

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

Politiques, juridiques et institutionnelles : tour d'horizon des actions menées par la CVI. **Pages 2-3**

AIRBNB

Une nouvelle réglementation bienvenue pour garder le marché sous contrôle. **Page 4**

ÉTUDE

Entre contraintes financières et hausse des prix, l'accession à la propriété bat de l'aile. **Page 4**



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 2/2022 – MAI

Editorial



Olivier Feller

Directeur de la CVI

Pour le président de l'Asloca, Carlo Sommaruga, les propriétaires se livrent à un «hold-up permanent» des locataires. Ce propos outrancier cache de multiples frustrations des dirigeants de l'Asloca.

Première frustration : les locataires qui contestent leurs loyers sont, à leurs yeux, trop peu nombreux. Ce qui tend à indiquer que la plupart des locataires sont globalement satisfaits de leurs conditions de logement.

Deuxième frustration : l'initiative populaire de l'Asloca réclamant davantage de logements abordables a été refusée le 9 février 2020. Non seulement par une majorité des cantons mais aussi par plus de 57 % des votants. Dans un pays qui compte davantage de locataires que de propriétaires, ce résultat est assez éclairant.

Troisième frustration : l'Asloca a tenté par tous les moyens de faire adopter au Parlement, dès l'éclatement de la crise du coronavirus, une loi fédérale imposant de façon indifférenciée à tous les bailleurs du pays l'obligation de renoncer à 60 % des loyers dus par les locataires commerciaux confrontés aux mesures de confinement. Sans succès. Ce n'était pas aux propriétaires de payer la facture des mesures prises par l'Etat, quel que soit leur bien-fondé.

Quatrième frustration : en octobre 2020, dans un arrêt de principe, le Tribunal fédéral a décidé d'augmenter le rendement net admissible des fonds propres investis dans la propriété d'un logement loué. Or la solution retenue par le Tribunal fédéral s'inspire d'une initiative parlementaire qui était en discussion aux Chambres fédérales et dont je suis l'auteur... —

LOYERS ET DROIT DU BAIL

L'Asloca perd son sang-froid



Trop peu de locataires contestent leurs loyers, selon les dirigeants de l'Asloca.

L'Association suisse des locataires (Asloca) a publié le 27 février dernier une étude réalisée par le bureau BASS selon laquelle les bailleurs auraient encaissé 78 milliards de trop entre 2006 et 2021 à l'aune des règles applicables en droit du bail. Un «hold-up» selon le président de l'Asloca, Carlo Sommaruga. Cette réaction outrancière ne traduit ni la réalité du marché ni le sentiment de la plupart des locataires.

Pour arriver à ce résultat, l'Asloca pose comme principe qu'entre 2006 et 2021, les loyers ont subi en Suisse une hausse nettement supérieure à l'évolution des principaux facteurs de coût et au rendement des fonds propres qualifié d'admissible par la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF). La différence sur les seize années s'élèverait ainsi à 78 milliards de francs au total.

S'agissant des coûts, ceux-ci ont effectivement sérieusement augmenté sous l'effet de nombreux facteurs dont les bailleurs ne sont pas responsables : hausse du prix des terrains et des matériaux de construction, effets des normes sans cesse accrues

notamment pour la protection de l'environnement, évolution des attentes de la population en matière de logement. Mais ce qui dérange le plus l'Asloca, c'est le fait que les locataires n'utilisent pas assez, à son goût, les possibilités qui leur sont offertes de contester les loyers.

Concernant la rémunération des bailleurs, selon la jurisprudence du TF établie en 1986, le rendement net admissible des fonds propres investis dans la propriété d'un logement loué ne pouvait pas dépasser de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Un arrêt du TF du 26 octobre 2020 a changé la donne. Le rendement net admissible des fonds propres peut désormais aller jusqu'à 2% de plus que le taux hypothécaire de référence, actuellement fixé à 1.25%. Autrement dit, aujourd'hui, le rendement net des fonds propres ne doit pas dépasser 3.25% (1.25 + 2). Pour faire ses calculs, le bureau BASS a évidemment tenu compte du rendement défini par la jurisprudence du TF. Soit un rendement bas voire très bas suivant les années au vu des risques pris par les bailleurs. —

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

Le propriétaire au cœur de l'action de la CVI

UN ENGAGEMENT POLITIQUE

Alors qu'il a beaucoup été question, en 2020, du sort réservé aux loyers commerciaux des entreprises forcées par l'Etat de restreindre leurs activités en vue de lutter contre la propagation du coronavirus, les débats politiques, en 2021, ont davantage porté sur le droit du bail d'habitation.

La CVI a participé au processus de dialogue partenarial lancé par la Confédération en vue d'une révision du droit du bail.

