

INITIATIVE POPULAIRE

Les Vaudois attendent une baisse de leur fiscalité.
Page 1

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

Prestations, actions et services :
bilan de l'année écoulée.
Pages 2-3

PUBLICATION

Nouvel ouvrage sur
«la consommation propre
d'électricité». Page 4



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 2/2023 – MAI

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

L'ampleur du soutien apporté par la population à l'initiative «Baisse d'impôts pour tous», d'autant plus remarquable que des signatures ont été recueillies dans toutes les communes vaudoises, constitue un appel lancé au Conseil d'Etat et au Grand Conseil en faveur de la mise en œuvre rapide d'une réforme substantielle et pérenne de la fiscalité des personnes physiques. Et cela sans attendre la fin des délais officiels de traitement des initiatives, de deux ans ou même de trois ans dans le cas où un contre-projet est élaboré.

Si le succès de l'initiative traduit avant tout l'aspiration d'une bonne partie de la population à une fiscalité un peu plus clémentine, il s'explique aussi par la méthode proposée, simple et équitable, le pourcentage de 12 % s'appliquant à tous.

Le système choisi est bien plus transparent qu'une modification harsardeuse des nombreux barèmes qui régissent les impôts sur le revenu et la fortune, qui toucherait d'ailleurs aussi les communes. Il s'inscrit dans la durée, contrairement à une variation du coefficient d'impôt qui, par définition, peut être modifié chaque année par le Grand Conseil. Enfin, il est de portée générale alors que l'invention de nouvelles déductions ne ferait que créer ou agrandir des niches fiscales, qui affecteraient de surcroît aussi les finances des communes.

Il est temps d'offrir une bouffée d'oxygène et un pouvoir d'achat accru à tous les contribuables de la classe moyenne qui ont fourni des efforts considérables en vue d'assainir les finances cantonales. —

INITIATIVE POPULAIRE

Une baisse d'impôts, ici et maintenant !



Dépôt officiel des signatures, le 5 avril 2023, par le comité d'initiative composé des députés Céline Baux, Jean-François Thuillard et Regula Zellweger ainsi que des représentants de la CVI, de la FPV et de la CVI.

Avec plus de 28'000 signatures valables recueillies dans le délai imparti de quatre mois, alors que 12'000 parafes auraient suffi, l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous» a largement abouti. Lancée en novembre dernier par la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI), la Fédération patronale vaudoise (FPV) et la Chambre vaudoise immobilière (CVI), l'initiative demande une réduction de 12 % du montant de l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune. Jamais depuis l'année 2000, une récolte de signatures en faveur d'une initiative n'avait connu un succès aussi éclatant dans la population vaudoise. Il s'agit même du troisième meilleur résultat depuis 1979.

Vaud figure dans le trio de tête des cantons qui imposent le plus lourdement les personnes physiques, en particulier les classes moyennes. Les comparaisons fiscales sont cruelles. Elles mettent en lumière des différences qui ne sont pas jus-

tifiées, surtout avec des cantons démographiquement et structurellement semblables au nôtre, comme Berne et Zurich. Ce poids de la fiscalité est d'autant moins justifiable que les comptes de l'Etat de Vaud présentent régulièrement des excédents de revenus considérables.

La baisse d'impôts réclamée par l'initiative n'aura aucun effet négatif sur les finances des communes, seul l'impôt cantonal étant visé. Le moins-perçu, de quelque 450 millions, est supportable : les prestations de l'Etat ne seront pas affectées, seuls ses bénéfices seront diminués. Si l'initiative soulage la classe moyenne, elle ne fait en revanche aucun cadeau aux plus riches au bénéfice du bouclier fiscal. Quant aux amateurs d'impôts, ils n'ont pas de soucis à se faire : la fiscalité des personnes physiques dans le canton de Vaud deviendra un peu moins extrême qu'aujourd'hui mais elle restera supérieure à celle pratiquée en moyenne par les autres cantons. En ce sens, l'initiative est modérée. —

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

Un engagement multiforme au quotidien

UNE AVALANCHE D'INCERTITUDES

Depuis trois ans, c'est à une véritable avalanche d'inconnues que les sociétés occidentales sont confrontées. La pandémie d'abord puis la guerre en Ukraine ont entraîné une série d'événements qui ont

Certains milieux veulent imposer de nouvelles contraintes aux propriétaires, comme si ceux-ci étaient davantage responsables de l'état du monde que les locataires.

pris l'économie mondiale par surprise. Les désorganisations provoquées dans les chaînes de production et de transport ont rapidement mis en évidence les difficultés d'approvisionnement de toutes sortes et un retour de l'inflation. Des ruptures de fourniture de gaz et d'électricité font dorénavant partie des perspectives envisageables. Des limites de consommation pour les entreprises comme pour les particuliers sont même évoquées. Tous ces phénomènes viennent s'ajouter au déficit chronique et



La CVI s'engage aussi bien sur le plan cantonal qu'à l'échelon fédéral pour défendre les propriétaires.

généralisé de main-d'œuvre formée dans notre pays.

