

# Rapport annuel 2005/06



Association suisse de l'économie immobilière SVIT

## La première adresse en matière de savoir-faire immobilier

Organisations membres par région	SVIT Argovie	SVIT des cantons de Bâle-Ville et Bâle-Campagne	SVIT Berne	SVIT Grisons	SVIT Suisse orientale
	SVIT Romandie	SVIT Soleure	SVIT Tessin	SVIT Suisse centrale	SVIT Zurich
Chambres	Chambre suisse des experts en estimation de biens-fonds SEK	Chambre suisse des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage KUB	Chambre suisse des courtiers en immobilier SMK		
Prestataires de services	realis SA	Tribunal arbitral de l'économie immobilière Suisse	SFPKIW	OFCF	

Depuis sa fondation en 1933, le SVIT – l'Association suisse de l'économie immobilière – est demeuré très mobile et s'est fortement développé. Pour l'ensemble de la Suisse, il compte aujourd'hui près de 2000 entreprises immobilières qui se sont toutes engagées à respecter des standards de qualité et des principes d'éthique professionnelle élevés. Des chambres professionnelles prodiguent un savoir spécialisé toujours actualisé. Le SVIT est en même temps une association professionnelle qui s'engage pour la formation moderne des futurs spécialistes. C'est pourquoi, lorsqu'il est question de savoir-faire immobilier, le SVIT, ses instances et ses membres sont au premier rang des personnes à contacter. Par le biais du SVIT, vous trouverez la bonne adresse ou le soutien actif recherché.

<b>Table des matières:</b>	Rapport du président	<b>3</b>
	Activités de l'association	<b>6</b>
	Comptes annuels	<b>10</b>
	Personnel & adresses	<b>17</b>

# Rapport du président



Urs Gribi, président du SVIT Suisse

**Le courage d'être fort.** Le présent exercice a marqué le début de mon second mandat en tant que président du SVIT Suisse. La transformation de l'association en organisation professionnelle forte et moderne s'est poursuivie pas à pas. De nombreuses innovations décidées ces dernières années ont déjà pu être concrétisées ou tout au moins amorcées. Sans l'engagement dont le Conseil exécutif et la Direction ont fait preuve, une fois encore, il aurait été impossible d'assurer les affaires courantes tout en poursuivant cette métamorphose. Les obligations que le SVIT Suisse s'est imposées sont encore plus importantes que par le passé. Car avec la fondation de la nouvelle organisation membre en Suisse romande, l'association est présente de manière indépendante dans l'ensemble du pays, pour la première fois de son histoire.

Avec le SVIT Romandie, ce n'est pas seulement la zone de rayonnement du SVIT Suisse qui change: sa nouvelle envergure nationale implique un changement dans la compréhension que l'association a de son rôle. Etablir rapidement le SVIT en Suisse romande dans le rôle d'organisation phare est une tâche qui incombe en première ligne au nouveau Comité, auquel j'aimerais exprimer mon profond respect pour l'engagement dont il a fait preuve avant et après cette fondation. Mais le processus qui consiste à penser et surtout à agir à l'avenir dans une perspective nationale doit avant tout s'accomplir dans l'esprit de tous les membres, sur l'ensemble des régions linguistiques. Notre mot d'ordre pourrait s'intituler: «Le courage d'être fort». En tant qu'association nationale, nous devons croire encore davantage à notre force d'innovation et à notre capacité à nous imposer.

**Pilier de l'économie.** Lors de son allocation au SVIT-Immobilier Forum à Pontre-

sina, le Conseiller fédéral Christoph Blocher a souligné le rôle de pilier économique joué en Suisse par l'économie immobilière. Un secteur immobilier fort et sain représente le fondement d'un ordre économique libre et indépendant. Si nous prenons au mot ces propos et si nous tenons effectivement à être perçus comme une association nationale, il est impératif que nous ayons confiance en nous. Et que nous accomplissions le travail entamé avec toute notre énergie et notre détermination.

---

## Coup d'œil rétrospectif

### Renforcement de l'infrastructure.

La transformation de l'association a généré de nouvelles tâches et de nouveaux projets: le présent exercice a donc été marqué par la nécessité d'adapter les structures et les ressources du SVIT Suisse. Notamment en déménageant le Secrétariat dans des locaux plus vastes, au centre «Puls 5» d'Escher-Wyss-Platz à Zurich. Le Secrétariat avait également besoin de renfort. Je suis heureux que Sara Hidalgo (assistante) et Monika Da Cunha (secrétariat SFPKIW), nos nouvelles collaboratrices, aient été rapidement intégrées à l'équipe existante (Martina Rutschmann et Marianne Moll). Une fois encore, le directeur de l'association Tayfun Celiker et ses collaboratrices ont effectué un travail fantastique, qui n'allait pas de soi. Le nouveau positionnement du SVIT-Immobilier Forum et le déménagement du Secrétariat ont en effet entraîné un important surcroît de travail. Je leur adresse donc à tous mes sincères remerciements.

