

# «Des efforts, les propriétaires en ont fourni»

**IMMOBILIER** Le secrétaire général de la Fédération romande immobilière, Olivier Feller, regrette le durcissement des relations avec l'Asloca ces dernières années. Et il la contredit: de nombreux bailleurs ont accompagné leurs locataires commerciaux durant la pandémie

PROPOS RECUEILLIS PAR SERVAN PECA

🐦 @servanpeca

Il lui a fallu trois jours. Le 8 juillet dernier, soit 72 heures après la publication dans *Le Temps* d'une longue interview du président de l'Asloca, le conseiller aux Etats genevois Carlo Sommaruga, Olivier Feller nous a écrit un e-mail: «Vous imaginez bien que je ne partage pas toutes ses opinions», lançait le secrétaire général de la Fédération romande immobilière (FRI).

Nous n'en doutions pas. Carlo Sommaruga et Olivier Feller, c'est un peu l'eau et le feu de l'immobilier romand. «Les médias aiment bien nous opposer», confirme-t-il en souriant. Mi-août, c'est effectivement avec cette idée en tête que nous sommes allés rencontrer Olivier Feller dans les locaux qui sont à la fois ceux de la FRI et ceux de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), dont il est aussi le directeur.

**Carlo Sommaruga est-il votre meilleur ennemi?** Dans ma vie professionnelle comme dans ma vie politique [Olivier Feller est aussi conseiller national PLR, ndlr], je n'ai pas d'ennemis. Carlo Sommaruga et moi avons en commun de défendre avec une forte détermination les causes qui nous sont chères. Même si je préférerais qu'il soit un partenaire, je dirais plutôt qu'il est mon meilleur adversaire.

**Les rapports entre vos organisations respectives sont-ils plus tendus que par le passé?** Ce que je constate, c'est que depuis quelques années, l'Asloca Suisse est devenue plus idéologique, plus émotionnelle, dans son approche. Sur un coup de colère, elle est par exemple sortie du contrat-cadre romand, qui avait force obligatoire et qui permettait de préciser un certain nombre de règles pratiques qui ne sont pas présentes dans le

droit du bail. Par ailleurs, même si elle y revient depuis quelques semaines, elle a pratiqué la politique de la chaise vide dans le groupe de travail qui a été formé par l'Office fédéral du logement (OFL) suite à la crise sanitaire.

**Les discussions sont donc devenues plus frontales?** Lorsqu'un représentant de l'Asloca, en l'occurrence Christian Dandrès (Asloca Genève), déclare dans la presse que «certains bailleurs se comportent comme des porcs», comment voulez-vous ensuite convaincre les milieux que je représente d'entrer en discussion avec l'Asloca? Ce sont des propos outranciers. Ceci dit, je voudrais quand même souligner qu'à l'échelle vaudoise, nous avons pu maintenir avec l'Asloca un contrat-cadre cantonal, que le Conseil d'Etat a déclaré de force obligatoire. Des partenariats sont donc possibles.

**Carlo Sommaruga estime que les équilibres sont inégaux, que l'Asloca est seule face à une multitude de groupes défendant les intérêts des propriétaires et des professionnels de l'immobilier.** Présenté ainsi, on pourrait effectivement le penser. Mais c'est surtout lié au fait que la défense des milieux de l'immobilier s'opère, historiquement, de manière plus fragmentée. Mais là où il a tort, c'est que dans les faits, lors de la rencontre avec Guy Parmelin en juin dernier par exemple, il y avait quatre représentants de l'Asloca et, en face, un représentant pour chacune des associations immobilières.

**Cette fragmentation est-elle un désavantage pour les causes que vous défendez?** L'inconvénient est que nous n'avons pas toujours exactement les mêmes points de vue. Mais c'est une pluralité qui correspond à des enjeux qui sont différents à hau-

teur de 20% seulement. Pour le reste, nos combats sont les mêmes. Notez d'ailleurs que la FRI s'est rapprochée de son pendant alémanique, le HEV Schweiz, il y a quelques années. Nous avons rapidement constaté que cela nous offre une force de frappe additionnelle.

**En 2020, d'intenses débats ont eu lieu pour savoir quels efforts les propriétaires devaient fournir pour aider leurs locataires commerciaux pendant les fermetures liées à la crise sanitaire. Et les milieux immobiliers semblent avoir remporté cette bataille...** Nous nous sommes effectivement battus contre l'adoption d'une loi fédérale qui obligerait tous les bailleurs à renoncer à 60% de leurs loyers pendant les périodes de fermeture, indépendamment des profils de propriétaires ou de locataires. Les situations de chacun sont très différentes. Il y a des propriétaires individuels qui ont placé leur avoir de vieillesse dans un petit immeuble et de grands investisseurs comme les caisses de pension. En face, il y a des commerces locaux, mais aussi de grands groupes internationaux. Pourquoi un petit bailleur devrait-il réduire le loyer d'une chaîne de restauration rapide comme McDonald's, cotée en bourse et qui génère des bénéfices qui se chiffrent en centaines de millions? Nous avons toujours plaidé pour la recherche de solutions. Des efforts,

**«Je constate que les autres créanciers des commerces ou des restaurants, comme les banques ou les assurances, n'ont de loin pas été**

## aussi critiqués que les propriétaires»

les propriétaires en ont fourni. Un sondage de l'OFL a d'ailleurs montré que 64% des locataires qui ont dialogué avec leurs bailleurs ont trouvé un accord.

