

INFO-ARCID NO 34

JANVIER 2009

Sommaire

- Billet du président
- Admissions/démissions
- Tableau des tendances
- Activités 2008 - 2009 – AG et séminaires - Nouvelles de la formation
- 20^{ème} anniversaire
- Rénovations et isolations
- Immobilier en France – situation
- Immobilier commercial en Europe
- Deux piliers de l’immobilier américain
- Le marché immobilier romand
- Agenda

BILLET DU PRESIDENT

Chères Amies, Chers Amis, Chers Membres,

Après avoir épuisé trois présidents au cours de ces quelques années passées au comité, il m'aurait été difficile de refuser la demande de mon prédécesseur Pierre Aguet, à savoir lui succéder à la tête de votre comité. Et c'est courant mai 2008, lors de la dernière assemblée générale qui d'est déroulée au centre des Congrès de Martigny, que la passation de « pouvoir » a eu lieu.

Je profite de l'occasion pour vous remercier de la confiance témoignée, et je veillerai à répondre à vos attentes, aider dans cette entreprise par des personnes de qualité, qui tout comme votre serviteur, sont motivées à œuvrer au sein de votre comité et à y insuffler une nouvelle dynamique.

Mes remerciements vont également à mon camarade Pierre Aguet qui, durant ces trois années, et ce malgré une charge professionnelle et familiale conséquentes, a su représenter notre Chambre au mieux de ses intérêts, et mener à bien les différents projets. Qu'il en soit ici chaleureusement remercié.

Un merci particulier également à la dernière représentante de la gente féminine au sein du comité, Myriam Rong, qui a également remis son mandat lors de cette assemblée générale. Je lui souhaite beaucoup de bonheur dans son nouveau rôle, à elle et à toute sa petite famille. Quant à son remplaçant, M. Gabriel Winkler, de Neuchâtel, j'espère qu'il trouvera dans sa nouvelle activité le même plaisir.

Il ne vous aura pas échappé que votre Chambre fêtera cet automne ses 20 ans d'activités. Outre un changement de nom, une professionnalisation de son secrétariat et un rapprochement de notre organisme fédérateur, toute association doit évoluer et s'adapter aux réalités de notre société actuelle. Conscient de cet état de fait, votre comité désire poursuivre la réflexion initiée il y a de cela déjà plusieurs années, quant aux buts à atteindre, et surtout la définition des moyens à mettre en œuvre.

A cet effet, une première commission s'est d'ores et déjà réunie, et cette dernière devrait être à même de vous présenter dès la rentrée une série de mesures et de propositions. Nul doute que celles-ci devraient répondre aux attentes de chacun.

En parallèle, je vous rappelle de réserver la date du 7 novembre 2008, et surtout de vous inscrire à notre soirée de gala, tant le cadre que le spectacle prévus seront de qualité. J'espère très sincèrement vous y rencontrer nombreux, et pour celles et ceux qui hésiteraient encore, je vous invite à prendre connaissance de la présentation de la soirée citée plus après dans votre Info-Arcid.

S'agissant de formation professionnelle, c'est avec plaisir que j'ai appris que le nombre de participants au cours de base était en constante augmentation. A une époque où la transmission de l'information est vitale et surtout la compréhension de cette dernière indispensable, la formation reste l'un des moyens les plus efficaces pour promouvoir nos métiers et surtout, répondre de manière professionnelle aux exigences de nos clients. Si certains acteurs du marché immobilier romand semblent l'oublier, il appartient à chacun de nous de garder à l'esprit qu'un personnel qualifié et formé de manière reconnue reste un gage de succès pour toute entreprise responsable.

Enfin, je profite de l'occasion pour rappeler aux titulaires du diplôme qu'il reste encore quelques places pour les prochains cours de préparation au Master en gestion immobilière, qui devraient débiter cet automne. Je vous engage vivement à vous y intéresser, et à contacter dans les meilleurs délais notre secrétaire, M. Antoine Chappuis.

Dans tous les cas, j'espère que vous avez passé un très bel été, et me réjouis de pouvoir compter sur votre participation active, et ce dès la prochaine rentrée.

Bien amicalement

Stéphane Holzer, président

LE COMITÉ

ARCID – Chambre suisse des diplômés de l'immobilier

Président:	Stéphane HOLZER	
Vice-président:	Alberto FERNANDEZ	
Membres:	Pierre AGUET	Patrick BOURQUIN
	Yves CACHEMAILLE	Patrick CANTIN
	Michel NARBEL	Italo TRIACCA
	Gabriel WINKLER	

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.

