

Billet du Président	pages 3-4
Tableau des tendances	page 5
Activités 2007-2008 – AG et séminaires	page 6
Lex Koller	pages 6-10
Le marché des surfaces de bureaux	pages 11-12
Initiative populaire fédérale «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement»	pages 13-14
Initiative populaire fédérale «Sécurité du logement à la retraite»	pages 14-15
Nouvelles de la formation	pages 16-18
Admissions - démissions	page 18
Agenda	page 20

Billet du président

**Chères Amies,
Chers Amis,
Chers Membres,**

Nous voici déjà dans la seconde partie de l'année 2007, démarrée sur les chapeaux de roue avec un séminaire sur la Lex Koller, organisé avec l'appui de l'USPI, qui a réunit une présence importante de plus de 140 personnes. Elle s'est malheureusement moins bien poursuivie avec la défection de notre orateur prévu à notre séminaire de printemps.

Je tiens à nous en excuser, au nom du Comité et de moi-même, mais tiens tout de même à préciser aux les personnes qui n'y étaient pas inscrites que la « faute » en incombait à M. Bernard Challandes, qui n'a pas agit comme il aurait dû.

Pour oublier ce malheureux contretemps, je vous attends nombreux à notre séminaire d'automne qui s'annonce passionnant sur un sujet d'actualité: la LPP. En effet, les avis la concernant sont souvent divergents, et les influences sur le marché immobilier conséquentes. J'espère que cela ouvrira un débat passionnant et instructif. Des informa-

tions complémentaires vous sont données dans les pages suivantes de notre INFO.

La rentrée de vacances est effective et le marché de l'immobilier et de la construction devraient repartir de plus belle.

De nombreux facteurs sont à prendre en considération tant dans les branches de la gérance, du courtage que de la promotion. Tant le marché locatif que celui de la vente sont élevés et ont ressenti durant les premiers mois de l'année un tassement. En effet, la demande demeure forte, mais la hausse des taux d'intérêts hypothécaires, (dont les fluctuations sont difficilement prévisibles) a entraîné un ralentissement des ventes qui s'est fait ressentir, je le crois, chez tous les acteurs.

A cela, il faut constater une hausse continue des matières premières, de la main d'œuvre et de facto des coûts de construction. En plus, les mesures imposées pour l'économie d'énergie et les nouvelles normes impératives de construction contribuent à cette tendance haussière.

Les charges (loyer) d'un nouveau propriétaire ont donc fortement augmentées dans le courant des derniers

mois. Par contre les prix de location se sont stabilisés.

Ceci me permet de croire que l'offre et la demande tendent vers une courbe plus proche de l'équilibre, bien que le manque de logement se fasse encore bien ressentir dans bon nombre d'endroits.

Ces éléments pourraient nous faire penser que le marché s'annonce encore en forte hausse pour l'année prochaine, mais ceci doit largement être pondéré avec le phénomène de hausse du prix de l'argent et le fait que les acheteurs n'ont pas un porte-

monnaie sans fond et des revenus illimités.

Que faut-il en penser? A vous de juger, mais soyez prudent dans vos analyses tant promotionnelles que locatives.

Enfin, une information sur la Lex Koller fait partie de notre INFO, je vous en conseille vivement sa lecture qui vous permettra de consolider vos idées.

Au plaisir de vous rencontrer...à notre prochain séminaire d'automne.

Pierre Aguet, président

Le comité

ARCID – Chambre suisse des diplômés de l'immobilier

Président:	Pierre AGUET
Vice-Président:	Stéphane HOLZER
Membres:	Patrick BOURQUIN Yves CACHEMAILLE Patrick CANTIN Alberto FERNANDEZ Myriam RONG-FUMEAUX Michel NARBEL Italo TRIACCA

Tendance actuelle du marché immobilier

Tendance au 20 août 2007

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

bon: ■ ■ ■

moyen: ■ ■

mauvais: ■

1 = marché soutenu

2 = marché peu actif

3 = marché déprimé

Pour les nostalgiques, il est rappelé que le secrétariat tient encore à disposition de tous les membres des casquettes et des bobs aux anciennes couleurs de l'ARCID.

