No 67/janvier 2008

BULLETIN D'INFORMATION

Droit du Bail

La modification de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF) est entrée en vigueur le 1er janvier 2008. Si le taux hypothécaire est maintenu en tant que critère de variation de loyer, le taux de référence n'est plus le taux hypothécaire publié par les établissements de référence, mais un taux d'intérêt publié par le Département Fédéral de l'Economie (DFE) fondé sur le taux moyen pondéré des créances hypothécaires des banques en suisse.

D'autre part, et selon l'OBLF, les prestations supplémentaires dans le domaine énergétique (mesures pour diminuer les pertes énergétiques ou réduire les émissions des installations techniques ainsi que l'utilisation rationnelle de l'énergie ou des énergies renouvelables), notamment les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, pourront être considérées comme prestation supplémentaire apportant une plus-value de 50 à 70%

Nous envisageons à l'avenir de proposer à nos propriétaires la conclusion de baux à loyer d'une durée de 5 ans afin de permettre l'indexation en fonction de l'évolution des prix à la consommation. Pour sa part, le locataire pourra résilier son bail une fois par année.

* * * * *

Office Fédéral des Assurances

La mise en place du passe location est un réel succès. Il répond aux besoins des propriétaires (garantie de loyer de 3 mois) et des locataires qui n'ont pas besoin de sortir des montants importants lors de la conclusion du bail à loyer. Après avoir fait l'objet d'une demande d'information de la part de l'Office Fédéral des Assurances, nous avons reçu récemment une confirmation que notre produit répond aux critères légaux . Pour notre Groupe ce résultat est un encouragement dans la mise en place de nos nouveaux produits.

* * * * *

Foncia Switzerland vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2008

Groupe FONCIA Switzerland SA

Ph. Diesbach, président directeur général

Groupe FONCIA Switzerland SA
7, rue Centrale – case postale – 1002 LAUSANNE – tél. 021 345 25 25 – fax 021 323 09 01

Evolution des marchés de l'achat et de la vente - décembre 2007

Filiales et agences de Groupe FONCIA Switzerland	**GENEVE** tout le canton	**NYON** et sa région	**LAUSANNE** et sa région	**ECHALLENS** tout le Gros-de-Vaud	**YVERDON** Nord Vaudois	**AIGLE** Chablais	**LEYSIN** Alpes Vaudoises	**NEUCHATEL** Bas du canton et littoral	**LA CHAUX-DE-FONDS** Haut du canton	**DELEMONT** tout le canton	**BULLE** Sud du canton et Chatel-St-Denis	**FRIBOURG** Nord du canton, Payerne et	**SION** tout le canton
PROPRIETE INDIVIDUELLE BATIE													
Appartement en PPE prix moyen en m2	**4'500 6'500**	**6'000**	**4'700**	**4'000**	**4'000**	**3'500 4'000**	**4'000 4'700**	**3'800**	**3'400**	**3'300 4'000**	**3'300 4'000**	**3'500 4'500**	**3'400 5'700**
Villa individuelle prix moyen 4/5 pces	**1'200'000**	**1'300'000**	**900'000**	**750'000**	**680'000**	**650'000**	**780'000**	**680'000**	**580'000**	**500'000**	**600'000**	**650'000**	**650'000**
Villa jumelle prix moyen 4/5 pces	**900'000**	**850'000**	**700'000**	**650'000**	**500'000**	**500'000 550'000**	**600'000**	**580'000**	**490'000**	**350'000**	**500'000**	**550'000**	**550'000**
Villa en habitat groupé prix moyen 4/5 pces	**850'000**	**800'000**	**800'000**	**500'000**	**450'000**	**480'000 500'000**	**600'000**	**560'000**	**410'000**	**400'000**	**450'000**	**500'000**	**550'000**
PROPRIETE COLLECTIVE BATIE													
Villa familiale (de 2 à 4 appart.)	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Petit immeuble locatif (de 5 à 10 appart.)	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Idem (de 10 à 20 appart.)	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Idem > 20 appart. = marché investisseurs institutionnels	↗	↗	↗	↗	↗	↗	★	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Immeuble du parc ancien	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Immeuble pour rénovation légère	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Immeuble pour rénovation lourde	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	→	↘
Immeuble locatif avec aides fédérales ou cantonales	→	↗	↗	→	→	→	★	★	★	★	★	★	★
Immeuble administratif avec ou sans commercial	↗	→	→	→	→	→	★	→	→	→	→	→	→
Centres commerciaux	→	★	→	→	→	↘	★	★	★	↘	★	→	→
Halles industrielles	→	↘	→	→	→	→	★	→	→	↘	★	→	→
TERRAIN A BATIR													
Villa (par un particulier)	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Lotissement de villas (par un promoteur-constructeur)	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	→
Immeuble PPE	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Immeuble locatif avec aides fédérales ou cantonales	↗	↗	↗	↗	↗	→	★	★	★	★	★	★	★
Immeuble locatif d'habitation à loyers libres	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Immeubles administratif et commercial	↗	→	→	↘	→	→	★	→	→	↘	★	→	↘
Halle industrielle et petit artisanat	→	→	★	→	→	→	→	→	→	→	★	→	★
Droit de superficie pour immeuble administr. ou mixte	→	→	★	★	→	↘	★	★	★	★	★	★	★

LEGENDES :

→ MARCHE PEU ACTIF
Stagnation de l'offre et de la demande, décisions d'achat rares et lentes

↗ MARCHE SOUTENU
Décisions d'achat en progression et plus rapides

↘ MARCHE DEPRIME
Baisse de la demande, transactions moins fréquentes

★ MARGINAL
Quasiment pas de transactions

Gérance locative - Location - Courtage immobilier - Administration de PPE - Expertises immobilières - Pilotage de projets de construction ou de rénovation

Groupe FONCIA Switzerland SA
7, rue Centrale – case postale – 1002 LAUSANNE – tél. 021 345 25 25 – fax 021 323 09 01