

Journal

DE L'IMMOBILIER

NEWSLETTER GROUPE

- 1 **ÉDITO**
rétrospective économique et immobilière
- 2 **NAEF**
un groupe, une histoire
- 3 **ACTUALITÉS GROUPE ET FILIALES**
toutes nos nouveautés
- 4 **FOCUS SUR UN PROJET IMMOBILIER**
les Terrasses d'Hermance

ÉDITO

Etienne NAGY
Directeur Général



Rétrospective économique et immobilière

À l'occasion de la remise de vos comptes, nous sommes heureux de vous adresser une édition spéciale de notre Journal de l'Immobilier, sous forme de rétrospective économique et immobilière 2016.

Cette année aura été particulièrement mouvementée, non seulement sur le plan géopolitique, mais également pour notre domaine d'activité. Fusions, rachats de régies, intérêt négatif, réforme de la fiscalité, aménagement du territoire, enjeux énergétiques, révolution technologique autant de thèmes qui font que 2016 s'impose comme une année de transition.

Mais une transition vers quoi? Une économie globalisée vers une convergence des marchés à l'échelle planétaire, comme si le monde n'était qu'une seule entité? Ou au contraire le déclin de ce phénomène de mondialisation? Nous n'avons pas la prétention de répondre à cette question. Cependant, force est de constater un antagonisme prononcé entre une évolution technologique, qui favorise les échanges et supprime les frontières d'une part, et une volonté de plus en plus marquée des populations de préserver leurs identités locales et nationales d'autre part.

Pour rebondir sur notre domaine d'activité, à l'exception de quelques segments de marché (immobilier commercial ou résidentiel de luxe), nos métiers s'inscrivent avant tout dans une logique locale. Nous construisons, gérons et négocions des biens immobiliers à une échelle régionale. Nos compétences s'appuient principalement sur une excellente connaissance du tissu économique et de l'appareil législatif et politique. C'est pourquoi nous sommes et resterons avant tout des acteurs de proximité.

Mais local ne veut pas pour autant dire cultiver le conservatisme et refuser toute forme de modernisme! L'évolution technologique façonne nos méthodes de travail, en nous offrant l'opportunité de les optimiser par le développement de solutions informatiques en ligne permettant une interaction poussée avec nos partenaires, fournisseurs et clients.

Naef Immobilier s'est clairement inscrit dans ce courant technologique et nous poursuivrons dans cette voie qui génère une réelle valeur ajoutée à notre qualité de services. La création de notre plateforme interactive e-naef en est le meilleur exemple. Initialement destinée à nos propriétaires afin de leur permettre de consulter en toute transparence leur patrimoine immobilier, nous l'avons déclinée pour nos copropriétaires et locataires. Sans oublier la plateforme e-fournisseurs qui génère une économie de 500'000 feuilles de papier par an.

Ce résultat répond à notre volonté d'associer à notre croissance le développement durable, l'évolution technologique et la formation tout en restant une entreprise familiale avec des valeurs fortes. Un modèle d'entreprise basé sur un équilibre subtil entre tradition et innovation.

NAEF IMMOBILIER
VOUS PRÉSENTE SES
MEILLEURS VŒUX



Nos bureaux seront fermés dès
le vendredi 23 décembre à 17h30.
Réouverture le mardi 3 janvier 2017.

En un mot, naef



NAEF: UN GROUPE, UNE HISTOIRE

Naef Immobilier est né en 1881 à l'initiative de deux jeunes associés, Ernest Naef et Charles Nicole, réunis autour d'une vision commune et entrepreneuriale. Naef Immobilier se positionnera rapidement comme une des premières régies du canton, notamment suite à des investissements importants dans le quartier de Plainpalais lors de l'exposition nationale de 1900. Installée à la Corratierie dans l'ensemble architectural datant de la Restauration, la régie se développera pendant 110 ans au cœur d'un environnement jouxtant le quartier des Banques.

Afin de répondre au mieux aux besoins de croissance, l'entreprise déménage en 1994 dans un bâtiment moderne

du quartier de Florissant, qui devient le nouveau siège social du groupe.

