

Un réseau mondial

Les estimations immobilières dans
l'environnement international

Aujourd'hui pour demain

Pourquoi la durabilité
est rentable

Voir les choses en grand

Claudio Rudolf à propos de la
mégatendance de l'urbanisation

Concevoir intelligemment

Des solutions numériques
pour l'économie immobilière





Impressum

Concept et réalisation: alert AG; direction du projet: Charlotte Bodmer; photographie: Manuel Rickenbacher; design: Daniel Kauer
Sites: lotissement ROY à Winterthur | Traduction et relecture: SVIT Suisse | Sous réserve de modifications et d'adaptations.

Le SVIT œuvre avec détermination à l'avenir du secteur immobilier: une voix politique influente, un vaste réseau, une formation axée sur la pratique, des services exclusifs pour les membres et des informations professionnelles solides.

Bon à savoir



Les cinq piliers de l'économie immobilière

Le SVIT assure la relève

Dans l'ensemble de la Suisse, la SVIT School dispose d'une part de marché de près de

80%

Page 6

Aujourd'hui encore, la Suisse affiche le **plus faible taux de propriétaires** au monde, notamment en raison de l'importance des obstacles réglementaires. Toutefois, le taux de logements en propriété augmente continuellement: dernièrement, il est notamment passé de 34,6% à

38,4%



Le SVIT en bref

Page 10



Les biens immobiliers les plus chers du monde

se trouvent en Chine: Shanghai, Pékin et Canton dominent le classement du Prime International Residential Index (PIRI 100).

Une surprise à la dixième place:

Gstaad, dans l'Oberland bernois.

Marché international

Page 14

Le rêve immobilier des Suisses

Une maison avec un chauffage respectueux de l'environnement et une vue sur le lac.

Les vieux bâtiments sont les plus gros producteurs de CO₂. Les nouveaux bâtiments dotés d'installations photovoltaïques modernes, de pompes à chaleur ou de systèmes de récupération de chaleur performants présentent un **potentiel de centrale énergétique autonome.**

Investir durablement

Page 16



Des perspectives réjouissantes



Alors que les femmes suisses optent pour une belle **vue sur un lac**, les hommes préfèrent plutôt admirer les **Alpes**.

Plus de **90%**
des immeubles d'habitation font
moins de cinq étages.

Page 18

La mégatendance de l'urbanisation



L'économie du partage (sharing economy)

ouvre de nouveaux modèles de gestion dans le secteur de l'immobilier: les surfaces vacantes dévolues au logement ou au travail peuvent être proposées ou louées temporairement.

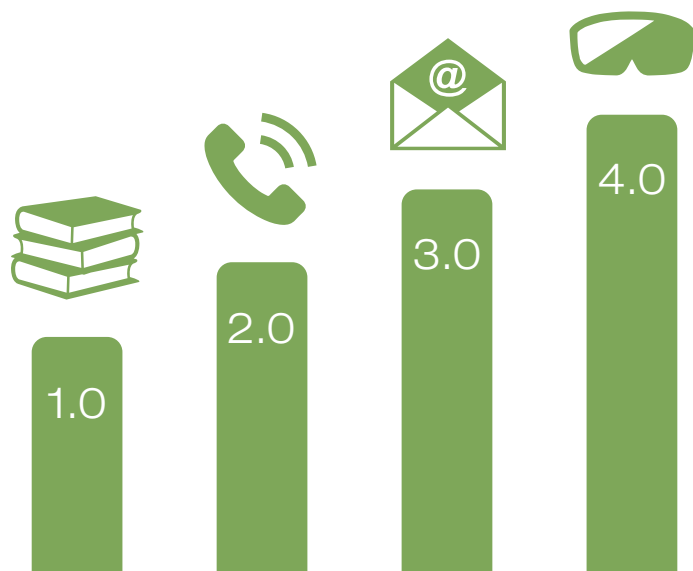
Le monde
du numérique

Page 22

L'évolution de la communication

Si le papier représente la communication immobilière **1.0**, le téléphone/fax la **2.0** et l'e-mail la **3.0**, les nouvelles technologies telles que la messagerie instantanée, la réalité virtuelle et les modèles 3D constituent alors la communication immobilière **4.0**.

Par exemple, **Slack** est un nouvel outil de chat pour les entreprises qui permet à chaque département de communiquer de façon plus transparente, plus informelle et plus rapide, dans le même style que WhatsApp.





«Au SVIT, les enseignants sont issus du monde professionnel, les classes sont d'une taille idéale et l'enseignement va de pair avec un accompagnement individuel. En outre, cet environnement permet d'étendre ou d'élargir son réseau d'affaires personnel.»

Sabrina Boeniger, gérante d'immeubles avec brevet fédéral, travaille chez Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG

Le présent comme l'avenir

La formation, les réseaux, l'engagement politique, le savoir-faire et les services novateurs: c'est dans ces cinq domaines que le SVIT agit en pionnier pour représenter efficacement les intérêts de l'économie immobilière auprès du public et faire avancer la branche.

En Suisse, l'économie immobilière constitue un marché important: elle génère 37 700 emplois à plein temps, soit une part de 14 pour cent, produit 100 milliards de francs suisses de valeur ajoutée brute et 12,4 milliards de rentrées fiscales. L'évolution de la branche est donc décisive.

Au cœur du marché

De nombreux emplois et un grand prestige: dans le secteur immobilier, les spécialistes bien formés sont recherchés comme jamais. Pour accéder à l'un de ces postes lucratifs, il suffit de choisir le partenaire idéal: la SVIT School. D'autant plus que la formation dans le secteur de l'immobilier fait face à différents défis: l'individualisation, la numérisation et l'internationalisation font évoluer la branche. Il vaut donc la peine de

miser sur un partenaire de formation expérimenté et dynamique pour favoriser sa propre carrière.

