



**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

Décembre 2004

Sommaire:

 Billet du Président	pages 1-3
 Admissions - démissions	page 3
 Tableau des tendances	page 4
 Activités 2005 – AG et séminaires	pages 5-6
 Nouvelles de la formation	pages 6-9
 Liste des nouveaux brevetés	page 10
 Agenda	page 11

Billet du Président

Chers amies, chers amis, chers membres,

Qu'il me soit donné ici de féliciter chaleureusement les nouveaux brevetés gérants d'immeubles session 2004 dont la cérémonie de remise des brevets s'est tenue le jeudi 18 novembre 2004 au Montreux Palace Hôtel.

Nos plus sincères félicitations vont également à nos trois lauréates ayant réussi les meilleurs résultats, à savoir:

- Mme Noëlle PERROUD
- Mme Fabienne CORTHAY
- Mme Agnès GRATIER

Cela ne doit pas pour tant nous faire oublier que cette dernière session s'achève sur un constat en demi-teinte. Sur 75 candidats s'étant inscrits aux examens, trente ont réussi, quarante-deux sont en

échec et trois ont abandonné en cours d'examen. Comme pour la précédente session, la plupart des notes insuffisantes ont trait aux matières de gérance et de PPE, branches éliminatoires de par le règlement.

Faut-il parler d'appauvrissement du savoir dans un secteur éminemment technique?

Certes, la sociologie et les habitudes de vie se transforment. Mais par-dessus tout, n'oublions pas que le brevet n'est que l'aboutissement d'un investissement personnel qui prend naissance bien des années auparavant. Le «papier» n'est pas une fin en soi, mais bien une reconnaissance de l'effort permanent consenti non seulement par le candidat, mais aussi par son entourage familial et bien entendu par l'employeur sans qui bien souvent l'accès à une formation supérieure ne pourrait avoir lieu.

Les mutations dans le monde du travail, le développement des technologies, l'accélération des processus de décision, les lois, la jurisprudence toujours plus contraignante, autant de facteurs étayant ma conviction que la commission d'examen doit maintenir un haut degré d'exigence. Les candidats, mais aussi les professionnels de la branche, ne peuvent se soustraire à cette règle et à cette responsabilité.

Je parlerai très brièvement, car cela sera développé aux pages suivantes, du nouveau concept de formation dans l'économie immobilière. La nouvelle loi fédérale sur la formation professionnelle entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2004 oblige à un «remodelage» notamment dans les formations supérieures. La commission immobilière sur le plan suisse (SPKIW) s'est penchée sur la redistribution de l'organisation même des examens. Cette réorganisation intéressera déjà les candidats au brevet et extenso au diplôme supérieur fédéral s'inscrivant à la formation du brevet fédéral pour la session 2006. Points importants, l'apparition d'un brevet fédéral dit de «spécialiste en immobilier» regroupant les trois brevets actuels (Gérant, Expert en expertises immobilières et Courtier) et l'obligation de suivre le cours de base dispensé par l'USPI.

Notre serviteur a dernièrement rencontré MM. Epiney, Godel et Reymond, respectivement ancien/nouveau président et secrétaire de l'USPI. La discussion a porté sur les rapports entre notre jeune Chambre et l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier. Au delà des objectifs connus de l'ARCID, notre Chambre se verra confier des tâches spécifiques sur des thèmes que le Comité de l'USPI entend développer au bénéfice de ses membres. Ces thèmes seront développés durant les séminaires de printemps et d'automne.

D'ores et déjà, je vous prie de réserver la date de notre séminaire de printemps 2005 dont la première partie portera sur l'assujettissement à la loi fédérale sur le blanchiment d'argent (LBA). Les courtiers et les gérants sont particulièrement intéressés par ces dispositions. Le deuxième volet portera sur le droit de recours en matière de promotion/construction. A cette occasion, nous ferons appel à différents acteurs œuvrant dans les branches concernées.

