



**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

Avril 2003

Sommaire :

	Billet du Président	pages 1-3
	Tendance actuelle du marché immobilier	page 4
	Admissions	page 4
	Activités	page 5
	Séminaires	page 6
	Brevet fédéral de courtier en immeubles	pages 7-8
	Entretien avec un professionnel de l'immobilier	pages 9-11

Billet du président

Dans un premier temps, qu'il nous soit permis de souhaiter la bienvenue aux jeunes diplômés qui ont rejoint tout récemment les quelques 230 membres de l'ARCID. N'est-il meilleure reconnaissance pour notre Chambre que ces nouvelles adhésions d'employés qualifiés, de cadres, chefs d'agence, dirigeants qui, à travers leur fonction et qualité de membre, contribueront à un renforcement de la profession toute entière.

L'année 2003 sera pour l'ARCID l'occasion d'affirmer ses orientations en matière de formation, d'information mais aussi de rappeler sa vocation rassembleuse axée sur la pratique du terrain. Une année qui s'annonce «haute en couleur» pour notre branche immobilière.

Citons sur le plan législatif la révision du droit du bail dont l'acceptation en vote final du contre-projet par les chambres au mois de décembre 2002 a inéluctablement précipité le lancement d'un référendum orchestré par l'ASLOCA. Il y a fort à parier que les 50'000 signatures seront récoltées d'ici au 4 avril 2003.

Affaire à suivre le 30 novembre 2003 lors de la votation populaire si l'initiative de l'ASLOCA sur les loyers loyaux devait être rejetée le 18 mai 2003.

Et que se passerait-il en cas de refus de l'initiative et du contre-projet? La conséquence en serait le maintien du droit actuel. Certains entrevoient derrière ce scénario la résurgence de l'accord trouvé en 2002 par la FRI, l'USPI et l'ASLOCA. Pourquoi pas...?

Initiative, référendum, le résultat des votations populaires sera déterminant. Le constat est amer pour les bailleurs. Un carcan législatif de plus. Alors, chers membres, n'oubliez pas de voter NON à l'initiative de l'ASLOCA.

D'ores et déjà, je vous prie de retenir la date du 18 septembre 2003 en référence au séminaire d'automne dont l'un des thèmes portera sur le nouveau droit du bail et ses campagnes de votations. Force oblige.

Notre Chambre se veut également une plate forme d'informations. Assurément, les synergies «USPI, Direction des cours, ARCID», nous permettent de vous informer des derniers événements sur la scène politique fédérale mais aussi en matière de formation professionnelle.

Ainsi, plusieurs de nos membres, décideurs et chefs d'entreprises suivent avec intérêt la réforme en profondeur de la Formation Commerciale de Base qui aura une incidence directe sur l'embauche de leurs apprentis dès 2003. Nous devons rappeler que l'USPI travaille de concert avec son homologue suisse alémanique le SVIT pour mettre sur pied cette formation remaniée. M. Antoine Chappuis, au titre de responsable de la formation de l'USPI, par le biais de la CER, mène les travaux relatifs à ce dossier, avec l'appui de la Commission romande pour la formation professionnelle (CRFP)

A noter que le règlement définitif a été publié le 30 janvier 2003. Il sera suivi du guide méthodique.

Enfin, faut-il rappeler que notre site Internet entièrement remodelé est à disposition de tous les membres. Cet outil de travail est mis à la disposition de chacune et chacun d'entre vous. A travers son forum, n'hésitez pas à interroger ou consulter les membres, proposer des sujets, échanger des idées. C'est là aussi l'un des buts de notre Chambre.

Chers membres, Chers amis, voici une année 2003 qui s'annonce bien chargée. Législation immobilière qu'elle soit cantonale ou fédérale toujours plus contraignante sur fond de crise économique. A l'ordre du jour, autorisations et contrôles, méfiance et suspicion.

Autant de contraintes qui accréditent l'existence de notre Chambre comme trait d'union dans le paysage immobilier romand.

Bien amicalement.