L'individualisation exige de plus en plus des capacités spécifiques, les profils professionnels changent. Avec sa proximité du marché et sa longue expérience, le SVIT parvient toujours à répondre aux demandes les plus récentes issues du terrain et propose également des cours orientés sur les besoins pour des petits groupes.

La SVIT School répond à la progression de la numérisation en instaurant l'apprentissage mixte (blended learning), qui allie formation en classe et e-learning. En fin de compte, dans le contexte de l'internationalisation, les prestataires de services immobiliers dépendent de moins en moins de



Vous trouverez
plus d'infor-
mations sur
www.svit.ch

C'est un fait: à l'heure des plateformes de réseaux sociaux, les échanges numériques gagnent en importance. Mais la confidentialité du bouche-à-oreille reste irremplaçable, en particulier durant les phases de planification et d'évaluation.

Le SVIT propose le réseau adéquat. Les organisations membres sont responsables des réseaux régionaux, tandis que l'association faîtière SVITSuisse est compétente pour l'ensemble du pays. Le point fort de l'année est le Swiss RealEstate Forum. Cet événement offre une nouvelle occasion d'échanger des idées dans une atmosphère simple. Le succès de cet événement: un mélange réussi d'assemblée des délégués, de réseautage, de conférenciers de haut niveau, de tables rondes, ainsi que d'événements parallèles et d'animations en direct.

leur implantation géographique et les entreprises internationales recrutent aussi sur le marché suisse, ce qui ne cesse de renforcer l'importance des diplômes internationaux. Le cursus «Bachelor of Arts in Real Estate» développé par le SVIT est unique et offre aux titulaires d'un brevet fédéral la possibilité d'obtenir un titre académique reconnu internationalement. La pratique reste capitale: grâce à leur proximité avec l'association, les étudiants sont intégrés dès le début dans le secteur immobilier suisse et leur réseau personnel s'agrandit dès la première heure de cours, par des contacts avec les autres élèves, les enseignants et les experts externes du secteur.

Bon à savoir: celui qui se forme au SVIT apprend des meilleurs. C'est ce que confirment le label «eduQua», label national pour les institutions de formation continue, mais aussi les taux de réussite des élèves SVIT aux examens fédéraux. Ainsi, l'association veille à ce que la relève de la branche soit parfaitement formée.
[En réseau vers l'avenir](#)

«Le SVIT offre à chaque membre la plateforme qui lui correspond: depuis les premiers contacts lors de la formation jusqu'aux dîners de gala en passant par les forums professionnels. Et ces relations permettent de faire des affaires.»

[Dr Beat Schwab, président du CA de Zug Estates Holding AG et CA CFF](#)

La relève est l'avenir de l'association. Le SVIT Young, la commission des jeunes fondée en 2016, veut continuer à penser le secteur immobilier de manière vivante et tournée vers l'avenir. Les jeunes se rencontrent dans un cadre décontracté pour échanger avec leurs collègues sur des sujets d'actualité dans l'immobilier. Ils participent également aux événements officiels du SVIT et s'intègrent ainsi de manière optimale dans l'environnement de l'association dès le début de leur jeune carrière.

Donner une voix

Un trop-plein de réglementations détermine l'agenda politique: Lex Koller plus stricte, renforcement considérable de la protection des données ou encore la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Pour éviter la surréglementation, pour préserver et protéger la propriété, le SVIT représente un ordre économique libéral avec une voix forte.

«Le SVIT garantit un échange de vues institutionnalisés sur la politique, exprime son point de vue sur des sujets d'actualité et assure ainsi la publicité du secteur immobilier. J'apprécie les informations techniques qualifiées des responsables SVIT.»

Peter Schilliger, conseiller national PLR,
CEO de Herzog Haustechnik AG


Le SVIT s'engage avec succès dans les campagnes électorales, par exemple aux votations nationales et régionales: une vingtaine de candidats soutenus par le SVIT ont été réélus ou ont fait leur entrée dans les chambres hautes ou basses. L'association fournit également à ces politiciens les informations spécialisées nécessaires et des arguments concluants pour le travail politique.

De plus, le SVIT s'exprime en temps opportun dans les procédures de consultation sur les questions de politique économique et, au besoin, se joint à des associations partenaires pour obtenir plus d'attention. Le SVIT prend donc également position sur des sujets populaires. Afin de se tenir en permanence au courant des derniers développements à Berne, un noyau dur de représentants du monde politique et du secteur immobilier se réunit régulièrement pour un échange de vues. De cette façon, les intérêts de l'association restent à l'ordre du jour afin de pouvoir garantir à ses membres un avenir axé sur les aspects économiques.

On peut compter sur lui

Les services déterminants du SVIT sont plus que jamais nécessaires dans un monde de plus en plus complexe: lorsque les médias font état d'une pénurie de logements, ces informations sont basées sur le taux de logements vacants de l'Office fédéral du logement. Ici, le SVIT permet de relativiser en calculant et en publiant deux fois par an l'indice du logement en ligne OWI. Ainsi, l'association rend la discussion sur la pénurie de logements plus objective et offre une meilleure connaissance de la situation: l'OWI est basé sur les durées d'annonce de tous les appartements proposés en location sur les plateformes Internet suisses. Ces temps de publication permettent une évaluation plus différenciée de l'offre et de la demande, au niveau de chaque espace et segment du marché, et donnent au secteur la possibilité de réagir de façon ciblée.

L'OWI est développé par le SVIT en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute (SwissREI). Il s'est imposé comme l'institution avant-gardiste du secteur immobilier. Cette recherche appliquée a également donné lieu à un modèle d'estimation hédoniste développé exclusivement pour les membres du SVIT qui permet une évaluation rapide, axée sur le marché et peu coûteuse des maisons individuelles et des copropriétés. Les expertises sur la conformité à l'usage local et du quartier qui ne sont disponibles que pour les membres sont également utiles pour tout litige avec les locataires. Afin de résoudre toutes les autres



«Les services aux membres sont la carte de visite de l'association: elle fournit des services de base solides et souvent des outils innovants tels que le modèle d'évaluation hédoniste développé par le Swiss Real Estate Institute.»

