



L'ÉDITO

## FORMATION



JEAN-JACQUES MORARD  
Président du SVIT Romandie

VICTOR STOLBERG ●

**Entièrement ouverts et anonymes? Réservés, au contraire, à quelques bureaux pré-sélectionnés? Les concours d'architecture et leurs règles font l'objet d'une journée de discussion.**

Pour les uns, il est déjà trop tard: l'avènement de «starchitectes» omniprésents, devenus presque plus importants que les bâtiments qu'ils réalisent, a signé l'arrêt de mort d'un âge démocratique de l'architecture, où le projet était roi, quelle que soit l'identité de son concepteur. En effet, depuis qu'un certain Frank Gehry a réveillé Bilbao il y a un peu plus d'une décennie par la grâce tourmentée de son musée Guggenheim, les collectivités publiques du monde entier ont les yeux

tournés vers les architectes vedettes. Les grandes municipalités européennes, et au-delà, veulent

toutes à leur tour bénéficier de cet «effet Bilbao», qui a permis d'offrir à la cité basque une place de choix sur la carte des lieux qui comptent. Le problème avec les vedettes, c'est qu'elles ne détestent rien moins que la concurrence. Ou, pire, la défaite face à d'illustres inconnus.

Voilà pourquoi, depuis plusieurs années, se développe en Europe une tendance à des concours sur invitation seulement – on dit «par pré-sélection», parce que cela semble moins restrictif. C'était le cas pour le Rolex Learning Center, dont la réalisation a finalement été confiée au duo nippon SANAA (Sejima et Nishizawa), Prix Pritzker 2010 – le «Nobel» de l'architecture. Le futur Musée des Beaux-Arts du canton de Vaud, à la gare de Lausanne, entre plus ou moins dans cette catégorie hermétique: tout le monde n'a pas pu

concourir, ce qui a provoqué un début de polémique dans le canton, il y a quelques semaines.

«Dans ce cas précis, il était nécessaire de limiter le nombre de candidatures, pour éviter un déluge de propositions, note l'architecte Geneviève Bonnard, de BW Architectes, à Monthey. Habituellement, je suis pourtant partisane des concours ouverts à tous, car ils offrent une plus grande palette de solutions au maître d'ouvrage. On facilite ainsi l'adoption du projet le plus approprié, sans que cela ait un impact sur le coût de construction.» L'architecte réfute l'argument selon lequel les concours ouverts déboucheraient systématiquement sur une avalanche de candidatures: «En général, les

bureaux concourent pour ce qu'ils maîtrisent. Un programme standard pour un hôpital, ou pour une école, attirera entre 20 et 50 bureaux.» Une fourchette certes large, mais pas ingérable pour le jury. La charge incompressible de travail pour l'analyse des dossiers «ne varie pas proportionnellement au nombre de candidatures.»

Si les réalisations publiques sont tenues par les directives européennes d'adjudication des marchés d'organiser des concours, ce n'est pas le cas des projets privés. Ils s'y mettent pourtant eux aussi, dans une optique de diversité pour améliorer la qualité.

Le 2 novembre prochain, la SVIT School a invité une palette prestigieuse de conférenciers – Geneviève Bonnard, Alfred Hersberger, Guy Nicollier, Philippe Pont et Rudolf Rast – pour débattre de cette problématique brûlante d'actualité.

Le programme en détail sur [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch), rubrique Séminaires

• Quatre ans déjà. En décembre 2006, le SVIT Romandie organisait son premier séminaire. Le succès a été immédiat, et ne s'est pas démenti depuis. Notre dernière journée de formation, celle du 12 octobre dernier pour les gérants, avec pour thème «le décompte de charges», a ainsi accueilli 150 participants, soit le double d'une moyenne que nous considérons déjà élevée. Nous vous conseillons donc de réserver tôt vos places pour les prochaines opérations de l'école de l'Association suisse de l'économie immobilière – la SVIT School.

Passé ce petit couplet d'autosatisfaction, que vous me pardonniez, je crois que la belle fréquentation de nos cours témoigne de l'intérêt croissant pour la formation continue dans notre secteur de l'immobilier, qui continue à bien se porter. Il a traversé comme un fleur, en Suisse en tout cas, la crise mondiale amorcée à l'automne 2008. Le marché helvétique reste tendu, dans une dynamique de croissance soutenue par un flux migratoire positif, notamment sur l'arc lémanique (lire l'interview en page 2). L'hypothèse d'une bulle, entendue ici et là, semble exagérée.