ETAT DES MEMBRES

ADMISSIONS

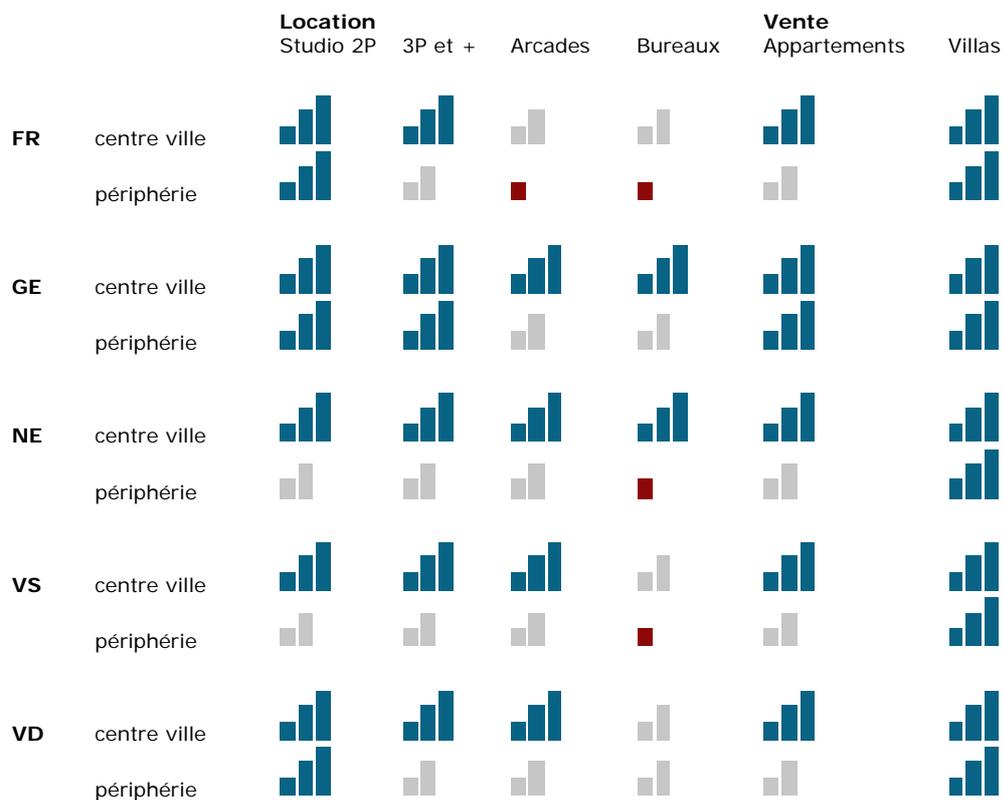
Roberts Michael

DÉMISSIONS

Pierre Duboux	Charles Favre
Serge Frein	Karine Freymond
Michel Grosfillier	Céline Henchoz Lenoir
Zoé Lambercy	J.-Louis Leuenberger
Fabrice Nicolier	Maria J. de Oliveira
Jean-Jacques Saudan	Laurence Turin

TENDANCE ACTUELLE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Tendance du : 12/12/2008



bon :

moyen :

mauvais :

1 = Marché soutenu

2 = Marché peu actif

3 = Marché déprimé

ACTIVITÉS 2008 - 2009

21^{ème} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2009

Celle-ci se déroulera le jeudi **7 mai 2009** dès 16h30 à Neuchâtel. Elle sera, à l'instar de celle de 2008, couplée à un séminaire de formation.

Séminaire de printemps 2009

18 mars 2009 - 16h00 à Ouchy/Lausanne

Ce séminaire est organisé en parallèle avec le salon de l'Immobilier (SIL) de Lausanne qui se déroulera du 18 au 22 mars à Ouchy. Le sujet du séminaire portera sur la « *thésaurisation des terrains et garantie de la propriété* ».

Les discussions se termineront vers 18h00 et la manifestation se poursuivra au travers de la partie inaugurale du salon en question qui se déroulera dans la grande tente sise sur la Place de la Navigation toute proche.

