



Info ARCID

N° 29

**Chambre des régisseurs et courtiers
en immeubles diplômés
et des gérants d'immeubles brevetés
de l'USPI (ARCID)**

Secrétariat:

Route du Lac 2 - 1094 Paudex

Case postale 1215 - 1001 Lausanne

Tél. 021 796 33 00 Fax 0848 888 456

arcid@centrepatronal.ch - www.arcid.ch

Juillet - Août 2006

Sommaire:

 Billet du Président	pages 1-2
 Tableau des tendances	page 3
 Admissions - démissions	page 4
 Activités 2005 - 2006 – AG et séminaires	pages 5-6
 Sondage 2006 – premiers éléments	pages 7-9
 Nouvelles de la formation	pages 9-11
 Agenda	page 12

Billet du Président

Chères Amies, Chers Amis, Chers Membres,

L'année 2006 sera certainement une année à marquer dans les annales pour notre chambre. En effet, à la suite de notre dernière assemblée générale, nos membres présents ont souhaité accélérer les démarches pour aboutir au changement de nom de notre chambre.

L'idée étant de trouver une déclinaison dans le logo de l'USPI dont vous avez certainement tous eu connaissance.

Une assemblée extraordinaire a donc été planifiée pour le 26 octobre 2006 à 16h00, avant notre séminaire d'automne.

Au vu de l'importance de cette décision, je compte sur la présence de tous nos membres. Je profite ici de l'occasion pour vous rappeler, cela n'étant plus clair pour tous, que le diminutif ARCID signifiait originellement «Association des Régisseurs et Courtiers en Immeubles Diplômés».

Quelques mots encore sur notre assemblée générale 2006 qui s'est tenue au sein des locaux de l'UEFA et où nous rencontrâmes un accueil chaleureux, un cadre unique, une architecture contemporaine avec un confort et une modernité de tout haut vol accompagnée d'une domotique d'avant-garde. Le bâtiment de l'UEFA restera certainement une référence en la matière. Ces quelques instants partagés resteront dans nos mémoires.

Notre séminaire d'automne va se dérouler à la suite de notre assemblée extraordinaire et aura pour thème deux sujets principaux d'actualité.

Un premier volet comprenant un survol des normes OPAIR et plus précisément sur ses incidences tant au niveau des carburants que sur la nécessité d'assainissement des installations.

Le second volet portera sur la domotique et son application aux bâtiments. Plusieurs orateurs se succéderont et des précisions vous parviendront prochainement.

Encore un grand merci pour tous nos membres qui ont répondu au petit sondage. Vos réponses nous seront utiles pour notre activité à venir et pour mieux répondre à vos attentes.

Je terminerai ce billet en relevant l'excellent premier semestre de notre secteur d'activités et imagine que chacun a pu apprécier le dynamisme encore bien présent.

Cependant, la hausse amorcée des taux d'intérêts hypothécaires, la hauteur des prix du marché et l'importance des investissements en cours laissent entrevoir une modification marquée du marché qui devrait permettre un tassement de la hausse des prix et une offre plus accrue de logement sur le marché.

Si l'on ne doit pas s'en inquiéter, il faut néanmoins en tenir compte dans nos activités.

Au plaisir de vous revoir, le comité se joint à moi pour vous souhaiter une excellente fin d'été et nous nous réjouissons de vous rencontrer au cours de l'une ou l'autre de nos activités.

Bien amicalement.
Pierre Aguet, président

Tendance actuelle du marché immobilier

Tendance au 6 juillet 2006

	Location				Vente	
	Studio 2P	3P et +	Arcades	Bureaux	Appartem.	Villas
FR	centre ville					
	périphérie					
GE	centre ville					
	périphérie					
NE	centre ville					
	périphérie					
VS	centre ville					
	périphérie					
VD	centre ville					
	périphérie					



Le comité

ARCID – Chambre des régisseurs et courtiers en immeubles diplômés et des gérants d'immeubles brevetés

