SFPKIW CSEEI CEPSEI

Examen professionnel supérieur
d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve : Gestion d'entreprise

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton: _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice
Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi
Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart, ORF, LAT et LPE.

Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI
Rue du Midi 2 | CH-1003 Lausanne
Téléphone +41(0)21 601 24 80
info@cseei.ch | www.cseei.ch

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées.)
6. Temps disponible: **240 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexe

Calendrier 2020

Abréviations

CO Codes des obligations
LIFD Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct
CC Code civil suisse
p.a. par an
WACC Weighted Average Cost of Capital

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Direction des finances	60
B	Marketing d'entreprise	60
C	Gestion des ressources humaines	60
D	Direction des affaires juridiques	60
	Total	**240**

Contexte

Le marché immobilier numérique en Suisse*

homegate.ch est un portail immobilier pour la Suisse. Le site est exploité par la société **Homegate SA** avec un siège à Zurich et deux autres sites, à Lausanne et Berlin. Homegate SA appartient au groupe médiatique suisse **Tamedia SA**. La Banque cantonale de Zurich (Zürcher Kantonalbank, ZKB) est un autre actionnaire.

À l'origine, homegate.ch est issu d'un **logiciel de gestion immobilière d'IBM, Tereal**, qui était utilisé par la majorité des gérances immobilières suisses à la fin des années 1990, à une époque où les régies souhaitaient pouvoir proposer leurs immeubles également en ligne.

Lorsque IBM a cessé le développement de Tereal, le logiciel a été repris et perfectionné par les anciens responsables d'IBM sous la forme du portail bien connu **Immopool.ch,** vendu en 2001 à la Banque cantonale de Zurich. Celle-ci a ensuite modifié la marque, qui est devenue Homegate et a plus tard revendu l'entreprise à Tamedia, en deux étapes. En mars 2008, Tamedia a augmenté sa participation de 16,5 à 45% et, plus tard, à 90%. Les 10% restants sont toujours détenus par la ZKB.

Depuis juin 2013, en collaboration avec la Banque cantonale de Zurich, homegate.ch propose la première **hypothèque en ligne** de Suisse gérable de manière autonome.

Homegate SA

homegate.ch est **le** portail immobilier numérique leader en Suisse. Avec plus de 9 millions de visites, plus de 200 millions de pages consultées par mois et plus de 100 000 offres immobilières actuellement, la société Homegate SA fait partie des principales entreprises numériques suisses. Par ailleurs, elle est aussi présente sur le marché avec sa filiale **ImmoStreet S.A. (www.ImmoStreet.ch)**, qu'elle possède à 100%.

Au siège de l'entreprise à Zurich et sur le site de Lausanne, plus de 100 experts se penchent sur la recherche immobilière numérique, la commercialisation immobilière, le financement immobilier ainsi que le développement de produits et du web, la gestion des données, le marketing et la vente.

ImmoStreet S.A.

ImmoStreet.ch est l'un des portails immobiliers leaders en Suisse et a son siège à Lausanne. Le portail a été fondé en 2000 et s'est depuis lors établi comme une valeur sûre dans la commercialisation immobilière numérique. Actuellement, plus de mille professionnels de l'immobilier, courtiers et gestionnaires misent sur la portée et la résonance toujours plus importante d'ImmoStreet.ch – aussi bien en Suisse romande qu'en Suisse alémanique.

Après que Homegate SA, filiale de Tamedia et gérant du plus important portail immobilier de Suisse, se soit tout d'abord lié à ImmoStreet S.A. en 2012, ImmoStreet.ch a été entièrement repris par Homegate SA en avril 2016.

ImmoStreet.ch occupe quelque 90 spécialistes à Lausanne et Zurich.

Tamedia SA

TX Group SA est le plus grand groupe médiatique privé de Suisse. L'entreprise a été fondée en 1893 et occupait en 2018 près de 3600 personnes à plein temps en Suisse, au Danemark, au Luxembourg et en Allemagne. La famille fondatrice Coninx conserve la majorité du groupe coté à la Bourse suisse depuis 2000. Ses principaux concurrents sur la place zurichoise sont le Groupe NZZ et Ringier.

Sa principale publication est le **Tages-Anzeiger**, un quotidien centré sur la région zurichoise mais d'audience nationale. Le groupe de presse publie notamment des journaux, dont: 20 Minuten, 20 minutes, 24 heures, Berner Zeitung, Basler Zeitung, Der Bund, Der Landbote, Finanz und Wirtschaft, Le Matin, Le Matin Dimanche, SonntagsZeitung, Tribune de Genève, Zürcher Unterländer, züritipp.

Parmi les médias électroniques de Tamedia SA comptent, par exemple, doodle, homegate.ch, newsnet, renovero.ch, tutti.ch.

La société détient aussi diverses participations, par exemple dans Zattoo (télévision par Internet) et Neon (banque directe).

En outre, une participation de Tamedia dans le cabinet de conseil financier MoneyPark a été annoncée en 2014. Tamedia SA détient 20,4% de MoneyPark. Tamedia augmentait ainsi encore ses investissements dans le segment numérique. Actuellement, 23% du chiffre d'affaires du groupe Tamedia est généré par des activités dans l'univers numérique. MoneyPark ne crée pas de produits financiers – la société intervient en qualité d'intermédiaire de conseil et propose les produits d'entreprises partenaires affiliées. Parmi celles-ci plus de 70 exercent actuellement dans le secteur hypothécaire (banques, assurances et caisses de pension) et plus de 300 dans le domaine des placements. Il s'agit du plus grand réseau de ce type en Suisse. En matière de placements, l'entreprise est spécialisée dans la gestion de patrimoine à base de fonds, la prévoyance et le courtage d'assurances-vie.

Banque cantonale de Zurich (ZKB)

La Banque cantonale de Zurich est la principale banque cantonale de Suisse. Elle n'est présente que sur le territoire de son propre canton, mais elle exerce aussi en partie au niveau national et international. Avec une somme du bilan de 169,4 milliards de francs suisses, elle est la plus grande banque cantonale et l'une des plus grandes banques de Suisse. Elle pratique des opérations hypothécaires et de crédit, intervient dans le domaine des placements et de la prévoyance et gère des actifs de clients totalisant quelque 295,2 milliards de francs, ce qui en fait l'un des cinq plus grands gestionnaires de fortune du pays.

En qualité d'établissement de droit public indépendant du canton de Zurich, elle bénéficie d'une garantie d'État illimitée. Le canton répond de tous les engagements de la Banque cantonale de Zurich dans la mesure où ses propres fonds ne suffisent pas. La Banque cantonale de Zurich jouit de la meilleure notation (AAA, resp. Aaa) des trois agences de rating Standard & Poor's, Moody's et, depuis janvier 2009, Fitch Ratings – elle est la seule banque suisse et l'une des rares banques dans le monde à pouvoir s'en vanter.

Ses activités centrales portent sur les financements, les placements et la gestion de fortune, le commerce et le marché financier ainsi que les opérations passives, le trafic des paiements et les cartes. Elle offre des produits et services dans le secteur des placements et de la prévoyance. Le 10 décembre 2014, la banque a racheté Swisscanto Holding SA avec effet rétroactif au 1er juillet 2014 et l'a entièrement intégrée.

*Note: cet aperçu se limite sciemment au principal acteur (homegate.ch) du marché immobilier numérique ainsi qu'à son propriétaire, ses filiales et ses participations.

 Numéro de candidat/e: _____

A) Direction des finances 60 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A4

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0.5 point
Réponse fausse = 0 point

Exercice A1 Traitez le thème de la **gestion de portefeuille immobilier** sur la base des déclarations suivantes :			**2**	
Le rendement total d'un placement immobilier correspond au rendement global généré par un placement sur une certaine durée et se compose du rendement direct et du rendement indirect.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les projets immobiliers opportunistes tels que la reprise d'un immeuble vide conviennent bien aux investisseurs immobiliers peu enclins au risque.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La catégorie d'investissements immobiliers *Added Value* comprend par exemple des immeubles dont l'entretien a été retardé.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Avec les placements immobiliers *Core,* le rendement global est essentiellement déterminé par l'augmentation de valeur.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A2 Traitez le thème du **contexte économique** sur la base des déclarations suivantes :			**2**	
Des taux négatifs peuvent engendrer une surchauffe du marché immobilier.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les taux de vacance augmentent en présence d'une forte croissance économique.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les placements immobiliers offrent une protection contre l'inflation.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La règle d'admissibilité lors de l'octroi d'hypothèques a pour effet une augmentation des acquisitions d'immeubles.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice A3 Traitez le thème des **méthodes d'estimation** sur la base des déclarations suivantes :			**2**	
La méthode d'estimation hédoniste se base sur des critères qualitatifs et est mise en œuvre sur place par un estimateur.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La méthode de la valeur intrinsèque admet qu'un acquéreur ne paiera pas plus pour l'achat d'un immeuble qu'il ne devrait payer aujourd'hui pour l'achat du terrain et la construction du bâtiment.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La méthode de la valeur de rendement est très utilisée pour l'estimation d'immeubles locatifs.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Avec la méthode DCF (*discounted cash-flow*), plus le taux d'escompte de la méthode est élevé, plus l'évaluation de l'immeuble est élevée.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A4 Traitez le thème des **principes comptables** sur la base des déclarations ci-dessous. Les affirmations suivantes portent sur des immeubles exploités par une entreprise et font partie de sa fortune commerciale :			**3**	
Le compte Charges d'immeubles réunit les travaux d'entretien pour le maintien de la valeur.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les recettes locatives de tiers sont portées au compte Produits des immeubles.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Lors d'un achat, les frais de notaire sont inscrits comme charges dans les charges d'immeubles.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'État a axé la législation sur la protection des créanciers. Il interdit donc une présentation conservative des bilans.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Pour les dépenses, il faut indiquer notamment la date de la transaction et le nom du prestataire.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'assemblée générale doit se tenir dans les six mois suivant la clôture des comptes.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice A5	**3**	
Le bilan forme la base de toutes les déclarations suivantes, sauf une. Laquelle ? a) Détermination du taux de fonds propres b) Évaluation de la structure du capital c) Détermination des actifs circulants d) Comparabilité de la rentabilité Mentionnez la déclaration correspondante et motivez votre réponse en une à deux phrases.		
…… …… …… …… …… ……		

Exercice A6	**5**	
Mentionnez **cinq exemples** de falsification ou d'embellissement des comptes annuels. Exemple de solution: transaction *sale and lease back* inscrite à une date inexacte (ne pas utiliser dans votre réponse).		
…… …… …… …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e: ___________________

Exercice A7 Homegate SA souhaite renouveler son système de courtage d'hypothèques. Vous dirigez ce projet et devez résoudre les problèmes suivants : a) Qu'est-ce que la capacité à contracter un crédit et sur quels facteurs se fonde-t-elle? Mentionnez **deux facteurs** (2 points). b) Pour quelle raison (la plus courante), l'octroi du crédit pourrait-il être écarté ? Mentionnez **un exemple** (2 points).	**4**	
a) …………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………….. b) …………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………….. ……………………………………………………………………………………..		

Exercice A8	**12**	

La Banque cantonale de Zurich doit estimer un portefeuille immobilier d'une valeur vénale de 600 millions de francs. Aucun objet n'est mis en gage. Vous envisagez de reprendre ces objets pour votre caisse de pension.

a) *Investissement dans un immeuble autofinancé*: la Banque cantonale de Zurich peut reprendre un immeuble d'habitation aux conditions suivantes:

Prix d'achat: CHF 80 mio
Frais d'exploitation: 0,6% du prix de vente par an
Revenu: CHF 3 mio par an
Taux d'escompte: 4% par an
Prix de vente prévisible dans dix ans: CHF 120 mio

Calculez la valeur nette actuelle et le taux d'intérêt interne en admettant que l'immeuble pourra être revendu dans dix ans.

b) *Investissement dans l'achat d'un immeuble financé par des capitaux étrangers*: la banque met à disposition de la CP un prêt immobilier de CHF 50 mio à 1% par an.

Calculez le taux d'intérêt interne en admettant que le crédit est utilisé intégralement et que les conditions de l'exercice a) s'appliquent aussi.

c) Comment se nomme l'effet constaté à l'exercice b)?

d) Comparez les deux variantes, entre l'immeuble autofinancé et l'immeuble financé en partie par un emprunt. Laquelle des deux variantes recommanderiez-vous à la Banque cantonale de Zurich? Motivez votre réponse en deux à trois phrases.

a) ……..

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

Numéro de candidat/e: _____

b) ……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

c) ……..

……..

d) ……..

……..

……..

……..

