LOYERS ABORDABLES
Vers une révision de la LPPPL
Page 2

PÉNURIE DE LOGEMENTS
Enjeux, solutions et controverses
Page 3

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Allègement fiscal pour le solaire
Page 4

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 1/2025 – MARS

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

La décision de maintenir l'initiative «Baisse d'impôts pour tous» est logique. D'abord parce que cette initiative poursuit un but fiscal légitime. Mais aussi parce qu'elle est devenue un moyen de garantir durablement le bon fonctionnement de la démocratie directe dans le canton de Vaud. Je m'explique.

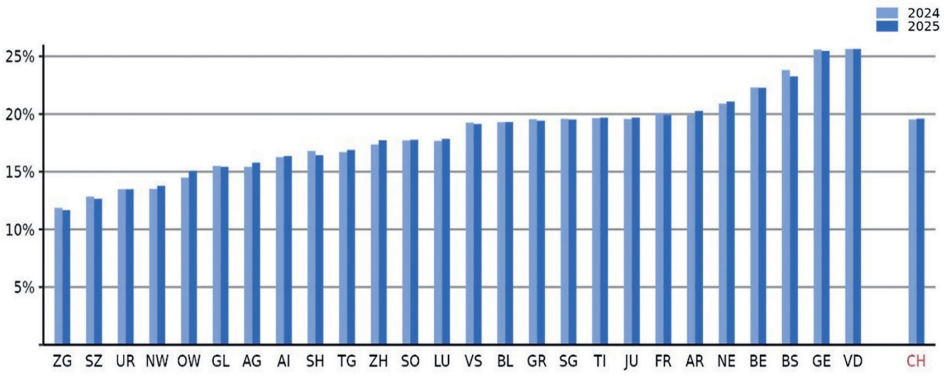
Lors de sa séance du 17 décembre 2024, le Grand Conseil a adopté une révision législative visant à renforcer la protection fournie par le bouclier fiscal. Il s'agit d'un mécanisme qui permet d'éviter que l'impôt ne devienne confiscatoire. Dans ce cadre, le Grand Conseil a fait dépendre l'entrée en vigueur de cette révision législative d'un rejet par le peuple de l'initiative «Baisse d'impôts pour tous».

Il s'agit d'une atteinte grave à la liberté de vote, contraire aux principes constitutionnels fondamentaux. En effet, le citoyen favorable à la fois à la révision législative concernant le bouclier fiscal et à l'initiative populaire sera dans l'impossibilité d'exprimer fidèlement sa volonté. S'il accepte l'initiative, il rejettera de fait simultanément la réforme du bouclier fiscal. S'il veut appuyer la réforme du bouclier fiscal, il n'aura pas d'autre choix que de refuser l'initiative populaire.

Le comité d'initiative a déposé une requête à la Cour constitutionnelle pour faire annuler ce lien artificiellement créé. Il faut en effet que les Vaudoises et les Vaudois puissent voter en toute liberté sur l'initiative. Il importe aussi d'éviter que de telles combines ne se reproduisent à l'avenir. Dans l'intérêt de la démocratie.

INITIATIVE «BAISSE D'IMPÔTS POUR TOUS»

Le peuple vaudois votera !



Exploitation du potentiel fiscal des personnes physiques par canton en 2024 et 2025.
Source: Administration fédérale des finances, rapport du 4.02.2025

A la suite des récents travaux du Grand Conseil relatifs à l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous», le comité d'initiative, au sein duquel la CVI est représentée par son président et son directeur, vient de décider de maintenir son texte afin de permettre à la population vaudoise de se prononcer sur le poids des impôts cantonaux sur le revenu et la fortune.

Rappelons qu'avec plus de 28'000 signatures validées alors que 12'000 paraphes auraient suffi, cette initiative a largement abouti en avril 2023. Elle demande une diminution de 12 % des impôts cantonaux sur le revenu et la fortune. Vaud figure en effet depuis des décennies dans le trio de tête des cantons qui imposent le plus lourdement les personnes physiques, en particulier les classes moyennes. Selon un rapport comparatif publié par l'Administration fédérale des finances le 4 février dernier, le Canton de Vaud est désormais même devenu le pire de toute la Suisse en matière de taxation des personnes physiques, occupant la 26e place sur 26. Cela concerne bien évidemment aussi les propriétaires et les bailleurs vaudois, qui paient beaucoup plus d'impôts que tous les autres Confédérés sur la valeur locative, les revenus locatifs, la fortune, etc. Cette situation est injustifiable.