Président:	Pierre AGUET	Vice-Président:	Stéphane HOLZER
Membres:	Patrick BOURQUIN		Yves CACHEMAILLE
	Patrick CANTIN		Alberto FERNANDEZ
	Myriam FUMEAUX		Marcel GROSSMANN
	Michel NARBEL		Italo TRIACCA
Secrétaire:	Antoine Chappuis		

Admissions

Xavier Guanter	Marc Vermot
Sylvie Brisotto	Cédric Metroz
Patrick Cantin	

Démissions

Bernard Seewer	Daniel Fontannaz
Didier Anthoine	Alain Eggertswyler
Grégoire Haehlen	Patrick Meylan
Nicole Trolliet	Jean-Raoul Haerberli
Sébastien Troutot	Frédérique Vuagnaux
Thomas Vonaesch	

Il est rappelé que le secrétariat tient à disposition de tous les membres des casquettes et des bobes aux couleurs de l'ARCID.

ACTIVITÉS 2006 - 2007
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
JEUDI 26 octobre 2006 À 16h00
CENTRE PATRONAL À PAUDEX

Au cours de la dernière Assemblée générale, une large discussion a porté sur l'adaptation, et ses raisons, du logo de l'USPI et ses conséquences éventuelles pour celui de l'ARCID.

L'un des points de cette discussion a porté sur la pertinence de conserver ou non le nom de l'ARCID. Pour mémoire, celui-ci signifie «Association des régisseurs et courtiers en immeuble diplômés». Ce nom n'a plus sa raison d'être, car il ne correspond à plus aucune formation supérieure ni titre actuellement en vigueur.

Il est rappelé, qu'à l'heure actuelle, dans la formation en milieu immobilier, il existe trois brevets fédéraux et un diplôme. A très moyen terme, en principe dès le 1^{er} janvier 2007, un quatrième brevet fera également son apparition, à savoir celui de «promoteur immobilier».

Il est donc devenu impératif de simplifier et d'unifier l'appellation de notre association afin qu'elle corresponde plus explicitement à la réalité. Une très grande majorité des participants à la dernière assemblée s'est montrée partisane de conserver le nom ARCID en le complétant par la déclinaison simple et unificatrice de «Chambre des diplômés», le tout associé au nouveau logo USPI, qui lui, fait apparaître les notions de «professionnels suisses de l'immobilier».

Le comité a donc été chargé de préparer dans les prochaines semaines un projet graphique de cette évolution et de le faire parvenir aux membres pour avis.

L'assemblée générale a également décidé d'organiser une assemblée générale extraordinaire afin de prendre la décision finale sur cette modification. Cette assemblée sera donc couplée avec le séminaire programmé le 26 octobre 2006, cette façon de faire permettant d'éviter un déplacement inutile aux gens et au contraire de les regrouper pour traiter de ces deux aspects importants liés à la vie de leur association.

Vous recevrez dans le courant du mois de septembre prochain, dans le cadre de l'invitation à cette assemblée générale extraordinaire, un document contenant les éléments vous permettant de vous forger une opinion.

SÉMINAIRE D'AUTOMNE 2006
JEUDI 26 octobre 2006 À 17h00
CENTRE PATRONAL À PAUDEX

Faisant suite à l'assemblée générale extraordinaire, le séminaire d'automne aura pour sujet central la domotique. En effet, cette dénomination et cette matière cachent beaucoup d'éléments très différents et parfois contradictoires que nous souhaiterions exposer et clarifier.

Tout d'abord, il est prévu de rappeler et d'expliquer ce qu'ont été les normes OPAIR 1985 à leur édicition et nous ferons dans la foulée le point sur les dernières révisions de 1992 et 2004. Il s'agit des normes imposées aux systèmes de production de chaleur des bâtiments. Notre orateur sera M. Alain Tzaud - responsable de l'instruction des installations complexes de la Maison OERTLI. Celui-ci est titulaire d'un Brevet fédéral de contrôleur et spécialiste en combustion.

Par la même occasion, nous aborderons également la problématique du mazout proprement dit et ses nouvelles composantes ainsi que leurs caractéristiques, éléments qui peuvent largement influencer la bonne marche financière d'un immeuble.