ACTIVITÉS 2007 – 2008

19^{ème} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2007

L'assemblée générale 2007 a eu lieu le 10 mai dernier dans les locaux du Musée international de la Croix-Rouge à Genève. Cette assemblée s'est très bien déroulée et son temps fort a été la visite du musée, visite assez impressionnante par son atmosphère. Par contre, un bémol d'importance est à signaler, en l'occurrence le manque manifeste de participation et notamment des régionaux de l'étape.

SÉMINAIRE D'AUTOMNE

Le sujet du 2^{ème} séminaire de l'année 2007 est également confirmé, à savoir la problématique des investissements du 2^{ème} pilier dans l'acquisition d'une résidence. La date est fixée au jeudi **25 octobre 2007**. **MM. Huegin et Bottini** de la Banque COOP et **M. Francis Bourquin** de Prasa Hewitt viendront nous part de leur avis sur le sujet. Une invitation suivra en temps voulu.

SÉMINAIRE DE PRINTEMPS

Le 27 mars dernier s'est déroulé à Paudex un séminaire sur la probléma-

tique de la Lex Koller. Ce fut un succès, puisque 140 personnes environ l'ont suivi. Il y a eu trois conférenciers, soit **M. Olivier Feller**, qui a abordé le *cadre général et la présentation de la Lex Koller*, suivi de **Me Denis Sulliger**, avocat, Président de la Commission foncière II du canton de Vaud qui a traité *des questions concrètes soulevées par l'application de la Lex Koller* et enfin **M. François Seppey**, chef du service du développement économique du Valais, qui nous a fait part des *enjeux politiques autour de la Lex Koller à l'aune de la situation valaisanne*. M. Seppey remplaçait au pied levé M. Jean-Michel Cina, conseiller d'état valaisan, retenu au dernier moment.

Ci-après, nous faisons un peu le point sur la situation qui n'a guère évolué, si ce n'est sur une certaine incertitude quant à la survie ou non de la loi en question.

Lex Koller: une abrogation assurée mais... incertaine

Les investisseurs étrangers sont friands de l'immobilier suisse

L'immobilier suisse séduit toujours davantage les investisseurs étrangers. D'après une étude de Wüst & Partner,

la plupart des acquéreurs des objets de plus de 20 millions de francs sont des investisseurs étrangers.

Pour être précis, les étrangers et là, les Israéliens font fort, s'arrogent même quatre opérations sur cinq, car ils sont attirés par la sécurité du système politique, une certaine stabilité du franc et par des rendements séduisants». A titre d'exemple, un Israélien vient d'investir 3,4 milliards de francs pour le rachat du parc immobilier de Jelmoli. Qui sont ces investisseurs israéliens? On pourrait presque répondre par le singulier. Car une seule personne se cache derrière la plupart des transactions, à savoir l'homme d'affaire Igal Ahouvi. Il opère non seulement pour sa propre société Blenheim Properties, mais aussi comme consultant, cheville ouvrière et principal actionnaire privé (avec quelque 5% des parts) de Delek Global Real Estate et Delek Belron International. Ces trois sociétés se sont mises en partenariat pour racheter pour 3,4 milliards de francs les actifs immobiliers de Jelmoli.

Inconnu du grand public, Igal Ahouvi l'était aussi des professionnels il y a encore peu. Déjà avant le bon coup de Jelmoli, cet investisseur de 54 ans venant de Tel-Aviv avait déjà réalisé plu-

sieurs affaires de taille en Suisse. Avec son partenaire Delek, il a acquis le WTC à Lausanne (108,5 millions de francs), des immeubles de l'Université de Zurich à Oerlikon, un bâtiment de la Confédération au Luna Park de Berne, le centre commercial de Matran (FR) pour 120 millions et un autre à Berne pour également 120 millions, ainsi que l'immeuble du Credit Suisse à Dübendorf (130 millions).

Il semble que Igal Ahouvi, avec Delek, veuille devenir l'un des plus grands acteurs de l'immobilier en Suisse, voire le numéro un. Certaines sources indiquent que l'homme d'affaires projeterait des investissements supplémentaires de l'ordre de 5 milliards de francs.