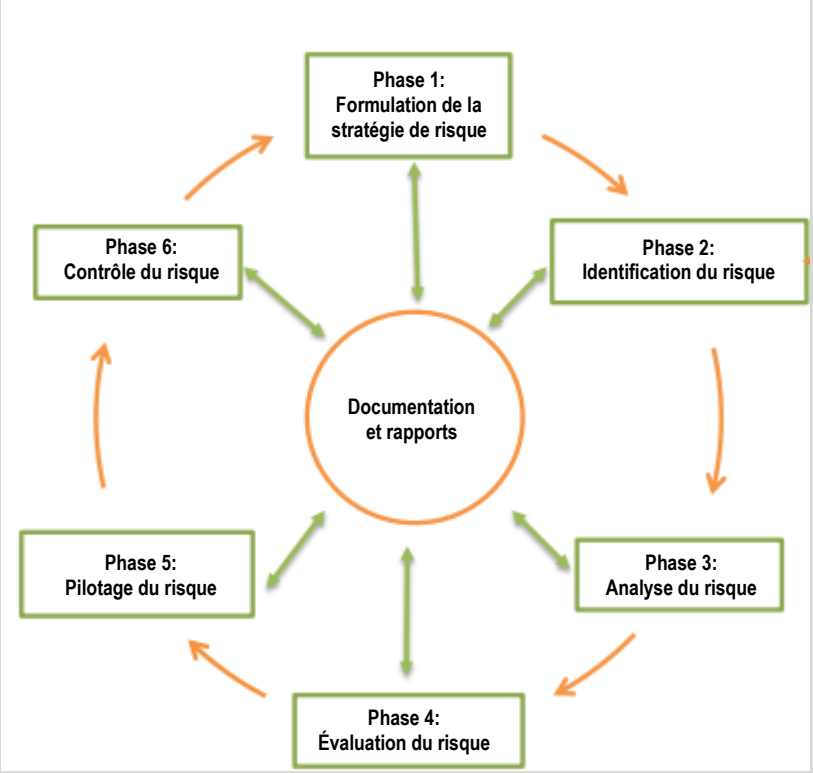
……..

……..

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A9	**12**

Vous trouvez ci-joint un exemple de processus de gestion des risques. Veuillez appliquer ce processus pour une société immobilière spécialisée dans les propriétés résidentielles. Il s'agit d'une vision de l'entreprise basée sur la stratégie de l'entreprise, telle que l'utilisation de capitaux d'emprunt ou la taille du bilan. Veuillez donner **deux exemples** de la manière dont ces mesures peuvent être mises en œuvre **pour chaque phase** :



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Numéro de candidat/e: _____

……

……

……

Établissement des comptes annuels / du rapport annuel

Le bilan et le compte de résultat ci-après servent à répondre aux questions **A10 et A11**

Bilan	**en millions de francs 31.12.2018**	**en millions de francs 31.12.2019**
Liquidités	100	50
Titres	200	250
Actifs circulants	**300**	**300**
Biens-fonds	200	200
Immeubles de placement	700	600
Immobilisations	**900**	**800**
Actif	**1 200**	**1 100**
Dettes	50	80
Dettes financières à long terme	140	0
Capitaux étrangers	**190**	**80**
Capital-actions	700	700
Agio	100	100
Réserve légale	200	200
Résultat annuel	10	20
Fonds propres	**1 010**	**1 020**
Passif	**1 200**	**1 100**

Compte de résultat	**en millions CHF 2018**	**en millions CHF 2019**
Produits des ventes	20	30
Produits des locations	16	17
Produits des réévaluations	4	3
Produits	40	50
Gestion technique	-3	-3
Charges de personnel	-4	-4
Charges d'exploitation	-1	-2
Charges administratives	-1	-1
Amortissements	-5	-4
EBIT	26	36
Produits financiers	1	1
Charges financières	-12	-11
Impôts	-5	-6
Résultat annuel	**10**	**20**

Flux de trésorerie des activités d'exploitation : CHF 30 mio
Capital moyen : CHF 1150 mio
Coût moyen pondéré du capital (WACC) : 5%
Taux d'imposition : 30%

 Numéro de candidat/e: ___________________

Exercice A10	**10**	
Calculez les ratios suivants pour l’exercice 2019 sur la base du compte de résultat et du bilan ci-dessus, en indiquant la formule de calcul : a) Rendement des fonds propres b) Taux d’endettement c) Current Ratio d) EVA e) Couverture des intérêts		
a) ………………………………………………………………………………………….. ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………...... b) ………………………………………………………………………………………….. ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………...... c) ………………………………………………………………………………………….. ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………...... d) ………………………………………………………………………………………….. ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………...... ……………………………………………………………………………………......		

e) ……..

…….....

…….....

…….....

…….....

Exercice A11 **5**

a) Calculez le taux de fonds propres pour 2018 et 2019 puis analysez son évolution en deux à trois phrases.

b) Actuellement, le WACC se situe à 5%. Les dettes ne génèrent pas de charges d'intérêts. Calculez le WACC si l'entreprise prend un prêt de CHF 400 mio à 2% p.a. et le verse intégralement aux actionnaires à titre de dividendes. Admettez que le coût des fonds propres reste inchangé et que les dettes (à court terme) génèrent des charges d'intérêts de 2%.

a) ……..

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

b) ……..

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

 Numéro de candidat/e: _____

B Marketing d'entreprise 60 points

Exercice B1			**8**	
Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse. Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant: Réponse exacte = 1 point Réponse fausse = 0 point Traitez le thème des <u>médias sociaux</u> sur la base des déclarations suivantes :				
MySpace a été la première plateforme de médias sociaux.	❑ juste	❑ faux	1	
LinkedIn comptait quelque 415 millions d'utilisateurs enregistrés au 1er janvier 2020.	❑ juste	❑ faux	1	
La durée de présence sur les médias sociaux s'élève en moyenne à 142 minutes par jour.	❑ juste	❑ faux	1	
Facebook a plus de 8 millions d'annonceurs actifs.	❑ juste	❑ faux	1	
Au 1er janvier 2020, on comptait 2,725 milliards d'utilisateurs des médias sociaux dans le monde.	❑ juste	❑ faux	1	
Tiktok a aujourd'hui plus d'utilisateurs que Facebook.	❑ juste	❑ faux	1	
En 2018, quelque 90 milliards de dollars ont été dépensés pour les médias sociaux.	❑ juste	❑ faux	1	
Près de 50% des marques commerciales utilisent deux médias sociaux ou davantage pour leur publicité.	❑ juste	❑ faux	1	

Exercice B2 – Prestations de services de homegate.ch **23**

Vous êtes membre de l'équipe de marketing de homegate.ch. La responsable vous charge d'améliorer les performances des services de homegate.ch.

a) Vous devez attirer plus d'annonceurs sur le site. Celui-ci propose actuellement les catégories «Habiter», «Commerce» et «Place de parc». Vous décidez de rédiger une newsletter mettant en évidence les avantages d'une annonce en ligne sur homegate.ch. Nommez **quatre avantages** en formulant à chaque fois une phrase complète (8 points).

b) Vous composez la liste de destinataires de la newsletter. À qui doit-elle parvenir? Mentionnez au moins **quatre groupes-cibles** (2 points).

c) Comment définissez-vous la notion d'USP (unique selling proposition) (1 point)?

d) Quel est à votre avis l'USP de «homegate.ch»? Formulez votre réponse en une phrase (1 point).

e) homegate.ch utilise le slogan «**Le plus grand portail immobilier de Suisse**.» Vous le trouvez un peu pauvre et créez votre propre slogan pour homegate.ch. Quel est votre slogan (1 point)?

f) Pourquoi avez-vous opté pour ce slogan? Quelles ont été vos réflexions (1 point)?

g) Votre collègue est responsable du blog de homegate.ch. Elle a déjà publié beaucoup de choses sur le thème du déménagement et le sujet suscite un grand intérêt parmi les lecteurs. Elle souhaite maintenant élargir le blog et cherche de nouvelles catégories pertinentes. Elle vous demande conseil. Vous pensez spontanément à quatre catégories judicieuses, par exemple «Habiter et meubler». Quels **trois autres thèmes** vous viennent à l'esprit (3 points)?

h) «Habiter et meubler» plaît bien à votre collègue. Elle vous demande si vous avez des idées concrètes d'articles à placer dans cette catégorie. Formulez le titre d'un article pertinent de cette catégorie (2 points).

i) Quelles sont à votre avis les bonnes raisons, du point de vue du marketing, d'exploiter un blog de marketing, comme le fait homegate.ch (2 points)?

j) Quels devraient être les contenus d'un blog de marketing (2 points)?

Numéro de candidat/e: _____

a) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

b) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

c) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

d) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

e) ……..

……...……..

……...……..

Numéro de candidat/e: _____

f) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

g) ……..

……...……..

……...……..

h) ……..

……...……..

……...……..

i) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

j) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

Exercice B3 – Positionnement	**23**	
a) Selon J.E. Mc Carthey, le mix-marketing se compose des quatre P – «Product, Price, Place, Promotion». À l'ère actuelle des services, ces quatre P ont été complétés par trois autres: «People, Processing, Physical facilities». Définissez la notion de «mix-marketing» (3 points).		
b) La tâche de l'analyse de la situation consiste à examiner la négociabilité et l'attractivité d'un projet donné afin d'évaluer ses opportunités sur le marché. Établissez une analyse SWOT pour homegate.ch avec **quatre attributs** possibles **par champ** (8 points).		
c) Sur la base des enseignements de l'analyse SWOT, vous pouvez maintenant définir des mesures pour le mix-marketing. Quelles sont les **quatre mesures** que vous prenez en matière de «Promotion» (2 points)?		
d) Afin d'analyser plus précisément la position de homegate.ch sur le marché, vous établissez sa croix de positionnement. Désignez les axes comme économique/cher et innovant/conservateur.		
1. Dessinez la croix de positionnement de homegate.ch en fonction de sa situation actuelle et motivez ce positionnement en une à deux phrases (2 points).		
2. Proposez une autre désignation pour les extrémités de la croix de positionnement de homegate.ch et motivez ces choix (2 points).		
3. Mentionnez **un avantage** et **un inconvénient** de la méthode d'analyse (1 point).		
4. Quelle autre méthode de positionnement connaissez-vous (1 point)?		
e) Pour renforcer stratégiquement sa position de marché, homegate.ch conclut des partenariats. Quels partenariats concrets (existants) vous paraissent les plus naturels? Mentionnez-en **quatre** (4 points).		
a) ……..		
……..……..		
……..……..		
……..……..		
……..……..		
……..……..		
……..……..		
……..……..		

b) SWOT

Strengths	Weaknesses
Opportunities	Threats

c) .....

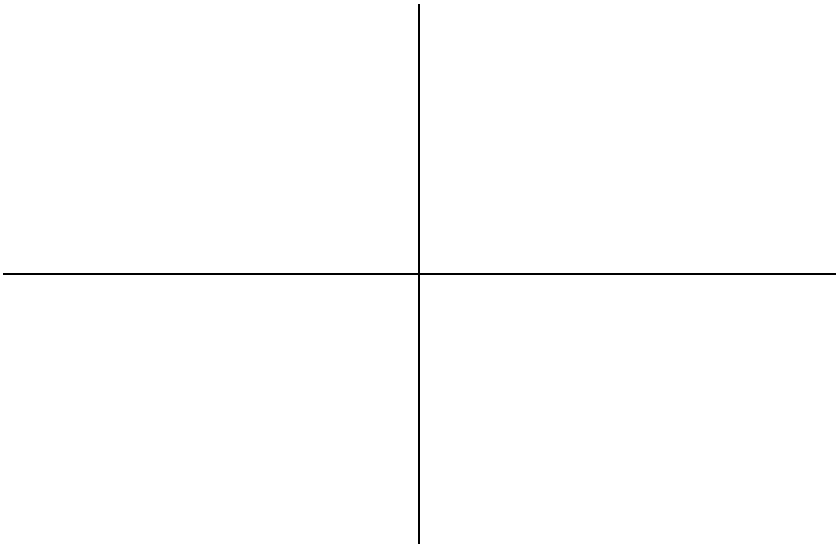
.....

.....

.....

Numéro de candidat/e: _____

d) Croix de positionnement



1. ……..

……...……..

……...……..

……...……..

2. ……..

……...……..

……...……..

……...……..

3. ……..

……...……..

……...……..

4. ……..

e) …….....

……...……..

……...……..

……...……..

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice B4 – *push* et *pull*	**6**	
En votre qualité de responsable du marketing, vous avez réalisé tout le potentiel d'une plateforme en ligne dans le cadre d'une politique de distribution intensive. Vous connaissez parfaitement les stratégies *push* et *pull* et souhaitez les mettre en œuvre pour homegate.ch. a) Expliquez en quoi consistent les stratégies *push* et *pull* au niveau théorique (2 points). b) Comment procédez-vous, concrètement, pour mettre en place une stratégie *pull* rigoureuse pour homegate.ch? Quelles mesures prenez-vous (4 points)?		
a) …… …… …… …… …… …… …… …… …… b) …… …… …… …… …… …… …… …… ……		

C Gestion des ressources humaines 60 points

Exercice C1 – Certificat de travail **16**

Ces derniers temps, le service des RH de Homegate SA traite un nombre croissant de questions relatives aux certificats de travail.

a) Quels sont les **quatre principes** que Homegate SA doit respecter, en qualité d'employeur, dans la formulation des certificats de travail (2 points)?

b) L'art. 330a CO régit le certificat de travail. Il existe différents types de certificat. Mentionnez **deux des circonstances** dans lesquelles un travailleur peut exiger un certificat bien qu'un certificat correct ait déjà été établi (2 points).

c) Que doit craindre Homegate SA si un travailleur n'est pas d'accord avec son certificat de travail? Que peut faire l'autorité compétente (3 points)?

