

Journal

DE L'IMMOBILIER

NEWSLETTER GROUPE

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

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Etienne NAGY
Directeur Général



L'immobilier, un bien réel dans un monde digitalisé

L'immobilier est un bien réel dans un monde de plus en plus virtuel. C'est certainement l'une des raisons de l'intérêt croissant pour cette classe d'actifs. Pour autant, l'immobilier comme bien tangible, n'est pas en marge du mouvement universel de la digitalisation. Bien au contraire, la digitalisation de l'immobilier est spectaculaire et s'exprime à travers une multitude de facettes. La plus accessible est celle en lien avec la diffusion ou la visualisation de biens. Internet,

associé à différentes technologies, ouvre un potentiel sans limite pour la mise en valeur des objets immobiliers. Parmi les vecteurs facilitant la sélection des biens figurent la visite virtuelle, l'aménagement (home staging virtuel) ou encore le configurateur permettant de finaliser le choix des matériaux de son logement. Ce dernier permet à chacun de configurer son futur bien en fonction de ses envies et de ses moyens. Il intègre une fonctionnalité calculant le coût de chacune des options proposées. Outil d'aide à la décision, il reflète parfaitement le modèle participatif qui promeut l'acheteur au rang d'acteur de la construction.

La digitalisation génère un renforcement des interactions entre les intervenants sur un projet et ainsi une optimisation des processus décisionnels. Le BIM (building information modeling) en est l'expression parfaite. Cette technologie se définit comme un processus de structuration, de visualisation et d'exploitation de données. Dans

le cadre de la construction d'un ouvrage, les différents opérateurs, constructeurs et autres mandataires disposeront des mêmes fichiers numériques pour y intégrer toutes les données techniques du bâtiment.

La gérance est également en perpétuelle évolution avec des outils permettant à nos propriétaires de se connecter en tout temps et en tout lieu (voir la nouvelle version e-pro). La même dynamique se profile aujourd'hui vis-à-vis des locataires à travers de nombreuses applications et fonctionnalités qui offrent un rapport plus direct et un partage instantané de l'information.

Ces évolutions sont fascinantes et portent en elles les enjeux et les conséquences de la transformation digitale, soit celles de générer de profondes mutations des modèles économiques. Le groupe Naef participe pleinement et passionnément à cette démarche.

ACTUALITÉS GROUPE ET FILIALES



Alain Peyrot : une retraite après 33 ans d'une carrière exemplaire

Alain Peyrot prend une retraite méritée après 33 ans au sein du groupe Naef. Entré chez Naef en tant que directeur général en 1985, tout juste âgé de 40 ans, il a dirigé le groupe en tant que PDG jusqu'en 2006, puis en tant que président du conseil d'administration jusqu'en 2017.

Sa détermination, à garder le cap lors de la tempête immobilière des années 90, a permis au groupe Naef de se consolider et de se développer pour devenir l'une des plus grandes régies de Suisse romande.

Nous le remercions pour son engagement et la passion qu'il a voués à son activité chez Naef. Passion qu'il a su transmettre à bon nombre de personnes encore actives au sein du groupe et qui garderont à l'esprit sa dimension entrepreneuriale et humaniste. Un grand merci et au plaisir de vous revoir, cher Alain.



Un nouvel administrateur au sein de Naef Holding

Marc-Olivier Buffat, avocat, Dr en droit, associé de l'étude Fischer Buffat & associé à Lausanne, rejoint le conseil d'administration de Naef Holding au 1^{er} janvier 2019.

Président du PLR-Vaud et député au Grand Conseil vaudois, Marc-Olivier Buffat a

notamment œuvré, dans le cadre de ses mandats politiques, pour des sujets en relation avec la propriété immobilière et l'aménagement du territoire.

Président d'une fondation de placement, il connaît bien tous les rouages de l'ensemble des activités immobilières pratiquées au sein d'une régie.