Jean-Jacques Morard,
CEO de Rham SA

questions juridiques avec le moins d'efforts et de frais possibles, l'association propose également le tribunal arbitral de l'économie immobilière suisse.

Le SVIT est toujours disponible pour offrir les bons conseils, qu'il s'agisse d'un conseil personnalisé ou des dernières tendances du secteur. Pour se construire cette position de leader, l'association développe en permanence de nouveaux services et instruments qu'elle présente toujours en priorité et en exclusivité à ses membres. En effet, une bonne information permet d'avoir une longueur d'avance et donc un avantage sur le marché.

Savoir ce qui est possible

L'avancée de la numérisation transforme le paysage médiatique, change notre comportement de lecture et rend de nouveaux formats nécessaires. C'est pourquoi le SVIT fournit ses informations professionnelles par l'intermédiaire de différents canaux et travaille en permanence sur de nouveaux modèles de publication électronique.

En outre, l'association apporte à ses membres des réponses à toutes les questions spécifiques à la branche, toujours avec la profondeur nécessaire et préparées par des experts en fonction du groupe cible. Ceux qui veulent savoir ce qui préoccupe le secteur suisse de l'immobilier et qui s'intéressent aux mouvements mondiaux trouveront cette information transmise de façon concise dans «immobilia». Cette

revue spécialisée est publiée mensuellement et fournit des informations sur les derniers événements politiques, les tendances du marché et toutes les activités de l'association.

«Dans notre pays, le SVIT est la seule institution qui prépare et publie des informations pour le secteur de l'immobilier au niveau professionnel. Les livres sur le droit du bail, par exemple, sont des ouvrages de référence indispensables, non seulement pour la formation et le perfectionnement, mais aussi pour la pratique.»

Prof. Dr Hans-Rudolf Schalcher, consultant en planification intégrée de la construction, professeur émérite de l'EPF de Zurich

Pour les membres qui ont besoin d'informations plus détaillées, le SVIT publie la série «Immobilienwirtschaft kompakt», un recueil de publications professionnelles sur tous les thèmes de l'économie immobilière. La revue juridique «MietRecht Aktuell» offre de précieux conseils aux propriétaires fonciers. La revue scientifique «Swiss Real Estate Journal» publie tous les deux ans des articles issus de la recherche appliquée, de l'enseignement et de la pratique et présente les questions immobilières que l'Institut SwissREI analyse systématiquement.

Mais qu'il s'agisse des résultats de la recherche, d'un ouvrage de référence standard ou d'événements immédiats, les personnes qui veulent être informées peuvent faire confiance au SVIT: l'association informe ses membres sur les sujets actuels du secteur, par le biais de bulletins d'information, de flash d'actualités ou de son propre site web. Afin de développer le secteur immobilier suisse en tant que branche économique de pointe et d'ouvrir la voie vers l'avenir, le SVIT réunit les connaissances d'experts, les actualise et fait avancer les questions d'actualité.



Compétente, renommée et polyvalente: l'association en quelques mots

Le SVIT se répartit entre dix organisations membres dans toute la Suisse auxquelles s'ajoutent cinq chambres autonomes de professionnels: la Chambre des experts, la Chambre des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage, la Chambre Suisse des Courtiers en Immobilier, la Chambre de Facility Management et la Chambre professionnelle des propriétaires par étage.

Organisations membres régionales

SVIT Argovie	SVIT des deux Bâle	SVIT Berne	SVIT Grisons	SVIT Suisse orientale
SVIT Romandie	SVIT Soleure	SVIT Tessin	SVIT Suisse centrale	SVIT Zurich

Chambres professionnelles

Chambre suisse des experts (OSE)	Chambre des conseillers indépen- dants en maîtrise d'ouvrage (KUB)	Chambre Suisse des Courtiers en Immobilier (OSCI)	Chambre de Facility Manage- ment (FM)	Chambre professionnelle des propriétaires par étage (STWE)
-------------------------------------	---	---	---	---

Organisations de prestations de services

SVIT School	Tribunal arbitral de l'économie immobilière suisse	Commission suisse des examens de l'économie immo- bilière (CSEEI)	Organisation pour la formation com- merciale fiduciaire / immobilière (OFCF)	SVIT Verlag AG
-------------	--	--	---	----------------

L'Association suisse des professionnels de l'immobilier (SVIT Suisse)

Le SVIT regroupe dix organisations membres et cinq chambres professionnelles. Pour ses membres, l'association est un partenaire expérimenté à 360 degrés qui offre et développe une large gamme de services à la pointe du marché, ainsi qu'un savoir-faire et un réseau de premier ordre.

L'adresse pour le savoir-faire immobilier

Le SVIT représente les intérêts politiques et économiques de ses membres dans la gestion, la vente, le conseil, le développement ou l'évaluation. Avec ses organisations membres, le SVIT est présent dans les quatre régions linguistiques et peut ainsi répondre aux besoins spécifiques de ses membres.

Swiss Real Estate Institute (SwissREI)

Le think tank de l'économie immobilière suisse: en tant que fondation indépendante propre à la branche, SwissREI définit des thèmes économiquement pertinents et formule des scénarios pour l'avenir.

Des chercheurs qui voient loin

L'institut mène des recherches proches de la pratique et offre aux membres de l'association une grande valeur ajoutée avec des directives et des normes, ainsi que les derniers chiffres clés et benchmarks. Le SVIT et la Haute Ecole de gestion de Zurich (HWZ) ont créé l'Institut en commun.