Les propriétaires n'échappent pas aux conséquences de ces nouvelles réalités. Ils doivent faire face à des hausses des taux hypothécaires et des coûts de l'énergie. Certains équipements dont ils ont besoin tardent à leur être livrés. Et certains milieux politiques et associatifs ne cessent

de vouloir leur imposer de nouvelles contraintes, comme si les propriétaires étaient davantage responsables de l'état du monde que les locataires.

UN TRAVAIL POLITIQUE

C'est dans ce contexte exigeant que la CVI s'est engagée, tantôt de façon visible, tantôt en coulisses, en faveur de conditions-cadres propices au développement de la propriété, cherchant à influencer sur les dossiers traités au Grand Conseil, au Conseil d'Etat et aux Chambres fédérales. Exemples :

1. D'entente avec la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie et la Fédération patronale vaudoise, la CVI a lancé en automne 2022 une initiative populaire visant à baisser de 12% le montant de l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune. Le but est notamment de réduire quelque peu les impôts dus par les propriétaires sur la valeur locative, les loyers et la fortune.

2. Représentée au sein de la Commission cantonale consultative sur l'énergie, la CVI a suivi de près, tout au long de l'année 2022, les travaux préparatoires visant une révision totale de la loi sur l'énergie. Autant la CVI soutient les mesures incitatives visant à accompagner les propriétaires dans le processus de transition éner-

Une visibilité sur le terrain

La CVI s'implique dans la communauté vaudoise, désireuse d'entretenir des liens de qualité avec les forces vives du canton. A titre d'exemple, elle a présidé le comité d'organisation de la 29^e édition du Forum de l'économie vaudoise qui s'est tenue le 6 septembre 2022 à Beaulieu Lausanne. Il s'agit d'une manifestation mise sur pied chaque année par les organisations économiques faîtières du canton. La thématique « Comment upgrader l'humain ? » a été déclinée par une brochette d'orateurs de haut vol. Le succès était au rendez-vous avec environ 500 participants.



gétique, autant elle combattrait la mise en place de nouvelles obligations irréalistes et contre-productives.

3. D'entente avec la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud), la CVI a fait réaliser au printemps 2022 une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de locataires vaudois. Selon les résultats obtenus, 89% des locataires sont globalement satisfaits, voire très satisfaits, de leurs conditions de logement. Et ils sont 75% à considérer que leur loyer est correct, voire plutôt bon marché.

4. La CVI a collaboré avec la Ville de Lausanne en vue de remédier au problème de la coloration de l'eau du robinet dans certains bâtiments de certaines communes.

DU NEUF DANS LES SERVICES

A la suite de la parution en 2021 de l'ouvrage intitulé «Le droit du bail en 400 questions», l'équipe juridique de la CVI a animé au printemps 2022 un séminaire destiné aux professionnels de l'immobilier mettant en lumière les nouveautés jurisprudentielles dans le domaine du droit du bail.

Dans le même domaine, la CVI a contribué au succès du 22^e séminaire sur le droit du bail, organisé par l'Université de Neuchâtel, au travers de la présentation faite par l'une de ses avocates, intitulée «Jurisprudence et nouveautés en matière de frais accessoires». Sur le plan pratique, soucieuse d'informer au mieux les bailleurs au quotidien, la CVI a mis à leur disposition une fiche d'information concrète et factuelle les renseignant sur la problématique de la hausse des frais de chauffage en lien avec le prélèvement des frais accessoires.

La CVI a mis à la disposition de ses membres et clients une fiche d'information factuelle concernant la hausse des frais de chauffage en lien avec le prélèvement des frais accessoires.

Enfin, au moment où il était question de potentielles pénuries hivernales dans l'approvisionnement énergétique du pays, un avis de droit a été sollicité par la CVI concernant les conséquences en droit du bail des limitations de températures des espaces intérieurs. Une contribution publiée dans le numéro du mois de décembre 2022 des Cahiers du bail.

Enfin, au moment où il était question de potentielles pénuries hivernales dans l'approvisionnement énergétique du pays, un avis de droit a été sollicité par la CVI concernant les conséquences en droit du bail des limitations de températures des espaces intérieurs. Une contribution publiée dans le numéro du mois de décembre 2022 des Cahiers du bail.

UNE COMMUNICATION DENSE

La multiplication des canaux de communication permet de diffuser, avec toujours plus d'efficacité, des informations

utiles aux membres de la CVI et aux personnes intéressées par la propriété foncière. Le «print» et le digital offrent une excellente complémentarité.

Ainsi, dans le cadre de la promotion du nouvel ouvrage «Le transfert de son immeuble», une campagne d'annonces dans la presse régionale complétée par l'envoi de courriels promotionnels et des publications sur la page LinkedIn de la CVI – qui comptait plus de 2000 abonnés à la fin de l'année 2022 – a dopé les ventes de cette publication.

