

Journal

DE L'IMMOBILIER

NEWSLETTER GROUPE

- 1 MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL
- 1-2 ACTUALITÉS GROUPE ET FILIALES
- 2 NOUVELLES TECHNOLOGIES
- 3 ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES
- 3-4 SPONSORING & ÉVÈNEMENTS
- 4 FOCUS PROJETS IMMOBILIERS

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Etienne NAGY
Directeur Général



Le marché immobilier poursuit sa mue à grande vitesse sur les deux axes majeurs que sont la digitalisation et le développement durable.

Dans son édition du 2 novembre, la Tribune de Genève consacrait une pleine page à la digitalisation de la gérance immobilière en citant Naef comme pionnière suite à la création de sa première plateforme interactive (e-naef) il y a plus de 10 ans. Destinée aux

propriétaires, elle leur offre aujourd'hui encore un accès instantané à tous les documents liés à la gestion de leur patrimoine immobilier. Depuis lors, Naef a poursuivi cette démarche en développant de nouvelles plateformes spécifiques destinées aux fournisseurs, aux copropriétaires et aux locataires.

Notre Direction Générale se renforce avec la nomination de Virginie Galland dans l'optique de préparer une nouvelle génération de dirigeants particulièrement orientés vers la digitalisation.

Grâce à cette newsletter, vous découvrirez également les nouvelles innovations technologiques permettant de mettre en relation toute la communauté des acteurs du monde de l'immobilier.

La digitalisation engendre aussi la naissance de nouveaux métiers tels que celui de médiamaticien, un profil que nous avons le

plaisir de vous présenter dans cette édition. Quant au développement durable, nous consacrons à nouveau une newsletter spécifique à cette thématique avec la mise en avant de projets phares initiés au sein du groupe.

Animé par ces valeurs durables, le groupe Naef est heureux de soutenir deux jeunes navigateurs suisses dans la course au grand large. A bord d'un nouveau bateau de type Class40, Valentin Gautier et Simon Koster ont pris le départ de la célèbre Transat Jacques Vabre reliant Le Havre à Salvador de Bahia au, Brésil, le 27 octobre dernier. Une des nombreuses actualités et aventures que nous nous réjouissons de partager avec vous ce jour.

Nous vous souhaitons une agréable lecture et d'ores et déjà une excellente fin d'année.

ACTUALITÉS GROUPE ET FILIALES



La Direction Générale s'agrandit

Le conseil d'administration a le plaisir d'annoncer la nomination de Virginie Galland au sein du collège de la Direction Générale du groupe, aujourd'hui composée d'Etienne Nagy, Nicolas Sabater et Christophe Bibollet. Cette nomination répond à une volonté d'étoffer la Direction Générale et de préparer une nouvelle génération de dirigeants.

Virginie Galland a intégré l'entreprise en 2012 en tant que gérante administrative. Elle a pris rapidement la responsabilité d'un portefeuille de clients après avoir obtenu son

Brevet fédéral de gérant-e d'immeubles. En 2017, elle est nommée sous-directrice du service gérance de Naef Immobilier Genève. Elle suit actuellement une formation à l'Université de Genève, à savoir un DAS (Diploma of Advanced Studies) en gestion financière qui lui permettra d'étendre son domaine d'expertise.

Au-delà de ses compétences immobilières, Virginie Galland est très orientée vers les nouvelles technologies et participe activement aux processus de digitalisation du groupe.



Naef en terres fribourgeoises

Actif depuis plusieurs années dans le canton, le groupe Naef y gère principalement des immeubles locatifs, ainsi que plusieurs PPE.

Il s'agit surtout de clients intéressés par nos solutions d'information et de reporting exclusives, mises à leur disposition dans le cadre de nos prestations.

Nous intervenons aussi régulièrement pour des estimations de valeur et accompagner nos clients dans la vente de leur bien immobilier. Au cours de l'été, nous avons intensifié nos activités de courtage et de promotion. Dans ce contexte, Mme Christianne Rosset, courtière expérimentée et bien connue dans le canton, a rejoint notre équipe de l'agence de Vevey. Elle a pour mission de développer tout le canton de Fribourg avec notre expertise de biens résidentiels et prestige, ainsi que de mettre nos compétences au service de toute personne qui souhaite vendre son bien.

Afin de mieux vous servir, nous étudions actuellement la possibilité d'ouvrir une agence fribourgeoise dès l'année prochaine.