Que pensez-vous des cas suivants? Motivez à chaque fois brièvement votre réponse.

d) Domenica Alba a donné sa démission à mi-décembre 2019 pour le 31 mars 2020, dans les règles. En raison de ses longs rapports de service, elle a pu accumuler un solde de vacances positif de neuf semaines. Elle se présente donc à son travail pour la dernière fois le 31 janvier 2020. Début février 2020, elle demande un certificat de travail final daté du 31 janvier 2020 afin de pouvoir proposer sa candidature. Faut-il répondre au souhait de Domenica Alba (3 points)?

e) Andreas Meier a travaillé chez Homegate SA depuis le printemps 2017. Au printemps 2019, il a été victime d'un accident puis a été déclaré malade pour six semaines. Au terme de ces six semaines, il a fait parvenir à Homegate SA un nouveau certificat médical pour quatre mois de plus. À l'automne 2019, Homegate SA a reçu un nouveau certificat médical pour au moins quatre moins de plus. Si bien que Homegate SA a décidé en janvier 2020 de licencier Andreas Meier. Dans son certificat de travail, Homegate SA a mentionné la longue absence de Monsieur Meier à la suite de son accident. Était-elle en droit de le faire (3 points)?

f) Vera Zimmermann a été engagée par Homegate SA en qualité de «responsable logiciel». Mais en fait, pendant toute la durée de son contrat de travail, elle n'a incontestablement jamais exercé une fonction de cadre. Son certificat de travail désigne donc sa fonction comme étant celle de «développeuse logiciel». Madame Zimmermann exige une correction du certificat. Madame Zimmermann peut-elle obtenir d'un tribunal que son certificat la qualifie de «responsable logiciel» (3 points)?

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

d) ……

……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

e) ……

……

……

……

……

……

……

……

f) ……

……

……

……

……

……

……

……

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice C2 – Entretien de présentation	**5**	
Homegate SA cherche un/e analyste d'entreprise. La candidature d'Anna Suter, 35 ans, est très intéressante, de sorte qu'elle a été invitée pour un entretien de présentation. Après le gymnase, Anna Suter a fait son école de recrues, puis a voyagé avant de faire des études d'économie d'entreprise à l'Université de Saint-Gall. Son diplôme en poche, elle a été responsable du site Internet comparis.ch en qualité d'analyste d'entreprise. Vous participez à l'entretien de présentation. a) Mentionnez **deux exemples** de questions admissibles dans le cadre d'un entretien de présentation (2 points). b) Mentionnez **deux exemples** de questions inadmissibles dans le cadre d'un entretien de présentation (2 points). c) Comment Madame Suter peut-elle réagir aux questions inadmissibles (1 point)?		
a) ……... ……... ……... ……... b) …….. ……... ……... ……... c) …….. ……... ……...		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice C3 – Fin des rapports de travail	**13**	
Les licenciements suivants sont-ils admissibles? Si non, que faire? Si oui, quand les rapports de travail prennent-ils fin? Répondez aux questions en précisant les étapes de la réflexion. Les dispositions légales précises ne sont pas nécessaires. Vous pouvez vous aider du calendrier 2020 ci-joint. a) Donovan Lewis a entamé ses activités chez Homegate SA le 1er septembre 2018. Son contrat de travail renvoie aux délais de résiliation du code suisse des obligations. Comme ses prestations ne se sont pas améliorées en dépit de plusieurs sommations, il reçoit une lettre de licenciement le 15 avril 2020. Le 16 avril 2020, Donovan Lewis dépose un certificat médical établi le jour même pour 20 jours et aux termes duquel il est en incapacité de travail (7 points). b) Linda Lombardi est entrée en service chez Homegate SA le 1er janvier 2020. Son contrat de travail renvoie aux délais de résiliation du code des obligations suisse. Elle effectue un cours de répétition (service militaire) du 17 février au 6 mars 2020 (15 jours de travail). Comme l'employeur n'est pas satisfait de ses prestations, il résilie le contrat de travail le 16 mars 2020. Le licenciement est remis à Linda Lombardi le jour-même (5 points).		
a) …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… ……		

b) ……...

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

Exercice C4 – Restructuration **7**

Vous travaillez chez Casa Line GmbH, un concurrent de Homegate SA. Casa Line GmbH a d'abord connu un essor rapide et occupait 30 personnes après deux ans seulement. Tous ses membres se consacrent directement ou indirectement à la seule activité de Casa Line GmbH, soit l'estimation d'immeubles et la publication en ligne d'immeubles offerts à la vente. Mais les fondateurs de Casa Line GmbH doivent constater que l'élan de croissance s'essouffle et que les chiffres d'affaires s'amenuisent. En raison de cette évolution, vous et dix autres membres du personnel êtes licenciés (résiliation ordinaire).

a) De quel thème est-il question ici (1 point)?

b) Qui doit être informé de l'intention de Casa Line GmbH de prononcer onze licenciements à la suite de l'évolution des affaires, resp. pour cause de «restructuration» (2 points)?

c) De quels droits de participation disposez-vous, vous et vos collègues (3 points)?

d) Qu'est-ce qu'un plan social (1 point)?

a) ……...

……...……..

b) ……...

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

c) ……...

……...……..

……...……..

……...……..

d) ……...

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

Exercice C5 – Profil d'exigences et description de poste **12**

Un profil d'exigences complet inclut les cinq domaines de compétence classiques «Compétences techniques, compétences méthodologiques, compétences sociales, compétences personnelles et compétences managériales». Cette structuration vous aide à établir une offre d'emploi.

Concrètement, il s'agit d'engager, au 1er décembre 2020, un/e responsable du facility management pour le siège de Homegate SA à Lausanne. Cette personne doit diriger une équipe de six personnes, assurer la conduite technique et l'organisation de la division Facility Management (FM), répondre de nombreuses autres activités de FM et interagir constamment avec diverses parties prenantes. D'autre part, des échanges intensifs et des séances régulières doivent intervenir avec le FM du siège de Zurich.

Complétez la description de poste ci-après. Avancez des hypothèses si nécessaire. Rédigez le texte du point de vue du supérieur, le chef des opérations Stéphane Epiney.

Numéro de candidat/e: _____

Homegate SA.

Le plus grand portail immobilier de Suisse

Homegate SA accorde la première priorité aux besoins de son personnel. En spécialiste des services, vous êtes en contact quotidien avec nos partenaires internes et externes. «Client first» et «Be creative, fail fast» sont deux de nos crédos.

Responsable Facility Management (f/h), 80-100%, Lausanne

Vos tâches:

Exigences: (formation, formation complémentaire, expérience, connaissances, compétences)

Vos avantages en qualité de membre de homegate.ch:

Stéphane Epiney, chef des opérations, se tient volontiers à votre disposition pour des compléments d'information. Veuillez soumettre votre candidature en ligne. Discrétion absolue garantie.

Adresse
Stéphane Epiney, architecte dipl. EPFL
Tél.: +41 79 606 22 44
E-mail s.epiney@homegate.ch
Internet: www.homegate.ch

Exercice C6			**7**	
Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse. Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant : Réponse exacte = 1 point Réponse fausse = 0 point Traitez le thème de **l'organisation** et de la **motivation** sur la base des déclarations suivantes :				
a) Une organisation est efficiente (=gestion des coûts) quand elle met en œuvre les bons moyens pour atteindre les objectifs visés (to do the right things).	❑ juste	❑ faux	1	
b) L'«organisation fonctionnelle» est une forme d'organisation primaire.	❑ juste	❑ faux	1	
c) Une organisation matricielle convient particulièrement bien aux PME en raison de la subordination multiple.	❑ juste	❑ faux	1	
d) «Rémunération et salaire» fait partie des facteurs d'hygiène selon la théorie des deux facteurs de Frederick Herzberg.	❑ juste	❑ faux	1	
e) Pyramide des besoins selon Maslow: les «besoins sociaux» sont attribués aux besoins de croissance.	❑ juste	❑ faux	1	
f) Une haute rémunération, source de motivation extérieure, a le danger de corrompre la bonne exécution du travail.	❑ juste	❑ faux	1	
g) La théorie de la valeur perçue de la tâche (expectancy value) de John Atkinson avance que les gens pour lesquels la motivation à réussir est plus prononcée que la motivation à éviter l'échec choisissent des tâches de difficulté moyenne alors que dans le cas contraire ils préfèrent des tâches très faciles et très difficiles.	❑ juste	❑ faux	1	

D Direction des affaires juridiques 60 points

Exercice D1 – Résiliation **13**

Le contrat de travail de Deborah Riniker est le suivant :

> **Contrat de travail**
>
> entre
>
> **Mme Deborah Riniker**, née le 16 juillet 1985, ci-après **employée**
>
> et
>
> **Homegate SA,** dont le siège est à Zurich, ci-après **employeur**
>
> 1. L'employée entre au service de l'employeur au 1er avril 2020 pour une durée indéterminée en qualité de développeuse logiciel.
> 2. L'employée touche un salaire brut de CHF 108 000.00 par an, payable en douze tranches mensuelles.
> 3. Après la résiliation du contrat de travail, il est interdit à l'employée, pour une durée de deux ans, d'exercer à son propre compte ou au compte d'un tiers une activité en concurrence avec celle de l'employeur. Pour chaque infraction à la présente prohibition de faire concurrence, l'employée est tenue de verser à l'employeur une peine conventionnelle de CHF 50 000.00.
> 4. Au reste, les dispositions du code des obligations s'appliquent.
>
> Zurich, 15 mars 2020 *[signatures des parties]*

Deborah Riniker tombe malade peu après son engagement. Elle présente un certificat médical attestant d'une incapacité de travail de 100% pour trois semaines à partir du 16 avril 2020. Sur ce, Homegate SA résilie le contrat de travail par lettre recommandée et en respectant le délai de résiliation légal. Mme Riniker réceptionne la lettre le 21 avril 2020.

a) À quelle date les rapports de travail de Mme Riniker prennent-ils fin? Mentionnez aussi les articles de loi pertinents. Vous pouvez vous aider du calendrier 2020 ci-joint (6 points).

b) Quel est le droit au salaire (brut) de Mme Riniker pour le mois d'avril 2020? Mentionnez aussi les articles de loi pertinents (4 points).

c) Homegate SA peut-elle se fonder sur la prohibition de faire concurrence convenue pour empêcher Deborah Riniker de prendre un nouvel emploi de développeuse logiciel chez un concurrent de Homegate SA au 1er juillet 2020? Motivez votre réponse en indiquant l'article de loi pertinent (3 points).

Numéro de candidat/e: _____

a) ……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

b) ……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

c) ……..

……..

……..

……..

……..

……..

Exercice D2 – Assurances Complétez le texte suivant (insérez les solutions directement dans les lacunes du texte ; 6 points) : Les allocations pour perte de gain constituent une juste compensation de la perte de gain en cas de a) _____ et de b) _____. Les c) _____ visent à compenser en partie les frais encourus par les parents pour l'entretien de leurs enfants. La d) _____ (2e pilier) vise à couvrir les risques de e) _____, d' f) _____ et de g) _____ des assurés. Contrairement à la prévoyance étatique (1er pilier), qui vise à assurer les conditions de vie, le 2e pilier doit garantir h) _____. Dans le domaine obligatoire du 2e pilier, les lois suivantes sont plus particulièrement pertinentes: i) _____ et j) _____ avec leurs ordonnances. Pour couvrir les cas de maladie de son personnel et répondre à ses obligations de maintien du versement du salaire, Homegate peut conclure volontairement une k) _____. Cette convention entre Homegate SA et l'assureur doit, pour le personnel, être au moins l) _____ à ses droits légaux.	**6**	

Numéro de candidat/e: _____

Exercice D3 – Vacances	**11**	
Répondez aux questions suivantes en indiquant le calcul du droit aux vacances. Il n'est pas nécessaire de mentionner les bases légales. a) Johann Jung entame son nouvel emploi (plein temps) le 1er juillet 2020 chez Homegate SA. Deux semaines plus tard, il fête ses 19 ans. Quel est son droit légal aux vacances pour l'année 2020 (3 points)? b) Armando Armeo a 25 ans et a pris ses fonctions (plein temps) chez Homegate SA le 1er avril 2018. Son contrat de travail ne prévoit aucune disposition relative aux vacances. Au cours de l'année 2019, il a passé au total plus de quatre mois au service militaire. Homegate SA peut-elle réduire son droit aux vacances pour l'année 2019? Si oui, de combien de jours (4 points)? c) Leonie Liniger a 60 ans et a commencé à travailler à 50% chez Homegate SA le 1er avril 2020. Quel est son droit légal aux vacances, en jours, pour l'année 2020 (4 points)?		
a) …….. ……..... ……..... ……..... ……..... ……..... b) …….. ……..... ……..... ……..... ……..... ……..... ……..... ……..... ……....		

c) ……..

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

…….....

Exercice D4 – Impôts	**10**	
Répondez aux questions ou affirmations suivantes par oui ou non et motivez votre choix (1 point par réponse correcte, 1 point par justification correcte). Tamedia SA vend une participation à 100% qu'elle détenait depuis plus d'un an. Les déclarations suivantes sont-elles correctes? a) Le bénéfice sur la vente d'une participation n'est pas imposable lorsque certaines conditions sont remplies. b) En admettant qu'il s'agisse d'une participation dans une société immobilière, le bénéfice de la vente de participation n'est en principe pas imposable. c) En admettant que la vente porte non pas sur une participation mais sur un immeuble détenu dans la fortune commerciale, est-il exact que des impôts sur les gains immobiliers peuvent être perçus? d) Le bénéfice résultant de la vente doit maintenant être distribué – l'impôt anticipé est alors en principe perçu. e) À la fin de l'année, Tamedia SA a enregistré une perte et estime pouvoir renoncer à déposer une déclaration d'impôt, car elle n'a pas à payer d'impôt sur le bénéfice. Est-ce exact?		
a) …….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. b) …….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. ……...……..		

