



LÉGISLATION PARC LOCATIF, LE CANTON DE VAUD CONSULTE

VICTOR STOLBERG ●

Le Conseil d'État vaudois est en train de consulter les associations immobilières pour un avant-projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL). L'objet du débat est plutôt pointu, mais on peut le résumer ainsi: l'idée est de fusionner en une seule loi les deux textes actuellement en vigueur – le canton de Vaud est le seul en Suisse, avec celui de Genève, à connaître un tel dispositif.

Aujourd'hui, deux lois visent à préserver le parc locatif, au travers d'un régime d'autorisations préalables avant toute intervention (rénovation, transformation, redéveloppement ou démolition), qui compliquent souvent les procédures pour les investisseurs. La première loi (LDTR) date du 4 mars 1985. La seconde a été votée le 11 décembre 1989 et porte sur l'aliénation d'appartements loués (LAAL). Au regard de la complexité de cet appareil législatif, certains députés avaient demandé l'abrogation des deux textes, requête refusée par le gouvernement vaudois il y a deux ans.

A la place, l'exécutif tente de les réformer. La consultation des représentants de l'économie immobilière est la première phase du processus. Une loi unique viendrait remplacer les deux précédentes, afin d'harmoniser les champs d'application territoriale et matérielle des deux textes existants, tout en introduisant quelques simplifications.

CONCRÈTEMENT, VOICI LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS DU PROJET EN DISCUSSION

1/ Le Conseil d'État entend conserver un régime d'autorisations préalables. Mais il ne

soumettrait à l'avenir à une autorisation que les travaux de « rénovation d'importance ». Réaction d'Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière: « Nous préférierions évidemment l'abrogation pure et simple du régime de surveillance du parc locatif. Mais il faut être réaliste. Comme il n'existe pas de majorité au Parlement en faveur de la suppression de ce dispositif, nous nous contentons déjà de saluer l'exclusion des travaux de moindre importance du champ d'application de la future LPPL. »

2/ Autre amendement, le Conseil d'État veut désormais définir la pénurie de logements à l'échelle d'un district et non plus dans les communes ou les fractions de communes, comme c'est le cas aujourd'hui. En clair, la LPPL s'appliquerait dans les districts où le taux de logements vacants est inférieur à 1,5 %. Le gouvernement publierait une fois par année la liste des districts concernés dans la Feuille des avis officiels. « Une décision qui irait dans le bon sens, souligne Olivier Feller. Cette nouvelle échelle territoriale serait plus représentative et permettrait une application précise et ciblée de la LPPL. »

3/ Dernier point majeur de la réforme: le propriétaire aurait à l'avenir l'obligation d'informer les locataires de son projet en temps opportun. Commentaire de la CVI: « Pourquoi pas, mais à condition d'éviter de transformer le devoir d'informer en une obligation formelle de consultation des locataires, ce qui pourrait entraîner des complications juridiques et pratiques. »

L'ÉDITO

RÉFORMES



JEAN-JACQUES MORARD
Président du SVIT Romandie

● J'aurais pu vous parler de cette terrible bulle immobilière sur le point d'éclater, mais elle n'inquiète que ceux qui ont envie d'y croire. Comme nous l'avons signalé dans notre dernière édition, tous les signaux du marché sont au vert. Un état d'esprit optimiste que nous avons retrouvé fin janvier dans la station de Pontresina en Engadine (GR), où l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) tenait son traditionnel congrès annuel. Qui prend chaque année davantage l'allure d'un véritable sommet, j'ai presque envie de dire un « Davos de l'immobilier », et pas seulement par analogie grisonne aux débats du World Economic Forum.

Plus proche de nous, le Canton de Vaud met actuellement en consultation un avant-projet de loi sur la préservation du parc locatif, dont nous exposons ci-contre les principaux enjeux. La réforme envisagée ne va pas aussi loin que nous aurions pu l'espérer, mais nous sommes conscients qu'il n'existe pas à l'heure actuelle de majorité politique dans ce sens.

Pour terminer, nous poursuivons notre galerie de portraits de jeunes bureaux d'architecture romands, avec le tandem de MADE IN, de Genève. Il est l'un des rares bureaux suisses à avoir été sélectionné pour la phase finale du concours du futur Musée des Beaux-Arts sur le site de la Gare de Lausanne.

Bonne lecture !



Comment ne pas confondre le droit du bail et celui de bâiller

L'avocat et professeur de droit neuchâtelois François Bohnet sera l'un des intervenants du séminaire SVIT sur le droit du bail, en mars prochain. Pour la quatrième année consécutive, cette manifestation prendra un aspect original, sous la forme d'un jeu de rôle.