**Motivation à la tête de notre association.** Ces derniers mois ont été marqués par une nouvelle qualité de colla-

boration entre le Conseil exécutif et la Direction. Avec un intense échange d'informations et une attention encore plus soutenue dans la préparation des séances. Dans mon discours de l'an dernier lors de l'assemblée des délégués à Martigny, j'avais évoqué la cadence parfois trop élevée que les locomotives ont tendance à adopter. A l'avenir non plus, je ne vais pas ralentir: je continuerai à jouer mon rôle en proposant des idées et en allant de l'avant. Il est essentiel que cette volonté d'avancer soit portée par l'ensemble des membres.

### Contact avec les organisations membres.

Lors de cet exercice, le contact avec les organisations membres et les relations interpersonnelles au sein de l'association ont constitué une priorité. Tayfun Celiker et moi-même, nous nous sommes efforcés de rendre visite à autant d'organisations membres que possible. A bien des occasions, j'ai été positivement surpris de rencontrer autant d'élan et d'envie d'agir pour transformer l'association en organisation professionnelle moderne. Mais je ne vous cache pas que cela n'a pas toujours été le cas. Je peux comprendre qu'un surcroît de travail ou d'autres circonstances limitent temporairement l'élan nécessaire pour mener à bien certains projets. Mais en tant que président de l'association, il est aussi de mon devoir de rappeler que c'est ensemble et ensemble seulement que nous réussirons à atteindre les objectifs fixés.

---

## Perspectives

### La stratégie du SVIT est en place.

Lors de sa dernière réunion à huis clos, la Direction du SVIT Suisse a affiné la stratégie pour 2005-2008. Le Conseil exécutif l'a

approuvée par la suite. En voici les pierres angulaires.

**La marque SVIT.** Positionner le SVIT Suisse comme une marque forte est un objectif prioritaire. D'abord pour servir les intérêts des entreprises membres, mais aussi pour assurer la prospérité économique de l'association. En effet, seule une association saine est en mesure de fournir les résultats qu'elle doit à ses membres. L'appartenance à une marque forte favorise la marche des affaires de chacun, notamment des membres individuels. Les marques permettent de s'orienter dans un environnement agité et en constant changement. Et elles fonctionnent comme un abri protecteur.

**Position sur le marché.** En première ligne, l'appartenance à la marque SVIT doit procurer un avantage aux membres de l'association dans leur activité de base. En se renforçant, l'association sert donc ses propres intérêts. Ceux qui opèrent dans le marché en se servant de la marque SVIT s'engagent également à respecter des obligations claires, consignées dans le Code de conduite de l'association. A l'avenir, il sera nécessaire de pouvoir lancer de sévères procédures d'exclusion à l'encontre de ceux qui violeraient les obligations prévues par les statuts. Si l'association veut contribuer à faire évoluer vers le haut chacun de ses membres sur le marché, elle ne peut tolérer de moutons noirs dans ses rangs. Ces derniers nuisent à la marque, à l'association et aux autres membres.

**Label de qualité.** Les marques ne prennent vie que lorsque leurs attributs sont crédibles et positifs. L'objectif du SVIT Suisse est donc de se positionner en tant que label de qualité de l'économie immobilière, comme

le mentionnent les nouvelles brochures de l'association. Or un label de qualité suppose des standards élevés, ainsi qu'une fiabilité, un sérieux et une compétence indiscutables.

**Trilingue.** Outre en Suisse alémanique et au Tessin, le SVIT Suisse est également présent en Suisse romande depuis ce printemps avec sa propre organisation membre. Dans un proche avenir, toutes les informations devront être disponibles dans les trois langues. Cela suppose d'importants changements en matière d'infrastructure et d'organisation. Une commission ad hoc planche actuellement sur des solutions efficaces et financièrement supportables pour les publications de l'association et l'information par voie électronique. Il a déjà été décidé que les exposés du SVIT-Immobilier Forum 2007 feront l'objet de traductions simultanées.

**Finances.** Les changements au sein de l'association et son élargissement à l'échelle nationale supposent d'importants efforts financiers. Le principe selon lequel «la solidité financière du SVIT Suisse doit être maintenue de façon durable» est ancré dans la Stratégie 2005-2008, de même que la volonté de pas relever à moyen terme les cotisations des membres. La plupart des grandes manifestations de l'association sont déjà financées par le sponsoring. La revue «Immobilien» constitue un centre de profit pour l'association, même si l'élargissement de sa capacité rédactionnelle – qui serait nécessaire pour gagner de nouveaux lecteurs – n'est pour l'instant guère réalisable avec le budget actuel. Trouver de nouvelles sources de financement et améliorer le rendement des structures sont autant d'ébauches de solution. Dans ce domaine aussi, nous aurons un tour de force à réaliser ces prochains mois.

