

CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## EDITO

### Ne pas ajouter le trouble à la crise du coronavirus



Cet éditorial a été écrit le 29 mars dernier. En pleine crise du coronavirus. On dénombrait déjà plus de 200 morts en Suisse et plus de 30 000 morts dans le monde, dont plus d'un tiers en Europe. La moitié de la planète était plus ou moins confinée. Et personne n'osait faire de pronostic sur la fin de la pandémie.

Deux formes de lutte contre le virus sont engagées depuis des semaines. Pour assurer la protection de la population et sauver un maximum de vies. Pour maintenir un service public de base et un minimum d'activité économique qui garantissent la survie collective. C'est dans ce double but que de nombreux professionnels sont mobilisés, souvent dans des conditions difficiles, parfois au risque de leur vie. La population sait heureusement leur rendre hommage. Elle en donne de multiples signes, et pas seulement le soir à sa fenêtre.

A cela s'ajoutent de nombreux drames humains. Pour celles et ceux d'abord qui ont perdu un proche, parfois sans avoir

pu lui dire adieu. Pour celles et ceux, aussi, qui ont vu leurs ressources financières s'effondrer du jour au lendemain.

Dans ces circonstances, pas facile de garder le cap. Pour la CVI, la première chose a été de prendre des mesures pour protéger le personnel, conformément aux normes de sécurité sanitaire édictées par le Conseil fédéral, et de supprimer les contacts directs avec ses membres. En revanche, la permanence, notamment du service juridique, reste assurée par téléphone ou par courriel.

La CVI, qui tient aussi le secrétariat général de la Fédération romande immobilière (FRI), est également en contact étroit avec les autorités cantonales et fédérales. Elle participe aux «task-forces» constituées dans son domaine d'activité. Tout en tenant compte de l'intérêt général en cette période exceptionnelle, elle y fait valoir le point de vue des propriétaires afin de contribuer à l'élaboration de mesures aussi équitables que pratiques.

Comme de nombreux autres milieux, certains propriétaires sont également frappés par les difficultés actuelles. Un exemple. Si un locataire commercial durement touché dans son revenu se trouve en sursis de loyer, le propriétaire du local n'en doit pas moins continuer de payer ses propres charges: intérêts et amortissement de la dette hypothé-

caire, frais d'entretien, taxes et impôts. D'une manière générale, les bailleurs individuels ne sauraient donc renoncer aux loyers qui leur sont dus, sauf à ne plus pouvoir, à leur tour, assumer leurs propres charges.

On ne saurait d'ailleurs considérer que la fermeture des commerces «non essentiels» pour cause de coronavirus est assimilable à un défaut de la chose louée, comme le prétend l'Asloca. Ce qui justifierait, à ses yeux, le non-paiement des loyers. Si dans un centre commercial, une pharmacie reste ouverte à côté d'un magasin de vêtements, qui lui a dû fermer, on voit bien que la fermeture décrétée n'est pas liée à un défaut de la chose louée, mais bien au type d'activité exercée. Ce point de vue est conforté par un avis de droit

commandé par la FRI et que nous avons transmis aux autorités fédérales. Rien ne serait plus dommageable que d'ajouter le trouble juridique à l'insécurité sanitaire, économique et sociale de la crise.

Gouverner n'est certes pas chose facile par temps de catastrophe. Mais notre démocratie et notre Etat de droit doivent être préservés pour que la sortie de crise soit la plus rapide possible, lorsque le moment sera venu. C'est pourquoi la CVI salue la volonté affichée jusqu'à présent par le Conseil fédéral de prendre des mesures limitées dans le temps et de s'adapter pas à pas à l'évolution de la situation. Dans le calme, en modestie, et sans effets de manche.

Olivier Feller  
Directeur de la CVI



## Report de l'assemblée générale de la CVI

En raison de la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie de Covid-19 et des récentes mesures exceptionnelles décidées par le Conseil fédéral, nous avons malheureusement été amenés à décider de reporter à une date ultérieure l'assemblée générale de la CVI

prévue le 27 mai prochain à 16h 45 au Palais de Beaulieu à Lausanne. Vous serez bien évidemment tenus informés en temps voulu des modalités retenues pour la suite, eu égard à l'évolution de la situation. Un grand merci de votre compréhension.