Au début de l'année, l'Office fédéral du logement a lancé des discussions partenariales avec tous les acteurs concernés par le logement en vue d'une révision globale du droit du bail. La CVI a participé aux différentes enquêtes menées dans ce cadre ainsi qu'à la table ronde organisée le 21 juin à Berne sous la conduite du conseiller fédéral Guy Parmelin. Il est toutefois permis, en l'état, d'avoir des doutes concernant les chances d'aboutissement de ce processus de discussion.

Sur le plan parlementaire, la CVI s'est réjouie de la décision de la Commission des affaires juridiques du Conseil national



La CVI entretient des contacts réguliers avec le Grand Conseil (ici dans sa salle du SwissTech Convention Center utilisée pendant la période pandémique) et le Conseil d'Etat vaudois.

de proposer, dans le cadre d'une procédure de consultation publique, de mettre en œuvre les demandes contenues dans quatre initiatives parlementaires portant sur des questions spécifiques relevant du droit du bail, comme la sous-location.

En matière fiscale, la CVI a suivi de près les travaux des Chambres fédérales concernant la réforme de l'imposition de la valeur locative. Elle a également participé à diverses procédures de consultation, comme celle relative à une révision partielle de la

loi fédérale sur l'aménagement du territoire. A l'échelon cantonal, la CVI a dialogué à intervalles réguliers avec le Conseil d'Etat et fait connaître ses positions sur les objets immobiliers traités au Grand Conseil auprès d'un certain nombre de députés.

Afin d'alimenter les débats dans le cadre des élections cantonales, la CVI a publié à la fin de l'année 2021, d'entente avec la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, la Fédération patronale vaudoise et Prométerre, un programme d'impulsions qui se présente sous la forme d'une brochure d'une vingtaine de pages. Ce document expose un certain nombre de propositions et de revendications en vue de la législature 2022-2027.

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. Quelques exemples.

La 28^e édition du Forum de l'économie vaudoise s'est tenue le 29 septembre 2021 à Beaulieu Lausanne. Cette manifestation a remporté un vif succès avec plus de 400 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).

Initiative 99 % : 100 % nuisible

Le 26 septembre, le peuple et les cantons ont massivement rejeté l'initiative «Alléger les impôts sur les salaires, imposer équitablement le capital». Lancée par la Jeunesse socialiste suisse (JS Suisse), elle prévoyait de taxer très lourdement les revenus du capital afin de faire passer davantage à la caisse le 1 % des contribuables les plus riches qui, selon la JS Suisse, vivraient aux dépens des autres contribuables, les 99 % restants. D'où le surnom donné à l'initiative. Les propriétaires auraient été durement touchés par les mécanismes prévus. C'est pourquoi la CVI a participé activement à la campagne de votation en vue de faire barrage à ce texte.



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, rebaptisé en 2020 «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 direction de la CVI a été régulièrement invitée à prendre la parole lors de manifestations publiques. Le 18 février, elle s'est exprimée lors d'un 5 à 7 organisé par la Commission de droit civil de l'Ordre des avocats vaudois consacré au Covid-19. Le 10 décembre, elle a donné une conférence dans le cadre d'un colloque sur l'actualité dans le domaine de la fiscalité immobilière organisé à l'Université de Neuchâtel. Etc.

DU NEUF DANS LES SERVICES

Même si l'année 2021 a été marquée par la persistance de la pandémie liée au Covid-19, tous les cours et séminaires planifiés par la CVI ont été dispensés, soit en ligne, soit en présentiel.



L'ouvrage «le droit du bail en 350 questions», édité en 2018, a fait l'objet d'une mise à jour, prenant en compte les nombreuses nouveautés légales et jurisprudentielles intervenues en trois ans. Comprenant, dans sa

seconde édition, des réponses pratiques et circonstanciées à quelque 400 questions, cet ouvrage se veut indispensable à tous les praticiens du droit du bail.

Durant l'exercice écoulé, la CVI a également publié un troisième règlement-type d'administration de propriété par étages consacré à la «PPE organisée en sous-communautés». L'accueil qui lui a été réservé par l'Association des notaires vaudois est à saluer. En outre, la CVI a mis sur le marché un nouveau modèle de contrat de bail commercial. Ce contrat-type remplace la version de 2013 en se voulant non seulement complet, clair et précis mais aussi respectueux des évolutions jurisprudentielles en matière de bail commercial.

Enfin, le service juridique de la CVI a contribué au succès de la journée «PPE 2021», organisée par l'Université de Neuchâtel, au travers d'une présentation

intitulée «La modification des servitudes en PPE».

COMMUNICATION

Des mues importantes ont été opérées sur les supports de communication imprimés de la CVI. Tout d'abord avec la «Lettre d'information» qui a fait l'objet d'une refonte complète. Au bénéfice d'une mise en page plus dynamique et d'un graphisme revisité, cette «newsletter» offre une mise en valeur de l'actualité de la CVI et un confort de lecture accru.



