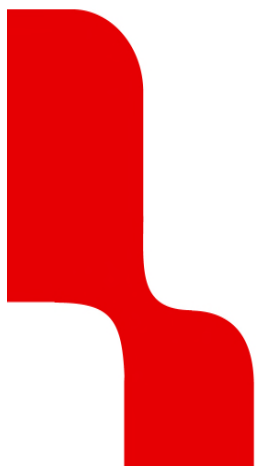


Assemblée générale 2017

Rapport de gestion

6 avril 2017

Uvrier



Rapport du président

Après 6 ans, l'heure du bilan

par Olivier Raemy

Notre branche traverse une période de transformations rapides. L'environnement économique, politique et réglementaire a évolué avec des conséquences importantes pour nos membres au cours des six dernières années. Notre association a su s'adapter, en renforçant ses structures, son offre de formation et sa communication.

A l'instar de tous les autres secteurs de l'économie, notre branche a vécu des transformations profondes de son environnement. Ces dernières années, le rythme s'est encore accéléré. D'une part la rapide digitalisation de l'économie ouvre des opportunités mais génère aussi des risques. D'autre part la dégradation des conditions cadres pose des défis importants aux professionnels actifs dans les métiers de l'immobilier.

Des thèmes clés pour notre branche ont dominé l'actualité politique récente. La révision de l'aménagement du territoire, dont l'application cantonale doit encore être soumise au peuple valaisan, fait perdurer une période d'instabilité juridique corrosive, débutée par l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires. En outre notre branche a vécu une révision conséquente du droit du bail et assisté au durcissement des conditions d'accès à la propriété.

Certaines mesures ont eu des effets secondaires positifs. Alors que les craintes d'une bulle immobilière se faisaient toujours plus présentes, le marché n'a pas connu d'éclatement. Au contraire, il est plutôt en train d'atterrir en douceur. Les taux d'intérêts bas et l'attrait des placements immobiliers ont permis à l'offre de s'étoffer pour rattraper la demande. Sans intervention, le marché exprime sa tendance naturelle à retourner à l'équilibre, avec en conséquence une forte détente dans les domaines locatifs et de la PPE. Hélas, les mesures macroprudentielles prises par les régulateurs bancaires ont comme effet pervers de réduire l'accès à la propriété des particuliers.

A la montagne, les décisions politiques ont eu des effets gravissimes. L'arrêt brutal redouté de la mise en œuvre de la loi sur les résidences secondaires s'est bel et bien concrétisé. La clientèle suisse, attachée à son pied à terre dans ses plus belles régions touristiques, a souffert dans son patrimoine. Les marchés étrangers n'ont pas été épargnés. L'image de stabilité de la Suisse pour les investisseurs étrangers a été mise à mal par l'échange automatique d'information, les vicissitudes de l'accord sur la double imposition avec la France ou encore les tentatives d'abrogation des forfaits fiscaux ou d'introduction d'une fiscalité successorale.

En réponse aux transformations de notre environnement, nos membres ont dû faire preuve d'une grande faculté d'adaptation. Il en a été de même avec notre association qui s'est considérablement renforcée pour faire face à cette avalanche de défis. Ces 6 dernières années elle s'est développée le long de trois axes principaux : en se dotant d'une structure efficace orientée lobbying et relations publiques; en proposant à ses membres une solution moderne pour garder la maîtrise face à la digitalisation du marché; et enfin en étoffant et en renforçant son offre de formation pour porter haut les labels aux couleurs de l'USPI.

Restructuration réussie

Le durcissement général des conditions cadres avait poussé le comité à entamer des réflexions profondes dès 2012 afin de dégager des solutions pour nos membres. En 2013 nous avons réalisé un audit externe, dont nous avons concrétisé avec le soutien de notre AG les conclusions en 2014 par la professionnalisation de notre secrétariat et une refonte de la structure du comité. Ce dernier est

désormais organisé en commissions thématiques chargées de préparer les dossiers dans les domaines de la formation, du tourisme, des standards et références et enfin de la défense des intérêts professionnels. Il bénéficie du soutien du secrétariat pour la coordination, la communication interne et externe ainsi que l'administration des membres et de la comptabilité.

Force est de constater que cette montée en puissance a donné des résultats probants. Notre association fait partie des organisations régulièrement consultées par les autorités et sait donner de la voix au moment opportun grâce à la veille stratégique menée par le secrétariat. Nous sommes intervenus avec succès dans deux objets cantonaux importants pour notre branche. Le parlement a admis plusieurs points que nous avons défendus dans les discussions sur la loi cantonale d'aménagement du territoire (refus d'une taxe à 40% sur la plus-value, restriction de l'arbitraire de l'autorité) et de la loi sur les constructions (maintien de la CCC et adhésion à l'AIHC). Nous avons aussi enregistré une belle réussite à Berne en 2016 : la révision du droit du bail est passée à la trappe et avec elle l'obligation faite au bailleur d'annoncer automatiquement le loyer précédent.