M. Alain Delèze traitera, lui, dans un deuxième temps, de toutes les possibilités d'assainissement des installations de chauffage qui ne sont plus conformes aux nouvelles dispositions.

Et enfin un troisième chapitre sur la domotique pure sera également abordé. Le conférencier n'étant pas encore officiellement confirmé, les détails vous parviendront par le biais de l'invitation dans le courant du mois de septembre prochain.

19^{ème} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Jeudi 10 mai 2007 dès 17h00 dans le canton de Genève

Pour satisfaire au traditionnel tournus cantonal, notre Assemblée générale ordinaire 2007 se déroulera cette année sur le territoire genevois.

SONDAGE 2006**Premiers éléments de résultats**

A la fin de mois de mai, il vous a été envoyé un questionnaire contenant 24 questions destinées à obtenir un retour sur les souhaits, les desiderata et les attentes de chacun des membres de notre association. Cette opération a été décidée et mise en place par votre comité afin d'optimiser encore plus efficacement les prestations de votre chambre.

Ce sondage a été conçu de manière à pouvoir être rempli relativement rapidement. Il pouvait également être renvoyé d'une manière parfaitement anonyme pour ceux qui le souhaitaient. Au cours de l'assemblée générale, le président avait insisté sur l'importance du fait que la majorité d'entre-vous renvoie ce questionnaire afin d'avoir la vision la plus concrète et précise de la réalité que possible. Le délai pour le renvoi du questionnaire au secrétariat était fixé au 25 juin 2006.

Tout d'abord, il faut avouer que nous avons été quelque peu déçus par le taux de retour du questionnaire en question. En effet, sur les 219 exemplaires distribués, seuls environ soixante (à ce jour) nous sont venus en retour. Nous en adressons d'autant plus un grand merci à tous ceux qui ont joué le jeu.

Même si une étude plus poussée du résultat de ce sondage doit encore être faite et affinée dans le courant de cet été, nous sommes à même, après une première rapide analyse, de vous livrer déjà quelques considérations générales.

Radiographie

Concernant la typologie de ceux qui ont renvoyé leur questionnaire, nous pouvons affirmer qu'ils sont soit de «vieux» membres de plus de 10 ans, soit des membres tout récemment entrés dans l'association. La catégorie intermédiaire n'est quasi pas représentée et manifeste apparemment une certaine indifférence.

Votre domaine professionnel, en tant qu'activité principale, se situe à 80 % dans les secteurs du courtage et de la gérance.

Vous vous considérez à près de 90% comme membre plutôt passif et trouvez, avec le même pourcentage, le montant de la cotisation tout à fait correct.

Votre motivation de devenir membre et votre attente de l'ARCID a été, pour près de 80 % d'entre vous, la possibilité de rencontrer d'autres professionnels de l'immobilier et de vous tenir au courant des évolutions de la branche immobilière.

De même, vous estimez que des séminaires professionnels doivent être régulièrement organisés et que ceux-ci doivent aborder des sujets à la fois pointus et généralistes. Le

choix du thème de ceux-ci, primordial à vos yeux, est à la fois ce qui vous décidera à y venir ou au contraire ce vous décidera à le boycotter.

Par contre, en ce qui concerne la période de la journée au moment de laquelle le séminaire doit être organisé, votre réponse est d'une parfaite limpidité. La quasi totalité des avis exprimés penche vers le fait que cela doit avoir lieu en dehors des heures de bureau, soit à partir de 17h00, voire plus tard encore.

Vous êtes également une très large majorité à lire régulièrement, du moins partiellement, le présent bulletin *Info-ARCID*. Et vous êtes quasi unanime à souhaiter conserver ce média.

Les rubriques les plus utiles et à conserver, selon vous, sont les «*tendances du marché*» et le «*résumé des séminaires*». La notion de tribune libre, elle, ne provoque manifestement pas un concert d'enthousiasme.

Concernant le site Internet de l'association, si vous êtes une bonne majorité à fréquenter ses pages régulièrement ou de temps à autre, vous n'êtes, par contre, pas loin de 20% à avoir avoué n'y être jamais allé.