Numéro de candidat/e: _____

……...…….

c) ……..

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

d) ……..

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

e) ……..

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

……...…….

Exercice D5	**20**	
Les questions suivantes sont indépendantes des cas précédents. *Répondez aux questions ou affirmations suivantes par oui ou non et motivez votre choix (1 point par réponse correcte, 1 point par justification correcte).* a) Si je ne suis pas d'accord avec une taxation fiscale, puis-je faire quelque chose pour me défendre? b) Si une personne morale a son domicile dans le canton de Zurich et qu'elle exploite un site de production dans le canton de Vaud, est-elle imposable uniquement au lieu de son siège? c) La période pendant laquelle les pertes d'exercices précédents peuvent être déduites est de dix ans. d) Dans le système dualiste, le bénéfice réalisé sur la vente d'un immeuble de la fortune commerciale est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. e) Les amortissements non justifiés par l'usage commercial peuvent être imputés au bénéfice de la personne morale par l'administration des impôts. f) Si une personne morale vend à son principal actionnaire des actifs à un prix inférieur à leur valeur vénale, la chose est admise au niveau fiscal. g) L'impôt sur le capital est dû sur le capital propre dissimulé. h) Un immeuble doit être vendu à une personne morale qui continuera à l'utiliser à des fins soumises à la TVA; la TVA peut-elle être perçue? i) Un immeuble doit être vendu à une personne physique qui l'utilisera exclusivement à des fins privées; la TVA peut-elle être perçue? j) Seul le terrain doit être vendu, sans l'immeuble; la TVA peut-elle être perçue dans ce cas?		
a) …….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. ……...…….. b) …….. ……...…….. ……...……..		

Numéro de candidat/e: _____

……...……..

……...……..

……...……..

c) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

d) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

e) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

……...……..

f) ……..

……...……..

……...……..

……...……..

……

……

g) ……

……

……

……

……

……

h) ……

……

……

……

……

……

i) ……

……

……

……

……

……

j) ……

……

……

……

……

……

Calendrier 2020

Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
01 Me Nouvel An	01 Sa	01 Di	01 Me	01 Ve Fête du travail	01 Lu Lundi Pentecôte Se 23	01 Me	01 Sa Fête nationale	01 Ma	01 Je	01 Di Toussaint	01 Ma
02 Je Saint Berthold	02 Di	02 Lu Se 10	02 Je	02 Sa	02 Ma	02 Je	02 Di	02 Me	02 Ve	02 Lu Se 45	02 Me
03 Ve	03 Lu Se 6	03 Ma	03 Ve	03 Di	03 Me	03 Ve	03 Lu Se 32	03 Je	03 Sa	03 Ma	03 Je
04 Sa	04 Ma	04 Me	04 Sa	04 Lu Se 19	04 Je	04 Sa	04 Ma	04 Ve	04 Di	04 Me	04 Ve
05 Di	05 Me	05 Je	05 Di	05 Ma	05 Fr	05 Di	05 Me	05 Sa	05 Lu Se 41	05 Je	05 Sa
06 Lu Se 2	06 Je	06 Ve	06 Lu Se 15	06 Me	06 Sa	06 Lu Se 28	06 Je	06 Di	06 Ma	06 Ve	06 Di
07 Ma	07 Ve	07 Sa	07 Ma	07 Je	07 Di	07 Ma	07 Ve	07 Lu Se 37	07 Me	07 Sa	07 Lu Se 50
08 Me	08 Sa	08 Di	08 Me	08 Ve	08 Lu Se 24	08 Me	08 Sa	08 Ma	08 Je	08 Di	08 Ma Imm. Conception
09 Je	09 Di	09 Lu Se 11	09 Je	09 Sa	09 Ma	09 Je	09 Di	09 Me	09 Ve	09 Lu Se 46	09 Me
10 Ve	10 Lu Se 7	10 Ma	10 Ve Vendredi Saint	10 Di	10 Me	10 Ve	10 Lu Se 33	10 Je Jeûne genevois	10 Sa	10 Ma	10 Je
11 Sa	11 Ma	11 Me	11 Sa	11 Lu Se 20	11 Je Fête-Dieu	11 Sa	11 Ma	11 Ve	11 Di	11 Me	11 Ve
12 Di	12 Me	12 Je	12 Di Pâques	12 Ma	12 Ve	12 Di	12 Me	12 Sa	12 Lu Se 42	12 Je	12 Sa
13 Lu Se 3	13 Je	13 Ve	13 Lu Lundi de Pâques se 16	13 Me	13 Sa	13 Lu Se 29	13 Je	13 Di	13 Ma	13 Ve	13 Di
14 Ma	14 Ve	14 Sa	14 Ma	14 Je	14 Di	14 Ma	14 Ve	14 Lu Se 38	14 Me	14 Sa	14 Lu Se 51
15 Me	15 Sa	15 Di	15 Me	15 Ve	15 Lu Se 25	15 Me	15 Sa	15 Ma	15 Je	15 Di	15 Ma
16 Je	16 Di	16 Lu Se 12	16 Je	16 Sa	16 Ma	16 Je	16 Di	16 Me	16 Ve	16 Lu Se 47	16 Me
17 Ve	17 Lu Se 8	17 Ma	17 Ve	17 Di	17 Me	17 Ve	17 Lu Se 34	17 Je	17 Sa	17 Ma	17 Je
18 Sa	18 Ma	18 Me	18 Sa	18 Lu Se 21	18 Je	18 Sa	18 Ma	18 Ve	18 Di	18 Me	18 Ve
19 Di	19 Me	19 Je	19 Di	19 Ma	19 Ve	19 Di	19 Me	19 Sa	19 Lu Se 43	19 Je	19 Sa
20 Lu Se 4	20 Je	20 Ve	20 Lu Se 17	20 Me	20 Sa	20 Lu Se 30	20 Je	20 Di	20 Ma	20 Ve	20 Di
21 Ma	21 Ve	21 Sa	21 Ma	21 Je Ascension	21 Di	21 Ma	21 Ve	21 Lu Se 39	21 Me	21 Sa	21 Lu Se 52
22 Me	22 Sa	22 Di	22 Me	22 Ve	22 Lu Se 26	22 Me	22 Sa	22 Ma	22 Je	22 Di	22 Ma
23 Je	23 Di	23 Lu Se 13	23 Je	23 Sa	23 Ma	23 Je	23 Di	23 Me	23 Ve	23 Lu Se 48	23 Me
24 Ve	24 Lu Se 9	24 Ma	24 Ve	24 Di	24 Me	24 Ve	24 Lu Se 35	24 Je	24 Sa	24 Ma	24 Je Veille de Noël
25 Sa	25 Ma	25 Me	25 Sa	25 Lu Se 22	25 Je	25 Sa	25 Ma	25 Ve	25 Di	25 Me	25 Ve Noël
26 Di	26 Me	26 Je	26 Di	26 Ma	26 Ve	26 Di	26 Me	26 Sa	26 Lu Se 44	26 Je	26 Sa Saint Etienne
27 Lu Se 5	27 Je	27 Ve	27 Lu Se 18	27 Me	27 Sa	27 Lu Se 31	27 Je	27 Di	27 Ma	27 Ve	27 Di
28 Ma	28 Ve	28 Sa	28 Ma	28 Je	28 Di	28 Ma	28 Ve	28 Lu Se 40	28 Me	28 Sa	28 Lu Se 53
29 Me	29 Sa	29 Di	29 Me	29 Ve	29 Lu Se 27	29 Me	29 Sa	29 Ma	29 Je	29 Di	29 Ma
30 Je		30 Lu Se 14	30 Je	30 Sa Ascension	30 Ma	30 Je	30 Di	30 Me	30 Ve	30 Lu Se 49	30 Me
31 Ve		31 Ma		31 Di Pentecôte		31 Ve	31 Lu Se 36		31 Sa		31 Je

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2020 Examen écrit

Épreuve : Gestion d'entreprise

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

ANNEXE No2

Tableau de la valeur actuelle

Tableau de la valeur actuelle avec un taux d'escompte de 4 % :

T	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5	T=6	T=7	T=8	T=9	T=10
Taux d'escompte	100,00%	96,15%	92,46%	88,90%	85,48%	82,19%	79,03%	75,99%	73,07%	70,26%	67,56%

Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI
Rue du Midi 2 | CH-1003 Lausanne
Téléphone +41(0)21 601 24 80
info@cseei.ch | www.cseei.ch

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Examen professionnel supérieur d'administratrice / administrateur de biens immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve: Gérance immobilière

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton: _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice
Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi
Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart, ORF, LAT et LPE.

Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI
Rue du Midi 2 | CH-1003 Lausanne
Téléphone +41(0)21 601 24 80
info@cseei.ch | www.cseei.ch

Numéro de candidat/e: _____

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées.)
6. Temps disponible: **120 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Abréviations

CHF Francs suisses
CO Code des obligations
OBLF Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
CC Code civil suisse

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Droit du bail: cas brefs	47
B	Droit du bail: questions à choix multiple	20
C	Droit des assurances: cas brefs	10
D	Droit des assurances: questions à choix multiple	8
E	Cas pratiques (exercices de rédaction)	35
	Total	**120**

Numéro de candidat/e: _____

A) Droit du bail: cas brefs — 47 points

Exercice A1	**8**	
En votre qualité de gérant, vous êtes chargé par le propriétaire (bailleur) de négocier avec un prospect la conclusion d'un contrat de bail pour la location de surfaces commerciales. Le propriétaire veut un bail indexé à 100%. Pendant les négociations, le locataire indique qu'il souhaite un bail indexé à 80% seulement, ainsi qu'une option de prolongation déterminée de dix ans au terme de la durée fixe (15 ans) du bail. a) Que devrait contenir le contrat de bail pour convenir d'une indexation? Mentionnez **cinq éléments** (mots-clés) d'une clause d'indexation à intégrer dans le contrat de bail, dans l'intérêt du bailleur (2.5 points)? b) Expliquez en termes généraux la différence entre une option déterminée et une option ouverte de prolongation du bail (2 points). c) Quelles règles relatives à une option ouverte devrait contenir un contrat de bail. Mentionnez à nouveau **cinq points** sous forme de mots-clés (2.5 points)? d) Que pensez-vous du souhait du locataire d'obtenir une indexation à 80% et une option de prolongation déterminée de 10 ans, du point de vue du bailleur (1 point)?		
a) …… …… …… …… …… b) …… …… …… …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e: _____

c) ……

……..

……..

……..

……..

d) ……

……..

……..

……..

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A2	**12**

Vous représentez le propriétaire d'un immeuble de bureaux loué pour une durée déterminée de 15 ans à la société Office SA comme seul locataire. Un contrat «clos et ouvert» a été conclu pour la réglementation des mesures d'entretien et de rénovation. Au reste, le contrat de bail comprend essentiellement les dispositions légales prévues par les art. 253 ss CO.

a) Au cours d'une séance, vous apprenez que le locataire, sans vous informer (ni informer le propriétaire) a fait réaliser des travaux de transformation du toit de l'immeuble (installation d'une unité de climatisation/ventilation). Le locataire en avait-il le droit? Si non, comment aurait-il dû procéder? Motivez votre réponse en mentionnant les dispositions légales (2 points).

b) Partez du principe que le locataire n'a pas respecté les conditions statiques requises pour la réalisation des travaux sur le toit, resp. pour l'installation de l'unité de climatisation/ventilation, et qu'à la suite de ces travaux une partie du toit s'effondre, causant ainsi des dommages considérables au bâtiment ainsi que des blessures à plusieurs personnes (personnel et clientèle du locataire). Indiquez qui (bailleur et locataire) devrait répondre envers qui des dommages causés et sur quelles bases (2 points).

c) Après l'incident susmentionné, le propriétaire vous signale qu'il souhaite résilier le contrat de bail avec Office SA aussi vite que possible (soit avant l'expiration de la durée déterminée du bail de 15 ans). Indiquez les éventuelles possibilités dont dispose le bailleur pour une résiliation anticipée (unilatérale) du contrat ainsi que la procédure correcte et les dispositions légales pertinentes (4 points).

d) Variante: admettez que vous (ou le propriétaire) avez approuvé les travaux et que le toit ne s'est pas effondré. Quels sont les droits et obligations des parties en relation avec ces aménagements du locataire au terme du bail, selon les dispositions légales? Que (quelles dérogations aux règles légales) recommanderiez-vous au bailleur à cet égard (4 points).

a) ……....

……

……

……

……

……

b) ……

……

Numéro de candidat/e: _____

……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

d) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A3	**3**	
Vous assurez la gérance d'un grand immeuble résidentiel appartenant à une société d'assurance d'envergure nationale. Un représentant de cette société d'assurance souhaite inclure la disposition suivante dans les contrats de bail: *«Le locataire est tenu de conclure auprès du bailleur une police d'assurance RC véhicule d'une couverture minimale de 5 000 000 CHF.»* Que pensez-vous d'une telle disposition en regard du droit du bail?		
…… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… …… ……		

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice A4	**7**

La société «Production SA» doit quitter son site de production actuel à la suite de l'expiration de son bail et de l'échec des négociations sur sa prolongation – elle cherche donc de toute urgence un nouveau site. Production SA envisage ainsi d'acheter un immeuble industriel actuellement loué à une autre entreprise. Le contrat de bail avec le locataire actuel est de durée déterminée (durée restante de huit ans) et non annoté au registre foncier.

a) Expliquez ce que deviendrait le contrat de bail actuel lors de l'acquisition de l'immeuble par Production SA et mentionnez les bases légales pertinentes (1 point).

b) Examinez ensuite si et le cas échéant comment Production SA pourrait résilier ce bail le plus rapidement possible après l'acquisition de l'immeuble (procédure, délais, termes). Admettez que l'achat de l'immeuble (transfert de propriété) intervient à mi-mars 2020 et que les termes usuels locaux sont fin septembre et fin mars (3 points).

c) En admettant que Production SA puisse résilier le bail actuel après l'acquisition de l'immeuble, quel risque supporte le <u>vendeur</u> (bailleur) de l'immeuble. Quelle réglementation contractuelle lui recommanderiez-vous d'inclure dans le contrat de vente (2 points).

d) Quelle serait la situation si le bail actuel avait été annoté au registre foncier (1 point)?

a) ……

……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

……

……

……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

……

……

……..