La défense des intérêts valaisans à Berne est un défi. Promouvoir les particularités d'une région touristique et de montagne demande un travail constant des réseaux et des alliances. En ramenant la présidence de l'USPI Suisse en Valais, notre section a réalisé un pas important vers cet objectif. L'élection de notre Conseiller national Philippe Nantermod comme successeur de Hugues Hitlpold à la tête de notre faitière est un succès majeur pour notre renforcement.

L'USPI Valais, une référence pour les médias et sur les marchés

Au cours des 6 dernières années, notre section est devenue un interlocuteur privilégié des principaux médias cantonaux. Une grande disponibilité et la diffusion d'informations de qualité ont fait de l'USPI Valais un partenaire de référence pour toutes les rédactions. Cet atout est capital pour appuyer l'ensemble des labels défendus par notre association, car leur portée dépend directement de cette reconnaissance par le public. Outre des interviews régulières données sur les ondes de Canal9 et de la TSR, notre section dispose de plateformes récurrentes sous la forme d'une émission sur Rhône FM et d'une tribune dans les colonnes du Nouvelliste. Cette position avantageuse est le fruit d'un long investissement.

Toujours dans la communication externe, on se souviendra de l'intense travail fourni par toutes les sections cantonales de l'USPI afin de fournir à nos membres une solution au défi digital. Immobilier.ch se voulait être la réponse de la branche afin de garder la maîtrise de ses canaux de distributions futures. Le site a été lancé avec succès et connaît un envol rapide.

Le développement d'immobilier.ch a également été l'occasion pour la section valaisanne de moderniser son propre site internet afin de donner au public l'image d'une branche dynamique et active. En 2016 USPI Valais a profité d'une autre opportunité de collaboration avec notre section sœur vaudoise en diffusant une campagne « Pour que l'immobilier ne vire pas au cauchemar » dont les visuels avaient été conçus à Lausanne. Cette synergie nous a permis à moindre coût de sensibiliser le public à l'importance de travailler avec un professionnel formé et reconnu, grâce à une campagne d'annonces dans la presse valaisanne.

Enfin notre association a travaillé sa communication interne vers ses membres. Les USPI Infos suisses et valaisannes sont devenues des moments d'échange mensuels avec les membres. Et pour multiplier les points de contacts, des manifestations « 5 à 7 » sur des thèmes d'actualité pertinents pour les professionnels ont été introduites.

La formation comme valeur cardinale

Les membres USPI sont des professionnels compétents et confirmés. La formation est donc une pierre fondamentale de notre édifice. La création de notre école USPI Formation a été l'une des réformes les plus importantes entreprises par notre association faitière avec la forte implication de toutes les sections cantonales, valaisanne comprise. Le comité a compris qu'il convenait de donner à

notre centre de formation une personnalité propre s'il voulait garantir la qualité des formations et le rayonnement de l'USPI.

Pour la section valaisanne il était essentiel de rapprocher l'offre de formation de la demande dans notre canton. Aussi elle s'est engagée avec beaucoup de vigueur pour convaincre notre faitière de délocaliser certains cours en Valais. Ce fut chose faite avec le lancement du cursus ImmoTourisme en 2014 avec plus d'une vingtaine de participants. Depuis le nombre d'étudiants n'a cessé de croître et ce n'est pas moins de deux volées ImmoBase que nous diplômons chaque année !

En complément des formations, USPI Valais a développé ses labels. Le Label Courtier a été mis en place en 2012. L'introduction d'une carte professionnelle dans le domaine du courtage a été une vraie nouveauté qui a augmenté considérablement la transparence sur le marché. De même, la modernisation du cahier des prestations, menée de concert avec l'USPI Suisse, a été un véritable plus et pour nos clients, et pour nos agences. Nos clients disposaient enfin d'une terminologie unifiée dans toute la Suisse romande pour comparer aisément des offres, alors que nos agences obtenaient un outil informatique commode pour concevoir leurs palettes de prestations. Enfin, un immense travail a été accompli pour harmoniser le calcul des mètres carrés pratiqué en Romandie, un signal de plus envers notre clientèle du sérieux de notre branche.

Montagne et tourisme à l'honneur

Au sein de l'USPI Suisse notre section se distingue par la forte présence d'agences tournées vers le marché touristique ou étranger. Pour notre branche et notre région, cette diversité est source d'une grande richesse. Notre association a donc pris à cœur de correctement intégrer les professionnels actifs dans ces segments. La fusion avec Valais Apartments a concrétisé cette intégration avec la nomination comme vice-présidente de Gerdien Trachsel.