François Bohnet, 39 ans, est associé de l'étude d'avocats KGG & Associés à Neuchâtel et professeur de droit à l'Université de Neuchâtel (procédure civile et droit de l'avocat). Il est docteur en droit de l'Université de Neuchâtel et titulaire d'un LL.M. de Harvard. Pendant le séminaire de la SVIT School, il intervient en compagnie de Philippe Conod, de l'étude Conod Haldy Leuba & Marquis (Lausanne), et de Jean-Marc Siegrist, de l'étude Siegrist & Lazzarotto (Genève).

VICTOR STOLBERG ●

Il ne faut pas confondre le droit du bail avec celui de bâiller. Comment prévenir cette confusion ?

● Il est vrai que, souvent, les longs exposés théoriques mettent les participants à rude épreuve. Il est vrai aussi que tous les orateurs ne sont pas forcément à l'aise... à l'oral et le public risque de « décrocher ». Nous essayons d'éviter ce piège. En mettant sur pied une mise en scène qui se base sur nos expériences d'avocats lors de procès. Nous sommes trois et nous nous attribuons des rôles, que nous « jouons », mais de façon spontanée. Nous choisissons une thématique de base, et puis nous laissons le champ libre à l'improvisation. Le but étant que les participants au séminaire aient davantage l'impression d'assister aux débats d'une chambre d'audience qu'à des débats académiques.

Ce jeu de rôle peut-il être un jeu drôle ?

● Oui, parce que je dirais qu'à la limite l'ambiance d'un tribunal peut être ludique. Au fond, c'est une matière très sérieuse, bien sûr. Mais chacun dispose de sa partition, avec une marge d'interprétation qui varie en fonction des cas. Il y a le juge, et puis il y a les avocats. Dans le cadre de notre séminaire, nous sommes trois présentateurs : le premier fait le juge, le deuxième l'avocat du propriétaire et le troisième l'avocat

du locataire. C'est une sorte de chambre de conciliation virtuelle, voire même, si la procédure que nous « jouons » doit aller jusque-là, un tribunal des baux virtuel. Chacun avance ses pions, les recule, c'est une partie d'échecs. Parfois les retournements sont spectaculaires. C'est assez théâtral. Nous sommes assis tous les trois autour d'une petite table basse, nous parlons, nous plaidons, c'est très éloigné d'une présentation derrière un podium.

Vous êtes en train de me dire que, c'est vraiment historique, il n'y a aucune présentation PowerPoint casse-pieds pendant toute cette journée de séminaire ?

● Jusqu'à ce jour, nous n'avons jamais utilisé de PowerPoint. Et nous ne pensons pas le faire. Mais les participants repartent avec une documentation !

Vers quelle heure les participants finissent-ils quand même par s'endormir ?

● Le matin, de huit heures à midi, il n'y a aucun souci. Ensuite, il y a le déjeuner et le café. Et là, nous avons affaire à forte partie : la digestion. Mais lors des précédentes éditions de ce séminaire, personne ne s'est endormi. Il faut dire que la formule d'animation que nous avons choisie est très réactive. Le public peut participer, interrompre, questionner. Ce qui crée une dynamique propre aux échanges, à la réflexion.

Je suis dans le public, et je suis un locataire récalcitrant, parce que, moi aussi, je me suis pris au « jeu de rôle ». Ai-je le droit de prendre la parole sans crier gare ?

● Bien entendu. C'est même l'idée de base. Le cadre n'est pas formel parce qu'il ne s'agit pas d'une suite d'interventions codifiées et préparées, mais bien de saynètes, relativement improvisées, sur des thèmes choisis. A partir de là, tout est possible. J'insiste sur le fait que cette formule n'a pas pour but de caricaturer une procédure, mais de l'incarner. Maintenant, il est toujours possible d'avoir affaire à des locataires, ou à leurs représentants, très remontés. Idem pour les propriétaires.



Retrouvez François Bohnet lors de la 4^e Journée romande de la location immobilière le 29 mars prochain à Lausanne (voir ci-contre).

De l'oxygène en Engadine

Échanges d'idées et réflexions globales sur l'état du monde étaient au cœur des discussions à Pontresina.



La pop star britannique Bob Geldof sort un nouveau CD, mais plaide surtout avec conviction pour une Afrique de demain qui ne serait plus le parent pauvre du développement.

JEAN-JACQUES MORARD*

Du 20 au 22 janvier dernier, la station grisonne de Pontresina a accueilli 450 professionnels de l'immobilier pour le désormais traditionnel « SVIT Forum ». Avec une vingtaine de collègues romands, j'ai fait avec grand plaisir le déplacement pour ma cinquième participation en cinq ans. Avec plaisir? Six heures de train à l'aller et six au retour? Eh bien, oui, avec enthousiasme même! Car le concept adopté par les organisateurs a fait ses preuves et, année après année, tient toutes ses promesses.

