

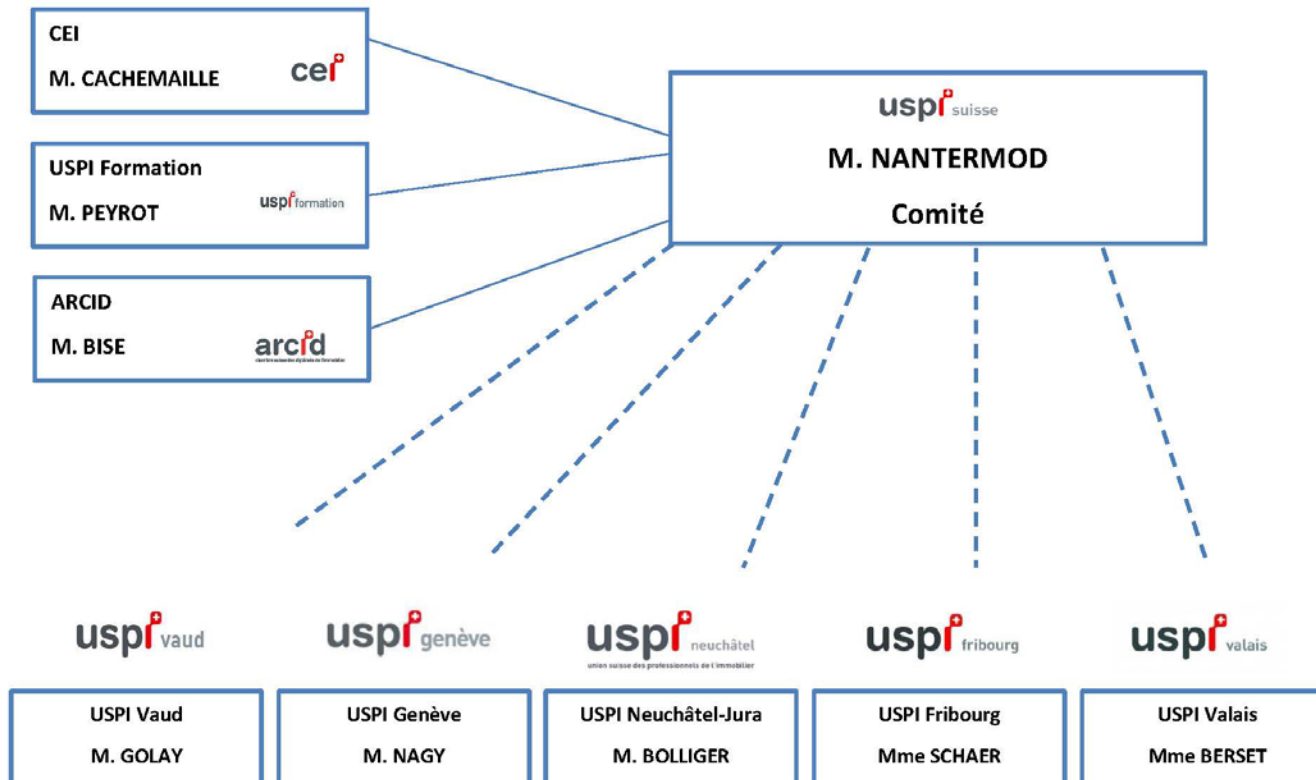
Présentation et actualités de l'USPI Suisse

Frédéric Dovat, avocat, secrétaire général USPI Suisse

7 septembre 2018

I. Présentation de l'USPI Suisse

1. Organigramme



- Association cantonales qui sont juridiquement et économiquement indépendantes de l'USPI Suisse
- Organes de l'USPI Suisse qui n'ont pas de personnalité juridique

2. Organisation

- Regroupe les cinq sections cantonales romandes
- Regroupe plus de 580 membres de toutes les sections cantonales
- Représente plus de 6,5 milliards d'état locatif géré
- Plus de 4'000 collaborateurs employés
- 800 experts en estimations immobilières
- 250 titulaires de brevets et de diplôme fédéraux liés à l'immobilier

3. Principales activités

- Défendre les intérêts des professionnels de l'immobilier romand pour toutes les questions les concernant, particulièrement en matière législative, fiscale et financière
- Lobbying politique actif dans le domaine de l'immobilier (interventions aux chambres fédérales, antenne fédérale, groupes de travail, etc.)
- Formation, par le biais de l'USPI Formation
- Projets associatifs (cahier romand des prestations, etc)
- Portail d'annonces immobilières www.immobilier.ch, vendu en 2016 aux professionnels romands de l'immobilier



louer acheter

trouver le loft qui me botte 

Parce que choisir un logement c'est aussi choisir la vie qui va avec, les professionnels romands ont créé le site de référence pour la recherche immobilière