Ce rapprochement a donné rapidement des fruits avec le projet d'envergure QualiAgency. Face à la loi sur les résidences secondaires et l'uberisation du marché de la location des biens immobiliers de vacances, les professionnels de l'immobilier, la Promotion économique de l'Etat du Valais et Valais excellence se sont réunis autour d'un projet fédérateur dans le but de garantir des prestations immobilières de qualité en faveur d'un hébergement touristique organisé.

Concrètement, il s'agit d'une plateforme collaborative construite autour d'une stratégie et des valeurs partagées visant à promouvoir une gestion responsable d'agence immobilière spécialisée dans la location de courte durée. Cette solution s'articule autour de valeurs comme l'esprit d'excellence, l'orientation client et la performance durable.

Conclusion

Notre association a beaucoup évolué ces 6 dernières années. Tout ce travail a été accompli grâce au formidable esprit d'équipe qui a soudé nos membres, notre comité et notre secrétariat. Notre section est aujourd'hui mieux entendue du politique aussi bien à Berne qu'à Sion. Nous offrons des formations de qualité à proximité de nos membres, et nous continuons d'investir dans la reconnaissance du public par une présence médiatique porteuse.

Je souhaite bon vent à ceux qui poursuivront la voie et leur souhaite courage, persévérance et chance pour affronter les défis d'aujourd'hui et de demain.

Rapport du secrétariat

Liste des activités 2016

par Secrétariat

Domiciliation

1. Permanence téléphonique
 - Assistance aux membres
 - Questions de non membres
 - Divers (dont presse, formulaires, fournisseurs,...)
2. Réception et accueil
 - Clients formulaires
 - Questions de non membres
 - Divers
3. Réception, traitement ou réacheminement du courrier et des courriels
 - Courrier membres
 - Courrier non membres
 - Réacheminement courrier comité
4. Mailings membres
 - Valais Valeur Ajoutée
 - Assemblée Générale
5. Utilisation des salles de réunion (ca 20 x par année)
6. Stockage des archives
7. Mise à disposition d'une case postale

Gestion comptable et administrative

1. Vente formulaires commandes internet
2. Encaissements
3. Tenue du journal de caisse
4. Paiement des factures
5. Mise en conformité du plan comptable
6. Etablissements des comptes annuels et du budget
7. Préparation de la révision, séance avec les réviseurs
8. Tenue à jour des registres de membres et autres listes d'adresses
 - Mailing mise à jour des données des membres
 - Rappels par email et téléphone

9. Correspondance générale sur ordre du comité

Etat-major du comité

1. Préparation, participation, et PV séances du comité, du bureau et des commissions (12 séances)
2. Suivi des décisions
3. Représentation des intérêts de l'association auprès des autorités et du public
4. Rédaction des prises de positions
 - Argumentaire contre la motion AdG « Pour des loyers corrects »
5. Visites de 10 membres
6. Elaboration du règlement des défraiements
7. Tableau de bord des commissions
8. Suivi litige CVPC
9. Suivi groupe parlementaire Immobilier
10. Lobbying au Grand-Conseil
 - Motion AdG « Pour des loyers corrects »
 - Suivi Loi cantonale sur les constructions, 1^{ère} et 2^{ème} lecture
 - Suivi LcAT, 1^{ère} et 2^{ème} lecture

Communication et relations publiques

1. Organisation, production et régie de l'Assemblée générale ordinaire
 - Organisation
 - Production
 - Régie
 - Mise en forme du rapport annuel
2. Rédaction de communiqués de presse
3. Mise à jour du site Internet
4. Rédaction d'articles presse (NF, Bien Vivre, etc.) (3 en 2016)
 - « L'USPI prône un modèle économique pérenne », Bien vivre en Valais, novembre
 - « Quand la réglementation trahit l'esprit de la constitution », Nouvelliste, octobre
 - « Faux et usage de faux », Nouvelliste, mars
5. Rédaction et diffusion par courriel de la newsletter USPI Valais (9 en 2016)
 - Vœux et programme 2017, décembre
 - Motion pour des loyers « corrects », novembre
 - La LcAT en deuxième lecture au Grand Conseil, septembre
 - 6 critères pour reconnaître un bien comme accessible aux fauteuils roulants, juillet
 - Droit du bail : la révision passe à la trappe, juin
 - Mise en consultation du plan directeur cantonal, avril

- Rénovations énergétiques, mars
 - LAT cantonale : victoire d'étape au Grand Conseil, janvier
6. Organisation de 5à7 (1 en 2016)
 - Comment valoriser son patrimoine (annulé faute d'un nombre suffisant de participants)
 7. Relations publiques et médias courantes.

