: M^e Franco del Pero, docteur en droit, notaire à Morges, M^e Jacques-Daniel Noverraz, notaire à Nyon; M^e Lucien Lazzarotto, docteur en droit, avocat à Genève

Prix: Fr. 150.- membres CVI, Fr. 200.- non-membres CVI

Détails et inscriptions:

tschannen@cvi.ch

ou tél.: 021 341 41 41 (M^{me} Tschannen).

POLITIQUE

Nouvelle législation sur l'amiante

Le Grand Conseil a adopté, le 18 mai 2010, une modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) obligeant tout propriétaire qui souhaite entreprendre des travaux de démolition ou de rénovation soumis à autorisation de procéder à une expertise de détection d'amiante de son bâtiment si celui-ci a été construit avant 1991. Si la présence d'amiante est avérée, et suivant la localisation, la forme et la quantité de ce matériau, des travaux d'assainissement devront être entrepris.

Les résultats de l'expertise de détection d'amiante et, le cas échéant, le programme d'assainissement devront être joints à la demande de transformation ou de rénovation. L'autorisation ne pourra pas être déli-

vrée par la Municipalité tant que les éventuels travaux d'assainissement requis n'auront pas été réalisés. L'Etat créera par ailleurs une plateforme internet dédiée à l'amiante, sur laquelle les résultats des diagnostics des bâtiments ainsi que les travaux d'assainissement réalisés pourront être publiés par les propriétaires qui le souhaitent. Le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat prévoyait une obligation pour les propriétaires de rendre publics les résultats des diagnostics sur internet. A la suite d'une action de sensibilisation des députés menée en particulier par la CVI, le Grand Conseil a décidé de prendre le contre-pied du Conseil d'Etat et de privilégier l'approche facultative.

La nouvelle législation entrera en vigueur dans quelques mois.

JAB
1000 Lausanne 1

FRAIS ADMINISTRATIFS DES DECOMPTES DE CHAUFFAGE

Les frais administratifs pour l'établissement des comptes de chauffage et eau chaude 2009-2010 s'élèvent à Fr. 222.10 par installation et à Fr. 35.55 par appartement ou local chauffé (valeurs hors taxe). Rappelons que les frais de surveillance, eux, ne sont pas indexés au coût de la vie et restent semblables à ceux des années précédentes.