4. USPI Formation

- Organe de l'USPI Suisse (fondée en 1943)
- Création de l'USPI Formation lors de l'assemblée générale des délégués de l'USPI Suisse le 21 novembre 2008
- Vocation de renforcer et développer, en cours d'emploi, le niveau de connaissances et de compétences des collaborateurs des entreprises membres
- Offre très importante de formations continues et menant aux brevets et diplôme fédéraux en matière immobilière

CHIFFRES CLÉS FIN 2014

700

PARTICIPANTS
FORMÉS
PAR ANNÉE

100

ENSEIGNANTS
CHEVRONNÉS

36

SESSIONS
DE FORMATIONS
PAR ANNÉE

4000

PROFESSIONNELS
FORMÉS

CHIFFRES CLÉS 2017

1400

PARTICIPANTS
FORMÉS
PAR ANNÉE

135

ENSEIGNANTS
CHEVRONNÉS

57

SESSIONS
DE FORMATIONS
PAR ANNÉE

6200

PROFESSIONNELS
FORMÉS

DES FORMATIONS DE 1 À 11 JOURS – DES BREVETS FÉDÉRAUX SUR 14 À 18 MOIS

II. Sujets d'actualité qui préoccupent les milieux immobiliers

A. Au niveau fédéral

1. Deuxième révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Constructions hors zone à bâtir

2. Initiative populaire fédérale « Stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti (initiative contre le mitage) »

- Contenu de l'initiative

- création de nouvelles zones à bâtir si une surface d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole comparable a été déclassée de la zone à bâtir

- Position du Conseil fédéral et des chambres fédérales

- rejet de l'initiative

- Position de l'USPI Suisse

- rejet de l'initiative

3. Initiative populaire « Davantage de logements abordables » et arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

- Contenu de l'initiative

- Etendre l'offre de logements à loyer modéré, en ce sens que 10 % des logements construits chaque année en Suisse devrait appartenir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Droit de préemption en faveur de la collectivité sur tous les biens-fonds

3. Initiative populaire « Davantage de logements abordables » et arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

- Contenu de l'arrêté
 - Montant supplémentaire de 250 millions au fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique
 - Prêts à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui construisent, rénovent ou acquièrent des logements à loyer ou à prix modéré

3. Initiative populaire « Davantage de logements abordables » et arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique
 - Position du Conseil fédéral
 - Rejet de cette initiative populaire et adoption de l'arrêté relatif au crédit-cadre
 - Position de l'USPI Suisse
 - Rejet de cette initiative populaire et de l'arrêté relatif au crédit-cadre

4. Révision du droit du bail s'agissant du rendement abusif

- Deux initiatives parlementaires de M. le Conseiller national Philippe Nantermod
 - resserrer l'application des articles 269 et 270 CO aux cas de pénurie

- Trois autres initiatives parlementaires de MM. les Conseillers nationaux Olivier Feller, Daniel Fässler et Hans Egloff
 - moderniser le droit du bail, plus précisément faire évoluer les critères de calcul du rendement admissible des fonds propres investis par le propriétaire dans son bien et simplifier les conditions d'application du critère des loyers usuels du quartier ou de la localité.