Tâches spécifiques USPI

1. Gestion administrative des labels USPI

Commission tourisme

Un nouveau label pour les agences de location

par Gerdien Trachsel

Dans les régions de montagne, la vente de chalets et d'appartements de vacances a fait pendant longtemps les beaux jours des agences immobilières. Mais ces dernières années, ce modèle d'affaires a pris beaucoup de plomb dans l'aile avec l'évolution du cadre général. La Lex Weber et la nouvelle législation sur les résidences secondaires rétrécissent la marge d'action et les plateformes d'intermédiation telles que Airbnb se taillent désormais aussi une part du gâteau du côté des locations.

Les agences immobilières prennent peu à peu conscience de leur responsabilité dans la lutte contre les lits froids en région de montagne. Et en Valais, plus de 70% des chalets et appartements de vacances ne sont pas offerts à la location.

A cela s'ajoute une autre difficulté, à savoir que tout un chacun peut ouvrir une agence immobilière et se lancer dans la vente ou la location de résidences secondaires. Et bon nombre d'acteurs amateurs et peu sérieux ont nui à la réputation de la branche.

Face à cette situation, les agences doivent redessiner leur modèle d'affaires. La priorité n'est plus aux commissions, mais aux prestations de qualité qui prennent en compte les préoccupations sociales et écologiques. Ces agences sérieuses cherchent à se distinguer et à gagner la confiance des clients et des autorités. En d'autres termes, les agences immobilières valaisannes entendent s'ériger en modèle d'une gouvernance d'entreprise responsable. C'est là précisément l'objectif du projet lancé par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et soutenu par Innotour, le réseau Valais excellence et le canton du Valais.

Le projet présente un caractère exemplaire dans le sens où il montre comment les acteurs du tourisme peuvent améliorer leurs perspectives d'avenir en coopérant de manière structurée. Il regroupe les ressources de tous les acteurs et intègre des aspects du développement durable dans le modèle économique des PME.

Concrètement, il s'agit d'une plateforme collaborative construite autour d'une stratégie et des valeurs partagées visant à promouvoir une gestion responsable d'agence immobilière spécialisée dans la location de courte durée. Cette solution s'articule autour de valeurs comme « l'esprit d'excellence », « l'orientation client » et « la performance durable ».

L'USPI Valais et l'Association des entreprises Valais excellence ont constitué le comité de pilotage du projet.

Dans ce cadre-là, 3 agences immobilières ont représenté l'USPI Valais au sein du comité. Divers professionnels sensibles aux thématiques sont intervenus dans le cadre du projet : Pacte3F, Octane, etc.

La première phase consistait à définir le métier d'agence de location et ce que signifiait une « agence durable et responsable ». Suite à une analyse du contexte, des problématiques liées à la branche et d'un benchmarking des meilleurs pratiques, il résultait la définition d'une « agence modèle ».

Sur la base des résultats de la phase 1, la phase 2 consistait à définir des critères objectifs, mesurables, atteignables, réalistes mais exigeants.

La phase 3 consistait à la mise en œuvre d'une formation au sein de l'USPI, Immostation

Cette formation de perfectionnement professionnel est destinée aux collaborateurs en charge ou actifs dans la gestion locative, désireux de valider leurs expériences et de développer leurs compétences dans la gestion d'un parc d'immeubles voués à l'activité touristique. Les sujets sont traités de manière concrète par des praticiens (juristes, avocats, gérants brevetés et diplômés) dans le but de créer un standard de bonnes pratiques et de favoriser une gestion professionnelle des objets de vacances. La formation fait partie des conditions-cadres nécessaires à l'obtention du label et contient 11 thématiques réparties en 4 journées.

En parallèle à la mise en œuvre de la formation, le groupe de travail s'est penché sur la future organisation. Elle consistait notamment à définir les procédures de certifications, d'audits et d'accréditations.

Le mandat pour la réalisation de la charte graphique a été attribué au bureau Octane Communication à Sion. L'objectif était de proposer un nom pour le projet et un signe distinctif représentant les valeurs et objectifs du projet puis de le décliner notamment sur un certificat.

Le groupe de travail a validé la proposition suivante :



La conférence de presse en lien avec ce projet en collaboration avec l'Etat du Valais, l'USPI Valais et l'Association des entreprises Valais excellence s'est tenue le 2 février 2017. Ce projet a suscité un grand intérêt médiatique (journaux, radio, télé).