Une politique RH forte et engagée

Dans le cadre de sa politique RH, Naef Immobilier met en application une de ses valeurs majeures, à savoir la valorisation de chacun selon le principe « progresser et faire progresser ». Notre groupe met à ce titre un accent particulier sur la formation continue ainsi que l'intégration de personnes en réorientation ou réinsertion professionnelle.

Dans un monde du travail en constante évolution, les connaissances et compétences doivent suivre rapidement. Il nous tient à cœur de permettre à nos collaborateurs d'actualiser et de développer leurs aptitudes afin de progresser constamment.

La formation continue représente une grande source de motivation pour la plupart des collaborateurs, puisqu'elle leur permet d'évoluer professionnellement. Notre groupe peut ainsi construire des équipes performantes.

Quelques chiffres pour cette année 2019 :

Formation interne

+ de **180** collaborateurs
+ de **920** heures dispensées

Formation continue

27 formations continues externes reconnues
2 brevets obtenus et **10** en cours

Formation et insertion dans le monde du travail

11 **apprentis employés de commerce** encadrés par 9 formateurs. Notre investissement a été récompensé par l'obtention en 2014 du prix de la meilleure entreprise formatrice Pôle Commerce, délivré par la Cité des Métiers.

1 **apprenti médiamaticien** cette année, Naef Immobilier Genève a obtenu l'autorisation de formation au métier de médiamaticien.

Focus sur le métier de médiamaticien

Profession qui constitue une interface entre les professionnels de la technique et les utilisateurs de produits multimédias. L'apprentissage de 4 ans se déroule ainsi dans les domaines de l'informatique, des multimédias, du marketing et de l'administration. Nous sommes fiers de faire partie des sociétés pionnières proposant cette formation sous forme d'apprentissage.

Intégration et réinsertion dans le monde du travail

10 **stagiaires**
nous accueillons régulièrement différentes catégories de stagiaires, allant du stage 'découverte' pour les plus jeunes au stage de quelques semaines ou mois, dans le cadre du cursus d'une formation professionnelle diplômante (ex. Master IEI).

3 **stagiaires 'Immodéfi'**
il s'agit d'un cursus de reconversion professionnelle de 9 mois, conçu par l'USPI, alternant des jours de formation académique et du travail pratique au sein d'une société immobilière.

4 **personnes en réinsertion professionnelle**
dans le cadre de l'AI et de l'assurance-chômage, nous répondons dans la mesure du possible favorablement aux demandes des institutions qui nous sollicitent pour offrir un stage de réinsertion ou de reconversion professionnelle.

5 **personnes engagées**
à l'issue de ces différents programmes.

NOUVELLES TECHNOLOGIES

Une nouveauté pour nos clients locataires et propriétaires



Afin d'améliorer encore davantage la relation avec nos clients locataires, nous innovons en mettant à leur disposition une nouvelle interface qui simplifiera et accélérera le traitement de leurs demandes. Cette application gratuite disponible 7 jours sur 7 permettra notamment de communiquer en dehors des heures d'ouverture de nos bureaux. Son fonctionnement se veut simple : pas de profil ou de mot de passe à retenir, mais un simple QR-code à scanner avec un smart-

phone offrant un accès à de nombreuses fonctionnalités :

- déclarer un incident en quelques clics avec possibilité d'annexer des photos
- entrer rapidement en contact avec les personnes en charge de la gestion de l'appartement.
- consulter des documents utiles au quotidien
- signaler un problème.

Cette nouvelle interface nous permettra de traiter plus rapidement et en toute transparence l'ensemble des demandes. Pleinement opérationnelle en janvier 2020, elle a été précédée d'une refonte complète de notre plateforme e-pro. Suite à un changement de technologie, celle-ci fonctionne à présent sur tous les terminaux mobiles. Les nouvelles fonctionnalités implémentées

concilient un accès plus intuitif et rapide aux informations détaillées et des outils de consolidation des données pour une analyse de l'ensemble d'un parc immobilier. Parmi les axes d'analyse actuellement disponibles figurent l'état locatif, les charges, le contentieux, les vacants et les fournisseurs. Ceux-ci pourront encore être complétés suite aux remarques que nous vous invitons à nous faire parvenir. L'innovation reste au cœur de la stratégie de Naef avec d'autres applications en cours de création.



