

# L'heure est aussi à la reprise à la CVI

**LAUSANNE** L'organe faitier des propriétaires vaudois s'apprête à relever les défis de demain.

TEXTES ET PHOTOS: I. RO

L'ambiance était pour le moins joviale la semaine dernière à l'occasion de l'assemblée générale de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), organe faitier des propriétaires puisqu'il réunit pas moins de 13 000 membres. Mais cette atmosphère joyeuse n'a pas empêché les dirigeants de cette véritable institution vaudoise d'aborder les problématiques du moment, de la régle-

« Pourquoi ne pas créer une loi pour les créanciers, une autre pour les assureurs, et tant qu'à faire, encore une autre pour les services industriels. »

Olivier Feller, directeur de la CVI

mentation aux enjeux climatiques.

Directeur et conseiller national, Olivier Feller a rappelé à quel point la pandémie avait bouleversé les habitudes et provoqué une forte sollicitation des services de la Chambre, notamment au niveau juridique.

Si, au niveau fédéral, la CVI, à l'instar de la plupart des organisations de défense des propriétaires, a

combattu la création d'une loi spécifique pour régler les rapports locataires-propriétaires dans ce genre de situation – « Pourquoi ne pas créer une loi pour les créanciers, une autre pour les assureurs, et tant qu'à faire, encore une autre pour les services industriels? » s'est exclamé le conseiller national –, l'organisation a fortement soutenu, et contribué, à la solution trouvée dans le canton de Vaud, avec le soutien des autorités. Les propriétaires ont consenti des rabais de loyer, et obtenu une aide cantonale compensant, partiellement, leur sacrifice.

De l'avis d'Olivier Feller, la méthode vaudoise était la bonne. Elle a permis de trouver des arrangements entre locataires et bailleurs dans deux tiers des cas.

Le réchauffement climatique, et ses conséquences dans le domaine de l'immobilier, constitue l'autre grand enjeu, et cela pour les décennies à venir. « Il continuera d'être au cœur du débat politique et l'immobilier sera mieux en permanence en exergue », a déclaré Olivier Feller, pour ne pas dire « au pilori ».

Le vote sur l'initiative des glaciers, qui exige la neutralité carbone d'ici 2050, constitue non seulement une épée de Damoclès, mais une sérieuse menace pour la stabilité du secteur. Car les exigences de cette initiative sont, de l'avis d'Olivier Feller, irréalistes. On doit tendre vers cet objectif, mais dans des délais réalistes, pour résumer la pensée de l'intervenant, qui lui préfère clairement le contre-projet du Conseil fédéral.



Christian Marquis, président, et Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière. RAPOSO

Le directeur de la CVI déplore que, malgré le rejet lors de la votation populaire, certaines dispositions de la loi CO<sub>2</sub> soient maintenues. Une nouvelle version de cette loi va d'ailleurs être présentée dans un avenir proche. Elle prévoit une augmentation de la taxe, dont un tiers (450 millions au maximum) sera affectée à l'assainissement énergétique des bâtiments.

Sur le plan cantonal, le débat est tout aussi tendu. Et puis, il y a bien sûr ce vieux serpent de mer qu'est l'impôt sur la valeur locative. Une disposition provisoire, créée en temps de crise, et qui perdure. « Le problème, c'est que les impôts survivent aux crises », déplore Olivier Feller. De manière générale, ce dernier se dit aussi préoccupé par la fiscalité vaudoise qui n'a cessé, sous l'effet de l'indexation, de progres-

ser. Par ailleurs, en comparaison cantonale, Vaud est l'un de ceux qui taxent le plus fortement la fortune et le revenu, ainsi que les prélèvements effectués sur les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> piliers. Et, profitant de la présence de la cheffe du Département des institutions et du territoire, le directeur de la CVI, un brin taquin, a lancé: « Il serait peut-être souhaitable que madame Luisier reprenne le Département des finances... » Une organisation de référence, telle la CVI, se doit de maintenir des liens étroits avec ses membres. Directeur adjoint, Simon Wharry a expliqué que la Chambre est désormais active sur tous les canaux d'information, de la traditionnelle lettre d'information aux réseaux sociaux, en passant par le site internet.

Il a aussi annoncé un toilettage de la revue *Propriété*, bulletin immo-

bilier suisse lancé en 1936, et qui est régulièrement lu par 37 000 lecteurs, selon la REMP, organisme de contrôle et de référence. Ce magazine traite de problématiques concernant les propriétaires et sa diffusion est romande.

Si elle a imposé le télétravail, durant la période de confinement de l'année dernière, la pandémie a signifié une charge de travail supplémentaire pour les conseillers juridiques de la CVI, a révélé Jacques Ansermet, directeur adjoint.

Il a aussi annoncé la mise à disposition d'un nouveau règlement sur les PPE (propriété par étage, 3<sup>e</sup> version), d'un formulaire de bail à loyer conçu en collaboration avec l'USPI (Union suisse des propriétaires immobiliers), et, en décembre, la parution de la deuxième édition de *Droit du bail*.