## Tour d'horizon des activités 2019

# Actions politiques et prestations de services: les deux volets de l'engagement de la CVI

**La CVI a pour objectif de défendre les propriétaires sur la scène politique. Mais elle fournit aussi de nombreux services. Ces deux activités se sont harmonieusement complétées en 2019.**

### Un travail politique

La CVI agit, tantôt de façon visible, tantôt en coulisses, en faveur de conditions-cadres propices au développement de la propriété. Elle cherche à influencer sur les dossiers traités au Grand Conseil, au Conseil d'Etat et aux Chambres fédérales qui ont un lien avec l'immobilier.

Au début de l'année 2019, la CVI s'est par exemple fortement engagée dans la campagne de votation contre l'initiative populaire sur le mitage. Celle-ci a heureusement été refusée le 10 février par 63,7% du peuple et tous les cantons. Ce rejet clair, dont l'ampleur n'était pas forcément attendue, traduit probablement un certain ras-le-bol d'une partie de l'opinion publique de devoir voter sur des textes au titre accrocheur mais au contenu extrémiste voire inapplicable.

Dans le même domaine, le Conseil national a décidé, le 3 décembre 2019, de refuser d'entrer en matière sur une nouvelle révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Il a ainsi suivi les recommandations des organisations

de défense des propriétaires. La révision concerne principalement la réglementation relative aux constructions hors de la zone à bâtir. Le Conseil des Etats devrait examiner le projet pendant l'année 2020.

Sur le plan cantonal, la CVI a répondu à une consultation publique organisée par l'ancien Département du territoire et de l'environnement concernant un avant-projet de révision de la partie «constructions» de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Tout au long de l'année 2019, la CVI s'est occupée de la réforme de l'imposition de la valeur locative en gestation au Parlement fédéral. Elle a notamment répondu à une consultation publique organisée par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats. Sur le plan cantonal, la CVI plaide pour la réintroduction du principe de l'immutabilité de la valeur locative. Cela signifie que la valeur locative devrait demeurer inchangée tant que le contribuable garde sans interruption l'usage de son logement.

La CVI a également répondu de façon critique à une double consultation publique organisée par le Département fédéral des finances concernant une révision de l'ordonnance du Conseil fédéral sur les fonds propres visant à durcir les conditions d'octroi de crédits hypothécaires pour des objets résidentiels de rendement.

### Une action d'intérêt général

D'entente avec ses partenaires, la CVI a entrepris les (longues) démarches requises en vue de demander au Conseil d'Etat le renouvellement de la force obligatoire des RULV, les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2026.

D'entente avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud), la CVI a fait réaliser, au début de l'année 2019, une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de locataires vaudois. 88% des locataires se sont déclarés très ou assez satisfaits de leurs conditions de logement.

Et 75% des locataires ont qualifié leur loyer de correct, voire de plutôt bon marché.

Enfin, la CVI a mis fin aux recours déposés contre la taxe de base instaurée à Lausanne en vue de financer la gestion des déchets, le Tribunal fédéral ayant donné raison à la Ville de Lausanne. Si nous continuons d'avoir de la peine à comprendre l'argumentation du Tribunal fédéral, nous ne regrettons pas d'avoir mené ce combat nécessaire.

### Une présence soutenue

De façon constante, la CVI s'implique dans la communauté vaudoise, soucieuse d'entretenir des liens de qualité avec les forces vives du canton.

A titre exemplatif, nous relevons les éléments suivants:

– Le 27<sup>e</sup> Forum de l'économie vaudoise s'est tenu le 4 octobre 2019 à la Salle Métropole. Cette manifestation a remporté un vif succès avec plus de 1200 participants. Son organisation est le fruit d'une collaboration transversale entre la CVI, la Fédération patronale vaudoise, la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, Prométerre et le Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS). Il est soutenu par deux partenaires officiels, à savoir la Banque Cantonale Vaudoise et Vaudoise Assurances. La thématique «Innovation et nouveaux savoirs, l'intelligence collective monte en puissance» a été déclinée par une brochette d'orateurs de haut vol, dont M. Emile Servan-Schreiber,

**Superflue  
& nuisible !**

**NON**  
à l'initiative  
**extrême**  
contre le mitage

auteur de l'ouvrage «Super-collectif, la nouvelle puissance de l'intelligence collective».