Aussi surprenant que cela puisse paraître : à Pontresina, le programme officiel se fait fi de l'immobilier. Durant trois jours, on donne la parole à des personnalités de tous les horizons (politiciens, artistes, consultants, etc.) pour nourrir la réflexion sur l'avenir de notre société et de notre économie. En bon français, on appelle cela du *brain food*.

Cette année, pour la 6^e édition du Forum, le plat de résistance a été cuisiné avec des ingrédients particulièrement prestigieux : la très médiatique Rachida Dati – à côté de qui j'ai eu le plaisir d'être assis lors du dîner de gala du vendredi soir –, l'ancien ministre allemand Hans Eichel, et Bob Geldof, le chanteur britannique célèbre pour son combat en faveur de l'Afrique. Un Bob Geldof qui m'a particulièrement impressionné.

On pouvait craindre que la star, la soixantaine dépassée, assise sur ses nombreux titres et récompenses, ne se contente d'un

discours convenu sur les inégalités d'un monde dominé par des élites économiques obsédées par la maximisation des profits. Au contraire, brillant orateur et fin communicateur, Bob Geldof a affiché un enthousiasme intact pour changer le monde. L'Afrique, a-t-il dit, possède tous les atouts pour réussir. L'Afrique, a-t-il martelé, est un continent déjà en mouvement, avec une croissance économique qui n'a plus rien à envier aux marchés émergents. L'Afrique, a-t-il conclu, aura rejoint et dépassé la Chine et l'Inde d'ici à 2040.

Bob Geldof a présenté cette vision avec un discours fabuleusement rafraîchissant, qui gifle les certitudes de tous nos petits activistes locaux de l'aide au développement. A ses yeux, en effet, ce sont l'esprit d'entreprise et la croissance économique qui vont sauver et transformer l'Afrique. Il imagine déjà une génération d'Africains portant des Levi's et accrochés à leur iPhone. Lui, le petit Irlandais orphelin de mère dès l'âge de sept ans, le révolté qui a goûté à toutes les substances interdites, l'activiste qui veut sauver le monde, ne craint pas l'économie de marché.

Quand le combat d'un homme de gauche se fait pragmatique, il rejoint le capitalisme. Belle recette, porteuse des espoirs de justice les plus fous, ramenée cette année des montagnes grisonnes. L'année prochaine, le Forum se tiendra du 2 au 4 février. Vous êtes tous les bienvenus.

*Président du SVIT Romandie

• AGENDA

L'ACTUALITÉ AU CŒUR DE LA FORMATION



SÉMINAIRE

29 mars 2011 **4^e JOURNÉE ROMANDE DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE**
Le droit du bail autrement

avec les avocats François Bohnet, Philippe Conod et Jean-Marc Siegrist.
Au programme : jeux de rôle, conseils pratiques et dernières nouveautés en matière de droit du bail.

Le séminaire a lieu au Musée Olympique, Lausanne, de 8 h 15 à 16 h 00.

Programme détaillé et inscription online : www.svit-school.ch



COURS

INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE
Session Printemps 2011 : 11, 18 et 25 mars ; 1^{er}, 8 et 15 avril 2011

MODULE DE BASE
CONDUISANT AU BREVET FÉDÉRAL
du 4 février au 9 décembre 2011

MODULE GÉRANCE
CONDUISANT AU BREVET FÉDÉRAL
DE GÉRANT/E D'IMMEUBLES
du 11 mars au 7 octobre 2011

Tous les cours sont donnés par des enseignant(e)s hors pair, le vendredi, à 2 min. de la gare de Lausanne. Détails et inscriptions : www.svit-school.ch



IMPRESSUM

Éditeur responsable : Marc Comina
Adresse : SVIT Romandie
Rue Centrale 10, 1003 Lausanne
info@svit-romandie.ch
Concept : Ivo Cathomen, www.illux.ch
Mise en page : Nicolas Tschanz, www.ceramiko.ch
Correction : Edith Grunberg
Tirage : 6000 exemplaires
Impression : Graph'style SA, Lausanne
Ont participé : Victor Stolberg, Jean-Jacques Morard,
à ce numéro : Karin Joergensen Joye

MADE IN, radical par vocation

Le bureau genevois concourt pour le futur Musée des Beaux-Arts à Lausanne. Sa villa contemporaine à Chardonne (VD) lui a valu de nombreuses publications internationales.