Déjà avant l'opération Jelmoli, Blenheim avait participé à des transactions en Suisse de l'ordre d'un montant total d'environ 1 milliard de franc en Suisse et de 12 milliards au total. On peut citer à titre d'exemple 52 hôtels Marriott pour 2,5 milliards de francs et 60 hôtels Hilton pour 1,2 milliard. Outre sa fortune personnelle, l'homme d'affaires israélien investit également des ressources de caisses de pension. De leur côté, Delek Global Real Estate et Delek Belron International Ltd. ont déjà délié leur bourse pour

environ 13 milliards en transactions immobilières, dont un milliard en Suisse. Ces deux entités sont des filiales du groupe Delek. Coté à la bourse israélienne, il s'agit d'un vaste conglomérat qui déploie aussi bien des activités dans des médias, le pétrole, l'importation de voitures, que dans la biochimie ou la désalinisation des eaux. Delek Global Real Estate est également inscrit à la cote de l'AIM Stock Exchange de Londres. La holding a réalisé en 2006 un bénéfice net de 423 millions de francs.

Et la Lex Koller dans tout ça?

Le Conseil fédéral entend abroger la Lex Koller sur la vente d'immeubles aux étrangers, mais en concordance avec une révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Ceci obligerait entre autres les cantons à réguler les résidences secondaires.

Lors de sa dernière séance, le Conseil fédéral a transmis au Parlement deux messages. Nous en avons déjà parlé, notamment au cours de notre dernier séminaire. Le premier propose d'abroger la Lex Koller, l'autre, couplé avec le premier, veut compléter la loi sur l'aménagement du territoire. L'objectif est d'obliger les cantons, par le biais de leurs plans directeurs, à réguler la

construction de résidences secondaires de façon que le développement de ces dernières, réponde au principe constitutionnel de l'utilisation mesurée du sol. Mais cela suscite des réactions tant d'un côté que de l'autre et le camp des opposants se renforce.

A problème complexe, pas de solution simple

Le cas des résidences secondaires commence à soulever beaucoup de récriminations. Peu utilisées, notamment par leurs propriétaires étrangers, elles provoquent un effet «lits froids» néfaste du point de vue touristique. Surtout, ce type de résidence oblige les pouvoirs publics à investir dans des infrastructures onéreuses, car forcément adaptées aux périodes de haute fréquentation. On comprend donc pourquoi, tous les conseillers fédéraux du département de justice et police, depuis les années soixante, ont légiféré pour limiter au maximum les maisons et chalets aux volets fermés les trois quarts de l'année. Le problème, c'est que la plupart des dispositions prises ne touchaient que les étrangers. Or, des 250 000 résidences secondaires construites entre 1960 et 1990, plus de 80% appartiennent à des Suisses et les inconvénients liés aux résiden-

ces secondaires ne dépendent pas forcément de la nationalité du propriétaire. Il semble que moins de 0,1% de la surface à bâtir suisse ne soit passé en mains étrangères. Les arguments basés sur le risque de bradage de notre sol ne sont donc que peu probants. De plus, le Conseil fédéral et le Parlement en sont conscients et ne cessent depuis des années d'assouplir ce régime peu performant et peu satisfaisant. Berne souhaite à présent carrément une abrogation. Mais le coup de frein donné par le succès du référendum du 25 juin 1995 contre l'assouplissement de la Lex Koller a calmé les ardeurs du clan qui y était favorable. Les Romands et les Tessinois étaient du côté des 46,4% de votants favorables à l'assouplissement lors de ce scrutin. Mais cela s'explique par le fait que les Romands et notamment les Valaisans et les Vaudois doivent davantage compter sur les étrangers pour animer leurs stations touristiques alpines que les Alémaniques, qui disposent du puissant bassin zurichois.

Alors quelle solution?

Le Conseil fédéral estime qu'en ce qui concerne les effets indésirables des logements de vacances, peu importe que ces derniers soient en mains suis-

ses ou étrangères. Ce sont des mesures d'aménagement qui répondront le mieux aux impératifs touristiques, d'organisation du territoire et de protection du paysage. Pour éviter tout dérapage, il propose de lier l'abrogation de la Lex Koller à la modification préalable des plans directeurs des cantons. Ces derniers ont trois ans pour désigner, dans leurs plans directeurs, les communes et les régions dans lesquelles il est indispensable de prendre des mesures pour garantir un rapport équilibré entre le nombre des résidences principales et celui des résidences secondaires.