Le 14 mars USPI VS a organisé un 5à7 « label » ouvert aux membres et non membres USPI avec une participation de plus que 30 personnes. Certains participants se sont engagés à faire le processus pour obtenir le label.

Le travail du groupe de pilotage en 2017, dont les agences labellisées font partie, est de faire connaître le label en Valais et ensuite ailleurs.

Commission des standards et références

Nouveau règlement des PPE et label Financier pour 2017

par Jean-Louis Lagoute et Myriam Fellay

La commission des formules a travaillé sur deux principaux dossiers durant cet exercice.

1. *Nouveau règlement des PPE*

La commission a examiné les diverses formules à travailler et a pris la décision de mettre à jour le règlement de PPE.

Après réflexion et examen de divers règlements de PPE existants, la commission des formules a pris la décision de prendre contact avec Me Wermelinger afin d'obtenir son accord pour l'utilisation du règlement de PPE qu'il a établi en collaboration avec Propriétaires Services SA.

Me Wermelinger nous a demandé de prendre contact directement avec la Chambre Vaudoise Immobilière pour obtenir les droits de ce règlement, ce que nous avons fait.

Nous avons pu trouver un accord avec la Chambre Vaudoise Immobilière.

Nous avons également pris contact avec la Chambre Immobilière Valais, qui a également accepté d'utiliser ce document après une ou deux modifications qu'ils doivent encore nous communiquer.

Enfin, nous soumettrons également dès que la Chambre immobilière Valais nous aura confirmé leur aval définitif, ce règlement à l'association des notaires valaisans pour validation afin que ceux-ci utilisent ce document de la manière la plus large possible puisque ce sont eux qui sont en première ligne pour le choix du règlement qui est déposé lors de la constitution des propriétés par étage.

Ce nouveau règlement pourra être mis à disposition des membres de l'USPI en principe d'ici à la fin de cette année.

2. *Label Financier*

Un gros travail avait déjà été effectué par nos prédécesseurs dans le cadre de la mise en place d'un label financier pour le Valais.

Celui-ci pourra, en principe, également être finalisé d'ici la fin de cette année.

Commission formation

2016, année de la continuité dans le changement

par Fabrice Theytaz

En 2016, l'USPI Formation a persévéré dans sa démarche de **professionnalisation** des cursus qu'elle propose avec une équipe renforcée au bénéfice de compétences ciblées et « métiers », une **approche pédagogique** optimisée et un enseignement toujours plus spécialisé.

L'USPI Formation s'est dotée de dirigeants chevronnés de l'immobilier qui transmettent leur savoir-faire, mais aussi « leur savoir-être » en termes de management et de leadership.

Les préparations aux Brevets fédéraux n'ont pas échappé à la règle et ont été optimisés en priorité avec :

- La professionnalisation de l'enseignement et de la gestion des enseignants
- L'uniformisation des supports de cours
- L'organisation d'examens en blanc à l'écrit et à l'oral
- Le renforcement de l'adéquation des contenus avec les directives de la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI).

Ces efforts, qui ont déjà commencé à porter leurs fruits, ne pourront à l'avenir que conforter le choix de l'USPI Formation pour les clients de notre école.

L'USPI Formation dispose désormais d'une identité forte et différenciatrice avec la finalisation « sur mesure » de l'aménagement de ses nouveaux locaux lausannois, combinée à la mise en place d'une infrastructure adaptée à ses objectifs d'excellence et à la satisfaction de ses clients.

Sans compter que toujours plus de cursus de base ont été délocalisés en Valais au courant de l'année écoulée.

Avec cette visibilité accrue, l'USPI Formation peut désormais se targuer d'être une véritable école dédiée à la formation propre aux métiers de l'immobilier.

Des chiffres en constante augmentation

L'USPI Formation a considérablement étoffé son catalogue de formations en 2016 et propose à ce jour 16 cursus différents allant de séances d'information aux préparations aux Brevets Fédéraux. Notre école accueille dans ses locaux lausannois, mais aussi en Valais et à Genève, toujours plus de collaborateurs désirant se former, valider leur expérience et faire progresser leur carrière.

2015 et 2016 : quelques éléments de comparaison :

- Un catalogue de formations qui s'étoffe pour répondre aux besoins
- Une augmentation de 43 % du nombre de sessions réalisées par rapport à 2015
- Des périodes de cours dispensées en hausse de 21 %
 - En 2015 : 1'736
 - En 2016 : 2'106 soit + 21 % de plus que l'année précédente
- Un nombre de participants en augmentation de 53 % par rapport à 2015
- Une confiance accrue de nos régies clientes membres USPI
 - En 2015 : 26 % des participants étaient des membres USPI
 - En 2016 : 32 % des participants étaient des membres USPI

Des résultats financiers en constante augmentation

Grâce à l'augmentation de son offre et de son attractivité, l'USPI Formation a été bénéficiaire en 2016. Cette autonomie financière lui permet d'assurer sa pérennité en investissant massivement dans l'amélioration de ses formations et en contribuant, en tant qu'organe de l'USPI Suisse, à de nombreux projets de l'association faîtière des professionnels romands de l'immobilier.