Preuve aussi du bel état d'esprit qui règne dans notre région au sens large, l'architecture s'y fait plus créative que jamais. Nous commençons dans ce numéro une série de portraits de jeunes bureaux romands prometteurs.

Architecture, formation. Dans cette optique, nous vous convions à la 4<sup>e</sup> Journée romande des architectes, au cours de laquelle nous nous pencherons sur la question sensible des concours. Stimulent-ils une saine concurrence entre bureaux, en favorisant l'émulation? Sont-ils devenus trop restrictifs, favorisant les stars? Le débat est ouvert.

Bonne lecture!



# « Il n'y a pas de bulle sur le marché immobilier »

Administrateur de la régie Grange à Genève, Nicolas Grange s'exprime sur l'état du marché en Suisse, au moment où plusieurs administrations fédérales émettent des signaux d'alerte.



Nicolas Grange, âgé de 46 ans, est administrateur de la régie Grange, à Genève, pour laquelle il travaille depuis une vingtaine d'années. Sa société compte 65 collaborateurs et est active dans la gérance, le courtage et la promotion. Il est également président de Courtiers et Partenaires, réseau regroupant le service vente de douze régies sur les cantons de Vaud et Genève. Ce réseau est le premier de Suisse, devant Swissreseau. Doté d'un puissant outil informatique actualisé en permanence, il propose actuellement plus de 1700 objets pour une valeur de 5 milliards de francs. Son fichier clients répertorie 60'000 entrées.

VICTOR STOLBERG ●

**Récemment, la Banque nationale suisse (BNS) a pointé du doigt certains établissements bancaires, dont le groupe Raiffeisen – 15% du marché hypothécaire en Suisse – en laissant entendre que nous étions très proches d'une bulle spéculative dans l'immobilier. Info ou intox ?**

● Je ne crois pas à une bulle. La situation est très différente de la fin des années 1980. Les taux sont actuellement à leur plus bas historique. Et les gens sont protégés par ces taux bas, avec des taux fixes souvent bloqués à long terme, dix ans ou plus, ce qui les prémunit à moyen-long terme d'un renversement de tendance. De plus, les flux migratoires positifs sur l'arc lémanique soutiennent le marché. De grandes sociétés internationales continuent à arriver, notamment sur Genève, avec leurs salariés. Or le territoire cantonal n'est pas extensible. A la limite, nous pourrions assister prochainement à une correction, par exemple si les taux devaient remonter de 1 à 2%. Cela affecterait le comportement des acteurs de manière générale, en les incitant à davantage de prudence. Mais le marché ne va pas s'effondrer pour autant. D'autres facteurs peuvent entrer en jeu pour le faire bouger.

**Par exemple ?**

● C'est une hypothèse, pour l'exercice : si Procter & Gamble décidait de quitter Genève, cela aurait un vrai impact. Cette société emploie 4000 personnes, ce qui représente environ 1500 logements – villas ou appartements – d'un standing relativement élevé. Un tel nombre d'objets apparaissant soudain sur le marché aurait un vrai impact. C'est pour cela que je parle de

correction éventuelle. A la baisse, ou à la hausse. Mais, quoi qu'il en soit, je pense que le marché va rester tendu, et la notion de bulle me paraît exagérée.

**La concurrence entre banques sur le marché hypothécaire est féroce. Ont-elles assoupli leurs critères de prêt ?**

● Elles se battent en effet sur les taux, et sur le pourcentage de fonds propres. Mais nous sommes en Suisse, il n'y a rien de comparable avec ce qui s'est passé aux Etats-Unis ! Un client aura toujours besoin de 20-30% de mise de fonds pour convaincre sa banque de débloquer le reste. La concurrence est certes très agressive, mais les critères d'octroi sont tout de même restés restrictifs. A la fin des années 1980, quand vous demandiez un million, on vous suggérait d'en prendre 30% de plus, parce que vous alliez forcément construire une piscine l'année suivante ! Nous ne sommes, cette fois-ci, pas dans ce cas de figure.

