

| | |
|--|-------------|
| Billet du Président | pages 3-5 |
| Tableau des tendances | page 6 |
| Activités 2007-2008 – AG et séminaires | pages 7-9 |
| Epargne-logement et fiscalité | pages 10-11 |
| Fonds immobiliers romands: un potentiel de hausse appréciable | pages 11-14 |
| Le marché immobilier vaudois de l'habitation | pages 14-15 |
| Nouvelles de la formation - Promotions 2007 | pages 16-17 |
| Admissions - démissions | page 18 |
| Agenda | page 20 |

Billet du président

Chères Amies, Chers Amis, Chers Membres,

La fin de l'année est déjà à notre porte, bonjour 2008 !

Je profite, comme chaque année, de ces quelques lignes pour vous adresser, au nom du comité et en mon nom, nos meilleurs vœux de santé, bonheur, réussite et épanouissement professionnel pour cette nouvelle année.

Notre comité s'est régulièrement rencontré dans le courant de l'année et nos événements printanier et automnal se sont déroulés à satisfaction. Cependant, force est de constater qu'en période de conjoncture favorable il est difficile de réunir les passions autour des activités de notre chambre et je forme ici le vœu d'une fréquentation plus optimale pour notre 20^{ème} anniversaire que nous fêterons dans le courant de l'automne 2008.

Vous n'êtes certainement pas sans savoir qu'il y a déjà plusieurs années que nous réservons un budget pour cet événement d'importance qui sera, nous l'espérons, à la hauteur des attentes. Mais les moyens mis en œuvre par votre comité ne suffiront pas à eux seuls et je compte vraiment sur la pré-

sence de chacun afin d'apporter tout son éclat à cette fête historique pour notre chambre.

La cérémonie de remise des brevets de gérants a eu lieu cette année au Montreux Palace et c'est dans ce cadre magnifique que M. Alberto FERNANDEZ a représenté notre chambre aux nouveaux brevetés. Je tiens à le remercier vivement pour sa présence et son engagement qui se sont d'ailleurs révélés très efficaces car suivis de plusieurs inscriptions nouvelles. Je profite de l'occasion qui m'est offerte pour féliciter et encourager les nouveaux brevetés qui n'auraient pas encore fait le pas, à le faire et à s'engager pour notre Chambre.

Et une pensée particulière va aux lauréats ayant obtenu les meilleurs résultats.

D'ores et déjà, je vous remercie de bien vouloir réserver la date de notre assemblée générale 2008, qui aura lieu dans le canton du Valais le 8 mai prochain.

La fin d'une année est souvent l'heure du bilan! Que retenir de cette année 2007? Certainement une année prospère dans notre activité mais néanmoins pas exempte d'inquiétudes pour les mois à venir; mais nous en avons toujours, me direz-vous!

Après un démarrage timide, l'année 2007 s'est gentiment avérée très intéressante et pleine de rebondissement annonçant successivement de mauvaises et de bonnes nouvelles. Ainsi au printemps, des études plombaient le marché en affirmant publiquement que l'immobilier était trop cher et que les taux d'intérêts hypothécaires allaient fortement croître.

Certains prétendaient alors qu'il fallait attendre, dans tous les cas ne pas acheter en affirmant que les prix allaient baisser. En plus, la mise en œuvre des nouvelles normes énergétiques et l'obligation d'utiliser des énergies renouvelables pour chauffer les nouvelles constructions allaient augmenter le prix de revient de la construction de manière importante.

Sur la table de nos politiciens, la Lex Kohler devait disparaître à la fin de l'été, mais malheureusement elle y est restée sans solution probante, seulement avec des perspectives d'adaptation de la loi sur l'aménagement du territoire. A ce sujet, la hausse des prix sans l'ouverture de la vente aux étrangers laisse songeur au regard de l'attractivité de notre pays et principalement de l'arc lémanique.

La situation s'est alors inversée au deuxième semestre, notamment à

cause des investissements à risques aux Etats-Unis qui ont eu pour effet des annonces inquiétantes sur les pertes sur les marchés financiers internationaux, non sans raison d'ailleurs, mais qui ont eu pour effet la chute de marchés boursiers et la baisse des taux d'intérêts hypothécaires qui ont alors redynamisé le marché immobilier.