Je terminerai sur une touche on ne peut plus ludique en rappelant l'agréable soirée que fut notre séminaire «gustatif» d'automne, lors duquel nos convives purent déguster fromage et vins sous forme de quid. Convivialité et bonne humeur furent les maîtres mots.

Pour terminer, qu'il me soit donné de remercier les membres du comité et plus particulièrement MM. Haehlen et Fernandez qui par leur investissement de tout instant ont permis de mener à bien les tâches confiées. Le «flyer» de l'ARCID en est un exemple.

Chers membres, la fin de l'année approche. C'est l'occasion pour votre comité et moi-même de vous souhaiter de bonnes Fêtes en famille et de bonnes résolutions pour cette nouvelle année 2005.

Bien amicalement.

Didier Anthoine, président

Le comité

Président:	Didier ANTHOINE	Vice-Président:	Stéphane HOLZER
Membres:	Alberto FERNANDEZ Myriam FUMEAUX Michel GENSOLLEN Fabio MELCARNE		Alain EGGERTSWYLER Marcel GROSSMANN Grégoire HAEHLEN
Secrétaire:	Antoine Chappuis		

Admissions

Robin CRISINEL, Lausanne	Luciano MILESI, Sion
Pierre-André DEFFERARD, Bulle	Anouk PASQUIER, Bulle
Andrea DEL NEGRO, Crissier	Dominique ROSSEL, Chêne-Bougeries
Olivier GINDRAT, Neuchâtel	Fabian RUGA, Carouge
Delphine GROUX, Gland	Martin THIBAUD, Blonay

Démissions

Jacqueline Baudois	Patrice Pasquier
Eric Kunz	Robert Pittet
Caroline Maurer	Patrick Pugin
Gabriel Panchaud	Laeticia Wicht

Tendance actuelle du marché immobilier

Tendance au 12 décembre 2004

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

bon: ■ ■ ■

moyen: ■ ■

mauvais: ■

1= marché soutenu

2= marché peu actif

3= marché déprimé

Activités 2005

17^e Assemblée générale

Jeudi 12 mai 2005 dès 15h00 à Fribourg

Pour satisfaire au traditionnel tournus cantonal, notre Assemblée générale ordinaire 2005 se déroulera cette année sur le territoire fribourgeois et plus précisément au centre même de la ville de Fribourg. A cette occasion, et c'est l'explication de l'heure relativement avancée du rendez-vous, nous aurons la possibilité de visiter et de pénétrer au cœur de la Brasserie du Cardinal, ainsi que de procéder à une dégustation divinement maltée. Après quoi les questions administratives reprendront le dessus pour un bref moment avant de nous retrouver pour le repas traditionnel.

Séminaire de printemps 2005

Mardi 21 juin 2005 à 17h00

Centre Patronal à Paudex

Devant l'abondance des problèmes liés à l'immobilier, le comité a à nouveau opté pour le traitement au cours du séminaire de printemps de deux sujets, certes très différents l'un de l'autre, mais tous deux parfaitement d'actualité : le blanchiment d'argent et le droit de recours en matière de projet immobilier.

Le blanchiment d'argent

La loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent dans le secteur financier (Loi sur le blanchiment d'argent, LBA) régit la lutte contre le blanchiment d'argent au sens de l'article 305bis du code pénal (CP) et la vigilance requise en matière d'opérations financières.

La présente loi s'applique aux intermédiaires financiers de transactions commerciales ou des leasings financiers; sont en outre réputées intermédiaires financiers les personnes qui, à titre professionnel, acceptent, gardent en dépôt ou aident à placer ou à transférer des valeurs patrimoniales appartenant à des tiers.

La vente d'immeubles et l'activité d'intermédiaire qui en découle, ainsi que l'administration d'immeubles qui utilise les loyers reçus pour le compte du propriétaire de l'immeuble pour effectuer des paiements à des tiers pourraient, et sur le plan juridique cela laisse peu de place au doute, faire partie de ces intermédiaires financiers soumis à la LBA.