Notre portail web demeure une vitrine privilégiée de l'éventail de nos services et prestations. En 2022, près de 58'000 internautes ont consulté www.cvi.ch, soit une hausse de 60% par rapport à l'année 2019, année de mise en ligne de la version actuelle de notre plateforme.

DES CHIFFRES PARLANTS

La CVI s'active sans relâche pour conseiller et soutenir les propriétaires. L'année 2022 affiche des résultats significatifs :

En une année, le service juridique de la CVI a traité plus de 4'200 dossiers et questions transmis par des membres et des clients.

- Plus de 275 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne ;
- 4'259 dossiers et questions reçus par courrier ou courriel, soit une augmentation de 8.7% par rapport à l'année 2021 ;
- 14 cours, 2 séminaires des professionnels de l'immobilier, 2 séminaires fiscaux et 4 éditions des «Rendez-vous de la jurisprudence» organisés et animés par l'équipe juridique ;
- 131 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School ;
- 916 baux électroniques établis grâce à la plateforme «bail online» disponible sur le site de la CVI, un résultat en forte progression (348 en 2020, 475 en 2021). =

Nouveau droit des successions

En vue de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023 de la révision du droit des successions, l'équipe juridique de la CVI a publié en 2022 un nouvel ouvrage intitulé «Le transfert de son immeuble» contenant les changements juridiques prévus et a organisé, dans la foulée, un séminaire regroupant quelque 200 participants.



La CVI publie régulièrement des actualités sur sa page LinkedIn.

PUBLICATION

La consommation propre d'électricité

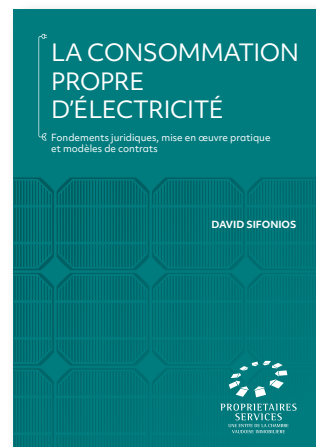
La législation sur la consommation propre permet de consommer l'électricité produite localement, notamment par des installations photovoltaïques, directement sur le lieu de production, à des conditions financières avantageuses. Elle offre de nouvelles opportunités aux propriétaires, promoteurs et prestataires en matière de production et de consommation d'électricité renouvelable à l'échelle locale. Ces différentes solutions offrent des possibilités autant pour une habitation individuelle, des bâtiments locatifs, des PPE, que des quartiers entiers. Elles contribuent à la transition énergétique, à la décarbonation mais également à la maîtrise des coûts de l'énergie.

La mise en œuvre concrète de la consommation propre soulève des questions juridiques pointues et impacte différents rapports juridiques dont l'imbrication

est parfois complexe. C'est notamment le cas lorsque la consommation propre est étendue à tous les occupants d'un immeuble, en particulier lorsque ceux-ci sont des locataires.

Cet ouvrage est le premier qui analyse de manière complète et détaillée les fondements juridiques qui encadrent la consommation propre et les différents rapports contractuels en cause. Il propose des solutions juridiques à des questions controversées, dans ce domaine récent où les tribunaux n'ont souvent pas encore statué.

Il se veut également un outil concret pour les praticiens, les professionnels de l'immobilier et de l'énergie et les propriétaires, en apportant des réponses claires dans des domaines où la pratique est parfois encore hésitante et en proposant des marches à suivre didactiques et différents exemples de calcul. Enfin, il propose des



modèles de contrats commentés, qui s'avéreront précieux pour la concrétisation et l'encadrement de tout projet de consommation propre. ■

JAB

CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE

BULLETIN DE COMMANDE

Je commande ____ exemplaire(s) de «La consommation propre d'électricité», édition 2023, 184 pages, au prix de Fr. 50.- (membre CVI) / Fr. 65.- (non-membre CVI), TVA incl., frais de port en sus.

NOM et prénom

Adresse

NPA et localité

Téléphone

Courriel

Membre CVI: ☐ non ☐ oui, N°:

Aucun exemplaire ne sera repris ni remboursé après utilisation.

Date et signature : _____

A renvoyer par courrier : Propriétaires Services SA, Rue du Midi 15, Case postale 5607, 1002 Lausanne, par courriel : dheilly@cvi.ch ou par fax : 021 341 41 46.

Commande également possible par tél. : 021 341 41 44 ou sur le site www.cvi.ch



**LETTRÉ D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE**

Impressum

Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – Courriel : mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. **Conception graphique** Synthese, Lausanne – **Mise en page** GraphicTouch, 1110 Morges – **Impression** Imprimerie Imprimexpress, Vevey – **Diffusion** 14'702 exemplaires (REMP)
© La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.