Puis la publication de l'étude de la BCV sur la thésaurisation des terrains dans le canton de Vaud a permis une nouvelle dynamique et un nouvel engouement auprès des investisseurs.

Que faut-il penser de tout cela et quelles sont les perspectives pour l'année 2008?

Seul l'avenir le dira, mais en tout cas, en bon suisse que je suis, je dirai que la prudence est de mise et compte tenu de l'importance du niveau des prix sur l'arc lémanique et même dans des régions, comme Echallens, Cossonay et même Yverdon, le marché de l'immobilier est fragile et sera réactif aux moindres annonces positives ou négatives.

En outre, je suis navré de constater que notre économie immobilière dépend trop des marchés financiers internationaux qui risquent à terme, aidé en cela par les décisions politiques et les

lourdeurs administratives, de mener vers une bulle spéculative dangereuse pour notre marché national.

En effet, la rareté et la cherté vont de pair et le nouveau plan directeur favorisant la densification risque, plus que jamais, de provoquer la thésaurisation des terrains à bâtir.

A cela il faut ajouter la hausse constante des matériaux et de la main d'œuvre.

En conclusion, il apparaît que l'année 2008 s'annonce bonne, dopée par le manque de logement, des taux d'intérêts historiquement toujours bas et une demande importante de logements.

D'ailleurs l'industrie et les multinationales sont demandeurs, car ils construisent et investissent dans la pierre pour leur besoin et de surcroît ils embauchent.

Cependant, des hausses d'intérêts pourraient venir jouer les troubles fêtes dans la seconde partie de l'année 2008 et ralentir le marché de l'immobilier.

Au plaisir de vous revoir, le comité et moi-même vous souhaitons d'excellentes Fêtes de fin d'année et nous vous réitérons nos vœux de bonheur, de santé et de réussite professionnelle.

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 Gabriel WINKLER |

Tendance actuelle du marché immobilier

Tendance au 3 décembre 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 SÉMINAIRE D'AUTOMNE 08

Le 25 octobre dernier s'est déroulé le dernier séminaire de cette année 2007. Celui-ci portait sur l'utilisation de la LPP comme fonds propres pour l'acquisition d'un bien immobilier ou comment utiliser la prévoyance professionnelle et les encouragements à la propriété du logement.

Les orateurs étaient MM. Francis Bourquin, de Hewitt Associates à Neuchâtel et Frank Bottini, responsable clientèle commerciale de la Banque Coop à Lausanne. Le sujet était d'importance et une forte participation l'a confirmé.

Après un bref rappel des éléments figurant dans la Loi sur l'encouragement à la propriété du logement et de ses grands principes, il y a été abordé les effets d'un retrait ou d'une mise en gage de ses avoirs LPP, ceci également en fonction des autres dispositions légales et fiscales. L'approche de la problématique liée au remboursement, saupoudré de quelques éléments statistiques ont permis ensuite d'aborder les avantages et désavantages proprement dits de la dite loi. Le très gros désavantage en cas de divorce a lui

aussi été disséqué tant sur le plan financier que pratique.

Les différents effets liés aux retraits selon les caisses privilégiant la primauté des prestations par rapport à celles privilégiant la primauté des cotisations ont eux aussi été passés à la loupe. Un élément souvent sous-estimé dans le cadre de la primauté des prestations est la réduction des prestations de retraite qui peut être particulièrement importante.

