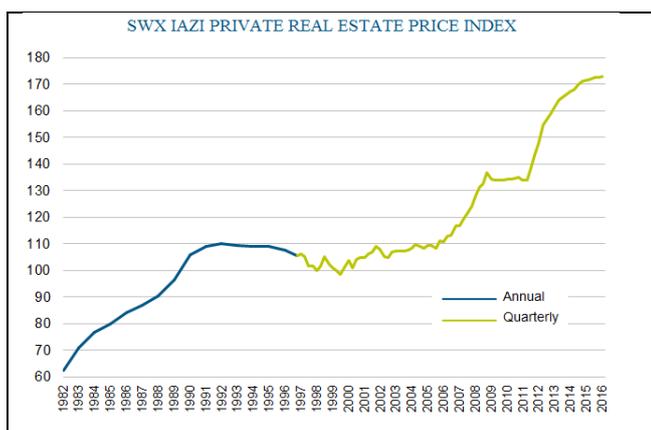


## DYNAMIQUE A LA BAISSÉ DANS LES PRIX DES BIENS EN PROPRIÉTÉ ?

On a pu lire à plusieurs reprises ces derniers mois que l'évolution des prix des biens en propriété se calmait, ce que montre par exemple l'indice des prix CIFI SA :



Selon cette courbe, les prix ont augmenté de « seulement » 0.94% l'année dernière, alors que depuis 15 ans les prix connaissent une hausse régulière.

Cela menace-t-il les prix ou s'agit-il plutôt d'une consolidation ?

### L'anticipation du SRED

Credit Suisse, UBS et la Banque cantonale zurichoise ont fondé en 2013 le Swiss Real Estate Data Pool SRED (association à but non lucratif). Son objectif est de constituer la base de données la plus large possible des transactions de propriétés.

Ce pool contient déjà environ 225'000 entrées de transactions de propriétés en Suisse, qui remontent jusqu'à 2002.

La liquidité du marché peut grandement influencer la bonne tenue de ce dernier. Une augmentation des transactions peut être interprétée par cet indicateur comme un point positif. En effet, plus de transactions = plus de demandes = prix à la hausse. Une baisse des transactions aurait donc naturellement l'effet inverse.

Selon le SRED, les transactions d'appartements ont baissé durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2015. Les transactions de maisons familiales sont restées stables.

Malgré le volume moindre de transactions d'appartements, les prix ont légèrement augmenté. On peut remarquer également le nombre de nouvelles constructions de maisons individuelles. Les 5 dernières années, 20% des maisons vendues étaient des nouvelles constructions contre seulement 10% aujourd'hui. La vente de nouveaux appartements reste par contre constante à 44%.

Pour comprendre l'évolution de la liquidité du marché, soit le nombre de transactions, il faut constater les différences régionales :

- En 2014, la liquidité du marché a baissé dans les régions de Bâle et en Argovie. En 2015, elle s'est stabilisée.
- La liquidité du marché a régulièrement baissé dans les régions de Zurich et au Tessin, aussi en 2015 et 2016.
- Seule la liquidité du marché de la région de Berne a augmenté. Il s'agit peut-être d'une correction, puisque le marché était gelé auparavant. Parallèlement, les prix ont significativement augmenté en 2015 (+12% pour les maisons familiales et +7% pour les appartements).

Malgré les différences régionales, on constate que la liquidité du marché s'est principalement stabilisée ou améliorée, particulièrement à Berne et dans le Mittelland. Les prix devraient donc rester stables ou continuer de monter. Une correction des prix à la baisse paraît irréaliste.

D'autres facteurs influencent également la liquidité du marché et les prix : le niveau des taux d'intérêt, les exigences de régulation (directives minimales), l'immigration et la situation économique en général.

## Encore plus d'intérêt pour les formations professionnelles fédérales

Les formations professionnelles supérieures avec brevet ou diplôme fédéral sont très cotées en Suisse. Les cursus sont attractifs et donnent de réelles chances de promotion et d'augmentation du revenu. La situation est toute autre chez nos voisins. La formation professionnelle y est mal connue ou constitue une option secondaire. Afin de remédier à cette situation et de faire connaître ce type de formation, un système de classification européen de ces qualifications a été mis en place. La Suisse a fait pression dans ce sens et a introduit le cadre de qualification CNC. Les formations répertoriées dans ce système auront une annexe à leur diplôme, dans 3 langues nationales et en anglais. Cette annexe expliquera la qualification et les compétences acquises.

Les qualifications IAF appartiennent à cette catégorie de formations professionnelles supérieures. Le brevet fédéral de conseiller financier est reconnu en niveau 5 et le diplôme fédéral d'expert en finance de PME en niveau 6. Sur la page <http://www.sbf.admin.ch/nqr/index.html?lang=fr> se trouve l'actuel état des niveaux de qualification CNC.

**Les titulaires de brevet fédéral et de diplôme fédéral peuvent demander le complément de diplôme contre émoluments.** Plus d'infos sur [jaf.ch/cnc](http://jaf.ch/cnc)

## La FINMA fait tomber des barrières technologiques

Le 17 mars 2016, la FINMA communiquait l'information suivante : les identifications par vidéo ou online sont autorisées. Un encouragement pour la digitalisation des prestations bancaires ! Plus d'infos sur <https://www.finma.ch/fr/#Order=4>.

## Rachats auprès de la caisse de pensions pour les indépendants – cure d'amaigrissement AVS

Un indépendant qui entreprend un rachat auprès de sa caisse de pensions réduira non seulement ses impôts mais également ses cotisations AVS, et ce contrairement aux salariés. Le Tribunal fédéral (TF) a jugé le cas suivant : un indépendant avec un revenu annuel de CHF 300'000 a opéré un rachat de CHF 1.6 mio. La moitié de ce rachat peut être considérée pour un indépendant comme la part de cotisation fictive de l'employeur et être par conséquent déduite du revenu AVS. La question de comment calculer la moitié du rachat se pose. Est-ce la moitié du montant racheté, soit ici CHF 800'000 ? Ou est-ce la moitié du revenu annuel, soit dans le cas présent CHF 150'000 ? Le TF a tranché en faveur de la caisse de compensation. La franchise maximale pour les cotisations AVS se monte au plus à la moitié du revenu annuel. Cette franchise ne vaut que pour les cotisations au 1<sup>er</sup> pilier et pour les indépendants. Au niveau fiscal et selon le droit de la prévoyance, le rachat est totalement déductible pour autant qu'il y ait une lacune de prévoyance correspondante. (BGER 9C\_515/2015)

## mendoweb.ch – la nouvelle plateforme d'apprentissage pour les conseillers à la clientèle

En mai 2016, Mendo SA lance sa plateforme d'e-learning mendoweb.ch. Les formations initiales et continues y seront disponibles dans trois langues nationales – allemand, français et italien. Les formations continues seront accréditées CICERO et SFPO (Swiss Financial Planner's Organisation).

Le cœur de ces nouvelles formations en e-learning est constitué de vidéos et de lectures. Des e-tests optimisent l'acquisition de la matière. Les participants sont également guidés dans les techniques d'apprentissage théoriques et pratiques.

mendoweb.ch s'adresse aux personnes qui cherchent une formation initiale, telle qu'intermédiaire d'assurance AFA ou conseiller financier diplômé IAF, ou continue mais sans obligation d'horaire ou de se déplacer aux cours. Une leçon démo vous attend gratuitement sur [www.mendoweb.ch](http://www.mendoweb.ch).