……

d) ……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A5 | **5**

Vous assurez la gérance d'un ancien logement locatif du centre-ville de Berne. Le propriétaire y remplace la cuisinière et le four par un nouvel appareil intégré sensiblement plus grand et efficace, coûtant 4000 francs, en vue d'augmenter le loyer sur la base de «prestations supplémentaires du bailleur» (investissements à plus-value).

a) Vous conseillez le propriétaire (bailleur) lors de la mise en œuvre de l'augmentation de loyer. Mentionnez l'article de loi pertinent et décrivez brièvement la procédure correcte (2 points).

b) Le taux hypothécaire (taux de référence) se situe actuellement à 1.5% et la durée de vie des fours et cuisinières est de 15 ans selon le tableau paritaire. Calculez l'augmentation de loyer admissible dans le cas présent. Admettez que la part de l'investissement générant une plus-value est de 25% (3 points).

a) ……

……

……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A6	**6**	
En votre qualité de représentant du propriétaire, vous recevez une lettre du locataire de surfaces de bureaux qui souhaite restituer ses locaux loués cinq ans environ avant l'expiration de la durée déterminée convenue du bail. Admettez que le chiffre d'affaires du locataire a sensiblement reculé ces dernières années, de sorte qu'il a besoin de moins de surfaces de bureaux. a) Expliquez si et à quelles conditions une restitution anticipée de la chose louée est possible. Quels documents exigeriez-vous en ce qui concerne un locataire de remplacement (3 points)? b) De quelle autre possibilité que la restitution anticipée des locaux le locataire dispose-t-il pour se départir du contrat de bail? Expliquez brièvement les conditions requises et indiquez le désavantage que subirait le locataire en comparaison avec la restitution anticipée de la chose louée (ceci en mentionnant chaque fois l'article de loi pertinent) (3 points).		

a) ……

……

……

……

……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A7	**6**	
Un locataire vous demande votre consentement, en votre qualité de représentant du propriétaire, pour procéder à des aménagements de la chose louée. Le propriétaire est en principe d'accord. Vous signalez alors au bailleur le risque que comporte l'inscription d'hypothèques des artisans et entrepreneurs. a) Que sont les hypothèques des artisans et entrepreneurs et à quelles conditions celles-ci peuvent-elles être inscrites au registre foncier (3 points)? b) Quelles réglementations ou obligations du locataire devez-vous prévoir dans le contrat de bail en relation avec des hypothèques des artisans et entrepreneurs, dans l'intérêt du propriétaire (3 points)?		

a) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

B) Droit du bail: questions à choix multiple 20 points

Évaluation des groupes de questions B1– B10

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case «juste» ou «faux».

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte	=	0.5 points	=	0.5
Réponse fausse	=	0.0 points	=	0.0

Exercice B1 Vous assurez la gérance d'un ancien immeuble locatif. Le propriétaire souhaite réaliser un **assainissement complet** de l'immeuble et vous demande quels sont ses droits et obligations envers les locataires dans ce contexte. Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?			**2**	
Les travaux d'assainissement des anciens objets locatifs doivent être tolérés par les locataires. Ces derniers n'ont alors aucun droit à une réduction du loyer pendant l'assainissement, car celui-ci génère une plus-value.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si la résiliation d'un bail est fondée sur l'assainissement de la chose louée, tout droit du locataire à obtenir une prolongation est exclu.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Après l'achèvement d'un assainissement complet, la totalité des frais d'assainissement peut être répercutée sur les loyers, car le locataire n'a pas droit non plus à une réduction du loyer pendant les travaux.	❑ juste	❑ faux	0.5	
En règle générale, après un assainissement complet, 50-70% des frais d'assainissement peuvent être répercutés sur les loyers à titre d'investissements à plus-value.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B2 Quel taux maximal peut atteindre le rendement locatif, soit le rendement brut, d'une nouvelle construction pour ne pas être réputé «abusif»?			**2**	
Au maximum 0.5% de plus que la rémunération actuelle d'une obligation de la Confédération.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Au maximum 2% de plus que le taux de référence actuel.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Au maximum 3% de plus que le taux de référence actuel.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Au maximum 5% de plus que l'indice national des prix à la consommation.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B3 Les déclarations suivantes relatives à la demeure du locataire sont-elles justes ou fausses?			**2**	
La fixation du délai de paiement, resp. la menace de congé par le bailleur doit impérativement intervenir au moyen de la formule agréée par le canton.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le délai de paiement au terme duquel le bail peut être résilié doit être d'au moins 10 jours pour les locaux commerciaux et d'au moins 30 jours pour les habitations.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le droit du bailleur à prononcer un congé lors de demeure du locataire est également applicable si le locataire n'est en demeure que pour des frais accessoires impayés (et que le loyer lui-même est payé ponctuellement).	❑ juste	❑ faux	0.5	
À l'expiration du délai de paiement, le bailleur d'habitations et de locaux commerciaux peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours au moins pour un terme fixé par l'usage local.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B4 Les déclarations suivantes relatives à la **sous-location** sont-elles justes ou fausses?			**2**	
Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal, même si le bailleur a autorisé la sous-location.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le locataire peut sous-louer la chose louée sans le consentement du bailleur s'il ne sous-loue qu'une partie de la chose.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location pour un motif quelconque aussi longtemps que son refus n'est pas abusif.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le sous-locataire doit respecter l'injonction du bailleur à utiliser la chose louée conformément à son usage prévu, même s'il n'existe aucun rapport contractuel entre le sous-locataire et le bailleur.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B5 Les déclarations suivantes relatives au **devoir de renseigner et de tolérer du locataire** sont-elles justes ou fausses?			**2**	
Le locataire doit tolérer des travaux dans la chose louée lorsque ceux-ci sont nécessaires pour la réparation de défauts ou l'amélioration du fonctionnement.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le locataire doit annoncer au bailleur les défauts qu'il n'a pas à éliminer par lui-même. Si le locataire omet cet avis, il doit éliminer les défauts lui-même et à ses propres frais.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le bailleur est en droit d'inspecter la chose louée dans la mesure où cela est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Si le locataire tolère par ex. la réalisation de travaux par le bailleur, il peut tout de même exiger une réduction du loyer pour ce motif.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si le locataire ne tolère pas la réalisation de travaux d'entretien nécessaires de la chose louée, resp. ne donne pas au bailleur accès à la chose louée, il risque d'avoir à répondre envers le bailleur d'éventuels dommages consécutifs.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B6 Les déclarations suivantes relatives à la **prolongation du bail** sont-elles justes ou fausses?			**2**	
Les chances d'obtenir une prolongation du bail sont plutôt minces lorsque le congé a été donné par le bailleur à la suite de la demeure du locataire.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si un bail prévoit expressément que celui-ci doit prendre fin au plus tard en présence d'une autorisation de construire pour un futur projet de nouveau bâtiment ou d'assainissement, sa prolongation est exclue.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le locataire peut renoncer à l'avance, par convention contractuelle, à exiger une prolongation de son bail.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Une prolongation est exclue pour des appartements de vacances loués pour trois mois ou moins ainsi que pour des garages et places de parc loués séparément.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B7 Les déclarations suivantes relatives au **loyer** sont-elles justes ou fausses?			**2**	
Les créances de loyer se prescrivent par cinq ans à compter de la date d'exigibilité.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si un procès-verbal a été établi à la fin du bail précédent, le locataire a le droit de consulter celui-ci. En revanche, le montant du loyer précédent n'a pas à lui être communiqué, même sur demande.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les faibles hausses de loyer (moins de 10%) sont valables également si le bailleur les a communiquées au locataire verbalement.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Sauf convention contractuelle contraire, si le locataire est en demeure du paiement du loyer, le bailleur peut exiger (outre le loyer dû) des intérêts moratoires de 5%.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B8 Les déclarations suivantes relatives à la **responsabilité du locataire** sont-elles justes ou fausses?			**2**	
L'obligation de diligence et d'égard du locataire exclut d'office la détention d'animaux domestiques, à moins que celle-ci ne soit expressément autorisée par le contrat de bail.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le locataire ne répond pas de l'usure normale des locaux loués, il n'est responsable que des dommages causés par une usure excessive, ceci indépendamment du fait que ces dommages soient imputables à lui-même, à des enfants ou à des invités.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Lors de la restitution anticipée de locaux commerciaux par le locataire, avec proposition d'un locataire de remplacement, le locataire répond solidairement avec le nouveau locataire jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou sa résiliation mais pour deux ans au plus.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si le bailleur découvre des défauts lors de la restitution de la chose louée, il doit en aviser le locataire dans les deux à trois jours ouvrables suivants si les défauts sont imputables au locataire.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B9 Les déclarations suivantes relatives au **loyer** sont-elles justes ou fausses?			**2**	
Le bailleur de locaux commerciaux peut exiger du locataire des sûretés équivalant au maximum à trois mois de loyer.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire, le locataire doit également prendre en charge les frais accessoires. Le locataire doit donc veiller à ce que le contrat de bail règle clairement la question des frais accessoires.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Sauf convention entre le bailleur et le locataire ou usage local contraire, le loyer est dû par le locataire à la fin de chaque mois mais au plus tard à l'expiration du bail.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le loyer d'objets situés en Suisse doit être fixé contractuellement en francs suisses pour des raisons de protection des locataires.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B10 Les déclarations suivantes relatives à la **fin du bail** sont-elles justes ou fausses?			**2**	
Lors du décès d'un locataire (personne physique), le bail prend fin automatiquement, à la date du décès.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un congé qui ne remplit pas les conditions des art. 266l à 266n CO est nul.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Outre aux époux, l'art. 266m CO s'applique également aux partenaires enregistrés ainsi qu'aux concubins.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Pour la protection du bailleur, la loi prévoit qu'un bail prend fin dès l'ouverture de la faillite du locataire (à la date de l'ouverture de la faillite par le juge).	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

C) Droit des assurances: cas brefs — 10 points

Exercice C1 — **6**

Monsieur Huber achète un grand immeuble collectif entièrement vacant à Chavannes (canton de Vaud) en vue de l'assainir puis d'en louer les logements. Monsieur Huber vous prie de l'assister, en votre qualité de gérant d'immeubles, au niveau des questions d'assurance.

a) Indiquez à Monsieur Huber quelles assurances passent à l'acquéreur dans le cadre d'une cession immobilière dans le canton de Vaud et sur quelles bases légales. Admettez que le contrat de vente ne contient aucune disposition à ce sujet (2 points).

b) Expliquez brièvement (i) quelles assurances Monsieur Huber doit ou devrait conclure lui-même en tant que propriétaire et (ii) quelle assurance il devrait au moins exiger de la part de ses locataires. Motivez votre réponse en une phrase pour chaque point et en admettant qu'aucune assurance n'est transmise à Monsieur Huber lors de la vente (2 points).

c) Mentionnez les cantons GUSTAVO et expliquez en une à deux phrases par quoi ils diffèrent des autres cantons (2 points).

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

Exercice C2	**4**	
Un immeuble de votre portefeuille est endommagé (y compris le mobilier du locataire) à la suite d'un incendie. a) Quelle assurance doit couvrir les dommages (1 point)? b) Devez-vous établir un avis de sinistre pour l'assurance? Si oui, dans quel délai? Quelles seraient les conséquences d'un avis de sinistre tardif? Mentionnez également les bases légales pertinentes (2 points). c) Comme le dommage n'était que léger et concernait un logement alors vacant, vous avez omis d'établir l'avis de sinistre. Peu avant la relocation du logement resté vacant durant une longue période, vous souhaitez annoncer le sinistre à l'assurance, trois ans après les faits. Est-ce possible (1 point)?		

a) ……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

 Numéro de candidat/e: _____

D) Droit des assurances: questions à choix multiple 8 points

Évaluation des groupes de questions D1 – D4

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case «juste» ou «faux».