Didier Anthoine, président

Le comité

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

Président:	Didier ANTHOINE
Vice-Président:	Stéphane HOLZER
Membres:	Chantal de GOUMOIS Alberto FERNANDEZ Alain EGGERTSWYLER Marcel GROSSMANN Michel GENSOLLEN Grégoire HAEHLEN Fabio MELCARNE Marie-Claude MÜLLER
Secrétaire:	Antoine CHAPPUIS

Tendance actuelle du marché immobilier

	LOCATION Appartements			VENTE Commerciaux		
	stud.-2P	3P et +	arc.	bureaux	apts	villas
FR	↑	↑	↑	↓	→	→
GE	↑	↑	↑	→	→	→
NE	↑	↑	→	→	↑	↑
VS	→	↑	→	→	↑	↑
VD	↑	↑	→	→	↑	↑

Avis des membres du comité représentant les différents cantons de Suisse Romande
En raison de la pénurie d'objets, la situation reste tendue dans les grandes villes

- ↑ = marché porteur pour les régions
- = marché moyen pour les régions
- ↓ = marché tendu pour les régions

Admissions

Sophie Colle, Genève

Michel Grofillier, Genève

Activités

15^{ème} Assemblée générale

Jeu­di 15 mai 2003 dès 16h30 à Saillon et Vétroz

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

Nous aurons tout d'abord l'opportunité de visiter l'importante infrastructure des Bains de Saillon, ceci dès 16h30:

“ Il existe près de Saillon une source d'eau chaude minérale. On la croit ferrugineuse; son dépôt est le même que celui des eaux de Louèche. Quelles soient ses qualités, les diverses guérisons, que cette eau a opérées sur nombre de personnes encore vivantes, prouvent son efficacité ; la source entre dans l'eau dont les habitants de Saillon font usage, et c'est à ce mélange que l'on y attribue l'absence des goêtres et du cretinisme. Il est de fait, qu'il ne s'y trouve ni goêtres, ni cretin, ... , que des playes regardées comme incurables, et diverses maladies cutanées, ont été guéries par l'effet de cette eau. Cette source, dont l'analyse n'a pas été faite jusqu'ici, semble donc mériter l'attention du Gouvernement ou des amis de l'humanité (l'orthographe est d'époque!).

En 1976, une première piscine est exploitée commercialement et en 1983 débute véritablement le thermalisme à Saillon avec l'ouverture du centre thermal qui offre:

- 4 piscines thermales
- L'espace bien-être Carpe Diem: 3 bains de vapeur, 2 saunas, pédiluves, massages
- relaxants, enveloppements d'algues, ...
- Un espace forme-fitness et aérobic
- Un hôtel ****

Les Bains de Saillon sont reconnus comme station de cure par la société suisse de médecine thermique et climatique.

Pour la deuxième partie, soit l'Assemblée proprement dite et le repas, nous nous rendrons au Relais du Valais à l'Abbaye de Vétroz (à quelques minutes en voiture de Saillon), vieille bâtisse entourée de vignes, construite en 1734 et dont la cave est à la hauteur (si l'on peut s'exprimer ainsi) de sa réputation. De plus amples détails vous parviendront avec la convocation à l'Assemblée.

Séminaire de printemps 2003

Jeudi 19 juin 2003 de 17h00 à 19h30 au Centre Patronal à Paudex/Lausanne

Nous vous rappelons juste les sujets de notre séminaire de printemps (pour le détail, vous pouvez vous référer à Info ARCID N° 22): il est proposé en 1^{ère} partie, une réflexion sur la nouvelle Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2002.

La 2^{ème} partie abordera la problématique de l'amiante.

Une invitation vous parviendra dans le courant du mois de mai. Vous avez aussi la possibilité de vous inscrire par le biais de notre site Internet.

Séminaire d'automne 2003

Jeudi 18 septembre 2003 dès 17h00 au Centre Patronal à Paudex/Lausanne

Ce mois de septembre se situant à mi-chemin entre deux importantes votations populaires concernant l'avenir du droit du bail en Suisse, le Comité a estimé nécessaire de faire le point de la situation, à savoir:

- Présenter le nouveau droit du bail en cas de victoire de l'initiative de l'ASLOCA. Cette éventualité serait bien évidemment très dommageable pour les professionnels de l'immobilier.
- Présenter le nouveau droit bail selon le contre projet du Conseil Fédéral (en cas de refus de l'initiative de l'ASLOCA). Ce projet devra encore passer le cap du référendum le 30 novembre prochain.

En deuxième partie, nous vous proposerons une approche de la problématique de la production énergétique par le biais des éoliennes et notamment au travers du projet jurassien.

Le Brevet fédéral de courtier en immeubles

Le projet de la nouvelle formation dans le domaine du courtage (brevet fédéral) prend de plus en plus forme et il nous est permis ici, dès lors, de vous en dévoiler un peu plus.

Rappelons que l'idée d'une telle formation était dans l'air depuis quelque temps déjà, notamment provoquée par la réputation, hélas, pas toujours très bonne, aux yeux de la clientèle, des professionnels du courtage.