Chambre suisse des experts (CSE)

Les spécialistes en évaluation de la CSE connaissent bien le marché et ont une connaissance approfondie des questions de construction ainsi que des réglementations comptables les plus importantes. Toute personne travaillant avec un professionnel de la CSE bénéficie de procédures d'évaluation standardisées, de critères uniformes et d'analyses approfondies.

Une véritable renommée

L'association professionnelle des experts indépendants et certifiés en évaluation immobilière compte près de 220 membres dont la grande qualité est garantie par un examen d'entrée. La chambre offre à ses membres sélectionnés, outre un large éventail de possibilités de formation continue, un espace pour des échanges professionnels intensifs. La CSE coopère régulièrement avec des organisations professionnelles internationales sur les dernières tendances et normes internationales.

Chambre des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage (KUB)

Les projets de construction sont souvent des territoires inconnus pour le profane: les coûts doivent être surveillés, les délais respectés et le travail vérifié: ici, les conseillers en maîtrise d'ouvrage offrent des conseils techniques neutres et aident à éviter les obstacles.

Des experts qualifiés

La KUB se porte garante d'un conseil complet aux clients en tant que label de qualité, elle garantit des connaissances fiduciaires et approfondies ainsi qu'une compétence professionnelle conforme au code de conduite du SVIT, qu'il s'agisse d'honoraires ou de conflits d'intérêts à éviter. En plus d'un titre prestigieux, les membres de la KUB bénéficient également de publications pratiques, d'un transfert de connaissances sûr et d'un réseau solide.



Chambre Suisse des Courtiers en Immobilier (CSCI)

Acheter et vendre: les experts de la chambre des courtiers savent ce qui est important. L'éventail des services offerts par les membres de la CSCI s'étend du courtage de copropriétés, de maisons individuelles, d'immeubles d'habitation et de propriétés commerciales jusqu'au concept d'utilisation pour des projets de grande envergure.

Transmettre des biens immobiliers... tout en garantissant la sécurité

Tous les spécialistes de l'immobilier de la CSCI appliquent et cultivent une éthique professionnelle rigoureuse. La marque CSCI s'engage donc à offrir la meilleure qualité, avec un haut niveau de connaissance du marché et des calculs de prix réalistes. Les membres de la CSCI sont reconnus comme des spécialistes certifiés de l'immobilier, bénéficiant du réseau de l'association et d'une recertification selon les normes internationales en vigueur.

Chambre professionnelle des propriétaires par étage (STWE)

Les personnes qui travaillent avec un expert STWE peuvent compter sur un professionnel disposant d'une expertise complète dans l'exploitation, le maintien de la valeur et la rénovation des biens immobiliers. Et comme différents types de propriétaires se rencontrent dans une même propriété, il comprend aussi les processus de dynamique de groupe.

Un savoir-faire approfondi

La Chambre professionnelle renforce la réputation de ses membres dans le secteur et promeut l'attractivité du gestionnaire de copropriétés. Elle soutient ses membres pour leur formation à cette tâche particulière et les assiste sur les questions spécifiques.



Chambre FM de l'Association suisse des professionnels de l'immobilier (SVIT FM Suisse)

SVIT FM Suisse se consacre au Facility Management. Depuis sa fondation en 2007, elle s'est imposée comme une garante de qualité à l'échelle nationale pour la gestion globale des biens immobiliers tout au long de leur cycle de vie.

Développement des bénéficiaires et de la valeur

SVIT FM Suisse fait se rejoindre des propriétaires, investisseurs, utilisateurs et prestataires de services aussi bien dans le domaine de l'immobilier institutionnel que commercial et crée ainsi des solutions tournées vers l'avenir avec une plus-value pour les propriétaires et de nouvelles opportunités pour l'ensemble du secteur immobilier.

Organisation pour la formation commerciale fiduciaire/immobilière (OFCF)

Pour l'avenir de l'économie immobilière, une formation initiale et continue solide et s'adaptant en permanence aux nouveaux défis est essentielle. En collaboration avec d'autres institutions, le SVIT Suisse organise la formation commerciale de base dans le cadre de l'OFCF.

Une promotion efficace de la relève

L'OFCF accompagne les établissements d'apprentissage et les apprentis tout au long de la formation. Cela garantit une réussite harmonieuse de la formation des apprentis dans le secteur immobilier suisse et l'arrivée de jeunes professionnels qualifiés.

Tribunal professionnel

Les membres du SVIT Suisse s'engagent à respecter des principes éthiques de la profession afin d'assurer des prestations de qualité et de continuer de rehausser la réputation de l'économie immobilière. Dans l'objectif du respect de ces codes de conduite, le SVIT dispose d'un Tribunal professionnel qui juge les infractions éventuelles.

Des directives strictes et mesurables

Le Tribunal professionnel est composé de son président, du CEO du SVIT Suisse et de quatre à huit membres élus par le conseil exécutif de l'association. Cet organe assure un niveau élevé de protection des consommateurs dans l'économie immobilière suisse.

Tribunal arbitral

Le Tribunal arbitral de l'économie immobilière suisse est l'adresse idéale pour régler les litiges immobiliers avant qu'ils ne s'aggravent. Les parties peuvent établir la compétence du Tribunal arbitral au moyen d'une clause compromissoire dans le contrat ou, après qu'un différend a éclaté, au moyen d'une convention distincte entre les parties et écarter ainsi la coûteuse juridiction ordinaire.

Sans faire grand bruit

Des experts sont juges sur les questions techniques: Le Tribunal arbitral a été créé par le SVIT début 2005 en tant qu'instrument axé sur les besoins pour le règlement efficace, compétent et discret des litiges spécifiques au secteur.

Chambre suisse des experts (CSE)

Les experts en estimation immobilière sont des évaluateurs formés et ils connaissent le terrain. Pour devenir un expert SVIT, il est nécessaire d'apporter une attestation du nombre d'estimations réalisées et de réussir l'examen d'entrée CSE. Aujourd'hui, les experts examinent des aspects dont il n'était pas encore question il y a quelques années: les risques de perte et les anticipations sur les taux d'intérêt, mais aussi les évolutions démographiques et leur impact sur les valeurs de marché. Les membres de la CSE répondent à ces attentes croissantes et disposent toujours des connaissances les plus récentes.