Toutefois, vos réponses ne permettent pas, à première vue, de faire ressortir une rubrique plutôt qu'une autre en matière d'intérêt ou d'utilité. La seule rubrique qui ne trouve aucune grâce à vos yeux, et nous en étions déjà tout à fait conscients, est celle du «*forum*» qui n'a quasiment jamais été utilisée depuis près de quatre ans qu'elle existe.

Et cela alors que nous vivons à l'heure du «blog», média «incontournable» semble-t-il !

En ce qui concerne la fréquentation de l'assemblée générale, la majorité d'entre vous assure y participer soit régulièrement, soit en moyenne une fois sur deux, y compris à la visite ou à la conférence organisée traditionnellement de manière conjointe.

Si l'on compare la moyenne quantitative de fréquentation de l'AGO et le nombre de réponses au présent questionnaire, nous constatons que l'on retrouve le chiffre d'une soixantaine de personnes qui sont très probablement les mêmes dans les deux cas, à un faible pourcentage près. Alors qu'en est-il de la majorité silencieuse? Les pourcentages représentés seraient très certainement identiques.

Et l'avenir?

Un gros pourcentage de vos avis exprimés vont tous dans le même sens, à savoir de continuer à organiser des séminaires de qualité en vue d'augmenter vos connaissances, compétences et aptitudes professionnelles.

Autre volonté mise en avant, le développement plus poussé des relations avec les autres associations professionnelles, notamment immobilières, mais aussi avec celles ayant un

lien direct avec la construction, l'énergie, l'informatique ou la technique.

Et enfin, un dernier élément qui revient souvent dans vos commentaires, celui ayant trait à la défense de vos titres. Beaucoup d'entre vous verraient manifestement d'un très bon œil une direction visant à «rendre» quasi obligatoire le fait d'être titulaire de l'un des différents titres supérieurs immobiliers (brevets ou diplôme) pour pouvoir assumer un poste à responsabilité dans une régie ou dans toute autre entreprise immobilière.

Manifestement, le fait de voir trop «d'amateurs» en action entache évidemment une bonne réputation des professionnels de l'immobilier déjà difficile à acquérir. Il s'agit là de l'un de vos soucis majeurs.

Il s'agit maintenant d'affiner ces premiers enseignements et votre comité va bien entendu s'efforcer de répondre au plus près de vos attentes et proposera prochainement une série de mesures y relatives.

NOUVELLES DE LA FORMATION

Formations continue et supérieure

Dans le domaine en constant développement qu'est le monde immobilier, la formation continue des collaborateurs constitue un souci permanent de l'USPI. En Suisse romande, celle-ci a confié à son organe de formation, **la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CER)**, le soin de composer des programmes complets de formation de haut niveau.

Le **cours annuel de base pour collaborateur qualifié** (environ 60 périodes), est un passage obligé vers la formation supérieure. Il permet de donner une base solide dans toutes les grandes matières de l'immobilier et il est de ce fait ouvert à tous. Un «certificat CER-USPI» de collaborateur qualifié est remis à tous les élèves ayant subi avec succès «l'examen» effectué à l'issue de ces cours. La réussite de cet examen est rendue impérative en fonction de la nouvelle organisation pour poursuivre la formation et pouvoir s'inscrire au brevet.

Outre cette formation de base, la CER propose ou va proposer cinq formations, dites supérieures, car préparant à des examens fédéraux de types **brevet** ou **diplôme supérieur**. Celles-ci sont présentées ci-après.

Le principe de ces cinq formations est basé, comme toutes les formations supérieures fédérales, sur l'expérience professionnelle. Il ne s'agit pas là d'une école préparant à une

profession, mais bien de la reconnaissance officielle du perfectionnement et de la maîtrise de son activité professionnelle. La pratique acquise au cours de plusieurs années de son activité est nécessaire pour l'inscription à l'un ou à l'autre examen. Les titres obtenus, brevets ou diplômes supérieurs, sont conformes à la nouvelle loi fédérale sur la formation professionnelle entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004 et protégés par la loi; ainsi, seuls ceux qui ont réussi l'examen peuvent s'en prévaloir.