**L'Asloca critique le fait que ce sondage ne donne pas d'informations sur les types d'accords qui ont été trouvés.** Même s'il s'agit d'un report de loyer, s'il y a un accord entre le bailleur et le locataire, je ne comprends pas pourquoi l'Asloca se scandalise. Je constate par ailleurs que les autres créanciers des commerces ou des restaurants, comme les banques ou les assurances, n'ont de loin pas été aussi critiqués que les propriétaires. Le sondage de l'OFL révèle que les propriétaires ont été davantage à l'écoute que les autres créanciers.

**Début août, la «NZZ» a relaté une décision du tribunal des baux à Zurich, qui a donné raison à un propriétaire dont le locataire, une boutique de mode, avait dû fermer en raison de la pandémie, et qui n'avait pas payé l'intégralité de son loyer. On imagine que c'est une bonne nouvelle pour vous? A ma connaissance, cet arrêt est une première du genre. Ce n'est qu'une décision en première instance, mais le juge a considéré que la fermeture du magasin ordonnée par les autorités ne constitue pas un défaut de la chose louée. Quant à la «clausula rebus sic stantibus», qui permet de prendre des dispositions en cas de situations imprévisibles qui changent fondamentalement l'équilibre entre la prestation et la contre-prestation, elle demande à être examinée pour chaque cas. Mais c'est au locataire de prouver qu'il a subi une perte. Dans ce cas-ci, la locataire a refusé de montrer l'évolution de son chiffre d'affaires. De plus, la boutique a pu continuer d'utiliser la surface dédiée à son stock, et elle a aussi utilisé sa surface de vente comme point**

de retrait pour les achats en ligne.

**Plus généralement, est-ce que le choc de cette crise a modifié les rapports entre locataires commerciaux et bailleurs?** Dans l'immobilier commercial, j'ai tendance à penser que oui. Il y a peut-être des cas dans lesquels la relation s'est détériorée. Mais lorsqu'il y a eu un arrangement, il a sûrement provoqué un rapprochement.

**C'est-à-dire?** Les propriétaires qui ont su gérer cette crise avec empathie et doigté en tirent certainement des bénéfices. Que ce soit en termes de fidélité ou même de réputation.

**Parlons de conjoncture immobilière. Des surchauffes, voire des situations de bulle, sont régulièrement évoquées par des études bancaires ou par les autorités de surveillance comme la BNS ou la Finma. Que faut-il penser de la situation actuelle?** Dans l'immobilier de rendement, les grands investisseurs institutionnels continuent en effet d'acheter des immeubles à des prix parfois élevés, quitte à ne pas obtenir le rendement qu'ils avaient d'abord escompté.

**Et cela ne les freine pas dans leurs acquisitions? Ou ne génère pas au moins des doutes sur la pertinence de payer des prix aussi chers?** Il ne faut pas oublier que les caisses de pension ou les assurances ont des obligations légales à remplir, des rendements à générer. Elles ont par ailleurs un besoin de diversification, et l'on sait que les alternatives, à risques comparables, ne sont pas légion depuis au moins dix ans. Mais en effet, et même si les cycles immobiliers sont longs, il y a un risque si, par exemple, l'attrait pour les agglomérations venait à baisser, ou si l'offre venait à augmenter davantage que la demande.

**Cela vous inquiète-t-il? A vrai dire, il y a un phénomène, davantage d'ordre sociopolitique, qui me préoccupe: c'est le risque de voir la mixité de propriétaires être chamboulée. Actuellement, les privés et les institutionnels détiennent chacun à peu**

près 50% du parc immobilier suisse. Mais la part des grands investisseurs augmente et va encore augmenter.

**Avec quelles conséquences?** Que l'on se comprenne bien: je n'ai rien à reprocher aux investisseurs institutionnels. Mais ils ont, de par leur obligation de livraison de rentes ou de prestations notamment, une approche financière plus stricte, une relation différente qu'un propriétaire individuel avec ses locataires.

**Carlo Sommaruga, encore lui, considère que «les petits propriétaires ont une approche plus durable de leurs relations avec les locataires». Est-ce une problématique sur laquelle vous pourriez tomber d'accord?** Même en y réfléchissant bien, je ne me souviens pas d'avoir été d'accord avec lui sur un point en particulier. Mais je note quand même que nos organisations respectives se sont abstenues de donner une directive de vote sur la loi CO2. Alors que dans nos fonctions politiques respectives, nous l'avons tous les deux soutenue. ■



## INTERVIEW

### PROFIL

**1974** Naissance à Genolier (VD).

**1994** Certificat d'études de piano au Conservatoire populaire de Genève.

**1997** Président du Conseil communal de Genolier.

**1998** Décroche son master en droit et devient le plus jeune député du Grand Conseil vaudois.

**2007** Directeur de la Chambre vaudoise immobilière.

**2011** Election au Conseil national.

**2020** Devient président de la Commission des finances du Conseil national.

Olivier Feller: «Il y a un risque de voir la mixité de propriétaires être chamboulée. Actuellement, les privés et les institutionnels détiennent chacun à peu près 50% du parc immobilier suisse. Mais la part des grands investisseurs augmente et va encore augmenter.» (EDDY MOTTAZ/LE TEMPS)