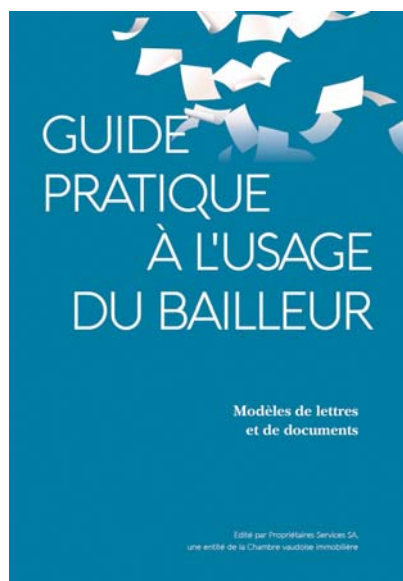
– Jugeant indispensable que l'économie immobilière soit enseignée au niveau académique, la CVI soutient depuis sa création en 2006 le séminaire de Real Estate Management, désormais rebaptisé «la gestion immobilière en pratique». Cette formation est dispensée au sein de la Faculté des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Lausanne par des praticiens de l'immobilier. La CVI contribue à son financement d'une part et au prix décerné annuellement au meilleur étudiant d'autre part.

– La direction de la CVI est régulièrement invitée à s'exprimer lors de manifestations publiques. En 2019, elle a notamment fait des exposés sur l'actualité politique immobilière lors des assemblées générales de la Chambre immobilière neuchâteloise et de la Chambre Immobilière Valais ainsi qu'à l'occasion d'un séminaire de formation des cadres du Registre foncier vaudois.

### Du neuf dans les services

En matière de formation, la CVI a organisé une importante manifestation, regroupant plus de 400 participants, intitulée «le droit du bail en 350 questions! Après l'ouvrage... le séminaire». L'idée était de mettre à profit la sortie de notre ouvrage sur le droit du bail, véritable best-seller, pour mettre en évidence certaines thématiques spécifiques.

L'automne nous a donné l'occasion de réunir nos membres professionnels sur le thème «Défis énergétiques et immobilier: de la théorie à la pratique», séminaire durant lequel ont été notamment abordés: le label Minergie et le CECB, les regroupements d'auto-consommateurs ainsi que le contrat de performance énergétique.



Soucieux de compléter et d'enrichir la palette des publications mises à disposition de nos membres, la CVI a proposé un nouveau «Guide pratique à l'usage des bailleurs» regroupant 64 modèles de courriers, conventions, avenants, formules officielles et requêtes destinés à accompagner le bailleur dans les différentes étapes de sa relation contractuelle, avant même la conclusion du bail jusqu'à son terme.

Durant l'exercice écoulé, le règlement type d'administration et d'utilisation PPE a été enrichi et adapté. Cette version 2019 prend en compte les changements législatifs ainsi que les dernières jurisprudences en matière de propriété par étages. Elle comporte de nouvelles dispositions ou propositions de clauses liées à des développements récents comme la location de courte durée au travers d'une plateforme en ligne ou l'usage de la téléconférence. L'occasion nous est ici donnée de remercier l'association des notaires vaudois (ANV) pour l'intérêt marqué porté à ce nouveau produit.

Enfin, la CVI a conclu un accord de partenariat avec Romande Energie Services SA et Effitec SA. Les membres individuels de la CVI bénéficient ainsi de rabais sur les prestations éner-

gétiques et les contrôles des installations électriques proposés par ces deux sociétés. Cet accord de partenariat traduit notamment la volonté des acteurs concernés d'encourager les améliorations énergétiques dans le domaine du bâtiment.

### Une communication ciblée

Multiple par ses formes et diverse par ses cibles, la communication de la CVI se veut, d'une part, un relais de proximité avec ses membres individuels

et professionnels et, d'autre part, un vecteur d'informations générales en lien avec l'immobilier et la propriété foncière.