Séminaire du 9 octobre 2008

Le 9 octobre dernier, nous avons eu le plaisir de recevoir, en tant qu'orateur, Monsieur Philippe TRUAN, directeur du Fonds de placement immobilier Solvalor, ceci dans le cadre de notre dernier séminaire dont le thème portait sur "*l'immobilier indirect et les fonds de placements*".

Ce séminaire s'est déroulé alors que le mois d'octobre a vu les marchés financiers de la planète entière plonger dans le rouge. Il a donc coïncidé dans un contexte où il était d'autant plus intéressant de connaître l'avis d'un professionnel confirmé.

Il est particulièrement remarquable de constater que la Suisse se démarque des autres pays par le fait que nous sommes l'un des rares pays (voire peut-être le seul ?) dans lequel il existe des fonds

immobiliers spécialisés dans le secteur résidentiel. Cela est notamment dû par la forte proportion de locataires que compte notre pays. Ce particularisme permet de plus à ces fonds d'avoir une taille suffisante afin de pouvoir captiver l'intérêt des investisseurs. La Suisse compte à ce jour 21 fonds immobiliers (commerciaux, résidentiels et mixtes), dont 17 sont cotés en bourse. Il existe une réelle tradition en Suisse pour ce genre de placements, puisque le premier fond de ce genre a été créé en 1938 déjà.

Notons aussi que la demande pour ce type de placements est en constante augmentation. Nous en avons pour preuve le fait que la valeur totale des fonds immobiliers de droit suisse est passé de 10.5 mia en 1999 à 16.3 mia en 2008, alors que dans ce même laps de temps, les fonds en actions ont vu leur fortune baisser !

Selon les dernières statistiques connues en Suisse, les fonds détiennent un peu plus de 58'000 logements, ce qui peut paraître énorme, mais en réalité cela ne représente pas plus de 1.6 % du parc de logements.

Monsieur Truan nous a également appris que la réglementation spécifique suisse relative à ces fonds les met à l'abri d'un manque de liquidités. En effet, lorsqu'un porteur de part demande à un fonds le rachat de ses parts, un délai de 12 à 24 mois est octroyé à celui-ci pour s'exécuter. Ce qui permet d'éviter, comme cela s'est produit en Grande-Bretagne par exemple, qu'un fonds se retrouve du jour au lendemain à court de liquidité par l'afflux massif de multiples demandes de rachat.

Cet exposé, fort intéressant, présenté de façon dynamique par notre orateur, s'est terminé par des questions ouvertes, portant pour certaines d'entre-elles, sur la situation actuelle sur les marchés boursiers. Sans être pessimiste, Monsieur Truan s'est montré

prudent en précisant que les années à venir dans l'immobilier suisse allaient être un peu moins flamboyantes que celles que nous venons de vivre.

L'année 2009 nous dira si le marché Suisse saura résister à la morosité ambiante !

Publication

A signaler un ouvrage fort intéressant sur les règles à respecter en matière d'investissements immobiliers, à savoir celui du Professeur genevois Martin Hoesli, *Investissement immobilier : décision et gestion du risque*, Editions Economica, Paris, 230 pages.

Nouvelles de la formation

Au printemps 2009, débutera le cours de formation préparant à la première étape des brevets, à savoir le module A « **connaissances générales** ».

En outre, dès la mi mars 2009, il est également proposé à toutes les personnes intéressées et détentrices du module A « connaissances générales » ou d'un autre brevet « ancienne formule » un cours de formation préparant aux examens du **Brevet fédéral option courtier en immeubles**, ainsi qu'un cours de formation préparant aux examens du **Brevet fédéral option gérant d'immeubles** dont leurs épreuves respectives se dérouleront en novembre 2009.

Pour tout renseignement : 021 796 33 51

1988 – 2008 : 20^{ème} ANNIVERSAIRE

Afin de célébrer dignement ce 20^{ème} anniversaire, le comité vous avait proposé une grande soirée festive qui s'est déroulée le vendredi 7 novembre 2008 au Lausanne Palace.

La soirée a commencé dès 19h00 par un grand apéro permettant à chacun d'arriver sans stress et de lui permettre de profiter de « réseauter » et de fournir à son estomac de quoi patienter jusqu'au repas de gala proprement dit.