Nous nous réjouissons de sa prise de fonction au sein du conseil d'administration. Il y apportera notamment son expertise en matière de fiscalité et de droit immobilier ainsi que son excellente connaissance du tissu politique et économique vaudois.

L'équipe de l'immobilier montagne s'agrandit

L'attrait envers les montagnes est toujours aussi fort. Sous l'impulsion des baby boomers adeptes de ski alpin, la passion pour les hauts sommets n'a cessé de croître auprès des générations qui ont succédé, si bien que le nombre de potentiels acquéreurs est en hausse constante. Pour répondre aux demandes de ce segment de marché, Naef Immobilier a complété son équipe par l'arrivée d'une nouvelle courtière, Mme Annabelle Common. Son objectif est de renforcer notre offre actuelle et de vous accompagner dans la recherche du bien de vos rêves dans les

Alpes suisses et françaises avec l'aide de nos partenaires locaux. Retrouvez nos derniers projets immobiliers à la montagne :

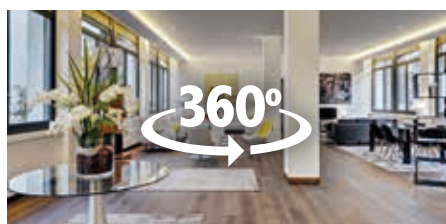
www.naef-prestige.ch/lifestyle/



NOUVELLES TECHNOLOGIES

Home staging virtuel

Aider nos futurs locataires ou acheteurs à se projeter dans leur projet immobilier, c'est désormais possible ! Lors d'une visite, 8 acquéreurs sur 10 sont incapables de faire abstraction du décor ou de se projeter. C'est à ce moment que le home staging virtuel intervient. Il permet de sublimer, de mettre en lumière ou de meubler virtuellement les espaces pour offrir une visite 360° photo-réaliste.



Appartement à louer, prenez rendez-vous sur l'agenda connecté !

Vous avez trouvé le logement de vos rêves à louer sur notre site ? Naef innove et vous propose de fixer un rendez-vous pour le visiter directement en ligne sur notre site www.naef.ch. Rendez-vous sur la page de détail du bien et dans l'agenda connecté pour réserver l'horaire de votre choix. Pour faciliter votre organisation avant la date de votre visite, nous vous enverrons un rappel par sms et/ou par mail.

my.naef.ch

Que vous soyez à la recherche d'un bien à la vente ou à la location, nous vous proposons de vous inscrire à My Naef pour faciliter vos démarches. Cet espace en ligne totalement sécurisé vous permet de suivre vos recherches, de créer des alertes, etc. Pour les propriétaires, My Naef vous donne le suivi de la commercialisation des biens que vous nous confiez, avec l'accès aux indicateurs suivants :

- Le nombre de vues de votre bien sur le web (naef.ch, immobilier.ch et autres portails immobiliers)
- Le nombre de propositions faites aux clients Naef en recherche active
- Le nombre de visites, ainsi que les commentaires reportés par les courtiers
- Le suivi des offres remises
- Le téléchargement des documents relatifs à votre bien (brochures, plaquettes...)
- Un rapport de commercialisation instantané
- Une communication simple avec le courtier en charge de votre dossier.

En cas d'intérêt pour cette prestation en ligne, n'hésitez pas à demander à votre conseiller un 1^{er} rapport de commercialisation. Vous recevrez ainsi un lien pour vous connecter immédiatement à votre compte.