Les cours menant à ce brevet fédéral de courtier(ière) en immeubles (en allemand: Immobilien-Vermarkter(innen)), soit environ 200 périodes, se dérouleront en principe sur trois semestres et regrouperont les branches suivantes (liste non exhaustive): le marché immobilier, le marketing, le marketing immobilier, le mandat d'acquisition, le marketing d'acquisition, les méthodes de vente, le droit fiscal, le CO, le droit du bail, le CC, le registre foncier, la LP et liquidation de gage, l'estimation immobilière, le financement, l'économie politique, l'analyse – cartes et plans, la gérance – état locatif, la PPE et les objets spéciaux. Le tout sera couronné par un travail sur un cas pratique.

Ces diverses branches seront réparties en 4 grandes matières d'examens, soit:

1. Marketing, marketing immobilier et communication
2. Gérance et droit du bail, PPE, connaissances juridiques (CC, CO, fiscal, etc)
3. Estimations immobilières et connaissances techniques
4. Economie politique, connaissances financières

Les examens seront composés de 6 épreuves écrites d'une durée de deux à quatre heures et de 4 épreuves orales de 40 minutes.

Selon la formation initiale immobilière des candidats (disposer de l'un des trois titres supérieurs existants), des dispenses partielles d'examens pourront être obtenues selon le titre.

Ce programme ambitieux devrait permettre, à terme, d'améliorer sensiblement les capacités de nos professionnels et donc leur image de marque et de permettre aux futurs brevetés de retrouver la confiance du public.

Démarrage probable de cette formation en Suisse romande: janvier 2004 avec examens en juin 2005.

Les conditions pour pouvoir s'inscrire à l'examen exigeront 3 ans de pratique dans le milieu immobilier pour autant que le candidat soit titulaire d'un CFC d'employé de commerce ou d'un autre titre reconnu d'une durée de formation de trois ans au minimum. Dans les autres cas, une expérience en milieu immobilier de 4 ans sera alors exigée.

Le règlement définitif doit être encore approuvé par les deux Associations responsables, soit l'USPI et le SVIT, et par l'OFFT, ce qui devrait être chose faite à la fin de ce printemps. Pour tout renseignement: 021 796 33 51

N O N à l'initiative sur des loyers loyaux
le 18 mai 2003

Entretien avec un promoteur immobilier

M. Yvan de Rham, vous êtes administrateur de la régie éponyme qui est active dans tous les différents secteurs de l'immobilier. Vous vous concentrez en particulier sur la promotion.

Qu'est-ce qui a changé dans votre métier de promoteur ces 20 dernières années?

Les changements qui me paraissent les plus importants au cours de ces 20 dernières années ont été le volume de construction et la professionnalisation. Le volume a en effet sensiblement baissé et les intervenants sont moins nombreux et plus professionnels.

La nature des promotions a aussi sensiblement évolué puisque l'on est passé d'un secteur porteur de l'artisanat et du bureau à celui de la villa et de la PPE. Naturellement, il faut savoir ce que l'on entend d'abord par promoteur. Pour moi, c'est celui qui prend le risque d'une construction qui n'est pas destinée à son propre usage.

En matière de procédure, elles ont continué à se complexifier, mais cela fait partie des contraintes de l'évolution de notre société. Le tri des déchets est devenu une nouvelle charge et la dépollution des terrains un nouveau risque qui peut être parfois très lourd.

Quels sont les activités où un développement immobilier est encore florissant?

On peut dire qu'aujourd'hui le marché immobilier est essentiellement un marché de niches, que ce soit dans le tourisme, notamment dans certaines stations valaisannes, dans les bureaux pour certaines grandes sociétés qui s'implantent ou se transforment et dans le logement pour les villas ou les quartiers qui se développent.

Quels sont les tendances des milieux politiques pour l'encouragement à la construction?

Pour répondre d'une manière caricaturale, je dirais que l'on vit ici dans un enfer qui est pavé de bonnes intentions. La protection des locataires paralyse petit à petit les investisseurs et les impôts que l'Etat n'ose pas réduire dans les circonstances actuelles démoralisent ces mêmes investisseurs. Contrairement à ce que l'on imagine souvent, nos règlements sont certes des obstacles, mais ils apportent une qualité de vie qu'en général la société est prête à payer, car chacun en profite à long terme. Mais l'absence durable des réactions de l'appareil cité plus haut provoque sans aucun

doute un ralentissement socio économique et une offre moins abondante de logements.

Comment appréhendez-vous l'avenir de la construction?