Puis, vers 20h00, une fois que tous nos invités prestigieux furent arrivés, à savoir M. le Président de la Confédération Pascal Couchepin accompagné de l'ensemble des ses collègues du Conseil Fédéral, du Syndic de Lausanne, M. Daniel Brélaz et d'un certain nombre d'autres personnalités, il a été possible de nous détendre et de nous divertir au cours du spectacle spécialement présenté pour nous par Yann Lambiel, l'humoriste bien connu. Sa vision personnelle de la politique étant infiniment plus drôle que celle concoctée par nos dirigeants.

Vers 21h15, les quelques 145 personnes présentes ont pu alors passer à table pour faire un sort digne de ce nom aux différentes saveurs que les Chefs du Palace nous avaient concoctées. Enfin en dernier acte, chacun a pu profiter à sa guise des différentes possibilités qu'offrent les nuits lausannoises.

Grâce à certaines réserves et à nos sponsors, à savoir la Banque Coop, les Retraites Populaires et la maison Zug, que nous profitons ici de remercier, il a pu être possible de vous proposer cette soirée à un prix relativement modeste par rapport à l'ensemble des prestations.



Un public nombreux



Le chef de l'armée



Un invité surprise



Un syndic lausannois.....



Un Johnny plus vrai que nature.....



Un buffet bien garni



Bref, toutes les traditions sont respectées !!

Encore un grand merci à nos sponsors du 20^{ème} anniversaire

fair banking
banque coop


Les Retraites Populaires
Services aux Institutionnels



Pas de crise dans l'immobilier suisse ?

Selon un sondage de l'Association suisse des propriétaires de maisons, qui regroupe près de 300'000 propriétaires du pays, le marché immobilier domestique ne connaîtrait apparemment pas la crise.

L'Association a interrogé quelque 80 courtiers, mandataires et agences et la majorité n'ont constaté aucune dégradation des conditions du marché.

Les prévisions pour 2009 sont même généralement optimistes, malgré quelques voix sceptiques, principalement quant à l'évolution du marché des surfaces commerciales. Dans ce domaine, la moitié des sondés s'attendent à un niveau de prix inchangé et 37% s'attendent même à des baisses.

Concernant les villas, 40% s'attendent à des prix inchangés ou même à la hausse. Quant aux immeubles à plusieurs logements, 46% des professionnels interrogés prévoient que les prix vont rester stables, alors que 30% s'attendent à les voir augmenter.

En 2009 enfin, le prix du terrain à bâtir devrait augmenter selon 60% des sondés, alors qu'ils ne sont que 11% à prévoir une baisse. Et 57% s'attendent à voir les coûts de construction

Malgré la baisse des taux, l'immobilier vacille

Les taux hypothécaires sont en chute libre. Les banques rivalisent pour appâter les preneurs d'hypothèques, à l'exemple de la Banque cantonale de Zurich, qui a baissé son taux variable à 2,5 %. C'est que la Banque nationale suisse a montré l'exemple, en baissant son taux d'intérêt directeur trois fois en six semaines : il a

chuté à un niveau historique de 1%. En revanche, l'Office fédéral du logement n'a pas répercuté la crise sur le taux hypothécaire de référence, qui sert depuis septembre à indexer les loyers. Celui-ci reste à 3,5%.

En conséquence, la conjoncture reste bonne et les indices sont au beau fixe avec une demande soutenue et pour l'instant une absence de bulle spéculative. Quelques signes inquiétants noircissent cependant le tableau.

«La crise financière a peut-être permis d'éviter, du moins partiellement, la crise immobilière». La bulle n'a juste pas eu le temps de se former et la Suisse n'est pas aussi menacée par la crise qui frappe durement nos voisins européens. Apparemment, il n'a pour l'instant aucune baisse tangible d'activité. Au contraire, il manquerait des objets pour parvenir à répondre aux demandes des clients.

Ce discours est similaire chez plusieurs responsables d'entreprises immobilières. Globalement, ils ne ressentent pas les effets de la crise et le bassin lémanique est encore en pleine euphorie.

Les arguments autorisant cet optimisme ne manquent pas. Premièrement, le marché immobilier suisse risque moins de s'effondrer puisque, contrairement aux marchés européens, il n'a pas dérivé dans une bulle spéculative durant les années de croissance. En effet, les banques ont tiré les leçons de la crise des années 1990 et ont mené une politique de financement plus raisonnable. De même, les mouvements démographiques sont restés importants en 2008, et la baisse des taux hypothécaires encourage désormais les acheteurs à passer à l'acte.