En résumé, les différents avantages d'une telle utilisation sont en cas de versement anticipé:

- Réduction des capitaux qui doivent être empruntés
- Réduction de la charge d'intérêts
- Permet aux personnes qui n'ont pas assez d'économies de constituer des fonds propres

En cas de mise en gage:

- Pas de réduction des prestations
- Conditions avantageuses d'emprunt
- Exempte d'impôt

Les différents désavantages en cas de versement anticipé sont:

- Réduction immédiate et différée des prestations
- Problème en cas de divorce
- Impôts à verser

- Augmentation du travail administratif
- En cas de mise en gage:
- Pas d'apport de fonds propres
 - Plus difficile à comprendre
 - Augmentation du travail administratif

En conclusion, la Loi sur l'encouragement à la propriété du logement a permis à bon nombres d'assurés d'acquérir un bien immobilier, ce qui n'aurait pas été possible sans l'apport de fonds du 2^{ème} pilier

Mais les assurés doivent toutefois être conscients des réductions de prestations engendrées par un retrait ainsi que des risques liés à un divorce.

20^{ème} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2008

L'assemblée générale 2008 aura lieu **le 8 mai** prochain dans les locaux de l'Hôtel du Parc à Martigny. Le choix du canton du Valais comme hôte s'est fait conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale qui a confirmé à une quasi unanimité un état de fait datant des origines de l'ARCID s'agissant de la localisation de la dite assemblée, à savoir, le tournus cantonal annuel. De plus, une fois n'étant pas coutume, cette assemblée sera couplée avec le séminaire de prin-

temps. Le pourquoi de cette façon de faire tient au calendrier des festivités du 20^{ème} anniversaire de votre association que vous concocte votre comité.

SÉMINAIRE DE PRINTEMPS 08

Comme dit plus haut, le séminaire de printemps se déroulera conjointement à l'assemblée générale à l'Hôtel du Parc à Martigny le **8 mai 2008**. Le thème abordé sera: «*comment intégrer l'écologie dans les réalités économiques du milieu immobilier*». Plusieurs intervenants d'obédience différente viendront défendre leur position respective sur le sujet. D'autres informations et les modalités d'inscriptions suivront prochainement.

1988 – 2008: 20^{ème} ANNIVERSAIRE

L'automne de l'année 1988 a vu se dérouler la première assemblée constitutive de l'ARCID, présidée par Yvan de Rahm. C'est en 1987, lors de leur préparation à la maîtrise fédérale, que les futurs diplômés ont ressenti le besoin de créer une nouvelle association. Ils avaient en effet la conviction que la promotion du diplôme en tant que tel était insuffisante, qu'il n'existait aucune infrastructure pour développer celle-

ci et surtout que certains diplômés ne pouvaient même pas être membres de leur association professionnelle cantonale, celle-ci étant exclusivement patronale. De plus, ces associations ne semblaient pas accorder aux diplômés un intérêt plus poussé que «juste poli». Il fallait donc mettre sur pied une organisation inter-cantonale axée principalement vers la valorisation des métiers de l'immobilier au travers des certifications fédérales. Durant les premières années de son existence, l'ARCID ne fut pas forcément la bienvenue auprès des associations pré existantes qui y voyaient là une sorte de concurrence ou tout au moins une «faiseuse d'ombre».

C'est ainsi que Yvan de Rahm et Jean-Marc Schläppi ont débuté une longue collaboration, tant au niveau personnel que professionnel, l'un en mettant son nom et l'autre ses connaissances juridiques à disposition du «bébé» qui venait de naître et qu'ils ont porté sur les fonds baptismaux. Jean-Marc Schläppi fut ainsi le président actif des premiers pas. L'enfance s'est déroulée sous les présidences de Enrique Ortiz et Patrice Iseli et l'adolescence sous les auspices de Olivier Forrestier et Didier Anthoine. La maturité venue, l'ARCID continue son chemin ayant dé-

sormais comme conducteur Pierre Aguet. Le premier numéro du présent Info ARCID date, lui, de mars 1994.

Les objectifs originels de l'association sont toujours les maîtres mots qui motivent actuellement le comité, à savoir la défense des intérêts et la promotion des titulaires de diplômes immobiliers, l'amélioration des contacts avec tous les professionnels de l'immobilier, l'information du public et des milieux intéressés à la profession, l'entretien de relations avec d'autres organisations professionnelles, la promotion théorique et pratique dans tous les domaines de l'activité professionnelle, la préparation aux examens professionnels des acteurs de la profession, leur perfectionnement, l'organisation de séminaires, ainsi que l'encouragement général à la formation continue sous toutes ses formes.