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte	=	0.5 points	=	0.5
Réponse fausse	=	0.0 points	=	0.0

Exercice D1 Quels dommages typiques sont couverts par l'assurance RC bâtiment?			**2**	
Un visiteur de votre maison individuelle glisse sur le chemin d'accès au bâtiment enneigé et verglacé (sur votre fonds) et se casse la jambe.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un immeuble locatif vous appartenant subit des dommages considérables à la suite d'une inondation.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un automobiliste fait une sortie de route et détruit le jardin d'hiver de votre maison individuelle.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le toit de votre immeuble de bureaux s'effondre en partie, endommageant le mobilier d'un locataire.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice D2 Évaluez les déclarations suivantes :			**2**	
Les obligations de l'assureur sont suspendues si l'assuré ne paie pas les primes malgré les sommations.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un contrat d'assurance doit toujours être conclu par écrit.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Après un sinistre, un contrat d'assurance peut être résilié tant par l'assureur que par l'assuré.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'assurance RC privée ne compte pas parmi les assurances obligatoires.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e: _____

Exercice D3 Évaluez les déclarations suivantes :			**2**	
L'assurance bâtiment obligatoire couvre les dommages causés par des faits de guerre.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si l'on acquiert un piano pour la somme de 40 000 francs, il n'est pas indiqué d'augmenter la couverture de l'assurance ménage.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Chaque canton dispose de sa propre assurance bâtiment cantonale.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Une assurance séisme n'est pas obligatoire partout en Suisse.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice D4 Évaluez les déclarations suivantes :			**2**	
Dans le canton de Neuchâtel, en vertu de la loi, une assurance bâtiment obligatoire passe à l'acquéreur si celui-ci ne refuse pas le transfert dans les 30 jours.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Lors de la vente d'un immeuble, en vertu de la loi, les assurances dommages et RC privées concernant celui-ci passent au nouveau propriétaire, l'assurance pouvant être résiliée par l'acquéreur dans les 30 jours à compter de la mutation et par l'assureur dans les 14 jours à compter de la prise de connaissance de l'acquéreur.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un contrat d'assurance peut être résilié par l'assuré lors de l'adaptation des conditions d'assurance.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le gérant d'un immeuble peut, s'il dispose d'une procuration correspondante du propriétaire de l'immeuble, signer un contrat d'assurance au nom du propriétaire.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

E) Cas pratiques (exercices de rédaction) 35 points

Exercice E1 **22**

Vous assurez la gérance d'un logement de 5,5 pièces à la Bahnhofstrasse, à Zoug, loué par la famille Leroux (quatre personnes, les époux et deux enfants). Le père loue également un atelier dans le même immeuble qu'il utilise comme lieu de réception et bureau pour ses activités de gestionnaire de fortune et fiduciaire indépendant. Ces locataires ne sont hélas pas des débiteurs particulièrement fiables : le loyer du logement et de l'atelier est régulièrement versé trop tard et à présent, les loyers et les frais accessoires des deux objets sont en souffrance depuis deux mois.

a) Vous recommandez au propriétaire de procéder à un congé extraordinaire car les deux objets peuvent être reloués aisément. Comment procédez-vous pour imposer un congé extraordinaire? Mentionnez les articles de loi pertinents et décrivez les conditions d'un tel congé (4 points).

b) La famille Leroux ne paie toujours pas les loyers après une sommation écrite. Alors que vous souhaitez adresser à la famille Leroux (au moyen de la formule agréée) une lettre de congé extraordinaire en juillet, pour le lundi 31 août 2020, les Leroux se trouvent en vacances en Italie pour trois semaines. À quelle date le congé prend-il effet en admettant que l'envoi intervient le lundi 20 juillet 2020? Motivez votre appréciation (4 points).

c) Lors d'une visite dans les locaux commerciaux de Monsieur Leroux, vous observez qu'il s'y trouve des meubles antiques (pupitre et chaises) d'une valeur de quelque 10 000 francs et que Monsieur Leroux y conserve 15 paires de chaussures en cuir à couture trépointe valant quelque 8000 francs. Enfin, Monsieur Leroux a dans son atelier une collection de montres de poche dont vous savez qu'elle appartient à un voisin et n'a été confiée à Monsieur Leroux qu'à des fins d'exposition. Indiquez, en justifiant vos propos pour chacun des objets susmentionnés, si le propriétaire peut s'en servir comme de sûretés pour ses créances de loyer (6 points).

d) Admettez que le congé extraordinaire a été donné de manière et dans un délai conformes et que le bail correspondant expire donc à fin août 2020. Les locataires refusent cependant de restituer la chose louée. Indiquez, étape par étape, comment vous procédez pour expulser les locataires. Mentionnez également les conditions nécessaires à une expulsion, l'instance compétente et la procédure exacte, jusqu'à l'expulsion des locataires (6 points).

e) Le propriétaire se plaint auprès de vous que la procédure d'expulsion prend trop de temps et propose de profiter de la prochaine absence des locataires pour évacuer les locaux et en changer les serrures. Recommanderiez-vous au propriétaire de procéder comme il le propose (2 points)?

a) …….

……

Numéro de candidat/e: _____

……

……

……

……

……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

……

……

……

……

……

……

……

d) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

e) ……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

Exercice E2	**13**

Vous assurez la gérance d'un immeuble de bureaux à Lucerne, dans lequel une société de conseil loue des locaux. Un jour, vous recevez de ce locataire une lettre dans laquelle il se plaint d'«immissions excessives» (bruit, poussière, etc.) causées par un chantier sur un fonds voisin (appartenant à un tiers et non au bailleur). Le bruit et la poussière entraveraient fortement les activités de conseil de ses collaborateurs, de sorte que son chiffre d'affaires aurait reculé de quelque 20% depuis le début des immissions.

a) Expliquez brièvement (i) si le locataire peut obtenir une réduction de loyer à cause du bruit du chantier et/ou (ii) s'il peut exiger des dommages-intérêts. Motivez votre réponse (en précisant les articles de loi pertinents) et mentionnez les conditions à remplir pour que les prétentions du locataire soient valables (3 points).

b) Abordez la question de savoir si et le cas échéant sur quelles bases légales le bailleur pourrait se retourner contre le propriétaire du fonds voisin pour se dédommager des pertes encourues à la suite de l'action de son locataire (3 points).

c) Variante de la question a): Expliquez brièvement quels droits le locataire pourrait faire valoir envers le bailleur (outre une réduction du loyer) si les nuisances sonores provenaient de travaux d'aménagement d'un autre locataire de l'immeuble (et non cette fois du fonds voisin). Motivez votre réponse (en précisant ici aussi les articles de loi pertinents) et mentionnez les conditions à remplir pour que les prétentions du locataire soient valables (4 points).

d) Le locataire (la société de conseil) souhaite faire doter les portes et fenêtres de ses locaux d'une isolation acoustique afin de réduire les immissions dans la chose louée. Vous approuvez ces mesures sans réserve au nom du bailleur. À la fin du bail, le locataire a-t-il droit à une indemnité pour plus-value (en admettant que le contrat de bail ne règle pas un tel cas)? Mentionnez et expliquez également deux critères que vous examineriez pour calculer une telle indemnité (3 points).

a) ……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

b) ……

……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

d) ……

……

……

……

……

……

……

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Examen professionnel supérieur
d'administratrice / administrateur de biens immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve : Commercialisation d'immeubles

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom : _____

N° de candidat/e : _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice
Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi
Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart, ORF, LAT et LPE.

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veillez **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veillez absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **120 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexes

Annexe 1 : Plans de mise à l'enquête

Annexe 2 : Etat locatif prévisionnel

Annexe 3 : "Perspectives de l'économie fribourgeoise – Le marché immobilier fribourgeois, 2020" présenté par La Banque Cantonale de Fribourg et le cabinet de conseils Wüest Partner

Abréviation

Pas d'abréviation

Parties	Sujet	Points
1	Marketing immobilier	30
2	Vente d'immeubles	30
3	Travail pratique	60
	Total	**120**

A) Marketing immobilier 30 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux 12 points

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte	=	0.5 point	=	0.5
Réponse fausse	=	0.0 point	=	0.0

Exercice A1 Quelles affirmations ci-dessous font partie du concept du **dual marketing** ?			**2**	
Le maintien de bonnes relations avec les pouvoirs publics, notamment les instances qui délivrent les permis de construire.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Toutes les démarches qui consistent à assurer en priorité la vente du stock d'immeubles car, sans cela, l'entreprise est vouée à l'échec.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La gestion et le développement des relations avec les fournisseurs et les clients.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La gestion de ce concept permet d'assurer la pérennité de l'entreprise en mettant en relation l'offre et la demande.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A2 La pyramide de Maslow se compose de cinq niveaux. Laquelle ou lesquelles de ces déclarations classez-vous au niveau du besoin d'estime ?			**2**	
« Je souhaite acquérir un logement digne de mon statut. »	❑ juste	❑ faux	0.5	
« En tant que responsable d'agence, je souhaite maintenant acquérir ma villa individuelle au même titre que les autres cadres de l'entreprise. »	❑ juste	❑ faux	0.5	
« Depuis toutes ces années que je rêve de m'acheter ma propriété, le moment est venu d'acquérir une villa très luxueuse. »	❑ juste	❑ faux	0.5	
« Jamais je n'aurais pensé pouvoir acquérir une telle propriété un jour. »	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A3 Laquelle ou lesquelles de ces affirmations relatives à la **capacité et au potentiel de marché** sont correctes ?			**2**	
L'ensemble des marchés partiels constitue le potentiel de marché.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le potentiel de marché correspond au chiffre d'affaires maximum que pourrait réaliser une entreprise.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'ensemble des biens et services d'un même marché représente la capacité de marché.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La capacité de marché ne peut être absorbée uniquement que par une entreprise sauf à certaines conditions.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A4 Veuillez répondre par juste ou faux aux affirmations suivantes :			**2**	
L'élasticité-prix de la demande permet de mesurer comment la demande d'un bien réagit par rapport à une variation du prix.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'élasticité-prix de l'offre permet de mesurer comment la demande d'un bien réagit par rapport à une variation de l'offre.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'élasticité de l'offre par rapport au prix permet de mesurer la capacité de la production à augmenter compte tenu des changements de prix.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'élasticité mesure la variation d'une grandeur en fonction de la variation d'une autre grandeur.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e:_____

Exercice A5 Les relations publiques ont principalement pour but de …			**2**	
Satisfaire au maximum le besoin de la clientèle.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Susciter de la sympathie vis-à-vis de la clientèle par rapport à l'entreprise.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Mettre en œuvre des activités de communication.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Acquérir de nouveaux mandats ainsi que de nouveaux mandataires.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A6 Contrairement aux données primaires, les données secondaires permettent :			**2**	
D'anticiper des scénarios futurs en fonction des données primaires.	❑ juste	❑ faux	0.5	
De connaître le comportement du consommateur final.	❑ juste	❑ faux	0.5	
D'obtenir des informations utiles à moindre coût.	❑ juste	❑ faux	0.5	
D'obtenir des informations utiles dans un délai restreint.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e:_____

Questions générales 18 points

Exercice A7	**4**	
a) Qu'est-ce qu'un groupe cible ?	**1**	
b) Veuillez définir le terme marketing exact pour la distinction des différents groupes cibles.	**1**	
c) Quels groupes cibles connaissez-vous dans le domaine de l'immobilier ? Veuillez en citer **quatre**.	**2**	
a) .... b) ..... c)		

Exercice A8	**6**	
a) Quels sont les principaux facteurs d'influence spécifiques du marché immobilier ? Citez en **quatre.**	**2**	
b) Selon l'évolution de ceux-ci, comment envisagez-vous le marché immobilier à court/moyen terme ? Veuillez aborder chacun des facteurs d'influence mentionnés ci-dessus.	**4**	
a)		

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice A9 **4**

a) Lors de la commercialisation d'un bien immobilier, le courtier commence par établir un concept de vente. Quelles sont les **quatre principales** actions qui font partie de ce concept ? **2**

b) Expliquez précisément l'utilité de ce concept. **2**

a) .....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

 Numéro de candidat/e:_____

Exercice A10	**4**	
a) Veuillez expliquer en **une ou deux phrases** quelle est la différence entre les notions de prix et de valeur ?	**2**	
b) Veuillez également citer **deux cas** dans lesquels le prix pourrait être supérieur et **deux cas** dans lesquels le prix pourrait être inférieur à la valeur.	**2**	
a)		
.....		
.....		
.....		
b)		
Deux cas dans lesquels le prix pourrait être supérieur :		
.....		
.....		
.....		
Deux cas dans lesquels le prix pourrait être inférieur :		
.....		
.....		
.....		

 Numéro de candidat/e:_____

B) Vente d'immeubles 30 points

Exercice B1 Sont considérés comme des annotations au Registre foncier :			**2**	
Améliorations foncières.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Restriction du droit d'aliéner.	❑ juste	❑ faux	0.5	
PPE avant construction.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Règlement de PPE ou de copropriété.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B2 Les affirmations suivantes sur le **droit de préemption** sont-elles justes ou fausses ?			**2**	
Le droit de préemption légal est transmissible par succession et cessible.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le droit de préemption ne peut être constitué que sur un immeuble au sens du Code civil suisse.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le droit de préemption peut être annoté au Registre foncier pour une durée maximale de 30 ans.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Il est conclu par un pacte de préemption qui fixe le prix à l'avance.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B3 Les déclarations suivantes sur le **droit d'usage exclusif** sont-elles justes ou fausses ?			**2**	
Un droit d'usage exclusif ne peut être constitué sur une partie commune.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les frais relatifs à l'entretien quant à ce droit sont définis dans l'acte constitutif.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Ce droit peut avoir une incidence sur les millièmes de l'unité d'étage.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un droit d'usage exclusif doit être constitué exclusivement sur une partie fermée tridimensionnellement.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B4 Les déclarations suivantes sur le **droit de superficie** sont-elles justes ou fausses ?			**2**	
Le droit de préemption doit figurer dans l'acte constitutif de superficie pour être valable.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un droit de superficie est un immeuble au sens du Code civil suisse.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Il ne peut être constitué pour une durée inférieure à 30 ans.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'accord du superficiaire est impératif afin de constituer un degré subséquent au droit de superficie	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B5 Quels points mentionnés ci-dessous font partie **des points essentiels du contrat de vente** ?			**2**	
Les garanties	❑ juste	❑ faux	0.5	
La date du transfert et des risques	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le for juridique	❑ juste	❑ faux	0.5	
La description de l'objet	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B6 Les déclarations suivantes relatives au **droit d'habitation** sont-elles justes ou fausses ?			**2**	
Le bénéficiaire de ce droit ne peut louer durablement le logement grevé, en revanche il peut le louer temporairement à certaines conditions.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Il est cessible à un tiers mais n'est pas transféré aux héritiers.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le droit d'habitation prend fin avec le décès du bénéficiaire.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le bénéficiaire prend en charge les frais d'entretien et déclare la valeur locative à titre de revenu.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e:_____

Exercice B7 Dans quelles situations un transfert de propriété peut intervenir sans la signature d'un acte authentique chez le notaire ? Citez-en **quatre**.	**4**	
....		