L'initiative est équitable dès lors qu'elle concerne tous les contribuables. Elle n'a aucun impact sur les finances communales. Elle est supportable, les recettes fiscales encaissées par l'Etat de Vaud ne cessant d'augmenter année après année. Ainsi, elles seront supérieures de 442 millions (+6,8 %) en 2025 par rapport à l'année 2024. A cela s'ajoute que l'Etat de Vaud bénéficie de liquidités et de quasi-liquidités d'un montant de 4,7 milliards, les fonds propres atteignant même près de 4,9 milliards. Dans ce contexte, une votation populaire sur l'initiative s'impose logiquement. C'est aussi une question de respect pour les 28'000 personnes qui l'ont signée.

LOYERS ABORDABLES

La LPPPL pourrait être révisée

Le Conseil d'Etat a récemment mis en consultation un projet de révision de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Il s'agit d'un contre-projet à une motion déposée par le député Philippe Jobin et acceptée par le Grand Conseil il y a quelques années déjà. Le but est de permettre aux bailleurs d'obtenir un rendement correct à la suite de travaux à plus-value. Le principe qui sous-tend la motion, c'est que les loyers susceptibles d'être encaissés à l'issue des travaux ne soient pas inférieurs à ceux que la LPPPL considère comme étant abordables.

Si le Conseil d'Etat partage pour l'essentiel la demande du motionnaire, il propose toutefois d'inscrire dans la loi la notion de vétusté. En effet, les loyers abordables tels que définis par la LPPPL se réfèrent à des logements neufs. Lorsque des logements ayant fait l'objet de travaux ne sont pas comparables à des logements neufs, il s'agit d'en tenir compte lors de la fixation des loyers autorisés après les travaux.

Droit de préemption recadré ?

Par ailleurs, le Grand Conseil a accepté en décembre 2024 une motion déposée par le député Fabrice Moscheni qui vise également une modification de la LPPPL. Pour l'heure, lorsqu'une commune exerce son droit de préemption en vue d'acquérir un terrain à bâtir ou un immeuble afin de créer des logements d'utilité publique, elle peut décider de ne pas produire ces logements elle-même mais de confier cette tâche à un tiers (développeur immobilier, coopérative, etc.) par exemple en lui octroyant un droit de superficie. La motion récemment acceptée propose d'exclure l'octroi d'un droit de superficie dans un tel cas, la commune qui ne souhaiterait pas créer des logements d'utilité publique elle-même devant obligatoirement passer par la vente du terrain ou de l'immeuble acquis au travers du droit de préemption. L'objectif consiste à éviter que les communes n'utilisent le droit de préemption à des fins purement financières voire spéculatives.

AVOIRS DE VIEILLESSE

Vers une hausse des impôts ?

Le 4 septembre 2024, le Conseil fédéral a pris connaissance du rapport du groupe d'experts chargé du réexamen des tâches et des subventions de la Confédération. Ce rapport présente une série de propositions qui permettraient d'alléger les finances fédérales de 4 à 5 milliards dans les années à venir.

Sur le plan fiscal, le groupe d'experts propose d'imposer plus lourdement les retraits en capital du deuxième et du troisième pilier. Ces retraits sont aujourd'hui imposés de façon séparée des autres revenus et à un cinquième du taux ordinaire de l'impôt fédéral direct. Ils bénéficient ainsi d'une imposition relativement modérée, le taux maximal de l'impôt fédéral direct se limitant à 2,3 %. La mesure proposée par le groupe d'experts vise à supprimer la réduction du taux ordinaire d'imposition.

Le 29 janvier 2025, le Conseil fédéral a mis en consultation publique un programme d'allègement budgétaire qui s'inspire des propositions du groupe d'experts. Concernant l'imposition des retraits en capital, le Conseil fédéral a toutefois réaménagé la mesure initiale. Il propose de remplacer la réduction du taux ordinaire d'imposition par un nouveau barème spécial progressif, étant entendu que la taxation des avoirs de prévoyance continuerait d'intervenir de façon séparée des autres revenus.

