

# Les régisseurs vaudois resserrent les boulons

**VAUD** Pour prévenir les «accidents», les professionnels de l'immobilier se soumettent au contrôle de leurs états financiers.

La Société vaudoise des régisseurs et courtiers en immeubles (SVR) est fermement décidée à améliorer l'image des professionnels de la branche, et à prévenir aussi les quelques dérapages qui ont pu alimenter les chroniques judiciaires des quotidiens voilà quelques années. Désormais, ses membres sont soumis à un contrôle annuel obligatoire des états financiers de leurs entreprises. Ce contrôle est destiné à assurer une garantie des fonds de tiers qui sont constitués pour l'essentiel par les loyers encaissés par les gérances au nom des propriétaires d'immeubles. Et même s'il n'est pas exclu que la branche nourrisse, un jour ou l'autre, un nouveau moufon noir, cette initiative constitue «un label de qualité et de sécurité en faveur des clients des régisseurs vaudois», affirme leur président Philippe Braun. Elle évite que ce soit l'Etat qui introduise des mesures de contrôle et, finalement, elle procure un instrument de gestion aux gérants d'immeubles qui pourront connaître de façon plus fine leur situation financière.»

## Ratios financiers à respecter

Concrètement, les entreprises membres de la SVR sont tenues à faire faire une révision annuelle de leurs comptes, ce qui est déjà le cas pour la grande majorité, si ce n'est la totalité d'entre elles. Sur la base de cette révision, elles doivent compléter un tableau de



Philippe Braun, président de la Société vaudoise des régisseurs.

quatre fiduciaires vaudaises désignés par le comité de la SVR. Si les ratios d'une entreprise ne rentrent pas les critères minimaux fixés chaque année par l'assemblée générale de la société, le superviseur alerte le comité, chargé à celui-ci de prendre les sanctions appropriées qui peuvent aller jusqu'à l'exclusion. Avec les trois

## «Cherche appart' désespérément»

Les régisseurs vaudois ne cachent pas leurs préoccupations face à la pénurie de logements (0,5% de logements vacants dans le canton, 0,3% dans le district de Lausanne voilà près d'une année). On en connaît les causes: le nombre d'habitants progresse, les nouveaux modes de vie et l'évolution des rapports familiaux entraînent également une demande accrue de logements, et pendant ce temps le nombre de nouveaux logements stagne. Il a même diminué de plus de la moitié entre 1990 et 2002. Le déséquilibre entre l'offre et la demande est particulièrement sensible pour les studios.

Les perspectives ne laissent pas entrevoir une amélioration rapide de la situation. Selon les projections les plus récentes du Service cantonal de recherche

et d'information statistiques, le canton de Vaud devra loger en 2025 plus de 130 000 habitants de plus qu'aujourd'hui. A plus court terme, l'attitude des investisseurs — assurances, caisses de pension et particuliers aussi — sera déterminante dans la production de nouveaux logements. Ils ont privilégié d'autres formes d'investissements, en particulier les valeurs mobilières, durant les années noyante. Malgré la crise boursière, ils ne redécouvrent que très progressivement l'investissement immobilier. D'autre part, l'instabilité et l'insécurité qui règnent autour du droit de bail, qui est la condition-cadre la plus importante de l'économie immobilière selon la SVR, ne sont pas de nature à favoriser le retour vers la pierre. Bien au contraire.

E. O.

pas partie de l'institution. Serait-il des lors souhaitable que ce système d'autorégulation bénéficie de la force obligatoire afin que les non-membres y soient également soumis? Rien de tel n'est envisagé par le comité, mais un de ses membres, Bruno de Siebenthal, s'inspirant de l'exemple des fonds de placement immobiliers, verrait

par ailleurs dit la volonté des professionnels de l'immobilier de reprendre le combat pour une révision du droit du bail, portant notamment sur la suppression du lien entre le loyer et le taux hypothécaire. Si nécessaire, une convention-cadre ne s'appliquant qu'à la Suisse romande pourrait être conclue avec l'Asloca. Par