**Formation.** La décision de confier les principaux domaines de formation à la Real Estate Swiss School s'est avéré une décision visionnaire. En peu de temps, la Real Estate Swiss School s'est imposée comme une adresse très prisée en matière de formation et de formation continue en immobilier. La Commission suisse plénière des examens de l'économie immobilière (SFPKIW) mise sur pied avec le concours du SVIT Suisse s'est solidement établie. Mais les objectifs fixés ne sont pas encore atteints, et de loin: à long terme, le SVIT Suisse et ses écoles doivent devenir numéro 1 de l'immobilier.

**Ratios de la branche.** Jusqu'ici, le SVIT Suisse et ses membres n'avaient pas la possibilité de recourir à leur propre ratio dans l'immobilier. Cela doit changer. La mise sur pied d'un centre de recherche est un objectif stratégique déclaré. Des travaux préparatifs dans ce sens ont déjà été entrepris.

Une fois encore, nous avons l'intention de ratisser large. Le travail ne manque pas. Et je me réjouis de l'empoigner à bras le corps. Je sais que je peux compter sur le soutien de nombreux collègues, ce qui me motive et me stimule. Je remercie tous ceux qui font preuve d'engagement et mettent la main à la pâte pour renforcer le SVIT Suisse. Si nous avons vraiment le courage d'être forts, nous atteindrons nos objectifs.



Urs Gribi

# Activités de l'association

---



Lors de l'exercice précédent, le SVIT s'est engagé à tous les niveaux pour défendre les intérêts de ses membres. A l'interne avec des manifestations de haut niveau et des prestations de service, à l'externe en améliorant sa position sur le marché, en s'impliquant dans les processus de décision politiques et en repositionnant l'ensemble des procédures d'examen.

## Membres

Toute une série d'innovations a visé à améliorer la place des membres du SVIT sur le marché et à en faire des partenaires perçus comme des interlocuteurs dignes de confiance.

**Congrès national.** Le Congrès national s'est tenu à Martigny les 21 et 22 octobre 2005. La Direction a tiré un bilan positif de la législature écoulée. Urs Gribi, président du SVIT, a été réélu pour trois ans. Hans-Jörg Berger ne s'est pas représenté à la Direction. Stephan Wegelin, Directeur marketing et communication chez Colliers CSL SA à Zurich a été élu à sa place en tant que nouveau chef de la division Service aux membres et marketing.

**SVIT-Immobilier Forum.** Après deux éditions à La Lenk, le SVIT-Immobilier Forum s'est tenu du 19 au 21 janvier 2006 à Pontresina (GR), dans un tout nouvel habillage. Grâce au soutien généreux de sponsors renommés, le Forum a été en mesure de proposer des conférences internationales de pointe, notamment avec l'ancien Chancelier allemand Helmut Kohl. D'autres orateurs se sont exprimés: le Conseiller fédéral Christoph Blocher, l'analyste trends Li Edelkoort, l'expert en motivation Marco Freiherr von Münchhausen, la spécialiste en marketing Regina Reiter et Erwin Bischofberger alias Victor Giacobbo, l'humoriste alémanique.

**SVIT-Arena.** Le 30 mai 2006, la Direction, le Conseil exécutif et les diplômés de la Realis Swiss Real Estate School se sont réunis avec quelques invités au Centre de congrès Bocken à Horgen (ZH) à l'oc-

casion de la SVIT-Arena. A l'exposé du président du SVIT Urs Gribi sur l'état et les perspectives de l'association ont succédé le traditionnel Arena-Talk, cette année avec René C. Jäggi, entrepreneur et football-manager.

## Commissions

Différentes questions centrales pour le secteur immobilier ont été traitées au sein de nombreuses commissions. Ces dernières ont également défini quelques pierres angulaires pour une amélioration urgente des structures de l'association.

**Formulaires.** Des voix se sont élevées dans les rangs des membres pour que les formulaires soient harmonisés et mis à disposition sous forme électronique. D'ici au printemps 2007, ils devraient être remaniés et disponibles sur une plate-forme Internet.

**Sponsoring.** Sur mandat du SVIT Suisse, le conseiller politique Iwan Rickenbacher a mis en place un concept de sponsoring pour l'association. Il s'agira d'en reprendre les principes fondamentaux pour les intégrer à un guide qui accompagnera à l'avenir le sponsoring de manifestations et de projets placés sous le label du SVIT Suisse et de ses organisations membres.

**Honoraires: recommandations.** Selon une information émanant de la Commission fédérale de la concurrence (Comco), des recommandations s'appliquant à toutes les branches ne sont plus tolérées. Le droit des cartels impose de renoncer à fixer certains montants en francs suisses pour les différents prestataires de services immobiliers. Des solutions alternatives sont en train d'être examinées.