Afin de célébrer dignement ce 20^{ème} anniversaire, le comité va vous proposer une grande soirée festive qui se déroulera au début ou dans le courant de l'automne 2008 et dont la date exacte reste encore à préciser (pour des raisons d'attente de réponses définitives de la part de divers acteurs de la soirée). La date définitive et les détails vous parviendront au cours des premiers mois de l'année.

SÉMINAIRE D'AUTOMNE 08

Le sujet du 2^{ème} séminaire de l'année 2008 est également connu et celui-ci traitera des aspects pratiques et légaux de la constitution d'une Propriété par étages (PPE). La date est fixée au jeudi **30 octobre 2008**. Une invitation suivra en temps voulu.

**Epargne-logement et fiscalité:
vote du Conseil des Etats**

Les propriétaires immobiliers ne devraient pas bénéficier de nouveaux privilèges fiscaux particuliers. Prenant le contre-pied du National, le Conseil des Etats a confirmé son refus de cette évolution. Il est en revanche d'accord de faire une fleur à ceux qui rachètent un nouveau logement.

Par 22 voix contre 15, les sénateurs n'ont pas voulu de quatre initiatives parlementaires et cantonales émanant de l'UDC, de Bâle-Campagne et de deux conseillers nationaux bourgeois. Celles-ci visent à permettre aux cantons d'introduire un régime fiscal privilégié pour celles et ceux qui économisent en vue de devenir propriétaire de leurs murs.

Sous le coup d'un deuxième refus du Conseil des Etats, le texte de Bâle-Campagne passe à la trappe, tandis que

les trois initiatives parlementaires retournent au Conseil National. Pour justifier leur opposition, les partisans du refus ont invoqué des motifs liés à la constitution et l'opposition très forte des cantons à cette proposition. Selon leur avis, la nouvelle déduction irait aussi à l'encontre des efforts en vue d'une simplification du système fiscal.

Une initiative populaire allant dans le même sens ayant été lancée par les milieux de défense des propriétaires, cela faisait également double emploi ont-ils estimé. Le souverain a déjà refusé à deux reprises le principe de l'épargne-logement. Le fisc devra en revanche faire preuve de plus de compréhension envers les personnes qui rachètent un nouveau logement. Par 24 voix contre 12, le Conseil des Etats a fini par accepter de donner suite à une initiative parlementaire émanant du National.

Ce texte, que la commission ad hoc de la Chambre du peuple devra maintenant concrétiser, vise en substance à différer l'imposition des gains immobiliers en cas de rachat d'un logement. Aujourd'hui, l'allègement fiscal pour l'acquisition d'un nouveau bien ne s'applique que si le prix est plus élevé que celui de l'ancien logement. Mais il s'agira de tenir compte de la mobilité

croissante des travailleurs en évitant de leur mettre des bâtons dans les roues lorsqu'ils changent de domicile afin de suivre leur nouveau lieu de travail.

Le Conseil estime aussi que c'est d'abord au souverain de trancher en fonction des deux initiatives populaires qui ont jusqu'au début 2009 pour récolter les signatures nécessaires pour aboutir. Les initiatives parlementaires en la matière doivent maintenant s'effacer devant cette priorité, même si celle-ci va prendre un certain temps. En outre, par le passé, d'autres projets visant des buts assez similaires n'ont pas passé le cap du verdict des urnes.

Fonds immobiliers romands: un potentiel de hausse appréciable

Les fonds immobiliers, associant faible volatilité et performances, voient leur potentiel se développer

Pourtant, bien qu'ils constituent un moyen de placement sûr et rassurant (objet de diversification idéal ou investissement sur la durée), les fonds de placement immobiliers (FPI) ne provoquent pas de ruée en période bour-

sière euphorique. En effet, si, en Suisse, l'univers des fonds de placement rassemble près de 3'000 produits et quelque 600 milliards de francs, seule une vingtaine de fonds représentant à peine une dizaine de milliards sont exclusivement liés à l'immobilier.