Sous-location répétée de courte durée via des plateformes d'hébergement

Début 2019, le Conseil Fédéral a renoncé au projet de révision de l'OBLF visant à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Cette révision souhaitait adapter le droit du bail en facilitant le processus administratif lié aux sous-locations proposées via des plateformes d'hébergement telles qu'Airbnb. Ce projet de révision aurait dénaturé le but de la sous-location en incitant les locataires à réaliser des revenus en sous-louant de manière répétée leur logement, générant des désagréments pour les autres locataires et portant atteinte aux droits actuels du bailleur.

Révision globale du droit du bail

Dans le courant de l'année 2019, le Conseil national a refusé une révision globale du droit

du bail qui exigeait un examen équilibré des méthodes de calcul de loyers, tant en faveur des locataires que des bailleurs.

Nous constatons que les réformes d'envergure n'arrivent pas à aboutir, étant donné que les majorités politiques à Berne ne parviennent pas à se réunir.

Afin de moderniser le droit du bail actuel en vigueur depuis 1990, l'USPI Suisse préconise donc de passer par des révisions ponctuelles. A cet effet, deux initiatives parlementaires sont actuellement pendantes au Conseil national.

Financement des immeubles

Pour les immeubles de rendement, la FINMA* a reconnu comme standard d'autorégulation la directive de l'ASB qui exige des fonds propres d'au moins 25% de la valeur d'achat de l'immeuble. La dette hypothécaire devra

être amortie sur 10 ans pour représenter les 2/3 de la valeur de nantissement. Ces nouvelles règles entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020 et n'impacteront pas les financements déjà existants.

Pour les immeubles en propriété à usage propre, l'exigence minimale reste 10% de fonds propres et un amortissement de la dette sur 15 ans afin de la ramener aux 2/3 de la valeur de nantissement.

* Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers



SPONSORING & ÉVÈNEMENTS

Roesti Sailing Team & la Transat Jacques Vabre



Superbe victoire pour Valentin Gautier et Simon Koster qui ont pris le départ de la célèbre Transat Jacques Vabre le 27 octobre dernier au Havre. Après 18 j 12h 29mn 4sec de navigation, ils sont arrivés à Salvador de Bahia en 4^e position. Un score incroyable pour les deux marins qui effectuaient leur

première course au large sur un Class40 nouvelle génération, tout juste mis à l'eau. Naef tient sincèrement à les féliciter pour cet exploit. Ils ont vécu une superbe aventure humaine et sportive. De la recherche de sponsors à la construction du bateau et tout au long de la course, le duo a fait preuve d'enthousiasme et de détermination.

Les deux Suisses ne manquent pas d'humour non plus. En nommant leur équipe « Roesti Sailing Team », symbolisée par un logo en forme de caquelon, ils font un clin d'oeil à la Suisse. Pour l'alémanique Simon et le romand Valentin, ce binôme était aussi l'occasion de briser les frontières régionales et de fédérer les amateurs de voile suisses.

Naef Immobilier était présent au Havre pour les soutenir et suivre le départ de la course. C'est la première fois que le groupe s'implique dans un sponsoring sportif d'envergure en devenant partenaire officiel du « Roesti Sailing Team » aux côtés de la Banque du Léman et de la Main Tendue.

Cet engagement marque l'adhésion du groupe à la voile et aux valeurs qui y sont associées. « Valentin et Simon sont de magnifiques ambassadeurs pour notre pays, pour le nautisme et les jeunes générations d'entrepreneurs. Ils ont su concrétiser un rêve pour en faire un projet audacieux, passionnant et réaliste » souligne Etienne Nagy.

Rencontre Propriétaires

La Vaudoise Aréna, le nouveau centre sportif de Malley, a accueilli notre « Rencontre Pro » réunissant quelque 200 invités, dont très majoritairement des clients de Naef Immobilier Lausanne SA. Pour ce rendez-vous automnal intitulé « Innovation et technologie au cœur de la stratégie Naef », la Direction a présenté les nouveaux outils informatiques et les solutions digitales mis à disposition de notre clientèle. Les animateurs ont illustré le propos par des séquences concrètes de



l'intégration de ces solutions au quotidien de la gérance et de la PPE.

Le temps d'une soirée, la patinoire s'est transformée en Naef Aréna pour démontrer en primeur à ses hôtes les nombreuses et fantastiques possibilités qu'elle offre pour des événements sportifs comme pour des spectacles, concerts et compétitions, ainsi que les prochains Jeux Olympiques de la Jeunesse. Un cocktail dînatoire convivial a clôturé ce bel événement.