L'USPI, en collaboration avec les autres associations immobilières ainsi qu'avec l'USAM, est intervenue auprès des autorités fédérales afin de repousser, et ceci avec un certain succès, les velléités de soumettre tout le monde immobilier à cette fameuse LBA. Mais ce sursis est peut-être provisoire et il est apparu important de donner la possibilité à chacun de se faire une idée aussi claire que possible sur la question.

Le droit de recours

Un promoteur vaudois bien connu a exprimé récemment tout haut ce que beaucoup pensent tout bas, à savoir l'exaspération que peut éprouver tout professionnel de l'immobilier devant les lenteurs juridiques et administratives qu'il faut affronter pour faire aboutir un projet. Un exemple veveysan montre que 6570 jours de palabres (18 ans) pour seulement 629 jours de travaux, soit nettement moins de deux ans, ont été nécessaires pour toucher au but. Si le recours est destiné à faire respecter la loi, il faut s'interroger sur les motivations des recourants. Certains groupements font usage de ce droit systématiquement, sans autre but que de faire une sorte de lobbying politique et sans se préoccuper aucunement des conséquences financières ou des problèmes de logement pour tant récurrents depuis quelques années. D'autres voient en cette pratique un bon moyen de gagner du temps ou pire encore d'obtenir des avantages financiers de la part des promoteurs. Nous avons invité entre autres M. Blaise Carroz, promoteur de la Marina de Port-Valais, qui nous fera partager ses expériences.

De plus amples informations vous parviendront en temps utile.

NOUVELLES DE LA FORMATION

Des quatre formations supérieures assurées par la CER, deux vont débiter en ce mois de janvier 2005, et une 3^e s'achèvera par les examens y correspondant en juin de cette même année. Il est rappelé la volonté constante de l'USPI et de sa Commission d'examen, à savoir de maintenir à tout prix une valeur élevée aux titres qu'elle délivre. Il s'agit là, précisons-le, des dernières sessions organisées selon l'ancien régime.

Tout d'abord celle menant au brevet fédéral de **Gérant d'immeubles**. Celle-ci continue à bien se porter avec une classe à nouveau bien remplie et les examens s'y référant se dérouleront à Paudex du 28 octobre au 15 novembre 2005.

Deuxièmement, **la nouvelle formation dans le domaine du courtage** (brevet fédéral) arrive à bout touchant et les examens se dérouleront en juin 2005.

Troisièmement, le **diplôme supérieur de régisseur et courtier en immeubles**. Une nouvelle session va débiter en janvier 2005 et les cours s'étaleront pendant deux ans. Les examens s'y rapportant se dérouleront, quant à eux, en novembre 2006.

Quant au nouveau **cours annuel de base** (environ 60 périodes), après deux premières expériences réussies en 2003 et 2004, il verra ses cours dispensés entre avril et juin 2005.

Un «certificat CER-USPI» de collaborateur qualifié sera remis à tous les élèves ayant subi avec succès «l'examen» effectué à l'issue de ces cours. Il sera lui aussi adapté et la réussite de son examen rendue obligatoire en fonction de la nouvelle organisation.

Nouveau concept de la formation dans l'économie immobilière

La nouvelle loi fédérale sur la formation professionnelle entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004 oblige à prévoir un certain nombre de changements au sein du perfectionnement professionnel, et ceci notamment dans les formations supérieures. C'est dans ce but que la SPKIW, Commission suisse des examens de l'économie immobilière sur le plan national, a planché sur la redistribution des formations et de l'organisation même des examens (pour les prochaines sessions de ces différentes formations, voir le tableau du nouveau concept ci-après).

Tout d'abord, après un apprentissage et l'obtention d'un CFC ainsi qu'une expérience de quelques mois dans le milieu immobilier, les candidats seront invités à suivre un cours de base (proche du cours de base actuel) qui préparera à un examen officiel national dont la réussite sera obligatoire pour poursuivre la formation. Cet examen sera organisé par la Commission d'examen et sera une transition impérative pour pouvoir s'inscrire au brevet.