**Formation 21.** Avec le concept Formation 21, la formation continue au niveau du Certificat fédéral de capacité et du Diplôme a été adaptée aux exigences de la nouvelle Loi fédérale sur la formation professionnelle (LFPr) et aux besoins actuels du marché. Pendant les cycles de base, les participants peuvent se préparer à l'examen intermédiaire avant le démarrage des orientations de perfectionnement début 2007. Au degré supérieur, l'offre a pu être élargie grâce à la création de l'«Executive Master of Real Estate Management».



---

## Code de conduite

**Sondage sur l'Article 7 du Code de conduite.** L'Article 7 du Code de conduite du SVIT contraint les membres de l'association à déposer les fonds encaissés et confiés par leurs clients sur des comptes bancaires et postaux distincts, ouverts au nom de leur client. Le SVIT Suisse a mené un sondage afin de vérifier si cet article était appliqué et dans quelle mesure. Les résultats seront disponibles après la publication du présent rapport annuel.

---

## Communication et marketing

Les efforts en matière de communication à l'interne et à l'externe ont été intensifiés. L'objectif est d'augmenter le flux de communication interne et la visibilité de l'association dans l'opinion publique.

**Nouvelles brochures.** L'année prochaine, un nouveau concept de marketing intégré, élaboré spécialement pour le SVIT Suisse, sera progressivement mis en place. Il vise à unifier l'image de l'association, à l'interne comme à l'externe. L'élaboration de la nouvelle brochure en trois langues a constitué une première étape dans ce sens.

**Communication interne.** La newsletter du SVIT est désormais bien établie. Elle constitue un important vecteur de communication. L'exercice a vu la mise en place d'une autre nouveauté: la revue de presse électronique du SVIT, que les membres du Conseil exécutif et des Comités reçoivent toutes les deux semaines. Etant donné la nécessité d'une information trilingue, le concept rédactionnel de la



revue «Immobilia» fait actuellement l'objet d'une redéfinition par une commission ad hoc.

**Travail avec les médias.** Un «issue management» mené de façon professionnelle a permis d'augmenter la présence du SVIT Suisse dans les médias. Une nouvelle rubrique spécialement destinée à la presse a été intégrée à la plate-forme Internet du SVIT Suisse.

---

## Politique

La défense de nos intérêts auprès du monde politique constitue une tâche centrale de la Direction de l'association. D'importants efforts ont donc à nouveau été consentis dans ce domaine.

**Procédures de consultation.** Dans sa réponse à la consultation sur la dernière révision du droit du bail, le SVIT Suisse a salué le principe du système dual de la fixation des loyers, basé d'une part sur les coûts, de l'autre sur l'index des prix. Toutefois, la formulation des propositions n'est pas assez concrète. En fin de compte, il a été admis qu'il incombe aux autorités de décider si un loyer peut être taxé d'abusif. Quant à l'abrogation de la Lex Koller, le SVIT Suisse a communiqué sa position: il salue l'intention du Conseil fédéral d'en abroger les prescriptions restrictives.

**Projet CFE «Compétence interculturelle des bailleurs».** Un sondage confirme que de nombreux bailleurs et gérances sont confrontés à des conflits pour motifs culturels. Dans



cette perspective, le SVIT Suisse finance conjointement avec l'Association suisse des propriétaires immobiliers et le soutien financier de la Commission fédérale des étrangers un projet de sensibilisation et de formation des gérants immobiliers. Différentes manifestations ont eu lieu lors de l'exercice écoulé dans le cadre du projet «Compétence interculturelle des bailleurs».

## Direction de l'association

Le déménagement dans les nouveaux bureaux du Secrétariat au centre «Puls 5» de Zurich a été un grand moment dans l'histoire récente de l'association.

**Conseil exécutif.** Le Conseil exécutif (CE) s'est réuni à six reprises pendant l'exercice. Pour des raisons de transparence et d'efficacité, les ordres du jour et les protocoles ont été élargis et adaptés aux exigences actuelles. Il incombe également au Conseil exécutif de nommer chaque fois les membres de la Direction à l'attention de l'assemblée des délégués et de confirmer l'élection du directeur de l'association. Les deux objets ont été acceptés à l'unanimité pendant l'exercice.

**Direction.** L'instance s'est réunie en moyenne une fois par mois. Par ailleurs, une retraite consacrée à la stratégie de l'association pour les prochaines années a été organisée au printemps 2006. Hans-Jörg Berger a donné sa démission et Stefan Wegelin repris ses fonctions en cours d'exercice. Ce dernier gère la division Service aux membres, élargie désormais au marketing et à la communication.

**Secrétariat.** La nouvelle plaque tournante du SVIT Suisse placée sous la houlette du directeur de l'association Tayfun Celiker se trouve depuis le 1<sup>er</sup> mai 2006 à Zurich, au centre «Puls 5» (Escher-Wyss-Platz). L'équipe du Secrétariat a elle aussi été légèrement renforcée au cours de l'exercice.

## Association

Pour la première fois de son histoire, le SVIT Suisse dispose actuellement d'organisations membres dans les toutes les régions linguistiques du pays.