Déposer son dossier de location en ligne

Notre agence de Genève propose désormais à ses futurs locataires la possibilité de déposer en ligne leur dossier de candidature. Un service simple et gratuit, disponible 7j/7, 24h/24 qui permet de gagner du temps. Comment ça marche ? Il suffit d'aller sur my.naef.ch, de créer un compte personnel « My Naef » et de suivre les différentes étapes du formulaire. Un gain de temps ultérieur, puisque chaque dossier est centralisé dans notre système et peut être repris pour d'autres candidatures de location. En 2019, il est prévu que toutes nos agences Naef proposent également ce service pour des biens à louer dans leur région.

e-pro, toujours plus performant

Fin 2018, nos clients propriétaires disposeront de nouvelles fonctionnalités dans notre interface en ligne «e-pro». Accessible depuis un ordinateur, la prestation s'étend désormais aussi aux smartphones et tablettes. Un nouvel onglet « statistiques » fait son apparition et offre en quelques clics une analyse de son parc immobilier sous différents axes :

- L'état locatif avec un aperçu détaillé de son évolution et de sa répartition
- Les charges courantes ou d'entretien avec un benchmark permettant de comparer

un immeuble par rapport à la moyenne du parc immobilier – très utile pour repérer d'éventuelles incohérences

- Le risque lié aux retards de paiement
- L'analyse des vacants par type de logement
- Les fournisseurs intervenant sur le portefeuille, avec leur géolocalisation.

Pour chaque facture, le bon de travail, le devis, l'accord du propriétaire ainsi que le rapport d'analyse sont systématiquement mis à votre disposition au niveau du décompte comptable. Ces données sont actualisées chaque nuit. D'autres fonctionnalités phares vous sont toujours proposées, telles que l'alerte paramétrable pour diverses informations (nouvelles pièces comptables, correspondance, retard de paiement de loyer, etc.) et la validation des factures avant paiement par nos soins.

Début 2019, notre interface e-copro connaîtra une évolution identique avec des fonctionnalités demandées par nos clients copropriétaires, dont le suivi des tâches d'assemblée et un accès individuel par copropriétaire.

Estimez votre bien directement en ligne

Dans un monde ultra connecté, estimer son bien en ligne est un service de plus en plus demandé. Début 2019, Naef vous offrira cette prestation sur son site internet avec son outil Estima. Notre ambition est de proposer une solution permettant d'évaluer au plus juste terrains, appartements et villas en Suisse romande. Le résultat se base sur différents critères tels que la situation, les commodités, les nuisances, la qualité de la construction et son ancienneté, ainsi que les aménagements

extérieurs. La détermination d'une valeur de terrain moyenne par commune renforce la crédibilité du résultat, au même titre que l'appréciation du coût de construction en fonction du système constructif et des finitions. Cet outil se destine aux propriétaires souhaitant disposer d'un avis quant à la valeur de leur bien. En cas de souhait de vente, nos courtiers approfondiront l'expertise par un rapport plus détaillé après avoir procédé à une visite de la propriété.



ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

RGPD : la protection des données dans le secteur de l'immobilier

La protection des données des utilisateurs est devenue une préoccupation majeure dans une société en pleine transformation numérique. Au sein de l'Union européenne, le règlement relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, dit «RGPD», est entré en vigueur le 25 mai 2018. La Suisse

revoit actuellement sa législation en matière de protection des données, notamment la Loi sur la Protection des Données (LPD). Cette révision devrait être approuvée dans le courant de l'année 2019. Les entreprises du secteur immobilier suisse seront impactées par ces changements et devront y faire face en mettant en place différentes mesures.



LPPPL : la rénovation de logements



Avec son entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018, la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL) déploie ses effets sur le canton

de Vaud. Ses dispositions s'appliquent uniquement dans les districts où sévit une pénurie de logements, soit ceux où le taux de logements vacants est durablement inférieur à 1.50% (moyenne sur 3 ans). Cette liste des districts à pénurie est publiée annuellement dans la FAO. L'autorisation de la Division Logement n'est pas nécessaire lorsque l'opération porte sur :

- Un immeuble d'habitation comprenant jusqu'à deux logements
- Un immeuble d'habitation de trois logements, pour autant que l'un des trois ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré
- Un logement occupé en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré
- Un immeuble ou des logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à 750 fr./m³ (à indice 117, 100=1990)
- Des logements d'une surface habitable nette intra-muros de 150m² et plus
- L'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée
- L'aliénation « en bloc » à un même acheteur d'un immeuble d'habitation ou de la totalité des lots d'une PPE appartenant à un même propriétaire, lorsque ce transfert est prévu à titre d'investissement et n'a pas pour conséquence de soustraire du parc locatif la majorité des logements concernés.