Moins sensibles que le marché des actions, les FPI résistent relativement bien aux périodes de baisse de ce dernier, se comportant davantage comme des obligations de qualité. D'autre part, ils encaissent assez bien les périodes de hausse des taux d'intérêt, difficiles pour les obligations. Ces caractéristiques en font un investissement mêlant rendement attractif et maîtrise des risques, qui plus est dans un pays comme la Suisse où le marché immobilier tendu est facteur de rendements.

En effet, le cas de la Suisse est assez particulier, car, tandis que la demande augmente avec les mouvements démographiques et la bonne santé de l'économie, l'offre est ralentie par le système législatif et les mesures politiques qui entravent la construction, la promotion et même la transformation.

A terme, une situation qui provoque une tension générale du marché du logement et pénalise les locataires. Ainsi, à titre d'exemple, en juin 2007,

le taux de vacance des logements dans le canton de Genève n'était que de environ 0,2%, sur le plan national, il avoisinait en moyenne le 1%, alors que l'on estime à 2% la proportion de logements vacants requise pour assurer la fluidité du marché. Cet état de fait n'est pas prêt de se modifier. Même s'il y avait une volonté politique de le faire, les ajustements requis prendraient plusieurs années avant de rééquilibrer le marché vers une situation plus normalisée. Cette situation devient un argument fort en faveur des FPI. Investir dans la pierre dépasse en effet la simple diversification de placements car, en Suisse, tout concourt à sa rentabilité élevée.

Les FPI se distinguent d'abord par la zone géographique concernée et le segment ciblés (logement, locaux commerciaux, bureau). Plus les contours d'une zone et/ou d'un segment sont clairs, plus les gérants pourront optimiser leurs placements. Chaque secteur requérant des connaissances bien définies, la spécialisation étant de mise. De fait, plus le segment visé possède une demande insatisfaite, plus une présence adéquate sera nécessaire.

Caractérisées par des facteurs de rendements très attractifs, Genève, Lausanne ou le bassin lémanique sont des

zones réputées et considérées comme sûres en termes immobiliers. Un déséquilibre pérenne entre offre et demande, induisant un taux de logements vacants très bas, conjugué à une forte augmentation de l'emploi, constituent un terrain favorable aux investissements. Comme aucune réelle amélioration de la situation ne s'annonce, ces régions promettent encore de beaux jours positifs pour les milieux immobiliers.

Mais d'autres régions affichent certains signes de croissance prometteurs, et peuvent intéresser les gérants. A eux de les identifier au bon moment.

Est-il possible de dynamiser la gestion d'un portefeuille d'immeubles? Presque par définition, investir dans la pierre est associé au long terme et à une forme d'immobilisme. Cependant, des stratégies actives ont été adoptées par certains FPI. Un fonds peut par exemple être autorisé à investir activement une part de sa fortune en terrains à bâtir et immeubles en construction au profit des investisseurs: les bénéfices de ces opérations sont capitalisés, puis redistribués sous forme de dividendes (nets d'impôts) lors de la vente de ces immeubles.

Ainsi, certains FPI sont ainsi passés du statut d'observateur à celui d'acteur:

en sortant de leur seul rôle de placement, ils sont devenus pratiquement des promoteurs, associés du secteur de la construction, partenaires des autorités tant cantonales que communales. Ils sont dès lors d'une structure de gestion plus complexe, mais leurs activités les rendent très attractifs, d'autant que les éventuelles augmentations de capital attribuent gratuitement aux détenteurs de parts des droits de souscription pouvant être revendus.

En plus, il s'agit pour eux de mettre en valeur leur portefeuille: aménagement, rénovation, transformation. En outre, l'évolution de la législation peut parfois offrir d'importantes possibilités. Par exemple, les autorisations permettant la surélévation d'immeubles, offrant ainsi un ou deux étages de logements supplémentaires sur un grand nombre de bâtiments existants. Ces changements législatifs représentent un excellent moyen d'accroître la valeur d'un immeuble.