Même retravaillée, la proposition n'est guère admissible dès lors qu'elle conduirait, y compris lorsque les avoirs sont modestes, à une augmentation des impôts frappant les capitaux de retraite. La mesure briserait en outre l'équilibre entre les trois piliers de la prévoyance vieillesse. Enfin, alors qu'il est de plus en plus difficile d'acquérir un logement en propriété en raison des exigences en matière de fonds propres, l'accroissement proposé de la pression fiscale aurait pour effet d'entraver encore davantage la perspective de devenir propriétaire.

Charge fiscale en vertu du droit en vigueur et du projet de réforme

Montant de la prestation en capital En francs	Taux de l'impôt Droit en vigueur Personnes vivant seules	Droit en vigueur Personnes mariées	Projet de réforme
20 000	0,039 %	0,000 %	0,100 %
50 000	0,165 %	0,083 %	0,190 %
100 000	0,547 %	0,372 %	0,595 %
200 000	1,309 %	1,207 %	1,798 %
500 000	2,107 %	2,043 %	3,519 %
1 000 000	2,300 %	2,300 %	4,260 %
1 500 000	2,300 %	2,300 %	5,340 %
2 000 000	2,300 %	2,300 %	5,880 %
5 000 000	2,300 %	2,300 %	6,852 %
10 000 000	2,300 %	2,300 %	7,176 %
20 000 000	2,300 %	2,300 %	9,338 %

Source : Département fédéral des finances DFF

PÉNURIE DE LOGEMENTS

La table ronde établit un plan d'action

Le Conseil d'Etat a récemment mis en place une table ronde relative à la pénurie de logements réunissant tous les acteurs concernés. Dans ce cadre, plusieurs pistes d'action ont été explorées. Certaines propositions sont pragmatiques. Il est par exemple envisagé de favoriser la mutation de zones industrielles en zones mixtes et d'habitation afin d'augmenter les disponibilités foncières en vue de la construction de logements. Il est aussi prévu de renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation. En clair, il s'agirait d'introduire dans la législation cantonale le principe de la stabilité des plans d'affectation. Cela signifie qu'une fois qu'un plan d'affectation a été accepté dans le respect des procédures démocratiques et judiciaires, il deviendrait impossible de le remettre en question pendant un certain nombre d'années en particulier au travers d'une initiative populaire. Enfin, la durée de traitement des oppositions et des recours devrait être raccourcie. D'autres propositions sont en revanche inacceptables, à l'instar de l'instauration d'un droit d'emption au profit des collectivités publiques. Un tel dispositif, contraire à la garantie de la propriété, équivaudrait à un processus d'étatisation du sol. Sur le plan pratique, l'instauration d'un droit d'emption n'aurait pas d'effet concret sur la production de logements avant de nombreuses années.

HABITAT-JARDIN 2025

Construire, rénover, aménager, transformer, acquérir...

Le salon incontournable Habitat-Jardin revient à Beaulieu Lausanne du 13 au 16 mars. Sur une surface de plus de 10'000 m², 150 exposants accueilleront quelque 17'000 visiteurs attendus.

Cet événement majeur offre une occasion unique aux propriétaires actuels et futurs de rencontrer des experts dans les domaines de la construction, de la rénovation et de l'aménagement. Ces professionnels les accompagneront à chaque étape de leurs projets d'habitat, en leur apportant conseils et solutions adaptées.

Cette année encore, quatre «Pôles conseils» seront à disposition : énergie, matériaux de construction, sécurité de l'habitat et jardin. Ces espaces permettront aux visiteurs de poser leurs questions et de trouver des réponses concrètes à leurs besoins.

En complément, un programme riche de conférences, élaboré en partenariat avec des associations spécialisées, apportera un éclairage précieux sur les tendances et innovations du secteur.