La croissance de ces 30 dernières années s'est réalisée en plusieurs étapes: ouvertures des agences de Nyon, Lausanne et Neuchâtel complétées par l'achat de régies, démarche qui a conféré au groupe sa dimension régionale pour en faire un des principaux acteurs romands. À l'échelle nationale et internationale, Naef Immobilier s'est associé à différents partenaires, notamment BNP Paribas Real Estate pour l'immobilier commercial et Knight Frank pour le résidentiel de prestige.

Aujourd'hui, notre groupe compte un peu plus de 300 collaborateurs.



naef	300 COLLABORATEURS	+ DE 2'000 IMMEUBLES sous gestion	+ DE 600 MILLIONS CHF d'état locatif sous gestion	400 MILLIONS CHF volume annuel vente	20 ANS DE DÉMARCHE qualité ISO 9001	
MÉTIERS	GÉRER – VENDRE – NÉGOCIER – INVESTIR – CONSTRUIRE – DÉVELOPPER – ÉVALUER – CONSEILLER					
SUCCURSALES & FILIALES	Naef Immobilier GENÈVE	Naef Immobilier NYON	Naef Immobilier LAUSANNE	Naef Immobilier VEVEY	Naef Immobilier NEUCHÂTEL	Gerimmo CHAUX-DE-FONDS
	acanthé COFFRETS IMMOBILIÈRES	ALIOS AGENCE D'IMMOBILIER COMMERCIAL	NAEF PARTICIPATIONS FINANCIÈRES SA	naef Prestige Knight Frank IMMOBILIER DE PRESTIGE	SIOUX IMMOBILIER	
RÉSEAUX & PARTENARIATS	SUISSE ROMANDE COURTIERS PARTENAIRES					
	SUISSE ALÉMANIQUE delta plus Immobilier - Alliance	KM&P KNOBLI, MÜLLER & PARTNER				
	INTERNATIONAL Knight Frank IMMOBILIER DE PRESTIGE	An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE IMMOBILIER COMMERCIAL				

1881



Ernest Naef



Charles Nicole

CRÉATION

Ouverture d'un bureau d'affaires commerciales et immobilières à Genève



ACTUALITÉS GROUPE ET FILIALES



Acanthe SA, en association avec deux partenaires, développe un logiciel visant à optimiser le patrimoine immobilier des propriétaires institutionnels. La solution KHEPHREN répondra aux besoins suivants:

- Automatisation de la consolidation des données venant de sources différentes (régies, experts, ingénieurs, architectes)
- Sécurisation de la gestion de ces données
- Exploitation des données pour piloter la gestion d'un patrimoine
- Élaboration des stratégies de gestion en utilisant les fonctionnalités de simulation du portefeuille immobilier

En phase de développement et de test, KHEPHREN sera livrable courant du 1^{er} trimestre 2017.



Pour compléter sa palette de prestations, Naef Immobilier a créé une nouvelle filiale, SIOUX Immo SA, spécialisée dans la conduite de projets de promotions immobilières, oeuvrant à titre d'assistant du maître d'ouvrage.

De la conception à la réalisation d'un bâtiment, le processus de développement est souvent long et compliqué. Il requiert donc une parfaite maîtrise des éléments techniques, juridiques et financiers.

Cette assistance à un maître d'ouvrage permet une valorisation optimale du terrain. Une étude de faisabilité définira les contours du projet (densité, implantation et bilan financier). Il conviendra ensuite d'élaborer un dossier à faire valider aux autorités publiques afin d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Nouveaux sites internet

Mise en ligne de nos nouveaux sites internet:

- www.naef.ch
- www.naef-prestige.ch



Nos sites se distinguent par des moteurs de recherche très intuitifs facilitant grandement la sélection des objets. Ils se déclinent sur tous les types de supports et offrent des interfaces optimisées pour la consultation sur smartphone ou tablette.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

En 2016, l'actualité immobilière s'est illustrée par différents sujets:

LAT **Loi sur l'Aménagement du Territoire**
L'Aménagement du Territoire engendre des craintes face aux moratoires de certaines communes relatifs à la délivrance de permis de construire, en particulier sur le canton de Vaud.

CLIMAT **La politique climatique**
de la Confédération et sa stratégie énergétique 2050 renforcent le programme d'assainissement énergétique des bâtiments afin de réduire l'empreinte carbone (réduction des émissions CO₂).