Plus d'informations sur [www.vd.ch/themes/territoire-et-construction /logement/preservation/](http://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/preservation/)

ÉVÉNEMENTS



Salon de l'Immobilier Neuchâtelois (SINE)

Du 1^{er} au 5 mai 2019 se déroulera le Salon de l'Immobilier Neuchâtelois. Visiter ce salon, c'est collecter et comparer les informations utiles pour un projet immobilier. Que le client projette d'acheter, de vendre, de construire ou de rénover, c'est l'occasion pour lui de rencontrer, dans un même espace, des professionnels de divers horizons pour véritablement faire avancer son dessein. En plus d'être partenaire depuis son origine, votre

agence Naef Neuchâtel, au travers d'interlocuteurs régionaux parfaitement aguerris aux spécificités du marché immobilier local, a toujours été présente à la rencontre des Neuchâtelois (plus de 12'000 visiteurs en 2018) dans une ambiance amicale et professionnelle.

Nous nous réjouissons de vous accueillir, que ce soit pour une simple visite de courtoisie ou pour vous accompagner pas à pas dans vos réalisations immobilières.

Bibliothèque de l'Immobilier

Tout ce qu'il vous faut en matière de littérature immobilière se trouvera désormais au cœur de Genève à la Bibliothèque de l'Immobilier ! Un nouveau projet du groupe Naef qui ouvrira ses portes début 2019 et proposera des centaines d'ouvrages, de

publications et d'études, rassemblés dans un lieu confortable et propice aux discussions entre passionnés de l'immobilier.

Notre ambition est d'ouvrir les portes de ce nouvel espace à toute personne souhaitant se documenter sur les domaines de l'immobilier suisse. Possibilité d'emprunter des ouvrages ainsi que de faire des donations de livres. Rendez-vous dès fin janvier sur www.biblioimmo.ch pour découvrir le concept et les aspects pratiques du lieu.



FOCUS PROJETS IMMOBILIERS

ST-LÉGIER-LA-CHIESAZ En Grandchamp



La construction des onze immeubles, totalisant 149 appartements, du projet En Grandchamp avance avec rythme et célérité. Grâce à la situation idéale juste en dessous de la gare de St-Légier sur la ligne Vevey-Blonay-Les Pléiades, les locataires bénéficieront des nouveaux accès et dessertes réalisés actuellement par les transports MVR. Naef Vevey commercialisera ces logements début 2019. www.engrandchamp.ch

CRISSIER Oassis



Naef Lausanne a été retenu pour participer à la commercialisation de ce grand projet qui totalise 550 appartements : 56 en PPE, 115 en logements protégés, 379 en location, ainsi que des surfaces commerciales dès 40 m². Le premier immeuble est opérationnel en décembre 2018, les livraisons s'échelonnent jusqu'en 2020.

www.oassis.ch

CHÊNE-BOURG Saphir



Cette construction de huit étages s'inscrit dans le cadre d'un développement visionnaire du quartier des Trois-Chêne qui comprend la future gare de Chêne-Bourg et son esplanade. Ces nouveaux immeubles, conçus par Groupe 8 architectes, totalisent 130 logements sous forme de résidence d'étudiants, de locatif et de PPE en droit de superficie.

www.saphir-chene-bourg.ch

CONTACTS

AGENCE 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

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

Rue Langallerie 2
1003 Lausanne
lausanne@naef.ch
+41 21 318 77 77

AGENCE VEVEY / MONTREUX

Rue du Lac 23
1800 Vevey

vevey@naef.ch
+41 21 318 77 18

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