Selon Moritz Leuenberger, cette solution, qui se fonde sur la répartition des compétences en matière d'aménagement du territoire prévue par la Constitution, laisse aux cantons une grande souplesse de travail. Cela leur permet d'opter pour les mesures les plus en adéquation avec les réalités concrètes qui sont les leurs. L'intégration de la problématique de la construction des résidences secondaires dans les plans directeurs cantonaux permettra aux cantons d'harmoniser les solutions avec leurs politiques de l'habitat et du développement touristique. Cette solution devrait créer les conditions permettant de coordonner, à l'intérieur de

chaque canton et entre les cantons, les mesures propres à empêcher un développement anarchique des résidences secondaires.

D'accord – pas d'accord

La Lex Koller a été modifiée en 1999 pour être conforme à l'Accord sur la libre circulation signé avec la Communauté Européenne. De 2002 à 2004, plusieurs modifications sont encore intervenues. Ainsi la revente entre étrangers, qui constituait jusqu'à près de 44% des ventes en Valais, n'est plus imputée au contingent. C'est particulièrement intéressant pour Vaud et Valais, qui sont les seuls cantons à «consommer» régulièrement la totalité de leur quota. De même, l'acquisition, par des personnes sises à l'étranger, de parts de sociétés d'immeubles d'habitation cotées en bourse en Suisse a été exemptée du régime d'autorisation.

La Suisse a pourtant un intérêt à attirer davantage d'entreprises internationales. D'après le Conseil fédéral, l'abrogation de la lex Koller contribuerait à la libéralisation de son économie et lui permettrait de se positionner comme un pays dynamique et ouvert sur le monde. Il faut savoir que les réglementations similaires sont rares dans les autres Etats européens. Cette abroga-

tion serait gage d'impulsions importantes pour l'économie suisse. Elle permettrait de sauvegarder des emplois et de générer des recettes fiscales supplémentaires. Le capital étranger pourrait être investi dans la construction de logements même en dehors des sites touristiques.

Tout cela n'empêche pas un certain nombre de partis d'envisager un référendum éventuel et de combattre le projet, avec l'appui de Franz Weber qui vient de lancer une initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires», au stade de la récolte des signatures.

Certes, avoir des préoccupations écologiques est une bonne chose, mais prendre les étrangers pour des boucs émissaires et maintenir le régime actuel n'est pas la solution pour préserver nos paysages alpins. Le problème valaisan est quelque peu différent et le canton a d'ores et déjà opté pour un moratoire.

Pour le reste, le dernier mot reviendra probablement une nouvelle fois au peuple en cas de référendum. Pour la Lex Koller, l'abrogation n'est pas un long fleuve tranquille.

Le marché des surfaces de bureaux

Avec le décalage habituel du marché immobilier par rapport à l'économie en général, les marchés européens des surfaces de bureaux connaissent un net essor. Mais l'extension de l'offre et le nombre élevé de locaux vacants sur les sites décentrés limitent les bénéfices à moyen terme.

Selon les analystes financiers, les marchés européens des surfaces de bureaux, marché suisse compris, se portent actuellement plutôt bien. Supérieure à celle de l'offre, du moins dans les centres économiques, la progression de la demande provoque une hausse des loyers, encore légère sur certains marchés, mais parfois déjà sensible sur d'autres.

Toujours d'après les spécialistes, il convient de distinguer entre le cycle positif des loyers et le cycle de valeur sur le marché des bureaux. L'évolution de cette dernière a été très positive ces dernières années dans de nombreux pays européens, l'Irlande, la Grande-Bretagne et la France étant classées en tête. Mais il s'agit là de valeurs maximales qui sont aussi probablement à leur point maximum. L'analyse montre en effet que plus des deux tiers de

ces résultats sont dus à des hausses de valeur résultant de la compression des rendements (diminution des rendements locatifs initiaux nets demandés par les investisseurs ou acceptés par eux, qui entraîne directement des hausses de valeur correspondantes), le rendement du cash-flow ne représentant, en revanche, au plus qu'un tiers. La diminution des rendements initiaux nets peut résulter d'une forte demande ou alors d'une amélioration d'un marché et donc d'une réduction du risque. Tandis que la première concerne l'Europe occidentale, les marchés d'Europe centrale et surtout orientale profitent eux des deux effets. Au vu de cette situation, le potentiel de nouvelles hausses de valeur par une compression des rendements en Europe occidentale et centrale est pratiquement épuisé. En Europe de l'Est, la baisse des rendements initiaux devrait perdurer pour l'instant. Mais l'afflux élevé de capitaux sur le marché immobilier dans ces régions laisse prévoir un tassement rapide. La période de hausse sensible de valeur sur le marché européen des bureaux devrait donc tendre à s'achever prochainement.