Si le digital a transformé la communication en profondeur, les canaux plus traditionnels restent des moyens sûrs et efficaces de diffuser du contenu de qualité, toujours plébiscités par une large majorité de nos membres. Le site [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch), la Lettre d'information CVI, les chroniques dans différents journaux, les campagnes d'emailing ou encore nos interventions audiovisuelles montrent la diversité des moyens de communication utilisés par notre association.

Durant l'année 2019, des actions politiques ont été menées, notamment par le biais d'annonces dans la presse vaudoise, en lien avec la campagne contre l'initiative populaire sur le mitage et la précampagne contre l'initiative populaire pour plus de logements abordables.

Enfin, notre offre de formation fait régulièrement l'objet de campagnes d'emailing spécifiques, très efficaces en regard du nombre de nouvelles inscriptions.

### Une année en quelques chiffres

La CVI s'active sans relâche pour conseiller et soutenir les propriétaires. L'année 2019 affiche des résultats significatifs:

- Plus de 8000 renseignements téléphoniques.
- Près de 700 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, à la permanence de Vevey ou sur le terrain.
- 3190 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel (+4.4% par rapport à 2018).
- 23 cours et séminaires organisés par la CVI, réunissant 1472 participants, auxquels il faut ajouter les interventions faites par la CVI au profit d'autres chambres immobilières cantonales en Suisse romande.
- 135 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School.
- Emission de 64 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires, dans le cadre du partenariat conclu en 2007 par la CVI et l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois.
- Emission de 38 bons donnant droit à une consultation gratuite d'une heure avec un ingénieur ou un architecte SIA, dans le cadre de l'accord conclu par la CVI et la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud).
- 2 séances de présentation de la CVI aux nouveaux membres de l'association, réunissant plus de 120 personnes.

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



## Taux de logements vacants

### Vers une définition uniforme dans la législation cantonale

La loi cantonale vaudoise sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1993. Elle prévoit que le propriétaire qui met en location des logements doit faire usage d'une formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail lorsque le taux de logements vacants sur le marché locatif, à l'échelle cantonale, est inférieur à 1,5%.

Or, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, impose le respect d'un certain nombre de règles spéciales lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,5%. Ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, des taux globaux de vacance.

En clair, il y a des divergences sur trois points:

1. La LPPPL calcule le taux de pénurie à l'échelle de chaque district tandis que la LFOCL le calcule à l'échelle du canton.

2. La LPPPL prend en compte le taux global de vacance (incluant les logements en propriété) alors que la LFOCL retient le taux sur le marché locatif uniquement.
3. La LPPPL prévoit un lissage sur trois ans alors que la LFOCL tient compte du taux observé chaque année.

Afin d'harmoniser les deux lois, le Conseil d'Etat vient de soumettre au Grand Conseil un projet de réforme visant à reprendre dans la LFOCL la définition du taux de vacance ancrée dans la LPPPL.

JAB  
1000 Lausanne 1



## Pratique

### Fonctionnement de la CVI pendant l'état d'urgence

Le Conseil fédéral a décrété l'état d'urgence le 16 mars 2020 en s'appuyant sur la loi sur les épidémies. Tant que durera cet état d'urgence, la CVI fonctionnera en vertu de règles particulières:

1. L'accès physique au secrétariat et à la boutique est suspendu.
2. Les membres et clients peuvent nous appeler ou nous adresser un courriel (+41 21 341 41 41; mail@cvi.ch). Nous répondons aux appels le lundi de 9 h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h ainsi que du mardi au vendredi de 8 h à 12 h et de 13 h à 17 h.
3. La permanence téléphonique du service juridique est à la disposition des membres tous les jours entre 14 h et 17 h. Toutefois, au vu des circonstances, le rythme habituel de gestion des dossiers et des questions n'est pas garanti. Nous vous remercions de votre compréhension.
4. Les membres et clients qui souhaitent commander du matériel à la boutique peuvent nous appeler ou nous adresser un courriel (+41 341 41 44; boutique@cvi.ch). La boutique répond aux appels du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h et de 13 h à 14 h 30.



#### Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – E-mail: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: PCL Presses Centrales SA – Diffusion: 14 681 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.