Une valeur ajoutée au quotidien

Le Swiss Valuation Congress et les Swiss Valuation Standards (SVS) font de la CSE un partenaire solide et tourné vers l'avenir. Ils définissent les termes de valeur les plus importants et assurent ainsi une meilleure comparabilité dans le domaine de l'estimation immobilière, y compris au niveau international.

www.svit.ch/fr/cse



Un réseau mondial

La Suisse est l'un des pays les plus internationalisés du monde. Cet environnement multinational accroît les exigences en matière d'évaluation foncière.

L'internationalisation a aidé des millions de personnes à prospérer. La petite Suisse occupe une place prédominante: selon l'indice de la mondialisation du KOF de l'EPF de Zurich, elle fait partie des cinq premiers pays en termes d'interdépendance internationale. Les multinationales ne jouent un rôle aussi important dans pratiquement aucun autre pays. Elles sont basées en Suisse en raison des bonnes conditions-cadres, telles qu'une sécurité élevée.

Cependant, l'internationalisation est elle aussi en train de changer et semble avoir atteint son plafond. Le Credit Suisse Research Institute prévoit que l'avenir sera multipolaire, avec de nombreux accords commerciaux régionaux et bilatéraux, des centres financiers régionaux et de grandes entreprises dominantes au niveau de la région. Ce marché agile modifie également le profil professionnel et les tâches de l'expert en estimation immobilière.

Des exigences croissantes

Marco Böhi est chargé de cours dans le cursus SVIT d'évaluations immobilières, il confirme: «Le simple fait d'être informé de la valeur réelle ne suffit plus.» Le point essentiel est d'avoir une formation qui transmet les normes internationales et prend aussi en compte les spécificités du marché local. Surtout pour la clientèle institutionnelle, il est nécessaire d'avoir un vaste ensemble de connaissances: depuis l'économie immobilière jusqu'aux mathématiques et statistiques financières, en passant par la capacité d'interpréter les données du marché. C'est pourquoi la SVIT School

propose toujours les contenus de formation les plus actuels et crée ainsi le lien avec la pratique.

Ainsi, les étudiants peuvent raccorder leur savoir à leur travail quotidien et appliquer plus rapidement ce qu'ils ont appris. Une attention particulière est prêtée à la connaissance de la gestion immobilière et du droit des baux ainsi qu'au savoir-faire dans le domaine des coûts d'exploitation et de maintenance. «L'expert en estimation immobilière d'aujourd'hui effectue des études de cas et doit en déduire la direction dans laquelle l'utilisation évolue.»

Comme les réglementations sont plus strictes dans un environnement international, les enseignants ne mettent pas seulement l'accent sur l'évaluation des biens immobiliers en Suisse, mais aussi sur les normes internationales d'évaluation. Ainsi, de nouvelles lignes directrices prescrivent comment et selon quelles règles les valeurs immobilières doivent être inscrites au bilan. Les normes comptables nationales sont SWISS GAAP ou IFRS et les méthodes d'évaluation européennes sont par exemple les TEGoVA de l'European Group of Valuers' Association. «D'autre part, de nombreux clients s'attendent à des évaluations selon la méthode DCF ou les techniques de la valeur actualisée, car c'est le moyen le plus précis de montrer le rendement escompté», affirme Marco Böhi avant de conclure: «Mais surtout, l'expert en estimation immobilière doit avant tout être capable de sortir des sentiers battus, aujourd'hui et à l'avenir.»



Aujourd'hui pour demain

Qu'il s'agisse de construction, d'achat, de vente, de financement ou de gestion: la durabilité est aujourd'hui indispensable et signifie bien plus que l'efficacité énergétique. Pour des projets durables, cela vaut donc la peine d'impliquer un conseiller en maîtrise d'ouvrage à un stade précoce.

Une durabilité effective des biens immobiliers peut aussi se traduire par de meilleurs rendements sur le long terme: le cabinet international de conseil en gestion PricewaterhouseCoopers estime que la vente ou la location de propriétés dites «vertes» se traduit par des prix de 10 à 20 pour cent plus élevés. Dans son étude annuelle sur le marché immobilier suisse, Credit Suisse écrit également: «En particulier pour les multinationales, la durabilité du bien peut être un critère d'achat supplémentaire.» Les bâtiments écologiques et sains sont sur toutes les lèvres. Cependant, quand il s'agit d'intégrer le sujet dans sa propre entreprise, beaucoup sont perdus: trop coûteux, bien trop technique et avec une jungle de labels confuse et déroutante. Ici, des conseillers indépendants et spécialisés dans la maîtrise d'ouvrage vous aident à garder une vue d'ensemble. Ils savent que la durabilité signifie beaucoup plus que l'efficacité énergétique et sont en mesure de mettre en œuvre des concepts durables en temps utile.

La santé est rentable

«L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement»: la valeur d'une propriété est souvent déterminée par son emplacement, dit-on dans la branche. Cela vaut-il aussi la peine de choisir l'emplacement en termes de durabilité? Le Center for Corporate Responsibility and Sustaina-

bility de l'Université de Zurich a mis au point l'indicateur ESI, un instrument qui permet de mesurer la durabilité financière d'un bien immobilier du point de vue de l'investissement. Il le fait sur la base de 42 indicateurs tels que l'efficacité énergétique et la pollution sonore externe. Les dernières analyses portant sur 442 immeubles de rapport ont montré que le marché récompense toutes les caractéristiques de durabilité ESI avec des majorations de loyer – à une exception près, la flexibilité des utilisateurs et de l'utilisation. L'emplacement n'est toutefois pas la priorité: les caractéristiques «santé et confort» sont les plus lucratives. Elles incluent notamment la pollution sonore, la lumière du jour ou l'exposition aux rayonnements.

