

Le chiffre du mois

24 299

En 2012, 24 299 personnes ont eu recours à leur deuxième pilier pour financer l'achat de leur logement, selon l'Office fédéral de la statistique (OFS). L'idée du Conseil fédéral est d'interdire tout retrait du capital de la prévoyance vieillesse obligatoire (LPP) pour acquérir une résidence principale, histoire d'éviter que de futurs rentiers, tombés dans la précarité, se retrouvent à l'aide publique. On sait quelles vagues d'incompréhension et d'indignation a déjà

soulevé ce projet en frontale inadéquation avec le principe constitutionnel visant à favoriser l'accession à la propriété. Mais de l'idée à une éventuelle mise en œuvre par les Chambres fédérales, il devrait couler beaucoup d'eau sous les ponts... Ce qui est sûr, c'est que ce chiffre est à relativiser. Il s'agit d'une infime partie des assurés actifs, au nombre de 3,85 millions. Au total, les 24 299 personnes concernées ont retiré en 2012 un peu moins de



deux milliards de francs du capital de prévoyance vieillesse, et tant ce montant que le nombre de personnes ayant recours à leur deuxième pilier ne cessent de baisser tandis que les conditions de retrait LPP et d'emprunt

hypothécaire se durcissent toujours davantage. Enfin, il n'existe pas d'étude permettant d'affirmer que ceux qui ont eu recours au deuxième pilier pour acheter leur chez soi ont dû demander de l'aide publique par la suite.

3 questions à...

Fabrice Orlando



La Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI) a fêté le 4 avril dernier le 25^e anniversaire de sa fondation. A l'occasion de son assemblée générale, elle a appelé à sa présidence Fabrice Orlando qui succède à Victorine van Zanten. Le nouveau président de la CEI a fondé la société Expertim, dont le siège est à Sion avec une filiale à Lausanne. Il nous présente à grands traits l'activité de l'expert en estimations immobilières.

1. En 25 ans, qu'est-ce qui a changé dans la profession d'expert en estimations immobilières?

De nos jours, la profession d'expert en estimations immobilières a le vent

en poupe et trouve de nombreux débouchés dans l'économie immobilière et financière au sens large. Ce domaine de compétence est devenu plus que jamais une affaire de spécialistes expérimentés et formés (p. ex. brevet fédéral). Les techniques d'évaluation ont évolué, notamment avec l'introduction des méthodes axées sur les mathématiques financières. Ainsi, un expert immobilier doit sans cesse poursuivre sa formation continue, une obligation que la CEI impose à ses membres.

2. Quels sont aujourd'hui les domaines dans lesquels une expertise est le plus fréquemment demandée?

Ils sont vastes, sans réelle dominante. Un expert est sollicité dans de nombreux

contextes: achat/vente, financement, évaluation périodique de portefeuille, divorce, succession, liquidation, procédure judiciaire, analyses diverses, etc. Ces différents domaines exigent qu'un expert œuvre de manière éthique et professionnelle en toutes circonstances. Il doit également savoir reconnaître ses limites et savoir se récuser, s'il ne dispose pas des connaissances nécessaires à la réalisation d'un mandat ou si son intégrité peut être mise en doute.

3. Quel regard portez-vous sur la conjoncture immobilière?

Il est difficile de traiter cette question en quelques mots tellement le marché immobilier est hétérogène en Suisse romande. Sans parler de généralité

absolue, les délais de commercialisation des biens résidentiels ont plutôt tendance à s'allonger. D'autre part, les conditions d'accession à la propriété commencent à se durcir. Le sommet d'un cycle a ainsi vraisemblablement été atteint. Les enjeux financiers liés à un bien immobilier ne sont pas à prendre à la légère, malheureusement encore trop de décisions sont prises à la hâte ou sans réelle analyse, avec souvent des ennuis à la clé. Nos experts sont là pour vous aider! www.cei.ch