Naef célèbre la Fête des Vignerons



Célébrée une fois par génération à Vevey, la Fête des Vignerons est une manifestation emblématique, inscrite au patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO.

A cette occasion, Naef Immobilier a relevé le défi : son arcade de Vevey a été transformée pour devenir, le temps de cette fête exceptionnelle, le caveau 1803. Du 18 juillet au 11 août, elle a offert à ses clients et prospects l'opportunité de vivre l'atmosphère palpitante des festivités au sein même de l'agence.

Le Couronnement des vigneron-tâcherons vaudois constitue le point d'orgue de la célébration. En tout, ce sont six heureux élus qui ont reçu leur couronne. Notre agence a eu le

privège d'avoir la visite du Roi Jean-Daniel Berthet et de Corinne Buttet, première femme vigneronne à être couronnée.

Par ailleurs, l'association des vigneron de Chardonne, avec la complicité de nombreux figurants aux costumes multicolores, a animé les lieux en proposant ses vins à la dégustation dans une ambiance conviviale, reflétant l'approche active, l'esprit familial et l'engagement local du groupe sur la Riviera.

FOCUS PROJETS IMMOBILIERS

HERMANCE Les Clos



Situé au sein de la commune d'Hermance, à quelques pas du bourg médiéval, le projet Les Clos est un ensemble de 8 villas et 44 appartements. Intégrées au sein d'un cadre arborisé, les résidences profitent d'une magnifique vue sur le lac et les montagnes. Une attention toute particulière a été donnée à l'esthétique de l'ensemble et à la générosité des espaces de vie.

www.lesclos.ch

CHARDONNE Opale



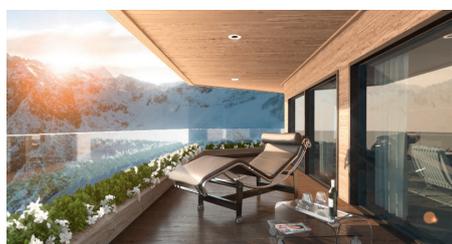
Bâtie avec des matériaux écologiques de première qualité, cette petite résidence de 6 lots est idéalement implantée dans le vignoble de Chardonne au cœur du Lavaux. La tranquillité des lieux est à elle seule un appel à la sérénité et au ressourcement. La pente du terrain a été soigneusement conservée afin de préserver la vue plongeante sur le lac Léman et les Alpes.

www.opale-chardonne.ch

CORMONDRÈCHE Le Prieuré



Située dans un écrin de verdure au centre du village de Cormondrèche et à quelques minutes de la ville de Neuchâtel, cette nouvelle promotion composée de deux rangées de 4 villas mitoyennes devrait répondre aux attentes des plus exigeants. Chaque villa jouira d'une généreuse terrasse avec jardin, ainsi que d'un balcon au 1^{er} étage. Des places de parking viendront compléter ce charmant projet.



CRANS-MONTANA Sport Club Residences

Conçu pour offrir une expérience contemporaine de vie à la montagne, saison après saison, le Sport Club Residences à Crans-Montana est issu de la transformation d'un ancien hôtel en un luxueux complexe immobilier de 15 appartements dont un magnifique penthouse avec jardin perché au sommet du bâtiment.

www.sport-club-crans-montana.ch

CONTACTS

GENÈVE

Av. Eugène-Pittard 14-16
Case postale 6195
1211 Genève 6

Route de Florissant 57
Case postale 6195
1211 Genève 6

geneve@naef.ch
+41 22 839 39 39

NYON

Rue de Rive 20
Case postale 1283
1260 Nyon

nyon@naef.ch
+41 22 994 23 23

LAUSANNE

Chemin du Viaduc 1
Case postale 155
1000 Lausanne 16
Malley

Rue Langallerie 2
1003 Lausanne

lausanne@naef.ch
+41 21 318 77 77

VEVEY

Rue du Lac 23
1800 Vevey
vevey@naef.ch
+41 21 318 77 18

NEUCHÂTEL

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

LA CHAUX-DE-FONDS

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

ALPES

Mountain Hub
Rue de Médran 3
1936 Verbier

prestige.alpes@naef.ch
+41 79 599 19 86