**SVIT Romandie.** Le SVIT Romandie a été officiellement fondé début février 2006 à Lausanne avec la signature des statuts. Olivier Forestier, membre de la direction et directeur régional de West WinCasa, y officie comme premier président. Le trilinguisme place le SVIT Suisse devant des défis organisationnels considérables. La revue de l'association «Immobilien», le site Internet du SVIT et les manifestations de l'association devront être adaptées dans un proche avenir. La mise en place d'une organisation membre propre en Suisse romande modifie également la collaboration avec l'USPI, jusque là organisation partenaire.

**Commission suisse plénière des examens de l'économie immobilière (SFPKIW).** A l'automne 2004, le SVIT a lancé le projet Formation 21, un ambitieux programme mis sur pied suite à la nouvelle Loi sur la formation professionnelle (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004). Cette dernière implique une réorganisation des examens, limités à un examen professionnel et un examen professionnel supérieur. Après un travail intense et minutieux, la SFPKIW a mis sur pied un règlement d'examens utile à la formation d'experts ayant obtenu d'excellents résultats. L'objectif est de garantir que le savoir nécessaire à l'exercice d'une activité immobilière de qualité a bel et bien été acquis. Des négociations ont permis d'obtenir de l'Office fédéral de la formation professionnelle et de la technologie (OFFT) que l'économie immobilière puisse finalement être soumise à l'examen professionnel pour le Certificat fédéral de capacité avec trois orientations: gérant d'immeuble, expert en estimations immobilières et courtier en immobilier. Dès 2007, en principe, il devrait également être possible de se présenter à un examen professionnel de promoteur immobilier. L'OFFT s'est vu soumettre en mai 2006 une demande pour adapter dans ce sens le règlement des examens.

# Comptes annuels



La prudence affichée au moment de la déclaration de bénéfice pour les comptes annuels 2004/05 avait bel et bien sa raison d'être. Les comptes annuels du SVIT Suisse, qui intègrent pour la première fois ceux de la Commission suisse plénière des examens de l'économie immobilière (SFPKIW), closent en effet l'exercice 2005/06 avec une perte de 26 200 francs. Et pourtant, sur le plan financier également, le SVIT est sur la bonne voie. La continuité des comptes de l'association peut donc être confirmée en dépit de cette perte.

## Bilan SVIT

(en Frs)

		Année		Année
	Au 30 juin 2006	précédente	Au 30 juin 2006	précédente
<b>Actif</b>			<b>Passif</b>	
<b>Actif circulant</b>			<b>Fonds étrangers à court terme</b>	
Caisse / poste / banque	491 700.99	275 850.49	Créditeurs	387 806.73 162 594.40
Titres	1 068 655.00	1 178 727.00	Compte courant realis SA	99 240.31 18 593.25
<b>Total des liquidités / titres</b>	<b>1 560 355.99</b>	1 454 577.49	Provisions	0.00 38 000.00
Débiteurs	180 171.52	69 840.65	Comptes de régularisation du passif	616 517.40 131 873.35
Compte courant SZIB	34 782.10	22 282.10	Déduction de l'impôt	
Prêt OFCF	140 400.00	140 400.00	sur le chiffre d'affaires	9 738.35 0.00
Prêt Tribunal arbitral	128 826.80	100 000.00	<b>Total fonds étrangers à court terme</b>	<b>1 113 302.79</b> 351 061.00
Prêt SMK	94 548.85	86 597.90	<b>Fonds propres</b>	
Aménagements SGI Promotion SA			Fonds propres /	
à la charge du locataire	64 409.10	0.00	capital de l'association	1 852 682.14 1 837 676.96
<b>Total des créances</b>	<b>643 138.37</b>	419 120.65	<b>Total fonds propres</b>	<b>1 852 682.14</b> 1 837 676.96
Comptes de régularisation de l'actif	93 879.65	24 931.55		
Immo-Forum 2007	42 373.60	0.00		
Régularisation de l'impôt préalable	19 939.28	0.00		
<b>Total comptes de régularisation de l'actif</b>	<b>156 192.53</b>	24 931.55		
<b>Total actif circulant</b>	<b>2 359 686.89</b>	1 898 629.69		
<b>Capital immobilisé</b>				
Formation 21	142 800.00	35 068.45		
Projet Internet	32 702.90	20 040.00		
Actions / participations	3.00	3.00		
Participation realis SA	250 000.00	250 000.00		
Mobilier / installations / informatique	3.00	2.00		
Puls 5, installations à la charge du locataire	145 590.90	0.00		
Chanson SVIT	9 000.00	0.00		
<b>Total capital immobilisé</b>	<b>580 099.80</b>	305 113.45	<b>Bénéfice net / perte nette</b>	<b>-26 198.24</b> 15 005.18
<b>Total actif</b>	<b>2 939 786.69</b>	2 203 743.14	<b>Total passif</b>	<b>2 939 786.69</b> 2 203 743.14