Toutefois, l'économie reposant sur une assise solide, il ne devrait pas y avoir de retour aux vaches maigres avec des

pertes financières importantes. Un scénario de rendements stables du cash-flow assorti de rendements de plus-value, allant de modérés à tout au plus légèrement négatifs, paraît beaucoup plus probable dans la situation actuelle.

A l'inverse de leurs semblables européens, les marchés suisses des bureaux ont affiché une faible performance ces dernières années, si l'on se réfère à l'évaluation des chiffres publiés concernant les portefeuilles des investisseurs institutionnels (2006: +5,6%). Mais il ne s'agit là que d'estimations qui ne montrent que de manière restreinte le marché des transactions vu le faible nombre d'opérations de notre marché. A lui seul, le fait que divers investisseurs institutionnels ont du mal actuellement à effectuer de nouvelles acquisitions permet de conclure à un faible marché des transactions. Il est difficile de comprendre vraiment pourquoi, car ni l'inefficience des marchés, ni les différentes fiscalités immobilières dans les divers pays n'expliquent entièrement cet écart.

L'évaluation de la valeur des immeubles de bureaux suisses doit donc s'effectuer en effectuant une distinction entre le marché des transactions et le marché des estimations. Concernant

le premier, le maximum a aussi été atteint en Suisse concernant l'évolution de la valeur. Les professionnels ne doivent plus tabler à court et à moyen terme sur des plus-values notables, mais sans pour autant considérer les valeurs actuelles comme surfaites. Ainsi, la période où des stratégies analogues au Private Equity généraient des rendements élevés des fonds propres devrait toucher à sa fin. En revanche, la situation est différente sur le marché des estimations, c'est-à-dire pour des valeurs comptables estimées par des experts immobiliers. Il existe probablement encore un potentiel concernant les valeurs comptables immobilières, sous réserve qu'il n'y ait aucune baisse significative en matière de taux d'intérêt. Et cela vaut aussi bien pour les bureaux que les autres segments de l'immobilier.

L'évaluation plutôt conservatrice des valeurs comptables, selon les analystes, semble être un phénomène passager, car les évaluateurs s'inspirent beaucoup du passé, en particulier concernant les prévisions de taux. Mais il y a bien évidemment encore beaucoup d'autres critères dont les spécialistes financiers ne tiennent pas forcément compte et qui peuvent venir influencer cet état des lieux.

Initiative populaire fédérale «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement»

Délai imparti pour la récolte des signatures: 7 février 2009

Comité

1. Rudolf Steiner, Räckholdernstr. 18, 4654 Lostorf SO
2. Christian Blandenier, ch. des Bouleaux 1, 2054 Chézard-Saint-Martin NE
3. Francis M. Godel, ch. de la Redoute 2, 1752 Villars-sur-Glâne FR
4. Gianluigi Piazzini, via Nocc 10, 6925 Gentilino TI
5. Ernst Bischofberger, Harschwendi Ost 985, 9104 Waldstatt AR
6. Jacques Chèvre, Kräyigenweg 39, 3074 Muri b. Bern BE
7. Hans Egloff, Brunnenzelgstr. 8, 8904 Aesch ZH
8. Hannes Germann, Bützistr. 22, 8236 Opfertshofen SH
9. Rolf Hegetschweiler, Lanzenstr. 4, 8913 Ottenbach ZH
10. Béatrice Paoluzzo Müller, Bielmatten 12, 2564 Bellmund BE
11. Jürg Pfister, Burgstr. 106, 9000 St. Gallen SG
12. Beat Ries, Walthersburgstr. 6, 5000 Aarau AG
13. Elisabeth Simonius, Fringelistr. 11, 4059 Basel BS
14. Hans-Jakob Studer, Rosenberghöhe 13, 6004 Luzern LU

|

La Constitution fédérale du 18 avril 19994 est modifiée comme suit:

Art. 108a (nouveau) Encouragement de la propriété du logement par l'épargne-logement