Des nouvelles formations pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain (délocalisées en valais)

- **Immobref : 7 séances organisées sur 6 mois / 199 participants**

Immobref est une séance d'information de 2 heures sur le domaine et les métiers de l'immobilier en Suisse. Elle s'adresse à toute personne désirant découvrir le domaine immobilier et les possibilités de formations dispensées à l'USPI Formation pour s'orienter vers les métiers de l'immobilier.

- **Immostart+ : 6 sessions organisées à Lausanne et Genève / 135 participants – 1 session organisée en Valais / 17 participants (sur 4 mois)**

Immostart+ est une formation généraliste proposant une introduction au domaine de l'immobilier et au fonctionnement des agences immobilières. Ce programme est destiné aux nouveaux collaborateurs évoluant dans le domaine immobilier, ou aux personnes cherchant à s'orienter dans l'immobilier. Elle a remplacé Immostart au courant de l'année. En plus des cours traditionnels en journée la semaine, des sessions sont organisées en soirées et les samedis. Pour tout néophyte de l'immobilier, Immostart+ est une mise à niveau essentielle pour envisager de participer avec succès à Immobase.

- **Immobase Valais : 2 sessions organisées / 89 participants**

Comme Immobase Lausanne, Immobase Martigny est une formation généraliste dont l'objectif est de donner une base solide dans toutes les grandes matières de l'immobilier. Elle a été développée afin de se rapprocher géographiquement des collaborateurs valaisans et chablaisiens.

- **ImmoPPE : 1 session organisée / 15 participants**

ImmoPPE est une formation de perfectionnement professionnel destinée aux collaborateurs en charge ou actifs dans la gestion administrative, juridique et comptable d'un parc d'immeubles en copropriété. Avec ce cursus, les apprenants ont toutes les clés pour comprendre le principe de la copropriété par étage, de sa constitution à son fonctionnement, maîtriser la gestion administrative et comptable d'une PPE et connaître le fonctionnement d'une assemblée générale d'immeuble et ses enjeux.

- **Immostation : 1 session pilote organisée en Valais / 8 participants**

Soucieuse de répondre aux besoins spécifiques des collaborateurs en charge d'immeubles voués à l'activité touristique, l'USPI Formation a lancé une nouvelle formation dévolue à la gestion immobilière en station de montagne.

Cette formation fait partie des conditions-cadres nécessaires à l'obtention du label « hébergeur touristique » piloté par l'USPI Valais et Valais Excellence

Immodéfi : un programme de reconversion professionnelle désormais incontournable

Immodéfi a été conçu en 2011 par l'USPI Vaud afin de proposer une solution pour lutter contre la pénurie de profils qualifiés dans la profession de gestionnaire d'immeubles. Aujourd'hui totalement intégré à l'USPI Formation, ce programme de reconversion professionnelle, toujours plus qualitatif, est devenu incontournable pour les gérances de Suisse romande. 88 participants ont en effet été formés depuis sa création. 85 % d'entre eux ont été engagés en gérance à la fin de leur stage.

- **Des participants toujours plus nombreux en 2016 : + 38 % par rapport à 2015**
- **42 régies partenaires présentes dans toute la Suisse romande depuis 2011**

La satisfaction clients au cœur de notre stratégie

A la fin de chaque formation de base et de perfectionnement professionnel, les participants sont invités à remplir un questionnaire de satisfaction par rapport au cursus qu'ils ont suivi.

Les résultats révèlent un indice de satisfaction en hausse régulière :

- Des attentes satisfaites à 91 %
- Des objectifs atteints à 93 %
- 81,5 % des participants évaluent favorablement ou très favorablement le cursus suivi
- 75 % des participants évaluent favorablement ou très favorablement l'accueil et la transmission des informations
- 75 % des participants évaluent favorablement ou très favorablement les locaux, les infrastructures et le cadre d'apprentissage
- 92 % des participants recommanderaient le cursus suivi à l'USPI Formation

L'optimisation de nos méthodes pédagogiques porte ses fruits

En 2016, les préparations aux Brevets Fédéraux de Gérant d'immeubles, de Courtier en Immeubles et d'Expert en Estimations Immobilières ont poursuivi leur mutation pour tendre vers l'excellence.