VICTOR STOLBERG ●

Posée sur de fins pilotis inclinés en acier, voilà une boîte métallique épurée, tendue comme une rampe de lancement vers le lac Léman, que l'on aperçoit de toutes les pièces. Une villa de cent quarante mètres carrés d'un seul tenant, sur un seul niveau, auquel on accède par une passerelle suspendue. Aucun mur porteur à l'intérieur. Le jardin se trouve sous la maison, puisque celle-ci n'a presque aucune emprise au sol. Dans le très conservateur canton de Vaud, l'objet n'est pas passé inaperçu. La Villa Chardonne, dans le village du même nom près de Ve-

Patrick Heiz (né à Nyon en 1973) et François Charbonnet (Genève, 1972) ont étudié ensemble à l'EPFZ à Zurich, auprès d'Hans Kollhoff (1993-1999). Ils ont ensuite travaillé chez Herzog & de Meuron à Bâle (2002-2003), avant de fonder MADE IN SÀRL à Genève en 2003. Depuis l'ouverture de leur bureau, ils participent à de nombreux concours internationaux, afin de se constituer une grille de références pour de futures interventions.

Liste non exhaustive : nouvelle bibliothèque publique de Jalisco (Guadalajara, Mexique, 2005) ; Bibliothèque nationale de la République tchèque (Prague, 2006) ; extension du Kunstmuseum de Bâle (2^e prix, 2009). Ils ont aussi planché sur un projet de chais de 3800 m² et sur la réorganisation du domaine du Château Cheval Blanc (Saint-Émilion, 2006). En novembre 2010, ils apparaissent pour la première fois (en 75^e position) du TOP 100 des bureaux mondiaux établi par le site allemand baunetz.de – ce classement trimestriel est établi en fonction du nombre de publications obtenues par chaque bureau dans les principales revues internationales d'architecture.



La villa de Chardonne (VD) et le projet d'extension du Kunstmuseum de Bâle.

vey, a permis à ses concepteurs, François Charbonnet et Patrick Heiz, cofondateurs et associés du bureau d'architecture genevois MADE IN, de récolter les louanges de la presse spécialisée, jusqu'au Japon. Tous les jeunes bureaux en sont conscients : ce n'est qu'à partir de ce moment que l'on peut songer à bâtir une véritable carrière. Dès lors qu'une réalisation a été « publiée », il devient moins difficile de trouver des investisseurs. Mais reste ensuite à les convertir aux formes contemporaines.

Et justement, « faire de l'architecture » moderne et, tant qu'à faire, radicale, voilà l'objectif du tandem. Un objectif d'autant plus excitant qu'il entend le pratiquer sur une terre frileuse en la matière, la Suisse romande. Les deux hommes, qui ont en commun des études à l'EPFZ de Zurich, ont ouvert leur bureau en 2003, pour tenter de transposer sur l'arc lémanique cet esprit créatif et décomplexé qu'ils sentent souffler en Suisse alémanique. « Il règne là-bas un tout autre climat, dit Patrick Heiz. Il y a un

véritable vivier d'architecture de niveau international, à Zurich, Bâle et dans les Grisons. L'atmosphère est plus compétitive, surtout beaucoup plus audacieuse. Il existe depuis longtemps un véritable engouement pour les formes contemporaines. Et la culture du risque n'y est pas un tabou. » Le duo souligne par exemple que lors d'un concours pour une crèche publique dans la région zurichoise, il est admis que ne sont invités à participer que de jeunes bureaux, dans le souci évident de stimuler la relève. « Ce n'est pas encore le cas en Suisse romande, disent les deux associés. Ici, on voit encore de très gros bureaux se battre pour de tout petits objets ! »

Aussi, histoire d'éviter les déceptions, et de ne pas sombrer dans ces compromis qui mineraient son approche exigeante, MADE IN a jusqu'ici préféré développer des projets ambitieux (concours internationaux), quitte à ne pas les réaliser ; plutôt que de réaliser à tout prix de petites commandes sans avoir eu l'occasion de les

développer, au sens esthétique. Pour un bureau dont l'ambition affichée est de refuser les concessions – en théorie en tout cas – le défi est de taille : convertir promoteurs et investisseurs à son radicalisme. « Nous croyons fermement, disent Heiz et Charbonnet, qu'il doit être possible, sinon nécessaire, de bousculer le cadre rigide d'un programme, surtout dans les environnements très normatifs, comme les immeubles d'habitation. »

L'audace n'est peut-être pas encore une pratique romande, mais il est à souhaiter qu'elle sera au cœur des projets pour le futur Musée des Beaux-Arts à Lausanne. MADE IN fait partie des *happy few* helvétiques à avoir été conviés à la phase finale du concours, en compagnie de grands bureaux étrangers. Un honneur que le bureau impute à la fois aux lauriers récoltés par sa villa de Chardonne, mais aussi à son second prix pour l'agrandissement du Kunstmuseum de Bâle.

www.madein2003.ch

© Photos: Walter Mair