BAIL **Droit du bail**
Un nouveau projet de révision est attendu, visant à supprimer le lien entre taux d'intérêt et loyer.



Le portail immobilier.ch, développé par l'USPI Suisse a été lancé le 1^{er} juillet 2015 et réunit plus de 150 acteurs immobiliers en Suisse romande. Véritable vitrine pour ces professionnels, il a été développé sur mesure afin de satisfaire toute personne à la recherche d'un bien à louer ou à acheter.

Internet étant devenu un vecteur de première importance dans la diffusion des objets immobiliers, l'objectif pour 2017 sera de faire évoluer ce portail vers un modèle type québécois favorisant une étroite collaboration entre les professionnels romands de l'immobilier.



3^{ème} Réforme de l'Imposition des Entreprises
Cette réforme devrait rendre à nouveau les sociétés immobilières plus attractives avec un taux qui évoluera entre 13 et 14%, soit près de la moitié du taux actuel. Elle est adoptée dans le canton de Vaud. Le canton de Genève soumettra la réforme par le biais d'un prochain référendum. Quant à Neuchâtel, le taux de 15,6 % avait déjà été adopté en 2011. Ce canton devra réfléchir à une 2^{ème} réduction du taux d'imposition pour éviter la concurrence avec Genève et Vaud.

Ces dossiers sont suivis avec attention par les associations professionnelles dans lesquelles Naef Immobilier est représenté. Nous vous tiendrons informés de l'avancement de ces projets.

FOCUS SUR UN PROJET IMMOBILIER

Résidence Les Terrasses d'Hermance



C'est un havre de paix bénéficiant d'une vue spectaculaire sur le lac et le Jura.

Situé à l'entrée du village, sur une parcelle privilégiée en pente douce, ce projet offre un magnifique cadre de vie de part la beauté des lieux.

Il comportera également une dimension technologique par l'intégration d'applications liées à la domotique.

Découvrez toutes nos autres promotions sur: www.naef.ch/promotions

www.terrasses-hermance.ch



ÉVÉNEMENTS

Rencontre propriétaires Naef Immobilier: bienvenue au Musée de Chaplin à Vevey!



Chaplin et l'univers spectaculaire du cinéma muet.

Pour clore ce bel événement, un cocktail était organisé en toute convivialité au milieu des décors hollywoodiens.

Moteur, ça tourne. Action!

En 2016, le choix du lieu de la rencontre propriétaires Naef Immobilier s'est porté sur le fabuleux studio dédié à l'incontournable Charlie Chaplin. C'est ainsi que les collaborateurs des agences Naef Immobilier Lausanne et Naef Immobilier Vevey ont accueilli leurs clients propriétaires au Chaplin's World.

Plus de 200 participants ont répondu à l'invitation. Au programme, privatisation du Musée pour une soirée d'exception: M. Etienne Nagy, Directeur Général, et M. Michel Maillard, Directeur des agences

de Lausanne et Vevey, ont ouvert les festivités par des présentations sur l'avenir du groupe et la gérance intégrée de Naef Immobilier.

Dans ce contexte, l'accent a été mis sur l'évolution technologique, avec une mise en évidence du lien entre "Les Temps Modernes de Chaplin" et la thématique des révolutions technologiques et industrielles.

La soirée s'est poursuivie par une visite guidée à travers les dédales du Manoir



CONTACTS

AGENCE GENÈVE

Av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 6195
1211 Genève 6
geneve@naef.ch
+41 22 839 39 39

AGENCE NYON

Rue de Rive 20
case postale 1283
1260 Nyon
nyon@naef.ch
+41 22 994 23 23

AGENCE LAUSANNE

Chemin du Viaduc 1
case postale 155
1000 Lausanne 16 Malley
lausanne@naef.ch
+41 21 318 77 77

AGENCE NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 9
case postale 2736
2001 Neuchâtel
neuchatel@naef.ch
+41 32 737 27 27

AGENCE LA CHAUX-DE-FONDS

Av. Leopold-Robert 31
case postale 676
2301 La Chaux-de-Fonds
info@gerimmo.ch
+41 32 910 82 00