## Bilan Centrale suisse des professionnels de l'immobilier (SZIB)

(en Frs)

	Au 30 juin 2006	Année précédente		Au 30 juin 2006	Année précédente
<b>Actif</b>			<b>Passif</b>		
<b>Actif circulant</b>			<b>Fonds étrangers à court terme</b>		
Banque	210 636.50	241 109.15	Créditeurs	116.65	0.00
Titres	37 207.00	40 139.00	Créditeurs SVIT	68 305.20	0.00
<b>Total des liquidités / titres</b>	<b>247 843.50</b>	281 248.15	Compte courant SVIT	34 782.10	22 282.10
Débiteurs	1 117.55	836.15	Passif transitoire	800.00	1 300.00
Débiteurs SVIT	67 400.00	0.00	Provisions	0.00	25 000.00
<b>Total des créances</b>	<b>68 517.55</b>	836.15	<b>Total fonds étrangers à court terme</b>	<b>104 003.95</b>	48 582.10
Actif transitoire	34 152.60	0.00	<b>Fonds propres</b>	<b>233 502.20</b>	203 038.75
<b>Total comptes de régularisation de l'actif</b>	<b>34 152.60</b>	0.00	<b>Bénéfice net / perte nette</b>	<b>13 007.50</b>	30 463.45
<b>Total actif circulant</b>	<b>350 513.65</b>	282 084.30	<b>Total passif</b>	<b>350 513.65</b>	282 084.30
<b>Total actif</b>	<b>350 513.65</b>	282 084.30			

## Compte de résultats SVIT

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2005 au 30 juin 2006 (en Frs)

	Budget 2005/06	Comptes 2005/06	Année précédente
<b>Produits</b>			
Cotisations de l'association	690 000.00	<b>684 000.00</b>	675 600.00
Associations partenaires	5 000.00	<b>0.00</b>	0.00
Membres mécènes	30 000.00	<b>0.00</b>	0.00
Management-DL realis SA	15 000.00	<b>135 000.00</b>	45 000.00
Produits Immo-Forum		<b>742 686.10</b>	
/ charges Immo-Forum		<b>-722 762.90</b>	
Produits Immo-Forum, nets	20 000.00	<b>19 923.20</b>	13 718.65
Produits Instituts de formation	66 000.00	<b>84 000.00</b>	32 899.60
Recettes secrétariats des membres KUB / SMK	16 000.00	<b>27 478.75</b>	19 000.00
Produits SVIT-Card	30 000.00	<b>10 000.00</b>	23 541.00
Labeling SVIT	20 000.00	<b>2 397.80</b>	0.00
Vente imprimés / adresses	1 500.00	<b>4 941.00</b>	1 700.00
Immobilier, forfait	200 000.00	<b>200 000.00</b>	140 875.55
Vente Cahiers SVIT	30 000.00	<b>11 088.45</b>	49 544.70
Franchises realis SA	75 000.00	<b>100 000.00</b>	111 524.15
Sponsoring général	15 000.00	<b>20 000.00</b>	22 000.00
Autres produits / participation aux coûts des aménagements à charge de realis	0.00	<b>31 432.80</b>	0.00
<b>Total produits de l'association</b>	1 213 500.00	<b>1 330 262.00</b>	1 135 403.65
Produits examen professionnel gérant d'immeuble	0.00	<b>0.00</b>	465 997.95
Produits examen professionnel courtier en immobilier	0.00	<b>0.00</b>	135 930.10
Produits formation et formation continue	0.00	<b>0.00</b>	1 238.45
<b>Total produits SFPKIW</b>	0.00	<b>0.00</b>	603 166.50
<b>Rendement de titres</b>	16 000.00	<b>67 312.42</b>	70 437.95
<b>Total produits</b>	1 229 500.00	<b>1 397 574.42</b>	1 809 008.10
<b>Charges</b>			
Dédommagements de fonction	145 000.00	<b>145 600.20</b>	161 499.60
Séances du CE, repas incl.	15 000.00	<b>11 771.60</b>	10 672.65
Séances de la Direction	10 000.00	<b>16 096.75</b>	7 390.65
Indemnités journalières et frais de déplacement	40 000.00	<b>31 001.45</b>	29 586.20