Exercice B8 Lors de l'achat d'un bien immobilier sur plans, l'acheteur doit prendre en charge certains frais dont il devra s'acquitter auprès du notaire. Citez **quatre** de ces frais.	**2**	
....		

Exercice B9 De quelles manières peut-on régler l'utilisation du parking souterrain avec une inscription au Registre foncier ? Citez-en **deux**.	**2**	
....		

Exercice B10 Mentionnez **huit documents ou informations** qui doivent <u>impérativement</u> être communiqués et transmis au créancier gagiste afin qu'il puisse évaluer correctement la valeur de gage du lot de PPE que vous proposez à la revente.	**4**	
....		

Exercice B11 Expliquez la différence des obligations d'un courtier négociateur et d'un courtier indicateur.	**2**	
....		

Numéro de candidat/e:_____

Exercice B12 Citez les **quatre principales caractéristiques** qui distinguent le marché de la vente immobilière suisse en comparaison de ses pays voisins.	**4**	
....		

C) Travail pratique 60 points

Contexte

Votre client, ZAE Immobilier SA, représenté par Monsieur Miller, est un fonds immobilier pour lequel vous gérez un parc d'immeubles depuis quelques années. Lors de votre dernière entrevue dans vos locaux, M. Miller vous informe qu'il a acquis il y a quatre ans une parcelle de 3166 m^2 dans un petit village proche du lac de la Gruyère. Elle se situe à un peu moins de cinq kilomètres d'une ville qui compte 24 000 habitants. Ce village est bien desservi par les transports publics qui relient cette ville en 10 minutes par le bus et 5 minutes par le train régional. La plupart des commodités – commerces alimentaires, pharmacie, médecins, etc. – sont disponibles. Le terrain bénéficie d'une position dominante à l'écart de toutes nuisances.

Les prix de location dans la région varient entre 180 et 220 CHF/m^2/an.

Votre client souhaite à présent démolir certains éléments du dépôt existant, dans lequel étaient stockés des produits contenant des solvants, et y construire deux immeubles locatifs totalisant 20 appartements avec 19 places de parc. Il prévoit un aménagement intérieur de qualité, mais pas luxueux. Le permis de construire est entré en force. Son but est de vendre le projet à un investisseur, clés en mains et entièrement loué. Compte tenu de votre solide expérience du marché et de la confiance que vous accorde ZAE Immobilien AG, M. Miller vous demande de lui soumettre votre avis quant à ce projet, sur la base des plans de mise à l'enquête et de l'état locatif prévisionnel qu'il vous remet sous les annexes N° 1 et 2.

Source d'information : En recherchant des informations sur internet quant au marché local, vous imprimez "Perspectives de l'économie fribourgeoise – Le marché immobilier fribourgeois, 2020" présenté par La Banque Cantonale de Fribourg et le cabinet de conseils Wüest Partner – annexe 3.

 Numéro de candidat/e:_____

Exercice C1	**18**	
a) ZAE Immobilier SA souhaite obtenir de votre part une vision claire et objective de son projet. M. Miller vous demande de lui présenter une analyse SWOT détaillée avec à chaque fois **trois attributs** par catégorie.	**12**	
b) Sur la base de votre analyse SWOT, citez **trois** propositions permettant une optimisation de ce projet tout en conservant le désir de votre client (vente clés en mains, entièrement loué).	**6**	

a)

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

 Numéro de candidat/e:_____

Exercice C2	**9**	
a) M. Miller semble quelque peu sceptique par rapport à votre prise de position. Compte tenu du fait que le permis de construire est entré en force et que le crédit de construction est ouvert, il ne souhaite en aucun cas revoir le projet et vous prie plutôt d'élaborer d'autres concepts de commercialisation dans le cas où celui-ci ne trouverait pas preneur sous forme d'une vente clés en mains à un investisseur. Mentionnez **trois** alternatives.	**3**	
b) M. Miller ne prend aucune décision sans avoir préalablement analysé les risques pris par rapport au retour éventuel. Pour cette raison, il vous demande de lui exposer un avantage et un inconvénient pour chacun des trois concepts de vente alternatifs.	**6**	

a)

1.....

2.....

3.....

b)

1. Alternative :.....

Avantage.....

.....

Inconvénient.....

.....

2. Alternative :.....

Avantage.....

.....

Inconvénient.....

.....

3. Alternative :.....

Avantage.....

.....

Inconvénient.....

.....

Numéro de candidat/e:_____

Exercice C3	**6**	
a) Selon vous quels seraient les principaux groupes cibles pour l'acquisition de ce terrain, ceci indépendamment des trois différents concepts proposés. Citez-en **quatre**.	**4**	
b) Lesquels devraient être privilégiés en fonction de la situation des immeubles et du marché actuel ? Citez-en **deux** et justifiez votre réponse.	**2**	
a) .... b)		

Exercice C4	**6**	
Entre-temps, ZAE Immobilier SA a décidé d'entreprendre des mesures pour favoriser la location et chercher des investisseurs disposés à reprendre le projet clés en mains. Pour rendre l'opération plus attractive, elle propose de vendre les immeubles avec une garantie locative de 12 mois. Mais, après quelques mois, ces espoirs ne se concrétisent toujours pas. Les mesures se sont limitées à la publication d'annonces sur les principaux portails immobiliers. Votre client vous demande quelles mesures de marketing supplémentaires pourriez-vous mettre en œuvre pour attirer d'une part plus de ventes et d'autre part, plus de locataires potentiels. Mentionnez **six mesures marketing** supplémentaires, dont trois en relation avec la vente clés en mains des immeubles et trois en vue d'obtenir plus de demandes de location.		
Mesures supplémentaires vente : 1. ……..….. 2. ……..…….. 3. ……..……..….. Mesures supplémentaires location : 1. ……..….. 2. ……..…….. 3. ……..……..….. Page 21 sur 26		

Numéro de candidat/e:_____

Exercice C5	**3**	
Vos démarches ont abouti et vous présentez votre client, Monsieur Riva, à votre mandant. Ressortissant italien, sans permis de séjour en Suisse, M. Riva souhaite acquérir ces immeubles au nom d'une société immobilière dont il est actionnaire à raison de 40%, le solde des parts étant en mains de l'administrateur qui est sa fiduciaire basée en Suisse.		
a) Monsieur Riva a-t-il la possibilité d'acquérir cet immeuble via cette société ?	**1**	
b) Afin de justifier votre réponse, citez les conditions requises pour cet achat.	**2**	
a)		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice C6	**2**	
Peu de temps après cette entrevue, un autre de vos clients, Monsieur Meyer, qui avait manifesté son intérêt pour cette affaire vous informe qu'il a obtenu entre-temps le financement nécessaire à cette opération. Il est prêt à signer l'acte de vente dans les meilleurs délais. Toutefois, il craint les conséquences à moyen/long terme d'une baisse des loyers dans la région ceci en raison de la suroffre de logements disponibles actuellement à la location.		
a) Admettez que ce scénario se confirme. Quelles mesures pourrait envisager le créancier gagiste à terme par rapport au crédit octroyé lors de l'acquisition de ces immeubles ?	**1**	
b) Comment l'acheteur pourrait-il atténuer ce risque en amont ?	**1**	
a)		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		

Exercice C7	**3**	
Alors que la vente est prête à se conclure entre Monsieur Meyer et ZAE Immobilier SA, votre mandant, M. Miller, vous informe qu'il souhaite revoir le prix de vente à la hausse en raison de dépenses qu'il n'avait pas anticipées.		
A cet effet, il décide finalement de constituer une propriété par étages et de proposer la totalité des lots à l'unité.		
De quels facteurs devrait-il tenir compte pour l'attribution des quotes-parts de chacun des appartements ? **Mentionnez-en six.**		
1. ……		
2. ……		
3. ……		
4. ……		
5. ……		
6. ……		

Exercice C8	**3**	
Votre mandant, M. Miller de ZAE Immobilier SA, vous demande s'il est plus judicieux pour ce projet de constituer une seule PPE ou une par bâtiment.		
a) Faites-lui part de votre prise de position.	**1**	
b) Justifiez-la en indiquant **un avantage** et **un inconvénient** pour chacune de ces solutions.	**2**	
a)		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice C9	**2**	
Le nouveau prix demandé par ZAE Immobilier SA ne freine pas l'intérêt de Monsieur Meyer mais il est conscient que le prix est relativement élevé. Dans le but de réduire le montant de son investissement, il vous propose de négocier quelque peu le prix de vente affiché en contrepartie d'une commission de sa part.		
a) Comment appréciez-vous cette proposition ?	**1**	
b) Celle-ci est-elle régie par un article de loi ? Si oui veuillez le citer.	**1**	
a)		
.....		
.....		
.....		
b)		

Exercice C10 La vente entre ZAE Immobilien AG et M. Meyer a été réalisée et M. Meyer a décidé de vendre les appartements, clés en main. Les appartements ont été construits et sont prêts à être remis. Compte tenu de la situation, M. Meyer vous demande quand il vaudrait mieux débuter le mandat d'administrateur de la PPE, soit immédiatement alors que tous les lots n'ont pas encore trouvé preneurs ou lorsque tous les appartements seront vendus sachant qu'il administre d'autres copropriétés à titre personnel. Citez un **avantage** pour chacune de ces alternatives.	**2**	
Avantage avant la vente de tous les lots : .... Avantage après la vente de tous les lots :		

Exercice C11 Monsieur Meyer décide finalement de confier le mandat d'administrateur avant que tous les appartements aient trouvé preneurs. Lors de la première assemblée des copropriétaires, au point 3 de l'ordre du jour « Renouvellement du mandat de l'administrateur », un copropriétaire présent qui est également un professionnel de l'immobilier soumet sa candidature pour ce mandat.	**3**	
a) En a-t-il la possibilité ?	**1**	
b) Si oui, quelle majorité ce copropriétaire doit-il réunir pour être nommé ?	**1**	
c) Citez la base légale.	**1**	
a)		

b) .....

.....

.....

c) .....

.....

Exercice C12 | **3** | **2** | **1**

Six mois se sont écoulés depuis la livraison des logements et l'un des acquéreurs vous annonce une infiltration d'eau par le toit qui a endommagé ses meubles.

a) Il vous demande quels droits il peut faire valoir à la suite de ce sinistre par rapport au contrat de vente à terme qu'il a signé avec ZAE Immobilier SA et comment il doit procéder. Veuillez le renseigner à ce sujet.

b) Par ailleurs, qui prendra en charge la remise en état de son canapé de style « Louis XIV » , endommagé par ce dégât d'eau ?

a) .....

.....

.....

.....

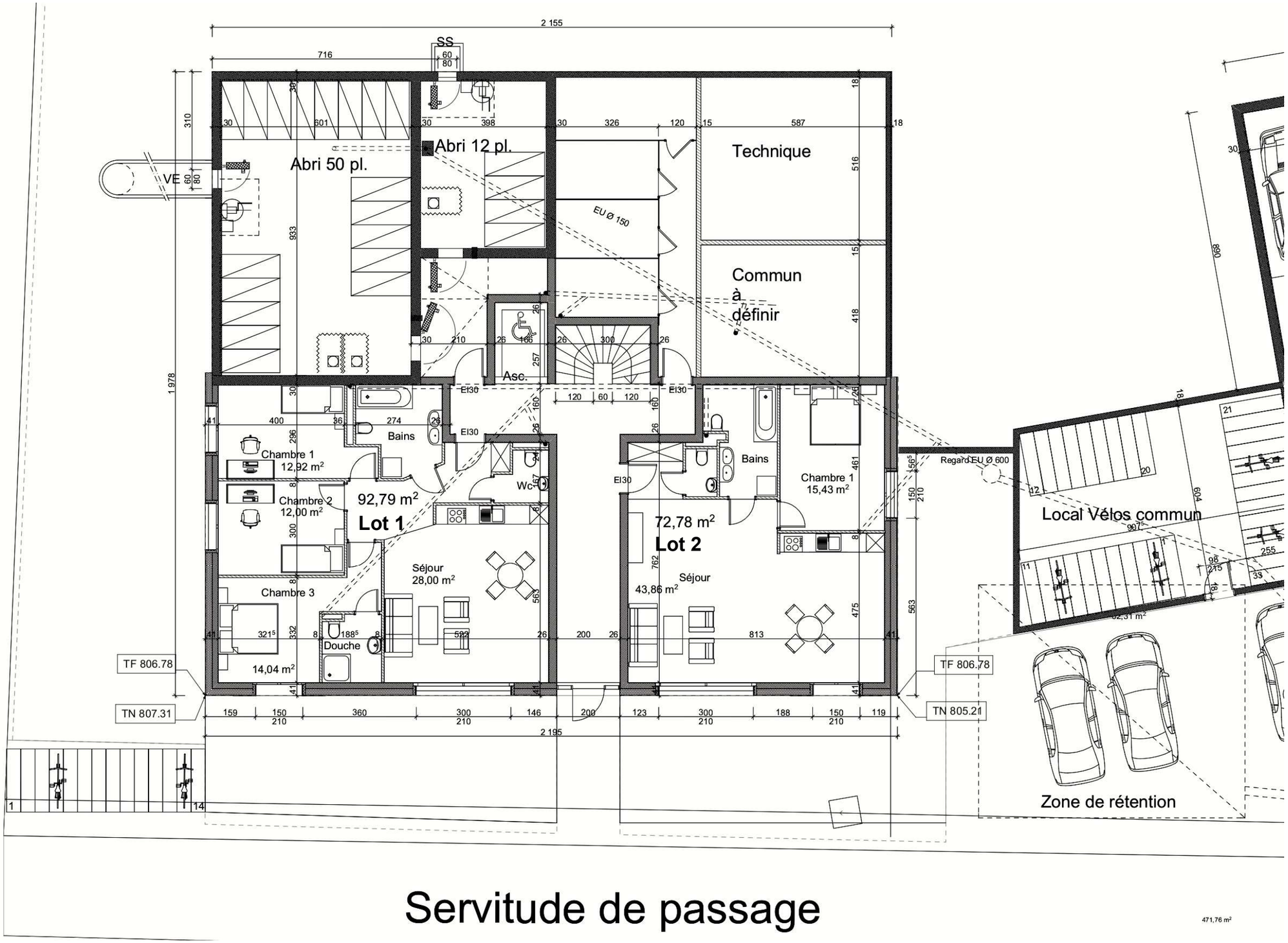
.....