**Quel est le secteur du marché le plus dynamique : luxe, PPE ?**

● Le très haut de gamme est bien portant. C'est le domaine dans lequel les augmentations de valeur ont été les plus spectaculaires. Ce d'autant plus que, dans ce domaine, les variations potentielles de taux d'intérêt ont peu d'importance. Si les taux devaient repartir à la hausse, cela ne changera rien pour les grandes fortunes. Cela dit, même si ce secteur – celui des objets dont la valeur dépasse les 5 millions de francs – a été particulièrement visible ces dernières années en raison de transactions spectaculaires, il ne représente qu'une petite part du marché.

**Quel est le temps moyen de rotation d'un objet disponible, combien de mois faut-il pour le vendre ?**

● Il s'est accéléré ces dernières années. A Genève, c'est trois mois ; et six sur le canton de Vaud. Pour les agences immobilières, le stock se renouvelle désormais environ trois fois par année, c'est très rapide. Ce qui contredit la notion communément admise d'« illiquidité » de la pierre comparée à d'autres actifs, comme les actions. La valeur de réalisation s'est accélérée. Par ailleurs, je remarque que la récession mondiale, qui a très peu d'effets en Suisse, n'en a eu aucun sur le marché immobilier de notre pays. La Suisse, et notamment la région de l'arc lémanique, est vue comme une sorte d'eldorado à l'abri des vents contraires.

**On remarque ces derniers temps une différence entre le prix catalogue et le prix de vente des objets. Pourquoi ?**

● Il y a deux explications. La première, c'est que les gens ont appris à marchander, et obtiennent désormais des remises de prix. Elles sont, en moyenne, de l'ordre de 5%. Plus l'objet est cher, plus la remise sera importante. La seconde, c'est que les propriétaires, poussés par l'impression d'un marché en surchauffe, ont eu tendance à gonfler les prix de leurs objets de manière artificielle, en pensant que cela passerait sans peine. Au final, la remise obtenue par l'acheteur est moins un rabais véritable qu'un moyen de ramener l'objet à son vrai prix, celui du marché.

[www.grange.ch](http://www.grange.ch)

[www.courtierspartenaires.ch](http://www.courtierspartenaires.ch)



# La vision panoramique de Localarchitecture

Le jeune bureau lausannois a la « chance folle » de ne travailler que pour le plaisir, sur des projets aussi éclectiques qu'originaux.

VICTOR STOLBERG ●

Trois Neuchâtelois et, au hasard de quelques étapes récentes, une étable, une école, une chapelle, une villa. Balancé ainsi, le pedigree du bureau Localarchitecture pourrait prêter à sourire, façon inventaire à la Prévert, s'il n'était pas révélateur de la carte de visite qu'entend présenter le trio: la diversité à tout prix. Antoine Robert-Grandpierre, Manuel Bieler et Laurent Saurer se connaissent



depuis toujours, et ont fini par mettre en commun leurs expériences d'étudiants en archi à l'EPFL en ouvrant leur bureau en 2002. Ils se réjouissent des possibilités offertes par le terrain de jeu de la Suisse romande, encore petite, où la profession n'est pas encore cloisonnée, ce qui permet de toucher à tout avec un égal bonheur. « Nous avons cette chance de ne déjà plus avoir besoin d'accepter de commandes alimentaires, dit Robert-Grandpierre. Aussi, nous privilégions une approche panoramique, dans laquelle nous tentons de proposer de l'architecture, quel que soit le contexte, et il est souvent restrictif. »

Comme ce mandat, a priori banal, qui débarque sur leur bureau il y a quelques années. L'agriculteur et politicien vert neuchâtelois Fernand Cuhe a besoin d'une nouvelle étable pour sa ferme. « La solution habituelle, c'est le cube en tôle ondulée, du clés en main à l'aspect terrifiant, note le trio. Nous avons planché, pris en considération les critères de développement durable, la matière (du bois de sapin, local), et proposé de nouvelles formes, tout en tenant compte du langage formel et de la typologie traditionnelle de la ferme neuchâteloise classique. » Le résultat, original, leur vaut plusieurs publications internationales, dont celle, très recherchée, du Numéro 5 de *Architecture Now!*, la revue semestrielle des éditions Taschen qui recense les évolutions de l'architecture contemporaine.