Certaines voix discordantes se font néanmoins entendre dans ce concert d'optimisme. Car, depuis plusieurs semaines, le marché est devenu instable,

changeant, chaotique, comme sans logique. Des objets restés sans intérêt pendant des semaines, déclanchent tout d'un coup un regain de contacts, notamment avec la baisse des taux qui est intervenue.

Le marché vit actuellement un peu au jour le jour. A certains postes d'observation, on entend de premières remarques signifiant que le courtage commence à souffrir. Plusieurs témoignages concordent à dire que des transactions bien avancées se sont arrêtées du jour au lendemain, les clients ayant renoncé faute de moyens suffisants. La situation est très volatile.

Du côté de Genève, certains ne se montrent guère plus encourageants. Il est constaté un net recul des ventes depuis l'été. Recul qui s'est encore prononcé en octobre. Il semble même que la baisse des transactions se situe entre 10 et 20%. Les ventes diminuent entre autres parce que les banques sont devenues plus frileuses. Tous les types de biens seraient touchés, du moyen de gamme au luxe. Evidemment, la baisse des taux hypothécaires retarde quelque peu les effets négatifs de cette morosité. Mais il ne serait pas sage de tabler là-dessus pour acheter, même avec des taux fixes. Dans deux ou trois ans, la situation peut s'avérer totalement différente avec des taux qui auraient pris l'ascenseur.»

Autre sujet d'inquiétude pour les professionnels de l'immobilier, la situation économique générale. Les prix élevés sont souvent le fait d'étrangers fortunés qui veulent investir en Suisse. Ce qui a créé un décalage avec les capacités financières locales. Les prix vont donc devoir se corriger pour répondre à la demande suisse.

Beaucoup d'experts fondent leurs espoirs sur l'immobilier comme valeur refuge pour les investisseurs, les caisses de pension notamment, fortement perturbées par les pertes réalisées sur des marchés financiers

en pleine déconfiture. Mais les choses ne pas si simples. L'immobilier demeure intéressant en tant qu'investissement intrinsèque, toutefois, de tels placements se pensent à long terme. Il est moins facilement réalisable qu'un investissement en obligations et par conséquent beaucoup moins sensible à des variations rapides de liquidités.

Tout le monde semble par contre d'accord sur le fait que la situation devrait s'éclaircir ce printemps.

Et la France ?

En France, l'immobilier s'enfonce dans la crise, avec une chute spectaculaire des mises en chantier et des ventes de logements depuis l'été, apportant de l'eau au moulin des professionnels qui réclament au gouvernement un plan de relance pour ce secteur gros pourvoyeur d'emplois.

Entre août et octobre, les mises en chantier de logements ont reculé de 20,6%, comparé à la même période un an plus tôt, et les ventes de logements neufs ont chuté de 44% au troisième trimestre, selon les chiffres officiels publiés. Le nombre de permis de construire a également baissé de 24,4% entre août et octobre.

Il semblerait qu'il n'y ait aucune trace par le passé d'une baisse d'une telle amplitude, même au début des années 90. Sur les douze derniers mois (novembre 2007 à octobre 2008), le nombre de mises en chantier est en repli de 14,3% et le nombre de permis de construire recule de 24,4%.

Pour répondre à la demande de logements non satisfaite en France, l'objectif affiché du gouvernement était de construire 500'000 nouveaux logements par an.

Ces mauvais chiffres dans la construction font suite à un effondrement des ventes des logements neufs, alimenté par les craintes

des ménages pour leur pouvoir d'achat et un durcissement par les banques des conditions d'accès aux crédits.

Au troisième trimestre 2008, un peu moins de 16'300 logements ont ainsi trouvé preneurs, soit 44% de moins qu'à la même époque en 2007. Le deuxième trimestre avait déjà été marqué par une baisse de 33,9%.

Cette année devrait se terminer avec environ 365'000 mises en chantier (-16% par rapport à 2007) et 2009 devrait connaître le "creux de la vague" avec un chiffre compris entre 325'000 et 330'000 selon les pronostics.

Il y a de quoi être pessimiste car la crise a paralysé les ventes en automne et on ne sent pas une volonté des banques de prêter aux particuliers, ni d'accorder des garanties aux professionnels. L'année 2009 sera "l'année de tous les dangers" avec une chute prévue de l'activité de 6% en volume.