«Coût du cycle de vie»

Le deuxième point à surveiller en ce qui concerne la durabilité est formé par les coûts du cycle de vie du bâtiment. Et ce, dès le début, car c'est sur eux que la planification stratégique peut avoir l'influence la plus forte et la plus efficace. Les «coûts du cycle de vie» comprennent les dépenses de construction, d'exploitation et d'entretien, de rénovation et de reconstruction ainsi que de démantèlement. Par conséquent, les constatations du Facility Management devraient être incluses suffisamment tôt, car les prestataires de



services externes influent également sur les coûts du cycle de vie.

Une rénovation économique

Au final, l'un des plus grands défis est le cas particulier de la rénovation: près des deux tiers des bâtiments suisses ont plus de 30 ans et présentent un indice de performance énergétique allant jusqu'à 200 kilowattheures par mètre carré et par an. Cela signifie qu'ils consomment quatre à sept fois plus d'énergie par an que les bâtiments neufs. Mais comment rénover un bien immobilier de façon économique? Au lieu d'une nouvelle isolation thermique, il peut être intéressant de miser sur un nouveau système de chauffage et d'alimentation électrique avec sonde géothermique, pompe à chaleur et installation photovoltaïque. Ces investissements (à l'exception de la vente) génèrent le meilleur rendement, car une rénovation complète permet d'augmenter le potentiel locatif existant et de mieux l'exploiter. Que ce soit pour l'assainissement, le cycle de vie ou l'emplacement: dans tous les cas, il est recommandé de faire appel à un conseiller en maîtrise d'ouvrage expérimenté afin d'obtenir une gestion globale et durable des biens immobiliers.

Annette Hansen est membre de la KUB et travaille comme conseillère en maîtrise d'ouvrage chez pom+ Consulting. Cette architecte diplômée s'est spécialisée dans la durabilité.



Chambre des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage (KUB)

Cinq questions sur la durabilité

Existe-t-il un «meilleur exemple» pour la durabilité?

C'est variable. Un projet réussi exige toujours une analyse des besoins et de l'état des lieux afin d'identifier les défis les plus importants. Il s'agit alors d'évaluer les coûts et les avantages.

Quels sont ces défis?

Un gros problème est la flexibilité d'utilisation: les biens ont une longue durée de vie, donc plus un bâtiment est flexible dans son utilisation, plus il est durable.

Quel rôle joue le conseiller en maîtrise d'ouvrage?

Il doit être impliqué suffisamment tôt, pour faire plus que contrôler les coûts, la qualité et les délais. Cela permet de mettre en œuvre des idées durables; les coûts supplémentaires éventuels sont généralement amortis rapidement pendant l'exploitation.

Sur quels points soutenez-vous les maîtres d'ouvrage?

Des techniques de construction trop peu réfléchies peuvent devenir coûteuses et sont peu efficaces. Toutefois, il s'agit aussi d'optimiser de manière intelligente la flexibilité d'utilisation mentionnée ci-dessus. Cela en vaut la peine.

Et qu'est-ce qui doit être amélioré en termes de durabilité?

Les lois n'ont pas encore été mises à niveau. Pour construire de façon durable, la politique doit agir et les règlements doivent être adaptés.

www.svit.ch/fr/kub

Voir les choses en grand

Selon une estimation des Nations Unies, 66 pour cent de la population mondiale vivra en ville en 2050 – la mégatendance de l'urbanisation est aussi une source d'opportunités et de défis pour l'économie immobilière suisse, affirme l'expert Claudio Rudolf dans une interview.

L'espace de vie du futur. Comme l'espace urbain est exigu, il est dense et les constructions gagnent en hauteur: c'est une des raisons pour lesquelles la propriété par étage devient de plus en plus souvent la forme de propriété privilégiée dans ces zones.

Ce changement apporte de nouveaux défis, mais aussi des opportunités et donc de nouveaux champs d'activité pour l'économie immobilière. Claudio Rudolf est architecte, économiste d'entreprise et responsable du département «Transaction Real Estate» de la société de conseil et d'audit EY Suisse. Outre l'internationalisation, la durabilité et la numérisation, il définit l'urbanisation comme l'une des grandes tendances mondiales.

M. Rudolf, qu'est-ce qu'une ville?

Claudio Rudolf: Les 10 000 habitants d'une commune ne suffisent pas à en faire une ville. Il faut aussi que la population atteigne une densité minimale et qu'il y ait un lien de continuité entre les zones bâties: des structures avec des fonctions clairement définies qui servent à la vie de la société. Telle est la définition académique. Cependant, la ville classique évolue aussi dans le cadre de l'urbanisation.

Depuis quand observez-vous cette tendance majeure?

L'urbanisation n'est pas nouvelle. Elle existe depuis plus de 150 ans. Pourtant, la course vers la ville entre dans une nouvelle dimension puisque pour la première fois, il y a plus de gens en ville qu'à la campagne: en 1950, il n'y en avait que 746 millions dans le monde entier, aujourd'hui il y en a déjà 4 milliards par rapport à

3,55 milliards de personnes en campagne à 2050, 6,4 milliards devraient vivre en ville. Plus que jamais, le capital économique s'accumule dans les métropoles et donc, avec lui, des milliards d'investissements privés et institutionnels dans l'immobilier.

Et quels sont les défis?

L'accroissement de la population rend nécessaire la densification des structures existantes, alors que des valeurs limites d'émission doivent être respectées. De plus, des infrastructures et des services nouveaux ou renforcés sont requis, notamment en termes de mobilité, car de plus en plus de personnes doivent être transportées. Je considère la création d'un plus grand nombre de solutions intelligentes dans le domaine des infrastructures de transport comme une condition préalable et l'un des plus grands défis pour une densification et une urbanisation qui fonctionnent sur le long terme.