Dans un autre ouvrage (*Public Architecture Now!*), le même éditeur chante les louanges de la chapelle en bois ultramoderne réalisée par le bureau pour le compte

de la communauté des Diaconesses de Saint-Loup (VD). A l'origine de cette réalisation, un concours pour la rénovation de la maison mère de la communauté. « Nous l'avons remporté, et très vite s'est posée la question de savoir où les sœurs allaient pouvoir prier pendant la durée des travaux, explique Manuel Bieler. Il y avait bien sûr la solution provisoire des containers, genre Portakabin, insatisfaisante. Nous avons proposé une structure temporaire beaucoup plus originale, et radicale. A notre grande surprise, les soeurs ont accepté. »

L'idée de la chapelle en bois est directement dérivée de l'origami, l'art nippon du pliage de papier. Localarchitecture plie donc une feuille, lui donne du volume, des angles. Et passe à la réalisation par ordinateur. La machine permet désormais des



calculs d'une grande complexité, et même les asymétries les plus audacieuses ne la déroutent pas quand il s'agit de repérer les incohérences de charges. « Avec ces outils, dit Laurent Saurer, nous découvrons de nouvelles perspectives inédites. » Permettront-elles au bureau d'atteindre le graal vaudois? Deuxièmes au premier concours pour le nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts (site de Bellerive), les trois Neuchâtelois tentent leur chance pour le second (site de la gare CFF) – processus en cours. Le bureau s'est déjà essayé à ce genre d'exercice, au grand large: il a participé au concours pour la Bibliothèque nationale de Prague et à celui pour le musée National d'Estonie. Goût du risque à tout prix? « Nous sommes intéressés par tout ce qui est dans nos cordes. Et nous partons du principe que tout doit l'être. Par défi, mais surtout parce que c'est une stimulation qui nous oblige à considérer les contextes dans un sens très large, souvent bien au-delà des mandats qui nous sont confiés. Quand on nous demande de nous occuper de la tasse sur une table, nous proposons de refaire la cuisine. En fin de compte, c'est le client qui décide. »

[www.localarchitecture.ch](http://www.localarchitecture.ch)

● AGENDA

## L'ACTUALITÉ AU CŒUR DE LA FORMATION



### SÉMINAIRES

- 2 nov. 2010** **4<sup>e</sup> JOURNÉE ROMANDE DES ARCHITECTES**  
Concours d'architecture = projets de qualité  
Les bienfaits de la concurrence entre architectes.
- 2 déc. 2010** **5<sup>e</sup> JOURNÉE ROMANDE DES COURTIERS**  
Droit à la commission, acte de vente et autres principes juridiques de base  
Une journée spéciale consacrée au droit.

Les séminaires ont lieu au Musée Olympique, Lausanne, de 8 h 15 à 16 h 00.  
Programmes détaillés et inscription en ligne: [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

### COURS

**INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE**  
Session Printemps 2011: 11, 18 et 25 mars;  
1<sup>er</sup>, 8 et 15 avril 2011

**MODULE DE BASE**  
CONDUISANT AU BREVET FÉDÉRAL  
du 4 février au 9 décembre 2011

**MODULE GÉRANCE**  
CONDUISANT AU BREVET FÉDÉRAL  
DE GÉRANT/E D'IMMEUBLES  
du 11 mars au 7 octobre 2011



Tous les cours sont donnés par des enseignant(e)s hors pair, le vendredi, à 2 min. de la gare de Lausanne.  
Détails et inscriptions: [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

### IMPRESSUM

Éditeur responsable: Marc Comina  
Adresse: SVIT Romandie  
Rue Centrale 10, 1003 Lausanne  
info@svit-romandie.ch

Concept: Ivo Cathomen, [www.illux.ch](http://www.illux.ch)  
Mise en page: Nicolas Tschanz, [www.ceramiko.ch](http://www.ceramiko.ch)  
Correction: Marion Dudan

Tirage: 6000 exemplaires  
Impression: Graph'style SA, Lausanne

Ont participé à ce numéro: Victor Stolberg, Karin Joergensen

Le partenaire des professionnels de l'immobilier



Une entreprise de  
AFG  
Arbonia-Forster-Holding AG

[www.piatti.ch](http://www.piatti.ch)



**NOUVELLE  
FORMATION**

## Module gérance conduisant au Brevet fédéral de gérant/e d'immeubles

En 20 journées de mars à octobre 2011  
Avec 14 professeurs triés sur le volet  
A 2 min. à pied de la gare de Lausanne

Pour obtenir le programme complet  
ou vous inscrire en ligne :

[www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)



**svit**  
SWISS REAL ESTATE SCHOOL