Sur le plan fédéral, alors que la suppression de la Lex Koller semble compromise à moyen terme, la législation relative aux investisseurs professionnels étrangers pourrait néanmoins évoluer ces prochaines années.

Les FPI offrent également certains avantages fiscaux. Cotés en bourse, la liquidité des parts permet de gérer des immeubles à l'instar des actions. En effet, l'acquisition de parts de FPI de droit suisse investissant uniquement dans des immeubles en nom exonère le souscripteur de charges fiscales personnelles, le FPI étant lui-même sujet fiscal.

Dans le cas particulier de l'investissement en propriété directe, le FPI paye les frais fiscaux des immeubles détenus (impôts sur le revenu, impôt sur la fortune, impôt foncier). Aussi, les détenteurs de parts ne supportent que les impôts touchant la fortune du fonds non investie directement dans l'immobilier. Et lors de la revente des parts, aucun impôt n'est dû sur le gain en capital réalisé. En outre, n'étant pas soumis à la Lex Koller et aux accords avec la Communauté Européenne sur la fiscalité de l'épargne, un FPI de droit suisse permet aussi aux investisseurs étrangers d'accéder à l'immobilier de notre pays.

En résumé, pour un investisseur privé, le FPI qui offre un dividende de 3,25% par an correspond au revenu d'une obligation suisse dotée d'un coupon annuel de 5%! De plus, les résultats des FPI ont tendance à suivre l'évolu-

tion des prix des loyers, c'est-à-dire un accroissement à moyen terme. Enfin, contrairement aux obligations, le prix de remboursement du FPI n'est pas bloqué, suivant ainsi l'accroissement des valeurs immobilières à long terme.

Ces avantages ne sont cependant pas réunis chez tous les FPI, puisque beaucoup d'entre eux fonctionnent au travers de sociétés immobilières. Sur le marché romand, seuls trois fonds travaillent en direct avec l'investisseur, à savoir Bonhôte, Solvalor et DREF.

En conclusion, le marché des FPI romands commence à se faire connaître. Ainsi, pour la première fois depuis longtemps, l'offre de produits défiscalisés permet à tout investisseur de mettre en œuvre en toute transparence une action d'investissements liée à l'immobilier. De plus, les excès de la crise des années 90 et ses conséquences sont maintenant digérés. De même, le marché immobilier romand a une marge de progression non négligeable, ceci malgré les plans de zones et autres aménagements du territoire. Les acteurs se multiplient et les FPI intégreront progressivement les portefeuilles des gestionnaires de fortune.

Le marché immobilier vaudois de l'habitation. Vers une pénurie structurelle de logements?

En octobre de cette année, la Banque Cantonale Vaudoise a publié dans ses *cahiers de l'économie vaudoise* sous la plume de MM. Yvan Schmitt, François Jenny et Paul Coudret une étude extrêmement intéressante sur les possibilités d'utilisation du territoire cantonal.

Une fois ratifié et entré en vigueur, le nouveau Plan directeur cantonal devrait offrir au canton un cadre formel qui lui permette d'absorber l'afflux prévu d'habitants tout en préservant le cadre de vie. Ses axes principaux visent une densification du territoire et un recentrage des zones à bâtir sur les localités bien desservies, tant en voies de communication qu'en équipements.

La Confédération a entrepris une démarche tendant à l'abrogation de la Lex Koller, considérée comme discriminante vis-à-vis de la population étrangère. Cette abrogation nécessiterait de modifier la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et obligerait les cantons à revoir leurs plans directeurs en conséquence dans un

délai de trois ans. Le cadre d'application précis reste encore à élaborer.

Le canton de Vaud devrait constater une augmentation importante de sa population, un vieillissement démographique ainsi qu'une diminution de la taille des ménages. Ces évolutions nécessitent une planification adéquate des constructions. Par ailleurs, la conjoncture favorable, conjuguée à des taux hypothécaires historiquement bas, a permis une production de logements soutenue ces dernières années.

Un sondage auprès des professionnels de l'immobilier a révélé une certaine préoccupation face à, d'une part, la pression haussière sur les prix de tous les types de logements et, d'autre part, une tendance à la raréfaction de l'offre en terrains dans les régions porteuses.