	Budget 2005/06	Comptes 2005/06	Année précédente
Frais de délégation	20 000.00	19 485.70	19 197.85
SVIT Arena	5 000.00	31 034.00	22 309.20
Rencontres secrétariats organisations membres	1 000.00	0.00	0.00
Commissions	20 000.00	36 785.75	16 098.25
Formation apprentis / Commission apprentis	5 000.00	0.00	6 913.45
Loyers / nettoyages	50 000.00	40 918.85	45 146.70
Installation Secrétariat	20 000.00	13 001.00	1 072.25
Charges de l'entreprise	60 000.00	59 673.25	39 076.55
Frais généraux de bureau	2 000.00	19 582.50	12 758.00
Frais de bureau communs avec realis SA	0.00	0.00	-5 121.80
Documentation du Secrétariat	2 000.00	882.95	1 536.47
Frais informatiques	20 000.00	19 627.10	13 277.41
Internet / site	10 000.00	5 557.15	27 787.50
Cotisations à d'autres associations / cotisation CEPI	20 000.00	30 036.90	25 359.00
Charges Immobilia	75 000.00	71 114.15	53 112.71
Contribution au Fonds de lutte	69 000.00	67 400.00	66 560.00
Charges écoles professionnelles (diplômes)	0.00	17 565.00	7 980.00
Paiement cotisations CFF	0.00	9 000.00	9 000.00
Comptabilité / Décomptes TVA et AVS	55 000.00	57 777.25	23 267.60
Conseil juridique	15 000.00	10 034.65	13 039.00
Protection de la marque	2 000.00	4 302.35	8 310.00
Organe de révision	10 000.00	5 160.85	4 106.50
Blanchiment d'argent / OAR	0.00	4 365.00	15 202.00
Organisation formation Facility Management	5 000.00	233.80	5 000.00
Activités politiques / actions RP	60 000.00	48 838.55	28 301.90
Actions RP de l'association	40 000.00	41 847.05	30 747.30
Charges SVIT-Card	15 000.00	3 500.00	14 383.55
Charges vente des Cahiers SVIT	20 000.00	11 811.00	35 553.75
CI SVIT Suisse (brochures SVIT)	0.00	48 539.40	0.00
Organisation Tribunal arbitral et Tribunal d'honneur	0.00	0.00	305.80
Projet matériel statistique SVIT	5 000.00	0.00	1 680.00
Mise en place de la Chambre des courtiers en immobilier	0.00	0.00	2 032.80
Projet KNIDL	5 000.00	1 381.05	2 412.40
Misen en place SVIT Romandie	0.00	7 999.40	0.00
<b>Total charges de l'association</b>	821 000.00	<b>891 924.65</b>	755 555.24
Charges formation et formation continue	40 000.00	61 756.25	41 605.60
Charges examen professionnel gérant d'immeuble	0.00	1 796.30	435 930.15
Charges examen professionnel courtier en immobilier	0.00	2 275.00	177 136.05
Charges formation et formation continue	0.00	480.50	0.00
<b>Total charges SFPKIW</b>	40 000.00	<b>66 308.05</b>	654 671.80

	Budget 2005/06	Comptes 2005/06	Année précédente
Frais de personnel	310 000.00	223 057.95	186 920.05
Cotisations d'assurances sociales	0.00	101 165.00	91 687.85
autres frais de personnel / frais	30 000.00	37 708.05	31 784.05
<b>Total frais de personnel</b>	340 000.00	361 931.00	310 391.95
Charges financières	1 000.00	4 637.85	1 147.48
Déduction	5 000.00	134 772.36	5 017.65
Divers frais d'exploitation	20 000.00	0.00	0.00
Total produits / charges extraordinaires	0.00	-39 632.05	54 247.75
Impôts	1 000.00	3 830.80	12 971.05
<b>Total charges</b>	1 228 000.00	1 423 772.66	1 794 002.92
<b>Bénéfice / perte de l'entreprise</b>	1 500.00	-26 198.24	15 005.18

## Compte de résultats SZIB

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2005 au 30 juin 2006 (en Frs)

	Comptes 2005/06	Année précédente
<b>Produits</b>		
Cotisations de l'association	67 400.00	66 560.00
Produits des intérêts / corrections de titres	261.15	4 807.85
Divers produits	1 300.00	0.00
<b>Total produits</b>	68 961.15	71 367.85
<b>Charges</b>		
Votations / activités politiques	5 000.00	25 000.00
SVIT - Oui au nouveau droit du bail	0.00	-4 240.00
Liste des membres	4 663.30	10 384.00
Brochures SVIT	34 152.60	0.00
Frais bancaires et intérêts	124.00	30.40
Frais de bureau généraux	12 028.00	9 397.50
Impôts	-14.25	332.50
<b>Total charges</b>	55 953.65	40 904.40
<b>Bénéfice / perte</b>	13 007.50	30 463.45

## Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale des délégués de SVIT Suisse, Association Suisse de l'économie immobilière



En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation) de l'Association Suisse de l'économie immobilière pour l'exercice arrêté au 30 juin 2006.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil exécutif alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance. Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière

d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et aux statuts. Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

OBT AG

Samuel Brunner

expert-comptable diplômé  
responsable du mandat

Michael Tremp

Zurich, le 24 août 2006

## Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale des délégués de SVIT Suisse, Association Suisse de l'économie immobilière

concernant la révision des comtes annuels séparés de l'office central suisse des professions immobilières SZIB Bienne