Aussi les professionnels réclament-ils des mesures de relance, à l'instar de celles qui pourraient être annoncées pour l'automobile.

Ils souhaitent notamment une baisse de la TVA de 19,6% à 5,5% pour les ménages qui peuvent bénéficier d'un prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf, soit les deux tiers des Français. Cette mesure serait pour beaucoup tout à fait appropriée car cela profiterait immédiatement aux acheteurs potentiels qui pourraient passer à l'acte". Face à la crise, le gouvernement, lui, met notamment en avant son "programme d'achat aux promoteurs privés de 30'000 logements" dont la construction était prévue mais n'a pas été lancée par crainte d'un manque d'acheteurs.

Sans mesure de soutien, ce sont probablement plusieurs centaines de milliers d'emplois qui risquent de disparaître à moyen terme dans cette branche.

La construction emploie actuellement en France près de 1,5 million de salariés. En 1997, lors de la précédente "descente aux enfers de l'immobilier", ce nombre était tombé à 1,1 million.

Economies d'énergie:

Quelles économies fiscales dans le canton de Vaud ?

Pour en savoir plus, il faut se référer au règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (RDFIP) du 8 janvier 2001 et plus particulièrement à son chapitre III intitulé «Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement».

Mesures relatives à l'enveloppe du bâtiment

Parmi les mesures considérées aux yeux du fisc comme «mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables », il faut citer tout d'abord celles ayant trait à l'enveloppe proprement dite du bâtiment:

- L'isolation thermique des sols, murs, toits et plafonds jouxtant l'extérieur, des locaux non chauffés ou le terrain.
- Le remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique.
- La pose de colmatages.
- L'installation de sas non chauffés.
- Le renouvellement de jalousies ou de volets à rouleau.

Mesures relatives à l'amélioration des installations

Sont mentionnées également les dépenses

liées à l'amélioration des installations du bâtiment. Relevons entre autres:

- Le renouvellement du générateur de chaleur, à l'exception de son renouvellement par des chauffages électriques fixes à résistances.
- Le remplacement des chauffe-eau, à l'exception du remplacement des chauffe-eau à circulation par des chauffe-eau centraux.
- Le raccordement à un réseau de chauffage à distance.
- La pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables.
- La pose et le renouvellement d'installations servant avant tout à l'utilisation rationnelle de l'énergie (par ex. dispositifs de réglage, vannes thermostatiques de radiateurs, pompes de recirculation, ventilateurs, isolation thermique des conduites, de la robinetterie ou de la chaudière, etc.).
- L'assainissement de cheminée lié au renouvellement d'un générateur de chaleur.
- Les mesures de récupération de la chaleur, par exemple dans des

installations de ventilation et de climatisation.

Les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie.

- Le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie (cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, etc.), qui font partie de la valeur de l'immeuble.

Sur le plan cantonal, l'article dudit règlement précise que le taux de déduction pour ce type de travaux se monte à 100%.

Au niveau de l'impôt fédéral direct, le taux de déduction est de 50% au cours des cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble et, passé ce délai, de 100%. Ce dispositif légal changera prochainement dans le cadre du processus de l'abrogation de la pratique Dumont.

Il est donc capital de bien se renseigner, avant d'entreprendre des travaux de cette nature et surtout sur la manière dont ils seront considérés sous l'angle fiscal.

L'ensemble des informations nécessaires est disponible sur le site www.aci.vd.ch.

AGENDA

(dernière page)

13 mars 2009	14h00	Paudex	CEI - Séminaire sur la Méthode hédoniste <i>M. Kaspar Fierz: "la théorie moderne de l'évaluation immobilière: bases théoriques et champs d'application des modèles économétriques dans l'évaluation immobilière".</i>
18 mars 2009	16h00	Ouchy / Lausanne	ARCID Séminaire de printemps <i>« thésaurisation des terrains et garantie de la propriété »</i>
1er mai 2009	9h00	Genève	CEI AG 2009 + grand Séminaire <i>M. Philippe Favarger : "Méthodes dynamiques d'évaluation : taux d'actualisation et de capitalisation"</i>
7 mai 2009	17h00	Neuchâtel	ARCID AG 2009 + grand Séminaire

Rédacteur responsable: Antoine Chappuis, secrétaire de l'ARCID

A participé à ce numéro : M. Alberto Fernandez