Concentrons-nous sur la Suisse. Y a-t-il des exigences particulières dans ce pays?

Une attention particulière doit être accordée à l'évolution démographique. A l'avenir, en particulier dans les villes, il y aura besoin d'un plus grand nombre de logements pour les personnes âgées, de préférence liés à des services de soins infirmiers.

La propriété par étage domine le marché urbain

Deux appartements et maisons individuelles sur trois sont des propriétés par étage, comme le montrent les dernières statistiques du canton de Zurich. A cet égard, l'offre de logements a considérablement augmenté au cours du dernier quart de siècle. Au début des années 1990, le nombre de maisons individuelles négociées était à peu près le même que celui des appartements. Dans les villes de Zurich, Opfikon et Bülach, qui sont très denses et en pleine expansion, jusqu'à 90 pour cent des biens immobiliers sur le marché sont des propriétés par étage.

Quelles opportunités en résulte-t-il pour le secteur immobilier?

Pour l'avenir proche, je considère que le marché des appartements à prix élevé est pratiquement saturé. Par conséquent, les promoteurs immobiliers réorientent de plus en plus leur production vers le seg-

ment des prix moyens ou plus bas. Aujourd'hui, les ménages composés d'une seule personne sont les plus répandus en Suisse avec 35 pour cent et la demande est correspondante. D'ici 2030, leur part devrait atteindre environ 40 pour cent, car les baby-boomers arrivent à un âge où la tendance va clairement en direction de logements à prix modiques, petits et astucieux, c'est-à-dire des «logements abordables».

A ce sujet, quels sont les nouveaux exemples de développement urbain qui vous convainquent?

Dans l'agglomération zurichoise, je mentionnerais le Richti Areal, un projet de grande envergure et de qualité à Wallisellen. Il offre un espace de vie pour environ 1200 personnes. 300 appartements à vendre et 200 à louer sont répartis sur quatre blocs d'immeubles avec de vastes parcs intérieurs. Il s'agit d'un urbanisme de style italien avec des allées, des places animées et des galeries à deux étages. Cela crée une atmosphère à l'italienne, une sensation essentielle au bien-être des résidents, et augmente également l'attrait

Chambre professionnelle des propriétaires par étage (STWE)

Depuis son introduction dans le système juridique suisse dans les années 1960, la propriété par étage devient de plus en plus populaire. Son importance, mais aussi les risques qu'elle comporte, continueront de croître dans les années à venir. Les gestionnaires de propriétés par étage font donc face à des exigences élevées.

Une expertise reconnue

C'est pourquoi les membres du STWE sont toujours à la page avec leur expertise qualifiée dans le domaine de la propriété par étage. La chambre soutient ses membres pour leur formation à cette tâche particulière et les assiste pour des questions spécifiques.

www.svit.ch/stwe

et la rentabilité pour les investisseurs. C'est un exemple de la façon dont l'urbanité peut être aussi créée dans des centres secondaires. Cependant, des règlements ou des plans de zone dont les spécifications sont dépassées font souvent obstacle aux projets visionnaires.

Et quelles sont vos prévisions pour l'urbanisation?

Je trouve intéressant de voir dans quelle direction les villes du monde entier se développent. A l'avenir, nous parlerons de «villes intelligentes». Pour cela, les technologies de l'information en réseau doivent être intégrées dans le tissu urbain existant.

Deux mégatendances qui se rencontrent?

Exactement, l'urbanisation rencontre la numérisation.

La ville intelligente

Le concept de la «ville intelligente» offre un grand potentiel de croissance économique, en particulier pour l'économie immobilière. Relier les espaces urbains intelligemment et numériquement rendrait l'utilisation des ressources plus efficace. Par ailleurs, le trafic local et l'approvisionnement quotidien en marchandises peuvent aussi en bénéficier. Toutefois, une numérisation complète de l'environnement bâti est une condition préalable. C'est un défi qui ouvre à son tour des opportunités pour de nouveaux modèles d'affaires. Pour le secteur de l'immobilier, les produits et services existants devront être repensés et de nouveaux devront être créés dans les années à venir.

Où en est la «ville intelligente» dans notre pays?

Nous en sommes encore au début. La «ville intelligente» est construite sur cinq niveaux: d'abord, les structures historiques en place forment le préalable à la ville intelligente. Un réseau d'infrastructure basé sur le WiFi vient s'y poser. Le troisième niveau est constitué de capteurs qui recueillent des données. Le quatrième niveau est alors concevable: les plates-formes informatiques utilisant ces données. Enfin, au niveau cinq, les applications pour les services intelligents tels qu'un système de guidage pour le stationnement. Aujourd'hui, seuls trois pour cent des bâtiments disposent de ces équipements en Suisse. Pour l'avenir, il est donc urgent de revoir aussi les processus de construction et de numériser les plans, avec le BIM – Building Information Modeling – par exemple.

Ce n'est que lorsque 95 pour cent des bâtiments seront «intelligents» qu'une ville pourra être entièrement connectée. Ici aussi, le fossé demeure trop important entre le progrès technologique et la législation conservatrice et excessive en matière de construction. Malheureusement, il existe de trop nombreux exemples de procédures d'autorisation de construire interminables et coûteuses. Il est presque plus difficile de mettre en réseau une ville existante que d'en construire une nouvelle.

Existe-t-il des exemples convaincants d'autres pays?

Dans le centre de Londres, des capteurs signalent les places de stationnement libres sur le smartphone. Ou à Stuttgart, où une carte sert de ticket pour les transports publics locaux et pour l'utilisation des véhicules électriques en partage. Ce sont là de premières tentatives qui semblent fonctionner.

Quels sont les domaines de la vie urbaine qui changeront le plus au cours des prochaines années?