Concernant le niveau brevet fédéral, il n'y aura plus comme à l'heure actuelle trois brevets différents (gérant, expert et courtier) mais un seul brevet fédéral qui s'appellera en principe **«spécialiste en immobilier»**. Ce dernier sera composé de plusieurs modules se terminant chacun par un examen intermédiaire dont la réussite sera indispensable pour continuer.

Tout d'abord un module de base comprenant toutes les branches communes aux trois formations et dont les cours préparatoires devraient s'étaler sur une année environ. Le candidat devra ensuite réussir les examens dudit module. La durée de validité du module de base sera, à ce stade, de cinq ans.

Une fois celui-ci obtenu, il pourra choisir entre trois modules spécialisés : **«option gérance», «option estimations immobilières» ou «option courtage»**. Les branches seront bien sûr axées sur la spécificité de l'option ou sur un approfondissement poussé de certaines déjà étudiées lors du module de base. La durée des cours préparatoires de chacun de ces modules devrait être d'environ un semestre. Une fois réussis les examens de l'un de ces trois modules spécialisés, le candidat se verra attribuer le brevet fédéral de **«spécialiste en immobilier, option X»**. Si, après coup, le candidat désire acquérir une deuxième formation, il lui suffira de faire l'un des autres modules spécialisés pour compléter sa formation et son titre. Il n'aura donc pas besoin de se représenter à l'examen du module de base.

Pour pouvoir accéder à l'examen supérieur proprement dit, soit le **«diplôme de régisseur»**, le candidat devra avoir dans son bagage de formation un minimum de deux modules options sur les trois du brevet. En effet, le candidat devra impérativement maîtriser tous les problèmes «métiers de l'immobilier» avant de se lancer dans la course au diplôme. Les branches de celui-ci seront axées presque exclusivement sur des aspects liés au management, au marketing et à la direction d'entreprise.

Une fois le diplôme obtenu, le candidat aura le loisir de continuer un perfectionnement dans le cadre des hautes écoles, par exemple de type «IEI».



**Concept de la nouvelle formation
de l'économie immobilière**



Executive Master
of Real Estate
Management

NDK 3: Immobilien Asset Management
NDK 2: Corporate Real Estate Management
NDK 1: General Management, Real Estate Finance Type IEI

Diplôme
supérieur
2 modules
brevets minimum

Régisseur diplômé (direction d'entreprise)
Connaissances professionnelles étendues

PRATIQUE

	Module	Module	Module	
Brevet fédéral «spécialiste en immobilier»	Option Gérance	Option Estimations immobilières	Option Courtage	Autre
	Examens (30 à 50%)	Examens (30 à 50%)	Examens (30 à 50%)	
	Module de base, par ex.: Droit (CC, CO, LP), Connaissances de la construction, Comptabilité, Economie politique Examens intermédiaires (entre 50% et 70% de la matière)			

PRATIQUE

Cours de base
obligatoire avec
examen USPI

Cours de base commun général Gérant, Expert, Courtier, autres
--

PRATIQUE

Apprentissage
avec CFC

Formation commerciale de base (OFCF) ou équivalent
--

Cette nouvelle organisation ne devrait pas prendre beaucoup plus de temps que la formation dispensée actuellement et sur tout elle allégera les examens afin de les rendre plus «digestes». En cas d'échec à l'un des modules, les candidats ne devront pas tout recommencer, ce qui est un avantage non négligeable.

La Commission d'examen est actuellement penchée sur la répartition des matières et le degré du niveau à atteindre en fonction de chaque étage de la pyramide, ainsi que sur la rédaction des règlements. Ce travail devrait s'achever dans le courant de l'été 2005. Les nouvelles formations devraient prendre effet dès le début de l'année 2006.