En notre qualité d'organe de révision de l'Association Suisse de l'économie immobilière SVIT, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation) des comtes annuels séparés de l'office central suisse des professions immobilières SZIB, Bienne, pour l'exercice arrêté au 30 juin 2006.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil exécutif alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance. Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière

d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et aux statuts. Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

OBT AG

Samuel Brunner

expert-comptable diplômé  
responsable du mandat

Michael Tremp

Zurich, le 24 août 2006

# Personnel & adresses



## Direction



Urs Gribi, Bâle  
Président



Jürg Müller, Zurich  
Vice-président



Peter Burkhalter,  
Berne – Division  
Formation et forma-  
tion continue



Peter Kruppenacher,  
Lucerne  
Division Finances



Stefan Wegelin, Zurich  
Division Service aux  
membres (depuis le  
21 octobre 2005)

## Secrétariat



Tayfun Celiker  
Directeur



Martina Rutschmann  
Assistante de  
direction



Marianne Moll  
Assistante



Sara Hidalgo  
Assistante (depuis le  
1<sup>er</sup> juin 2006)



Monika Da Cunha  
Assistante SFPKIW  
(depuis le 1<sup>er</sup> février  
2006)

## Conseil exécutif



SVIT Argovie  
Christophe Terrier



SVIT Bâle  
Genoveva Lahmadi



SVIT Berne  
Urs Wirth



SVIT Grisons  
Fredi Conrad



SVIT Romandie  
Olivier Forestier



SVIT Suisse orientale  
Jonny Hutter



SVIT Tessin  
Franco Trachsel



SVIT Soleure  
Carlo Della Giacoma



SVIT Zurich  
Alois Weibel



SVIT Suisse centrale  
Walter Hochreutener



KUB  
Hans-Heiner Kern



SEK  
Daniel Conca



SMK  
Marco Uehlinger

---

## «Immobilia»

Rédaction: SVIT Suisse  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zurich  
Tél. 044 434 78 88  
Fax 044 434 78 99  
info@svit.ch, www.svit.ch

Impression, édition: E-Druck AG  
Lettenstr. 21  
9009 St-Gall  
Tél. 071 246 41 41  
Fax 071 243 08 59  
www.edruck.ch, info@edruck.ch

---

## Secrétariats des organisations membres

SVIT Argovie Ruth Schuppisser, Aarau  
Tél. 062 823 77 77

SVIT Bâle Christine Sommerer, Bâle  
Tél. 061 283 24 80

SVIT Berne Thomas Graf, Berne  
Tél. 031 378 55 00

SVIT Grisons Irene Prugger, Coire  
Tél. 081 257 00 05

SVIT Suisse orientale Claudia Zoller, Wil  
Tél. 071 929 50 50  
Envois imprimés:  
Vreny Egger, Walenstadt  
Tél. 081 710 24 30

SVIT Romandie Olivier Forestier, Lausanne  
Tél. 021 310 61 80

SVIT Soleure Carlo Della Giacoma, Olten  
Tél. 062 207 02 10

SVIT Tessin Werner Leuzinger, Canobbio  
Tél. 091 921 10 73

SVIT Suisse centrale Verena Kunz, Emmenbrücke  
Tél. 041 289 63 68

SVIT Zurich Roland Suter, Zurich  
Tél. 043 255 14 10

SEK Sara Hidalgo, Zurich  
Tél. 044 434 78 88

KUB Marianne Moll, Zurich  
Tél. 044 434 78 82

SMK Stephanie Engeli, Baden  
Tél. 056 200 23 77

---

## Directions des instituts de formation en gérance d'immeubles

Argovie Katrin Schmidiger, Aarau  
Tél. 062 824 32 44

Bâle Felix Leuppi, Bâle  
Tél. 061 226 33 33

Berne Thomas Graf, Berne  
Tél. 031 378 55 00

Suisse orientale Urs Kindler, Romanshorn  
Tél. 071 460 08 46

Suisse centrale Anton Theiler, Baar  
Tél. 041 760 01 26

Zurich Roland Suter, Zurich  
Tél. 043 255 14 10

Tessin Franco Trachsel, Lugano  
Tél. 091 967 63 75

Suisse romande Antoine Chappuis, Lausanne  
Tél. 021 796 33 47

---

## Directions des instituts de formation en administration de biens immobiliers

Suisse alémanique et Tessin  
David Fässler, Zurich  
Tél. 044 434 78 98

Suisse romande  
Antoine Chappuis, Lausanne  
Tél. 021 796 33 47

### Impressum

Direction: SVIT Suisse, Zurich  
Textes et graphisme: Ivo Cathomen, Birrwil  
Traduction: Catherine Riva, Winterthour  
Photos: Ferit Kuyas, Wädenswil  
Impression: E-Druck AG, St-Gall

(septembre 2006)



SVIT Suisse  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zurich  
Tél. +41 (0) 44 434 78 88  
Fax +41 (0) 44 434 78 99  
info@svit.ch  
www.svit.ch