- 1 La Confédération et les cantons encouragent l'acquisition d'un logement à usage personnel en favorisant l'épargne-logement.
- 2 Ce faisant, ils respectent les principes suivants:
 - a. tout contribuable domicilié en Suisse peut déduire de ses revenus imposables, à concurrence de 10'000 francs par an, l'épargne affectée à l'acquisition à titre onéreux d'un premier logement situé en Suisse qu'il habitera durablement; les époux faisant l'objet d'une imposition commune peuvent chacun faire valoir cette déduction; la Confédération adapte périodique-

ment le montant maximal déductible au renchérissement; le contribuable peut faire valoir cette déduction pendant dix ans au plus;

- b. pendant la durée de l'épargne-logement, le capital d'épargne et les intérêts servis sur ce capital sont exonérés de l'impôt sur la fortune et de l'impôt sur le revenu;
- c. à l'échéance de la durée maximale d'épargne, seule l'imposition du montant consacré à l'acquisition d'un logement qui sera habité durablement par son propriétaire est reportée.

II

Les dispositions transitoires de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 sont modifiées comme suit:

Art. 197, ch. 8 (nouveau)

8. Disposition transitoire ad art. 108a (Encouragement de la propriété du logement par l'épargne-logement)

La Confédération et les cantons règlent l'épargne-logement dans les cinq ans à compter de l'acceptation de l'art. 108a par le peuple et les cantons. Si les dispositions législatives pertinentes ne sont pas encore en vigueur à cette date, l'art. 108a s'appliquera directement.

Initiative populaire fédérale «Sécurité du logement à la retraite»

|

La Constitution fédérale du 18 avril 1994 est modifiée comme suit:

Art. 108b (nouveau) Mesures fiscales d'encouragement de la propriété du logement

- 1 La Confédération et les cantons prennent des mesures fiscales efficaces pour encourager la propriété du logement à usage personnel et garantir son maintien.

2 A cet effet, ils aménagent notamment le régime des impôts directs de la manière suivante:

- a. lorsqu'ils ont atteint l'âge à partir duquel ils ont droit à une rente de vieillesse en vertu de la législation sur l'assurance-vieillesse et survivants, les propriétaires d'un logement destiné à leur usage personnel ont la possibilité de décider à titre définitif que la valeur locative propre de ce logement ne sera plus soumise à l'impôt sur le revenu à leur lieu de domicile;
- b. s'ils optent pour cette possibilité, les intérêts passifs liés à ce logement, les primes d'assurances et les frais d'administration ne sont plus déductibles du revenu imposable; les frais d'entretien sont déductibles à concurrence de 4000 francs par an, montant que la Confédération adapte périodiquement au renchérissement; les frais liés aux mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement et des monuments historiques sont entièrement déductibles du revenu imposable.

II

Les dispositions transitoires de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 sont modifiées comme suit:

Art. 197, ch. 8 (nouveau)

8. Disposition transitoire ad art. 108b (Mesures fiscales d'encouragement de la propriété du logement)

La Confédération et les cantons édictent les dispositions législatives nécessaires. Si celles-ci n'entrent pas en vigueur dans les cinq ans à compter de l'acceptation de l'art. 108b par le peuple et les cantons, l'art. 108b s'appliquera directement.

NOUVELLES DE LA FORMATION

Le Master of Advanced Studies (MAS) en gestion immobilière

Une approche pragmatique de la formation en immobilier

Le Master of Advanced Studies (MAS) en gestion immobilière est le premier Master du genre organisé en Suisse romande. Mis sur pied en coopération avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), il bénéficie aussi de l'expérience accumulée au cours de trois sessions en Suisse alémanique, grâce à la collaboration de la Haute école de gestion de Zürich (HWZ).

Pour ce Master, nous avons réuni les meilleures compétences disponibles: professeurs des HEG de Fribourg et Genève, de l'Université de Fribourg, de l'EPFL et de la HWZ. Ce team professoral est renforcé par des praticiens de l'USPI

qui donnent à cette formation une approche pragmatique. Pour ceux qui désirent se spécialiser dans une matière spécifique seulement, le cycle du MAS se découpe en trois certificats distincts (CAS) qu'il est possible d'accomplir à la carte. Dans ce cas, le partici-

pant obtient un Certificate of Advanced Studies dans l'un ou l'autre des trois thèmes. Adaptée aux exigences des évolutions les plus récentes, et aux contraintes des métiers de l'immobilier et de l'aménagement du territoire, cette nouvelle formation est un lieu où se tisse un véritable réseau d'acteurs du secteur immobilier.