La réforme de l'apprentissage de commerce

La réforme de l'apprentissage de commerce est devenue effective en septembre 2003. Les premiers cours interentreprises de la branche «fiduciaire/immobilière», qui ont eu lieu en octobre/novembre 2003, ainsi que les cours interentreprises No 2, qui se sont déroulés au mois de mai 2004, et qui ont permis, entre autres, l'évaluation des premières unités de formation (UF) préparées par les apprentis, se sont déroulés sans problèmes majeurs, ceci sous les auspices de l'USPI – SVIT – USF, réunies dans le cadre de cette formation en une association spécialement créée à cet effet, appelée Organisation pour la formation commerciale fiduciaire/immobilière (OFCF) et dont le secrétariat romand est assuré par l'Institut romand d'études fiduciaire (IREF) à Renens.

C'est cette association qui assure les contacts officiels avec l'OFFT, la coordination générale, la mise à jour du guide méthodique dans les trois langues nationales et de la matière d'enseignement, la préparation des examens finals, ainsi que le suivi des enseignants des cours interentreprises.

La rentrée 2004 a bénéficié des expériences faites au cours de cette première année et bien des problèmes ont pu ainsi être résolus, tant au niveau des écoles professionnelles qu'à celui des cours interentreprises. Les apprentis de 2^{ème} année suivront le CI 3 au cours du mois de mars 2005. La fenêtre fédérale imposée pour organiser ce cours « tombe » en plein pendant la période des congés pascals, mais malgré nos réclamations, nous n'avons pas été autorisés à déplacer la période du cours.

Pour tout renseignement concernant la formation: 021 796 33 51

**Candidats ayant passé avec succès leur examen pour
l'obtention du brevet fédéral de gérant d'immeubles,
session 2004**

M ^{me} Tamara	AGATHE,	Chêne-Bourg
M. Bernard	ANTONA,	Yverdon-les-Bains
M ^{me} Laurence	BAEHLER,	Lausanne
M. Raphaël	BERTHOUSOZ,	Sion
M ^{me} Davina	BURELLI,	Cernier
M ^{me} Muriel	BURRI,	Lausanne
M. Olivier	CONRAD,	Genève
M ^{me} Fabienne	CORTHAY,	Crissier
M. Robin	CRISINEL,	Lausanne
M. Artur Jorge	DOS SANTOS CORREIA,	St-Sulpice
M. Alexandre	DU PASQUIER,	Divonne-les-Bains
M. Blaise	DUPONT,	Carouge
M. Lionel	EMERY,	Prilly
M. François	GAINON,	Onex
M. Eric Charles	GLAUSER,	St-Légier
M ^{me} Agnès	GRATIER,	Lausanne
M. Olivier	JUILLARD,	Bussigny
M. Gerardo	LAZAZZERA,	Lausanne
M ^{me} Begona	MAQUIEIRA,	Châtelaine
M. Cédric	PERRITAZ,	Genthod
M ^{me} Noëlle	PERROUD,	Châtel-St-Denis
M ^{me} Marie-Louise	REY,	Buchillon
M. Michael	ROBERTS,	Epalinges
M ^{me} Géraldine	ROLLE,	Fribourg
M ^{me} Natacha	RUGGIERO,	Bussigny
M. Hugo	SBLANDANO,	Préverenges
M. Olivier	SEURET,	Montreux
M. Martin	THIBAUD,	Blonay
M. Yvan	WOLF,	Neuchâtel
M. Stéphane	ZWAHLEN,	Baulmes

AGENDA

29 avril 2005	9h00	Fribourg	CEI AG + Séminaire
12 mai 2005	16h30	Fribourg	ARCID AGO
16 juin 2005	17h00	Paudex	SVRAG
21 juin 2005	17h00	Paudex	ARCID Séminaire de printemps
15 septembre 2005	17h00	Paudex	CEI Séminaire d'automne
21 octobre 2004		Martigny	Congrès suisse des professionnels de l'immobilier

Rédacteur responsable: Antoine Chappuis, secrétaire de l'ARCID



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