Plus d'informations :
www.habitat-jardin.events

La CVI vous y invite grâce à l'entrée offerte ci-dessous :

FORMULE DE NOTIFICATION DU LOYER

Obligatoire sauf dans deux districts en 2025

La pénurie de logements s'intensifie dans le canton, avec un taux de vacance moyen de 1.01 % sur trois ans (0.96 % en 2024). Cinq districts affichent un taux inférieur à 1 %, témoignant d'une situation particulièrement tendue. En revanche, seuls Aigle et la Broye-Vully échappent à la pénurie, avec des taux supérieurs à 1.50 %, seuil au-delà duquel la législation cantonale ne considère plus qu'il y a pénurie. En conséquence, pour l'année 2025, la formule officielle de notification du loyer reste obligatoire dans tous les districts, sauf Aigle et la Broye-Vully. Ces deux districts sont également soustraits aux mesures de préservation du parc locatif prévues par la LPPPL et au droit de préemption communal pour l'acquisition de terrains destinés au logement d'utilité publique.

HABITAT JARDIN

13 – 16 MARS 2025
BEAULIEU LAUSANNE

Entrée offerte par :
La Chambre vaudoise immobilière
À échanger en ligne sur :
www.habitat-jardin.events/billetterie
et entrez gratuitement

1. Choisissez votre date
2. Choisissez le billet plein tarif et ajoutez-le au panier
3. Indiquez le code **HJ2025-CVI** dans la partie Code Promo
4. Imprimez votre billet ou enregistrez-le sur votre smartphone et accédez directement au salon

www.habitat-jardin.events

HABITAT JARDIN Partenaire BCV Partenaire institutionnel canton de Vaud Partenaires médias 24heures LFM LA RADIO Organisateur M.CH

AGENDA

AG CVI 2025

© Sophie Palmier/IRIS

La 87e Assemblée générale ordinaire de la Chambre vaudoise immobilière se tiendra le mardi **20 mai 2025** à 17 h 15 (accueil dès 16 h 30) au Palais de Beaulieu à Lausanne (salle Rome).

A l'issue de la partie statutaire, nous aurons le privilège d'assister à une conférence de **Monsieur Pascal Boniface**, géopolitologue français, fondateur et directeur de l'Institut de relations internationales et stratégiques (IRIS).

P.P.
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Déduction fiscale des frais d'installation de panneaux photovoltaïques

Dans un postulat, le député Charles Monod a suggéré au Conseil d'Etat d'examiner la possibilité de ne plus prendre en compte l'âge du bâtiment pour la déduction fiscale des frais d'installation de panneaux photovoltaïques. En réponse à ce postulat et en cohérence avec ses engagements en faveur de la transition énergétique, la Direction générale de la fiscalité (DGF) a décidé de ramener à une année le délai minimal après la construction d'un bâtiment avant d'autoriser la déduction des frais des nouvelles mesures visant l'économie d'énergie et la protection de l'environnement.

Le délai permettant de différencier une construction nouvelle d'une construction existante est désormais calculé comme suit :

- **Construction nouvelle :** édification complète d'un bien immobilier dont la valeur locative est déclarée pour la première fois.
- **Construction existante :** un bâtiment est considéré comme existant après un délai de douze mois suivant la fin de l'année au cours de laquelle sa valeur locative a été déclarée pour la première fois.

La DGF a intégré cette nouvelle pratique dans les instructions complémentaires concernant la propriété immobilière 2024 publiées le 13 janvier 2025 sur le site Internet de l'Administration cantonale des impôts. Cette modification de pratique est toutefois applicable à toutes les situations, même antérieures à l'année 2024, qui n'ont pas fait l'objet d'une décision de taxation entrée en force.

© Shutterstock

Encourager l'énergie solaire : un cadre fiscal assoupli pour les nouvelles constructions.

ENVOIS POSTAUX

Changement d'adresse

Nous vous informons d'une modification importante concernant notre adresse postale. Suite à la suppression de notre case postale, nous vous prions d'adresser désormais toute correspondance à notre nouvelle adresse :

Chambre vaudoise immobilière
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne

Ce changement concerne également les courriers destinés à Propriétaires Services SA ainsi qu'à la Fédération romande immobilière, dont la CVI assure le secrétariat.

Nous vous remercions par avance d'utiliser exclusivement cette nouvelle adresse pour vos envois.

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum
Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – 1003 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** PCL Print Conseil Logistique SA, Renens – **Diffusion** 14'634 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.