1^{ère} étape: «cours de base pour collaborateur qualifié»

Tout d'abord, après un apprentissage et l'obtention d'un CFC ainsi qu'une expérience de quelques mois dans le milieu immobilier, les candidats sont invités à suivre le cours de base qui prépare à l'examen de collaborateur qualifié dont la réussite sera impérative pour continuer.

2^{ème} étape: «brevets fédéraux»

Concernant le niveau brevet fédéral, les quatre brevets différents du milieu immobilier (gérant d'immeubles, expert en estimations immobilières, courtier en immeubles et dès janvier 2007 promoteur immobilier) sont regroupés dans un règlement commun et organisés sous forme de 5 modules séparés se terminant chacun par un examen intermédiaire dont la réussite est indispensable pour continuer.

Tout d'abord un module de base **«connaissances générales»** comprenant toutes les branches communes aux trois formations et dont les cours préparatoires s'étalent sur une année environ. Le candidat devra ensuite réussir les examens dudit module. La durée de validité du module de base est, à ce stade, de cinq ans.

Une fois celui-ci obtenu, l'élève pourra choisir entre quatre modules spécialisés: **«option gestion»**, **«option estimation immobilière»**, **«option courtage»** ou **«option promotion immobilière»**. Les branches seront bien sûr axées sur la spécificité de l'option ou sur un approfondissement poussé de certaines déjà étudiées lors du module de base. La durée des cours préparatoires de chacun de ces modules est d'environ un semestre. Une fois réussis les examens de l'un de ces trois modules spécialisés, le candidat se verra attribuer le brevet fédéral **«portant le titre de l'option choisie»**. Si, après coup, le candidat désire acquérir une deuxième formation, il lui suffira de faire l'un des autres modules spécialisés pour compléter sa formation et son titre. Il n'aura donc pas besoin de se représenter à l'examen du module de base.

3^{ème} étape: «diplôme supérieur»

Pour pouvoir accéder à l'examen supérieur proprement dit, soit le **«diplôme d'administrateur de biens immobiliers»**, le candidat devra avoir dans son bagage de forma-

tion un minimum de **deux modules options** sur les quatre du brevet. En effet, le candidat devra impérativement maîtriser tous les problèmes «métiers de l'immobilier» avant de se lancer dans la course au diplôme. Les branches de celui-ci sont axées principalement sur des aspects liés au management, au marketing et à la direction d'entreprise.

4^{ème} étape: Formation Master HES

La Commission travaille depuis environ huit mois sur un projet de mise sur pied en français d'un Master HES en économie immobilière. La collaboration se fait avec la HEG de Fribourg et l'institut de droit de la construction de l'université de ce même canton. Le projet avance bien et devrait être présenté pour approbation des instances fédérales en septembre déjà.

Cette nouvelle formation de très haut niveau se déroulera sur deux ans environ, comprendra trois modules (700 périodes au total) et un travail de diplôme. Cela représentera un crédit de 60 ECTS dans le nouveau système prévu par les accords de Bologne. Les cours se dérouleront à Paudex et à Fribourg et devraient débiter en avril 2007. Les candidats potentiels devront être titulaires, soit d'un diplôme d'une Haute Ecole, soit du diplôme supérieur immobilier (ancienne ou nouvelle formule).

Pour tout renseignement supplémentaire concernant la formation: 021 796 33 51

AGENDA

11 septembre 2006	13h30	Paudex	USPI Assemblée générale +
	15h00	Paudex	Conférence de M. Christophe Blocher, Conseiller fédéral
14 septembre 2006	17h00	Paudex	CEI Séminaire d'automne
26 octobre 2006	16h00	Paudex	ARCID Assemblée générale extraordinaire
	17h00	Paudex	ARCID Séminaire d'automne
10 mai 2007	17h00	Genève	ARCID Assemblée générale

Rédacteur responsable: Antoine Chappuis, secrétaire de l'ARCID



**Chambre des régisseurs et courtiers en immeubles diplômés
et des gérants d'immeubles brevetés de l'USPI (ARCID)**