Les réserves théoriques de terrains à bâtir encore vierges de construction semblent suffisantes pour répondre aux besoins. Toutefois, vu l'importante consommation observée ces dernières années et le phénomène de leur thésaurisation qui est identifié dans cette étude, cette hypothèse ne se vérifie pas. Cette situation pourrait non seulement freiner la croissance démographique attendue, mais aussi peser

sur la santé économique du secteur vaudois de la construction.

Dans ce contexte probable de diminution de la production de logements, la question du taux de vacance reste d'actualité. Il est donc d'autant plus important de qualifier de manière adéquate son seuil de pénurie, actuellement estimé à 1,5%. Par ailleurs, son évaluation actuelle et future reste un exercice difficile.

L'hétérogénéité du canton de Vaud est bien représentée dans la distribution des prix des terrains, de la propriété et de la location. Les facteurs classiques de situation et d'âge expliquent pour l'essentiel les écarts observés.

Cette étude peut être obtenue directement auprès de la BCV ou sur le site Internet www.bcv.ch



NOUVELLES DE LA FORMATION

PROMOTIONS 2006

La cérémonie de remise des Brevets de gérants d'immeubles a eu lieu au Montreux Palace le 29 novembre dernier et c'est dans ce magnifique cadre que l'ARCID a remis les traditionnels prix aux trois meilleurs d'entre eux.

- 1^{er} prix Gregory Musy
- 2^{ème} prix Myriam Fellay
- 3^{ème} prix Silvia Jutzi

Lauréats du diplôme supérieur de régisseur et courtier en immeubles - Session 2007

M^{me} Véronique **BOUCHE**,
Lutry

M. Jürg **HALLER**, Vevey

M. Olivier **JUILLARD**,
Bussigny

M^{me} Sonia **ROMANO**, Pully

M. Hugo **SBLANDANO**,
Préverenges





Lauréats du brevet fédéral de gérant d'immeubles, session 2007

M. Fabien **ANEX**

M^{me} Jessica **BASQUIN**

M^{me} Cindy **BOVEY**

M^{me} Carole **DESCHENAUX**

M. Dominique **DE REYNIER**

M^{me} Sandrine **EHRET**

M. Benjamin **FAVRE**

M^{me} Myriam **FELLAY**

M^{me} Nathalie **GAVILLET**

M. André **GLASSEY**

M^{me} Cindy **JOLIAT**

M^{me} Silvia **JUTZI**

M^{me} Maria **KUSTERS GERBER**

M. Cédric **METROZ**

M^{me} Evelyne **MONNEY**

M. Grégory **MUSY**

M^{me} Carine **REGAZZONI**

M^{me} Danièle **SAVARY**

M^{me} Montserrat **THOMAS**

M. Steve **VUICHARD**

M. Pierre **ZÜRCHER**

Admissions

Géraldine Rolle

Carine Regazzoni

Sandrine Ehret

Pierre Zürcher

Fabien Anex

Démissions

Jean-Marie Pichonnaz

Planification du programme des cours

Afin de donner une vision plus complète de la programmation des différents cursus de formation, nous vous prions de vous référer au tableau ci-dessous.

Au vu des effectifs potentiels annoncés dans chacune des options réglementaires des brevets fédéraux, la commission a été dans l'obligation de répartir ces formations de telle manière.

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

| Cours | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|------|------|------|------|
| Base | | | | |
| Brevets Module A | | | | |
| Option Gérance | | | | |
| Option Estimation | | | | |
| Option Courtage | | | | |
| Option Promotion | | | | |
| Diplôme supérieur MAS en gestion immobilière | | | | |

| | | | |
|-----------------|-------|----------|---------------------------|
| 8 mai 2008 | 16h30 | Martigny | ARCID Assemblée générale |
| | 17h30 | | Séminaire de printemps |
| 30 octobre 2008 | 17h00 | Paudex | ARCID Séminaire d'automne |

Rédacteur responsable: Antoine Chappuis, secrétaire de l'ARCID