Il est difficile de faire des prévisions à moyen ou long terme dans le domaine de la construction. On pourrait penser aujourd'hui que le fameux dicton «quand l'immobilier va, tout va» s'est inversé depuis une dizaine d'années. Toutefois l'élément déterminant de la construction est la croissance démographique et la croissance du pouvoir d'achat. Nous sommes l'un des pays au monde avec le plus grand nombre de m² par habitant. Pourra-t-on conserver, voire faire progresser cet atout?

Quant aux démographes, ils prévoient ces prochaines années, une croissance de la population.

Qui sont les promoteurs d'aujourd'hui et comment sont-ils formés?

Il est difficile de répondre à cette question car cela dépend de la définition que l'on donne du promoteur: la plage est très large. C'est parfois l'Etat, c'est souvent les entreprises générales et c'est énormément d'acteurs individuels, visibles, et parfois peu visibles qui font ce métier par passion de l'objet et sans ambition de taille dans le marché. Leur formation est donc à l'évidence très variable.

Quels sont vos rapports avec les clients institutionnels?

Dans le cadre de nos activités, nous ne faisons pas de promotion pour des institutionnels.

Quelles sont vos relations avec les régisseurs et courtiers?

Les régisseurs et courtiers sont des partenaires essentiels à toute promotion et parfois ils se confondent avec l'activité même du promoteur. En effet, c'est le régisseur pour un immeuble d'appartements à louer ou le courtier pour un immeuble d'appartements à vendre qui assurera la commercialisation de la promotion. Ce sont eux qui sont en contact avec le marché et ils sont donc essentiels pour la définition d'un bon produit.

Quels outils informatiques un bon promoteur doit-il posséder?

Là aussi, cela dépend de la nature du promoteur. Quand le promoteur intègre l'activité de l'architecte, il faut un équipement informatique lourd qui va du dessin au bon

de paiement. Mais le promoteur qui se limite à l'essence même de son activité, c'est à dire à la prise de risque et qui collabore pour tous les aspects techniques avec les corps de métiers nécessaires se débrouillera très bien avec un tableau Excel!

Comment les gens considèrent-ils votre profession?

En fait, quand on parle de promoteur, on parle plutôt d'un état d'esprit que d'une profession. La considération des gens pour cette activité est directement ou proportionnellement liée à leurs propres connaissances ou compréhension de cette activité. Dans nos contacts, je dois dire que c'est très souvent une prise de responsabilité appréciée, mais il faut le reconnaître aussi parfois, envie: une réalisation bien terminée semblant toujours avoir été facile à faire!

Quels sont vos rapports avec les associations professionnelles de votre profession?

En la matière, il n'y a pas, à proprement parler, d'associations professionnelles. Nos relations associatives se font dans le cadre de celles des régisseurs et courtiers.

Quelle est la durée moyenne entre la conception d'un projet et la remise des clés aux utilisateurs?

En ce qui concerne la construction, une fois le permis de construire délivré, 18 mois à 2 ans; avec des délais plus courts pour des immeubles industriels. Depuis la naissance du projet, il faut au minimum doubler ces durées qui peuvent encore largement s'allonger s'il y a une procédure de plan de quartier à traiter.

Quelles sont les qualités essentielles d'un bon promoteur?

A notre sens, un bon promoteur est celui qui a la capacité d'anticiper les besoins de ses clients futurs. C'est d'ailleurs ce qui le différencie de l'architecte constructeur ou du constructeur architecte qui développera une construction, soit pour se donner du travail ou soit réaliser une ambition centrée sur ses intérêts et non celui de l'utilisateur futur. Ce n'est pas ici un jugement, mais une caractéristique.

Comment voyez-vous votre profession dans vingt ans?

Certainement très différente dans les moyens, mais sans aucun doute très semblable à ce qu'elle est aujourd'hui dans son essence: une capacité de synthétiser les observations, une volonté de mesurer et de prendre des responsabilités élevées, et enfin, une énergie obstinée pour accomplir.

Agenda

9 mai 2003	9h00	Genève	Séminaire de la CEI
15 mai 2003	16h30	Saillon	AGO de l'ARCID
18 mai 2003	Votation populaire: initiative ASLOCA: pour des loyers loyaux		
19 juin 2003	17h00	Paudex	Séminaire de l'ARCID
20 juin 2003	17h00	Interlaken	Case story de la FIABCI
18 septembre 2003	17h00	Paudex	Séminaire de l'ARCID
25 septembre 2003	17h00	Paudex	AG de la CEI
24 octobre 2003		Lausanne	Congrès suisse des professionnels de l'immobilier
30 novembre 2003	Votation populaire: Contre-projet droit du bail		



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