En Suisse aussi, l'arrivée des technologies de l'information en réseau se fera probablement d'abord sentir dans le domaine de la mobilité. Notre mobilité personnelle va changer radicalement au cours des cinq prochaines années. Les voitures autonomes qui peuvent être organisées avec des applications en font aussi partie: ces nouveaux concepts de mobilité vont à leur tour apporter de la valeur aux emplacements auparavant moins bien raccordés et feront ainsi évoluer le marché.

La ville dans 20 ans – à quoi ressemble-t-elle?

Les gens utiliseront tout naturellement des modèles de covoiturage intelligent et le transport local gratuit. Une grande partie des unités résidentielles seront reliées de façon intelligente aux services publics et aux autorités. Et comme des millions de personnes continueront de venir s'implanter en ville dans le monde entier, les questions de densification et de croissance resteront d'actualité. On continuera de construire en hauteur tandis que les espaces laissés libres pour la régénération et les rencontres prendront de l'importance. Il s'agira d'utiliser les espaces d'habitation proprement dits avec encore plus d'efficacité. La technologie moderne fera aussi avancer l'ancienne idée du village dans la ville anonyme: les voisinages deviendront des micro-unités qui seront plus intensément connectées.



Chambre Suisse des Courtiers en Immobilier (CSCI)

Avec l'urbanisation et la ville intelligente, les intérêts des acheteurs et des vendeurs dans le secteur immobilier changent. C'est pourquoi les membres de la CSCI représentent les intérêts de leurs clients honnêtement, de manière responsable et conformément aux besoins actuels.

En phase avec son temps

Les exigences envers le courtier immobilier professionnel n'ont cessé de croître ces dernières années et elles évoluent en fonction des nouvelles. Les courtiers immobiliers SVIT s'obligent constamment à la plus haute qualité et disposent du savoir-faire le plus récent, que ce soit pour un étage, une maison individuelle ou un lotissement.

www.svit.ch/fr/smk



Claudio Rudolf
est architecte et économiste d'entreprise diplômé.
En tant que partenaire chez EY, il dirige depuis
2016 le domaine Transaction Real Estate Suisse.

Concevoir intelligemment

Les solutions numériques dans le secteur de l'immobilier permettent de planifier les bâtiments d'une manière toujours plus innovante, de les construire et, au final, de les gérer plus efficacement. Ce graphique informatif montre une sélection de sept domaines importants pour l'avenir.



La gestion

La première étape vers la documentation numérique des habitations et vers la comptabilité-gestion en ligne des coûts consiste à numériser les données existantes. Il ne s'agit pas seulement d'optimiser des processus tels que les conclusions de contrats et les remises d'appartement à distance: plus il y a de données, plus il est possible de proposer des services ciblés, par exemple des services de coursiers ou de nettoyage.



© Loxone Electronics GmbH



Climatisation et protection incendie

Toute personne qui enregistre et analyse les données de régulation de la température reconnaîtra rapidement les valeurs critiques en termes d'humidité et évitera par exemple d'éventuels dégâts sur le parquet. En même temps, la fonctionnalité des systèmes de protection contre l'incendie peut être assurée en externe.



La visite

Les locataires et les acheteurs font généralement leur recherche en ligne. Avec des lunettes de réalité virtuelle, il sera désormais possible de visiter virtuellement les locaux. Il n'est donc plus nécessaire de se déplacer pour la visite, et en plus, elle devient divertissante.



Services aux bâtiments

La maintenance des bâtiments peut également être automatisée. Sur la base des données du BIM (Building Information Modeling), les dommages pourront dorénavant être localisés et réparés avec l'aide de drones et de robots. Toutefois: quelle que soit l'ampleur de l'utilisation de la numérisation à l'avenir, une personne qui observe, contrôle et vérifie y participera. Plus le niveau de numérisation est élevé, mieux les spécialistes devront être formés.



Services aux locataires

Les plateformes numériques ont les locataires comme nouveau groupe de clients. Grâce aux appareils mobiles, de nouvelles offres peuvent être générées, par exemple pour le nettoyage ou les livraisons à domicile. En outre, un chatbot permet de répondre aux questions standards concernant les bulletins de versement de façon standardisée. L'essentiel ici, c'est d'avoir des réseaux sécurisés: tous les services mobiles basés sur le cloud sont une cible privilégiée pour les cybercriminels. En plus de la bonne technologie, il s'agit donc d'assurer en même temps la protection numérique des biens immobiliers et des utilisateurs.



Contrats

De nombreux processus administratifs qui se déroulent actuellement sur papier pourront être bientôt numérisés. Une opportunité intéressante pour la conclusion de contrats dans le secteur immobilier est offerte par la technologie des chaînes de blocs: l'achat d'une propriété pourrait être réalisé en quelques minutes sans notaire et sans registre foncier. La chaîne de blocs est semblable à un brin d'ADN contenant toutes les informations sur les transactions faites auparavant. Ainsi, toutes les valeurs peuvent être sauvegardées, validées et transférées d'un simple clic de souris, sans instance de contrôle externe.



Accès et sécurité

Les serrures traditionnelles peuvent être remplacées par des serrures électroniques et des systèmes biométriques facilitent le contrôle des accès. Ils sont aussi pratiques pour les prestataires de services: des codes d'accès uniques peuvent être attribués pour le nettoyage ou la logistique.

SVIT FM Suisse

Que ce soit en numérique ou en analogique, le Facility Management se concentre sur le cycle de vie des biens immobiliers et fournit toutes les solutions, processus et instruments nécessaires. Il assure ainsi une augmentation substantielle des rendements et de la valeur.

Réunir ce qui va ensemble

La chambre SVIT FM regroupe aussi bien les propriétaires et les investisseurs que les utilisateurs et les prestataires de services de l'immobilier. Elle réunit ainsi pour la première fois en Suisse tous les acteurs du processus de création de valeur immobilière.

www.svit.ch/svit-fm-schweiz