Les améliorations mises en œuvre, notamment en terme de pédagogie, ont déjà porté leurs fruits. L'USPI Formation a ainsi formé avec succès **55% des nouveaux brevetés de 2016**.

Brevet Fédéral de Gérant d'immeubles – Chiffres clés

- Un taux de réussite à l'examen de près de 60 % des candidats présentés par l'USPI Formation
- La majorité des gérants en immeubles brevetés en 2016 ont été formés par l'USPI Formation.

Brevet Fédéral de Courtier en immeubles – Chiffres clés

- Un taux de réussite exceptionnel de 92,86% au travail de projet lors de la session de novembre 2015, grâce à un accompagnement continu et renforcé des étudiants tout au long du cursus.

Une identité de marque renforcée grâce à une communication à 360 °

- Une visibilité accrue dans les médias
 - Une vidéo sur la reconversion professionnelle Immodéfi publiée sur Bilan.ch
- 24 newsletters générales de promotion des différents cursus et ciblées
- Une présence constante sur les réseaux sociaux avec des posts réguliers sur les pages Facebook et LinkedIn de l'USPI Formation et une portée pouvant dépasser les 2'000 vues pour certains d'entre eux
- 4 cérémonies de remise des certificats organisées, dont 3 dans nos propres locaux à Lausanne, et une en Valais
- La mise en place de « mentions » et de bons cadeaux pour les certifiés les plus méritants
- L'organisation, le 11 octobre 2016, d'une « rencontre enseignants » appelée à devenir un événement annuel incontournable. Plus d'une cinquantaine d'enseignants qui œuvrent d'arrache-pied pour la formation de la relève étaient présents aux côtés du Comité et de l'équipe de l'USPI Formation.
- L'organisation d'événements conjoints avec l'ARCID : cérémonie de remise des Brevets Fédéraux et participation à la réception de rentrée de l'ARCID
- Des synergies renforcées avec l'USPI Suisse et les sections cantonales (notamment présence aux Assemblées générales)

Quelques projets déjà en cours en 2017...

- Immobase à Lausanne le samedi dès septembre 2017
- Poursuite de la délocalisation de certaines formations en Valais
- Création du concept d'auditeur libre pour permettre à certains participants de s'inscrire et de participer à des cours ciblés à la carte
- Poursuite de la révision et uniformisation des supports de cours
- Une 7ème édition Immodéfi complètement repensée et optimisée

La formation des apprentis

Le renouvellement des enseignants s'est fait en douceur avec les départs annoncés de MM. Joël Bourban et Jacques Nanchen qui ont été remplacés par Mme Laura Sarrasin et M. Benoit Dorsaz.

Nous adressons nos sincères remerciements aux sortants pour leur dévouement tout au long de ces nombreuses années afin de former nos apprentis et nos encouragements pour nos nouveaux enseignants, compétents et expérimentés qui sauront transmettre leur savoir.

Conclusion

L'USPI Formation développe son activité de manière intensive et se voit reconnu dans sa mission de servir son association mère qu'est l'USPI Suisse. Elle répond également aux besoins spécifiques de ses associations cantonales et à ce sujet, l'USPI Valais en est le parfait exemple et qui plus est le principal bénéficiaire au vu du panel de formations délocalisées à Martigny.

Commission marketing et communication

Nouveaux projets pour 2017

par David Martignoni

L'année 2016 a été une année de continuité en termes de communication et de marketing.

Le partenariat multi support avec Le Nouvelliste a été reconduit pour une nouvelle année. Cette démarche se veut d'être au plus près de notre cœur de cible, à savoir, la clientèle locale valaisanne. Les retombées médiatiques étant difficilement mesurables, cette présence régionale assure néanmoins une visibilité non-négligeable à la défense de vos intérêts.

La page facebook de l'association a enregistré une progression de près de 9% sur l'année 2016. A l'heure actuelle, les réseaux sociaux sont une force de communication importante qu'il y a lieu d'entretenir et de faire progresser. Cela permet en outre de communiquer rapidement sur certains sujet et projets de l'association. Nous vous encourageons à partager et faire partager cette présence.

L'organisation de 5 à 7 n'a pas été mise en place en 2016 pour mieux revenir à l'avenir.

La démarche du Salon Prim'vert et la mise en place d'un pôle immobilier n'a pas pu aboutir. Plusieurs séances ont eu lieu avec la CIV et la FVS groupe. Le manque d'intérêt et de ressources n'a pas permis de concrétiser ce projet.

Si l'année 2016 a été celle de la continuité et de la remise en question, les projets à venir confirment que la communication dans l'intérêt de nos membres est une part importante du rôle de votre comité.