Bienvenue à toutes celles et à tous ceux qui désirent «investir dans la pierre».

Immobilier: le temps des professionnels

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) se félicite du partenariat conclu avec la Haute école de gestion (HEG) de Fribourg pour la réalisation du premier MAS en gestion immobilière organisé en Suisse romande. Cette nouvelle formation va fortement contribuer à renforcer le professionnalisme de notre secteur.

Car l'immobilier – comme tous les autres secteurs d'activité – n'échappe pas aux exigences de la globalisation et de la nouvelle économie. La gestion quotidienne du domaine construit et à construire est devenue complexe, et les services liés à l'immobilier font de plus en plus appel aux instruments du marketing et de la communication. Par

ailleurs, les règles de l'ingénierie financière anglo-saxonne influence progressivement la manière de concevoir la promotion immobilière. Enfin, les méthodes de gestion expérimentées dans les autres secteurs de l'économie font irruption dans notre domaine.

Le temps des professionnels est venu. Formation et savoir-faire doivent maintenant se mettre à niveau. Mettons-nous au travail!

Un Master pour qui?

Le MAS en gestion immobilière est un cycle de formation en emploi, d'une durée d'un an et demi, et qui s'adresse aux francophones de Suisse occupant les fonctions suivantes:

cadres et dirigeants des sociétés et gérances immobilières, architectes et ingénieurs civils, experts en évaluation du patrimoine immobilier, cadres bancaires, administrateurs de copropriétés, chefs de service de l'urbanisme, spécialistes en immobilier d'administrations publiques, conseils en immobilier d'entreprise, responsables des placements des caisses de pensions. Cette formation est cependant réservée aux titulaires d'un titre supérieur, le diplôme de régisseur et courtier en immeubles

Développez votre carrière et votre entreprise

Vous travaillez depuis plusieurs années déjà dans la filière immobilière et vous avez l'ambition d'y faire carrière?

N'hésitez pas, le MAS en gestion immobilière vous donne l'occasion d'avancer. Complémentairement à votre expérience, ce Master vous garantit d'avoir en main les meilleurs atouts professionnels pour l'avenir.

Vous appartenez à une profession qui a des liens étroits avec le secteur immobilier?

- Ajoutez une corde à votre arc, elle peut s'avérer décisive pour le développement de votre entreprise et de votre situation personnelle. Ne manquez pas les grandes mutations qui changent les règles du jeu.

Une documentation complète est en train d'être éditée et sera distribuée à l'ensemble des membres. La session de cours débutera en janvier 2008 et se déroulera en partie à Paudex et en partie à Fribourg.

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

Master of Advanced Studies (MAS)	Master of Advanced Studies (MAS) en gestion immobilière			
DIPLOME SUPÉRIEUR 2 modules brevets minimum pour accès	Administrateur de biens immobiliers Module: Connaissances professionnelles étendues Examens			
BREVETS FÉDÉRAUX	Module Option Gérance immobilière Examens	Module Option estimations immobilières Examens	Module Option Courtage immobilier Examens	Module Option Promotion immobilière Examens
	Module de base commun connaissances générales par ex.: Droit (CC, CO, LP), Connaissances de la construction, Comptabilité, Economie politique Examens intermédiaires			
Cours de base obligatoire avec examen USPI	Module Cours de base commun général Gérant, Expert, Courtier, autres			
Apprentissage Avec CFC	Formation commerciale de base (OFCF) ou équivalent			

Admissions

Laurent Descombes

Démissions

Brigitte Borgeaud

André Magne

René Lauper

Philippe Nicod

11 septembre 2007	16h30	Paudex	USPI Assemblée générale Conférence du Prof. Stéphane Garelli
20 septembre 2007	17h00	Paudex	CEI 1 ^{er} Séminaire d'automne
25 octobre 2007	17h00	Paudex	ARCID Séminaire d'automne
4 décembre 2007	17h00	Paudex	CEI 2 ^{ème} Séminaire d'automne

Rédacteur responsable: Antoine Chappuis, secrétaire de l'ARCID