## « Il faut accélérer les procédures d'affectation du sol »

Invitée à s'exprimer au terme de l'assemblée générale qui s'est tenue à Beaulieu, Christelle Luisier, cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT) a procédé à un rapide tour de l'actualité. Répondant par avance à des critiques persistantes émanant des promoteurs et, plus généralement, des milieux immobiliers, la conseillère d'Etat a admis qu'il fallait « accélérer les procédures d'affectation du sol pour avancer à bon rythme ».

Les délais de traitement des dossiers font l'objet de critiques persistantes et des démarches sont en cours dans ses services pour réduire le temps d'examen au strict nécessaire. La coordination paraît être la clé dans ce domaine.

On rappellera que la Cour des comptes a critiqué, dans des enquêtes consacrées à ce domaine, le temps pris pour l'examen des dossiers. Avec pour résultat quelque huit années de démarches, en moyenne, avant d'aboutir à la réalisation d'un grand projet.

La cheffe du DIT s'est félicitée de la solution vaudoise qui a permis de favoriser les accords entre locataires et propriétaires durant la pandémie, avec un petit coup de pouce de l'Etat.

Autre enjeu du moment, et des prochaines années, la densification. Elle est d'autant plus nécessaire que le canton devrait accueillir, selon les études prospec-

tives de Statistique Vaud, 200 000 nouveaux habitants d'ici 2040.

La densification, particulièrement en zone résidentielle, est à double tranchant. Car elle alimente les craintes d'une partie de la population. Des études pilotes sont réalisées dans quatre communes vaudoises en partenariat avec les autorités locales et les propriétaires pour simuler des projets de densification (surélévation, création d'une annexe, etc.)

Et puis la démarche doit s'accompagner de la mise en place des infrastructures de mobilité, avec un objectif: la ville à 15 minutes. Pour parvenir à faire face à tous ces enjeux, Christelle Luisier insiste sur un nécessaire dialogue entre tous les acteurs, publics et privés.



Christelle Luisier s'est exprimée pour la première fois devant les membres de la CVI.

## « Sur 3000 ans, cette épidémie est ridicule »

Conformément à une tradition bien établie, les dirigeants de la CVI invitent une personnalité à s'exprimer au terme de leur assemblée, sur un sujet qui, le plus souvent, est en prise avec l'actualité. Celle des derniers mois ayant été marquée par la pandémie, il paraissait difficile d'échapper à son évocation.

Et pour l'aborder, de manière tonitruante, la CVI a donné la tribune au professeur Didier Sornette, de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ), spécialiste mondialement reconnu dans le domaine de la prospective, qui participe à de nombreuses études de modélisation en se basant sur l'analyse de certaines de crises dans le domaine industriel et de la santé, pour aboutir à des prédictions.

Alors que la salle était composée d'un public habituel, le conférencier a déclenché des applaudissements marquant une adhésion à ses propos, parfois déconcertants, concernant la manière dont les gouvernements occidentaux avaient géré la pandémie. Celle-ci, a-t-il précisé avec un graphique à l'appui, a certes déjà fait plus de 4 millions de morts, mais analysée à l'aune du temps, elle ne représente qu'une « crissette ». « Sur 3000 ans, cette épidémie est ridicule », s'est exclamé le conférencier.

Le professeur Sornette a expliqué que certains pays asiatiques – Corée du Sud, Japon,

Singapour – avaient bien mieux géré la situation que les pays occidentaux. Pour la simple et bonne raison qu'ils étaient prêts à affronter le tsunami. « On s'est assoupis en n'apprenant pas assez des gripes asiatiques. Grâce au big data, il ne leur fallait que dix minutes pour retracer les contacts d'une personne contaminée », assure le professeur de l'EPFZ.

Le conférencier a aussi reproché aux autorités fédérales d'avoir « jeté à la poubelle » un plan qui avait été bien préparé il y a quelques années par l'Office fédéral de la santé publique (OFSP). A l'heure du bilan, Didier Sornette s'attend à des conséquences socio-politiques, avec un renforcement des extrémismes, et des nationalismes, alimenté par la destruction des classes moyennes et l'appauvrissement économique. »



Didier Sornette, un professeur aux propos décoiffants.

PUB

# NORD' SPORT

Textiles et matériel pour clubs et sociétés  
Sports d'hiver: vente - location - services

www.nordsport.ch

## Vente - Location - Services

ski alpin  
ski rando

ski alpinisme  
ski de fond

Horaires

d'ouverture:

lundi-mardi	15 h - 18 h 30
mercredi	10 h - 18 h 30
jeudi-vendredi	15 h - 18 h 30
samedi	9 h - 16 h

## Nord'Sport est OUVERT!

R. de l'Industrie 24A  
1373 Chavornay

Bâtiment Beauverd & Malherbe SA  
côté Route de la Thiole

Prise de rdv nécessaire pour locations  
et vente-conseil sur [www.nordsport.ch](http://www.nordsport.ch)