Le magazine «Propriété», édité par la Fédération romande immobilière et dont le secrétariat de rédaction est assuré par la CVI, a également fait peau neuve, tant au niveau du fond que dans la forme. Ce chantier de

six mois, mené par une équipe pluridisciplinaire de professionnels, a permis de lancer une nouvelle formule plus étoffée et résolument moderne.

La communication digitale n'est pas en reste avec la création d'une page CVI sur LinkedIn, le réseau social professionnel de référence, pour informer et échanger avec une communauté partageant les mêmes centres d'intérêt en lien avec l'immobilier et la propriété.

Enfin, sur le plan de la promotion des services et publications, différentes campagnes ont été menées aussi bien dans la presse, sur le web qu'à la radio, notamment à l'occasion de la sortie de l'ouvrage «le droit du bail en 400 questions».

Des mues importantes
ont été opérées
sur les supports de
communication imprimés
de la CVI.

UNE ANNÉE EN QUELQUES CHIFFRES

Les incidences de la pandémie se mesurent à nouveau dans les résultats 2021, avec une baisse des consultations en pré-

sentiel. L'activité de conseil et d'assistance aux membres est malgré tout restée dense, comme en attestent les données suivantes :

- Plus de 8'000 renseignements téléphoniques.
- Plus de 100 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne. Il est à noter que la permanence juridique de Vevey a été définitivement arrêtée au début de l'année.
- 3'917 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel.
- 9 cours et 1 séminaire organisés par la CVI en présentiel, réunissant 458 participants, auxquels il faut ajouter 3 cours (100 personnes), 2 séminaires fiscaux (132 personnes) et les 4 éditions des «Rendez-vous de la jurisprudence» (324 participants) tenus en visioconférence.
- 129 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School.
- Emission de 40 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires dans le cadre du partenariat avec l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois.
- Emission de 26 bons donnant droit à une consultation gratuite d'une heure avec un ingénieur ou un architecte SIA dans le cadre de l'accord avec la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud). =

Les vaches à lait en campagne

La Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, la Fédération patronale vaudoise et la CVI ont mis en place, en 2019, une campagne publique d'information consacrée au poids de la fiscalité vaudoise en comparaison intercantonale. Intitulée «vache à lait», cette campagne a été suspendue au printemps 2020 en raison de la crise sanitaire. En 2021, les vaches à lait ont repris du service, tant dans certains journaux que sur les réseaux sociaux, pour dénoncer la pression fiscale excessive dans le Pays de Vaud.

PLATEFORMES DE LOCATION

Le Grand Conseil durcit le ton

L'activité des plateformes qui recensent les logements en ligne du type Airbnb sera mieux cadrée dans le canton de Vaud. Le Grand Conseil a accepté le 15 mars dernier un projet de loi allant dans ce sens.

Cette nouvelle réglementation vise à éviter une distorsion de concurrence entre des chambres d'hôtes et l'hôtellerie traditionnelle et à prévenir une soustraction des appartements au marché du logement. Elle oblige les loueurs de s'annoncer aux autorités communales où leur bien est loué ou sous-loué. Les communes devront tenir un registre en la matière. Les loueurs devront eux aussi tenir un registre de contrôle de leurs hôtes et payer une taxe de séjour. La nouvelle loi limite à 90 jours par an la durée pendant laquelle un loueur peut mettre son bien à disposition sur des plateformes d'économie collaborative sans en modifier l'affectation.

Le Grand Conseil a en outre accepté un amendement déposé par le député Marc-Olivier Buffat visant à obliger le locataire désireux de sous-louer son loge-

ment au travers d'une plateforme de type Airbnb de transmettre aux autorités communales une preuve écrite que le bailleur principal a été dûment informé. ■

Les députés ont renforcé l'arsenal législatif visant à cadrer l'activité de plateformes comme Airbnb.



ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Un rêve souvent irréalisable

80% des personnes qui souhaitent devenir propriétaires déclarent ne pas en avoir les moyens. La raison? Des prix trop élevés et une fortune insuffisante. Elles ne trouvent pas d'objet approprié et souhaitent que l'accession à la propriété soit davantage encouragée. Selon elles, si la propriété est inabordable, les causes sont à chercher d'abord du côté des responsables politiques puis du secteur de la construc-

tion et de l'immobilier ainsi que des prestataires de services financiers. Telles sont les principales conclusions d'une étude réalisée et publiée le 24 mars dernier par la School of Management and Law de la Haute école des sciences appliquées de Zurich (ZHAW), en collaboration avec l'Office fédéral du logement, l'Association suisse alémanique des propriétaires fonciers (HEV Schweiz), la Fédération romande immobilière et Raiffeisen Suisse. ■



L'étude est une contribution au débat actuel sur la hausse des prix de l'immobilier, qui rend l'accession à la propriété plus difficile.

JAB

CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE



LETRE 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** 14'746 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.