II. Sujets d'actualité qui préoccupent les milieux immobiliers

B. Au niveau cantonal

1. Mise en œuvre de la première révision de la LAT

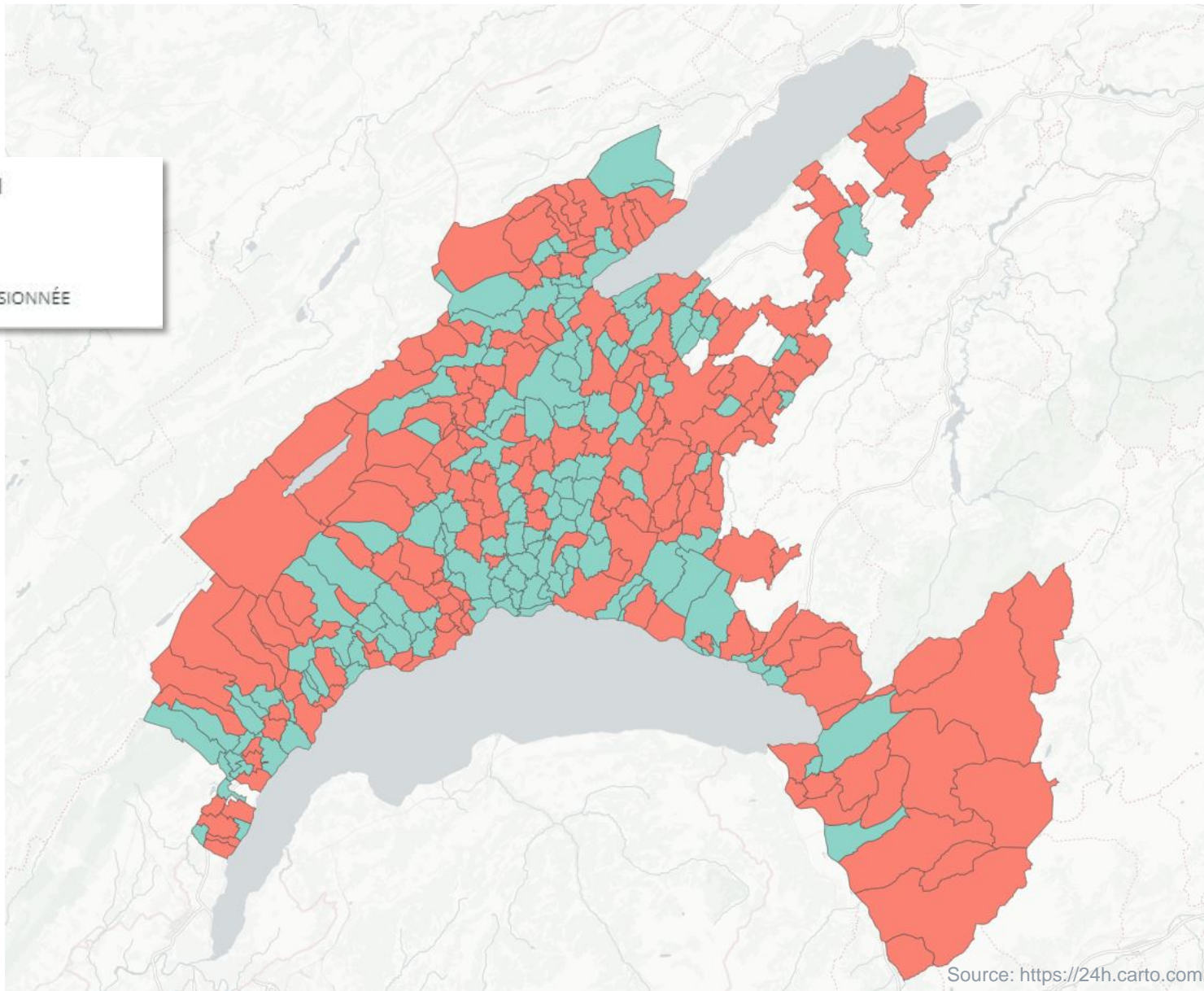
- Révision des plans directeurs cantonaux (redimensionnement des zones à bâtir)
 - Treize cantons ont adapté leurs plans directeurs en conformité avec les exigences de la LAT et le Conseil fédéral les a approuvés, soit les cantons de Genève, Bâle-Ville, Zurich, Berne, Lucerne, Schwyz, Uri, Argovie, Saint-Gall, Nidwald, Vaud, Appenzell Rhodes-Intérieures et Thurgovie.
 - Dans le canton de Vaud, plan approuvé par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018
 - scénario démographique haut à 940'000 personnes d'ici à 2030
 - 2015 comme année de référence
 - 169 communes vaudoises devront réduire leurs zones à bâtir

Canton de Vaud

Plan directeur cantonal

ZONE À BÂTIR

- SURDIMENSIONNÉE
- CORRECTEMENT DIMENSIONNÉE



2. Mise en œuvre de la première révision de la LAT

- Révisions des lois cantonales en matière d'aménagement du territoire (taxe sur la plus-value et mesures d'incitation à bâtir)
 - Mesures d'incitation à bâtir dans le canton de Vaud
 - délai de construction de 7 à 12 ans
 - passé ce délai, déclassement ou taxe d'incitation de 1%, augmentant de 0,5% chaque année jusqu'à 5% de l'estimation fiscale
 - Taxe sur la plus-value de 20 % dans le canton de Vaud
 - classement en zone à bâtir ou en zone spéciale
 - changement d'affectation de la zone
 - modification de la prescription de zone engendrant une hausse des possibilités de bâtir

3. Application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018

- Travaux soumis à autorisation avec contrôle des loyers
- Logements à loyer abordable (limites de surface et de loyer)
- Droit de préemption (entrée en vigueur le 1er janvier 2020)

MERCI DE VOTRE ATTENTION

AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?