L'année 2016 clôt également ma présence au sein de cette commission, je servirai à nouveau notre association au sein d'une autre commission selon la nouvelle organisation du comité de l'USPI Valais.

L'année 2017 sera marquée quant à elle par la présence de l'association au salon immobilier de Neuchâtel (www.sine.ch) du 26 au 30 avril 2017 en qualité d'hôte d'honneur. Je vous invite d'ores et déjà à vous rendre à cette manifestation.

Les dates des 5 à 7 sont déjà agendées et les thèmes d'actualité porteront sur l'assurance parasismique et les certificats énergétiques dans le bâtiment. Je ne doute pas que ces sujets ne manqueront pas de vous intéresser et votre présence sera le garant du succès de ces manifestations.

La commission se penchera également sur l'éventuelle reprise du site internet permettant à nouveau la disponibilité de documents.

Commission cantonale de conciliation

Rapport d'activité pour l'année 2016

Par Dolorès Bruttin

En 2016, la commission de conciliation a traité un total de 582 dossiers. 466 d'entre eux ont été liquidés durant cette même année de la manière suivante:

- 62.2% des dossiers ont fait l'objet d'une conciliation;
- 21.5% des dossiers n'ont pas fait l'objet d'une conciliation;
- 7.1% des dossiers ont fait l'objet d'une proposition de jugement qui a été acceptée par les parties;
- 0.8% des dossiers ont fait l'objet d'une autorisation de procéder à la suite d'une opposition à la proposition de jugement;
- 1.1% des dossiers ont fait l'objet d'une décision;
- 7.3% des dossiers ont été résolus de manière différente (retrait de la requête de conciliation, non-entrée en matière (par exemple litige ne relevant pas du droit du bail, les pièces nécessaires n'ont pas été fournies par le demandeur) ou cause devenue sans objet (par exemple un dossier relatif à une résiliation de bail est pendant devant la CCC mais est suspendu car en parallèle le bailleur requiert l'expulsion directement au tribunal en application de la procédure prévue pour les cas clairs, le tribunal prononce l'expulsion et ainsi le dossier pendant devant la CCC devient sans objet).

Le taux de 62.2% de conciliation ne tient pas compte des propositions de jugement acceptées par les parties et qui en réalité constituent également des affaires conciliées. En outre, il faut également prendre en compte le fait qu'une partie des autorisations de procéder délivrées après opposition à une proposition de jugement ne sont pas utilisées, ce qui a pour conséquence, dans certains cas, de rendre la proposition de jugement émise comme définitive.

Les litiges les plus fréquents concernent la résiliation de bail ordinaire ou extraordinaire. Viennent ensuite les litiges portant sur des créances de paiement. Il s'agit d'actions en paiement introduites par l'une ou l'autre des parties (paiement de loyers, paiement de frais de remise en état suite à l'état des lieux de sortie, demande de restitution de la garantie de loyer, demande de dommages-intérêts, etc).

Parmi les 466 dossiers liquidés, 17 avaient pour objet des augmentations de loyer contestées par les locataires et 21 des baisses de loyer déposées à l'initiative du seul locataire. Ce chiffre ne tient pas compte des demandes de baisses faites par le locataire uniquement pour s'opposer à une hausse formulée par le bailleur, mais qu'il n'aurait sinon pas forcément demandée spontanément.

Les propositions de jugements et décisions notifiées par la commission en 2016 l'ont été dans un délai moyen de 7 jours à compter de l'audience de conciliation. Le secrétariat a reçu en moyenne 40 dossiers par mois et 74% des dossiers ont été liquidés dans un délai de 3 mois.

Enfin, la commission a siégé 41 journées et 2 demi-journées (dont 8 journées et 1 demi-journée dans le Haut-Valais).

Les bailleurs des régions du Valais central, Bas-Valais et Chablais valaisan ont été représentés auprès de la commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer par François Sarrasin, Joël Bourban, Jean-Marc Pasteur et Dolorès Bruttin.

Arrivé au terme de son mandat de 12 ans, M. François Sarrasin s'est retiré de la commission à la fin 2016. En mon nom et aux noms de mes confrères assesseurs, je tiens à le remercier chaleureusement pour sa disponibilité, son professionnalisme et ses qualités humaines qui ont contribué durant ces années au bon fonctionnement de cette commission.

M. Frédéric Follonier lui succède dès le 1er janvier 2017. Nous lui souhaitons la bienvenue au sein de la commission.



Editeur

Union suisse des professionnels de l'immobilier

Section Valais

www.uspi-valais.ch / info@uspi-valais.ch

Rue Pré-Fleuri 6, CP 288, 1951 Sion

Tel. +41 27 327 3535 / Fax +41 27 327 3536