.....

b) .....

BÂTIMENT A

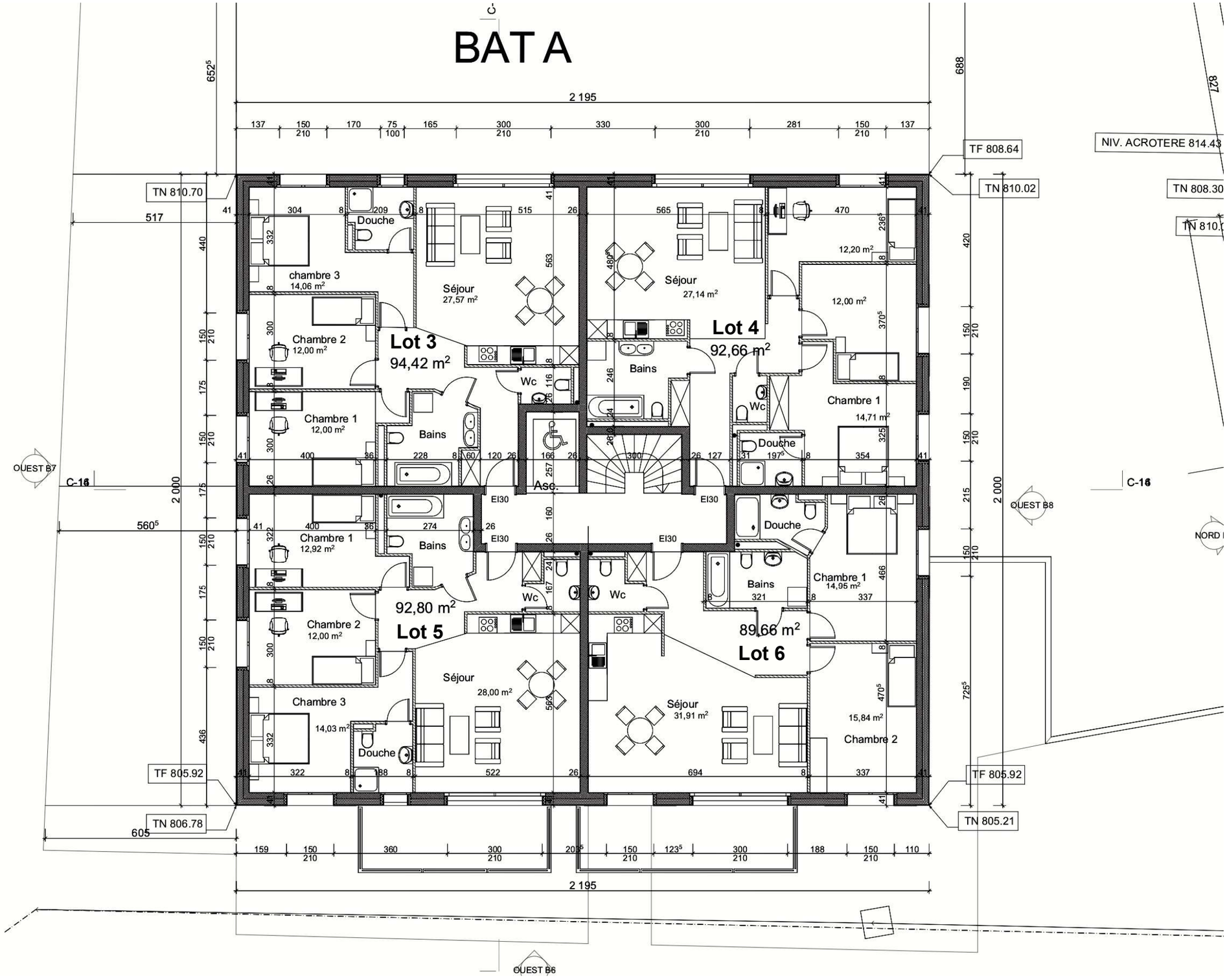
REZ INFERIEUR



Servitude de passage

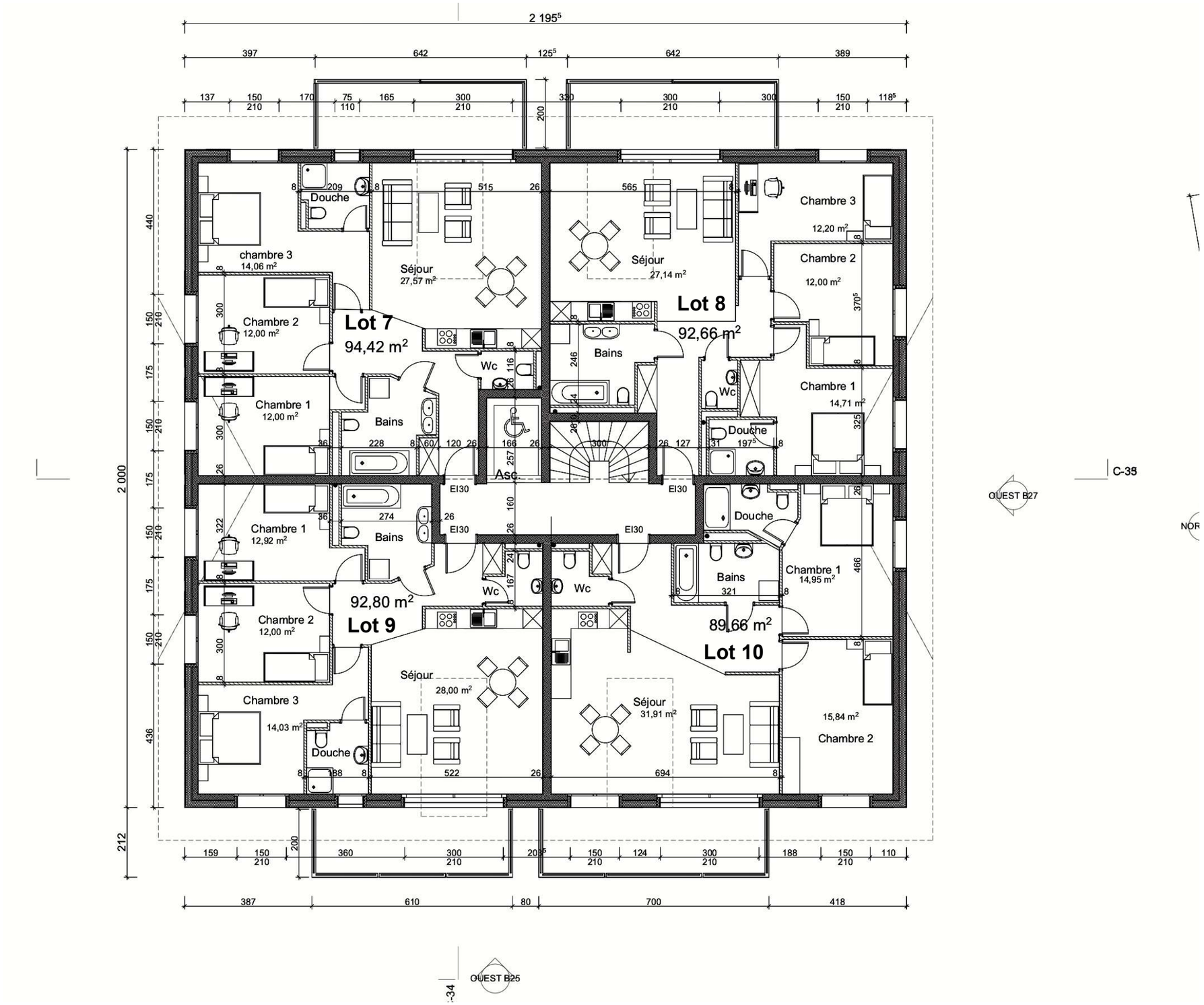
BÂTIMENT A

REZ SUPERIEUR



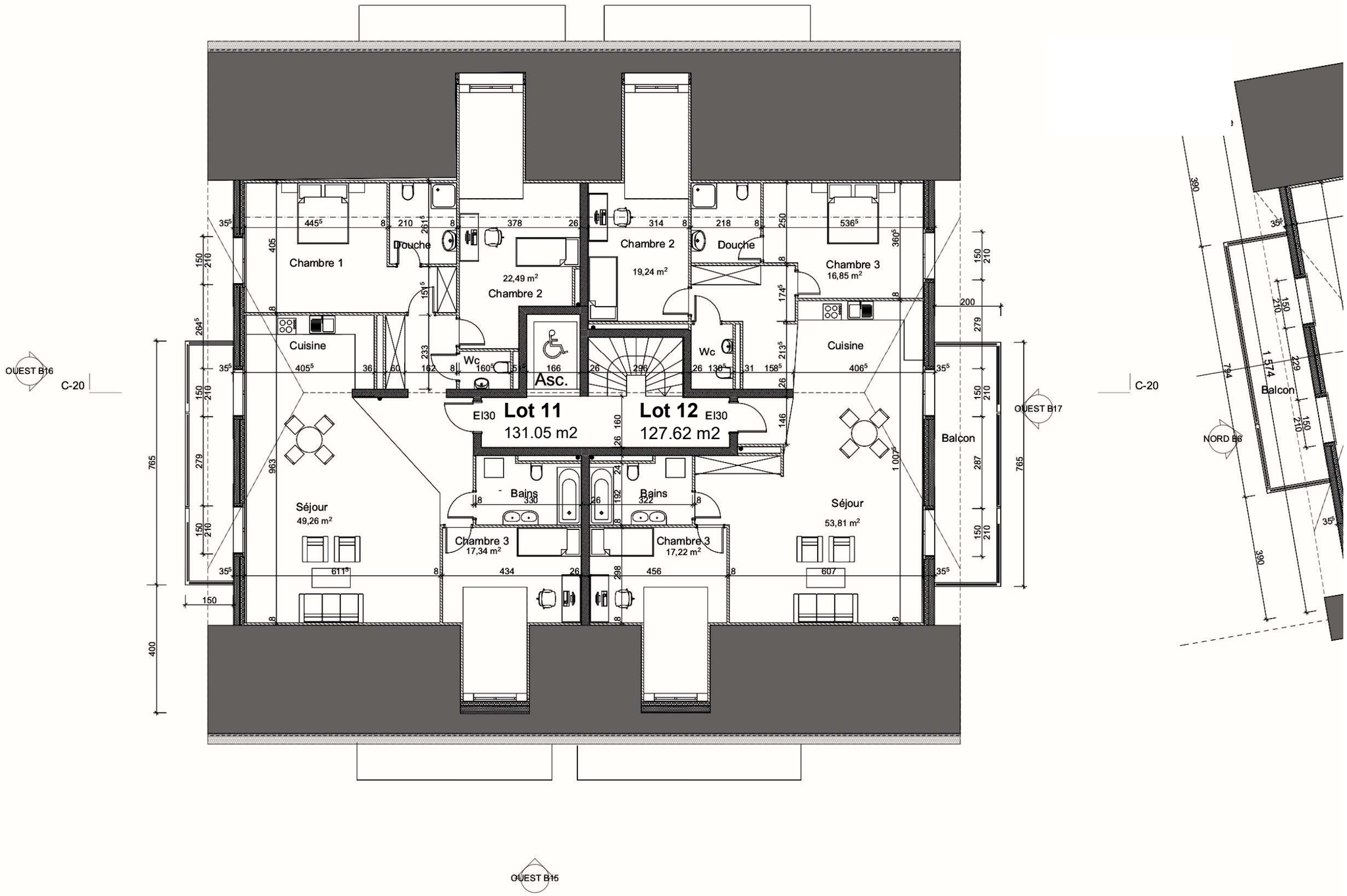
BÂTIMENT A

ETAGE



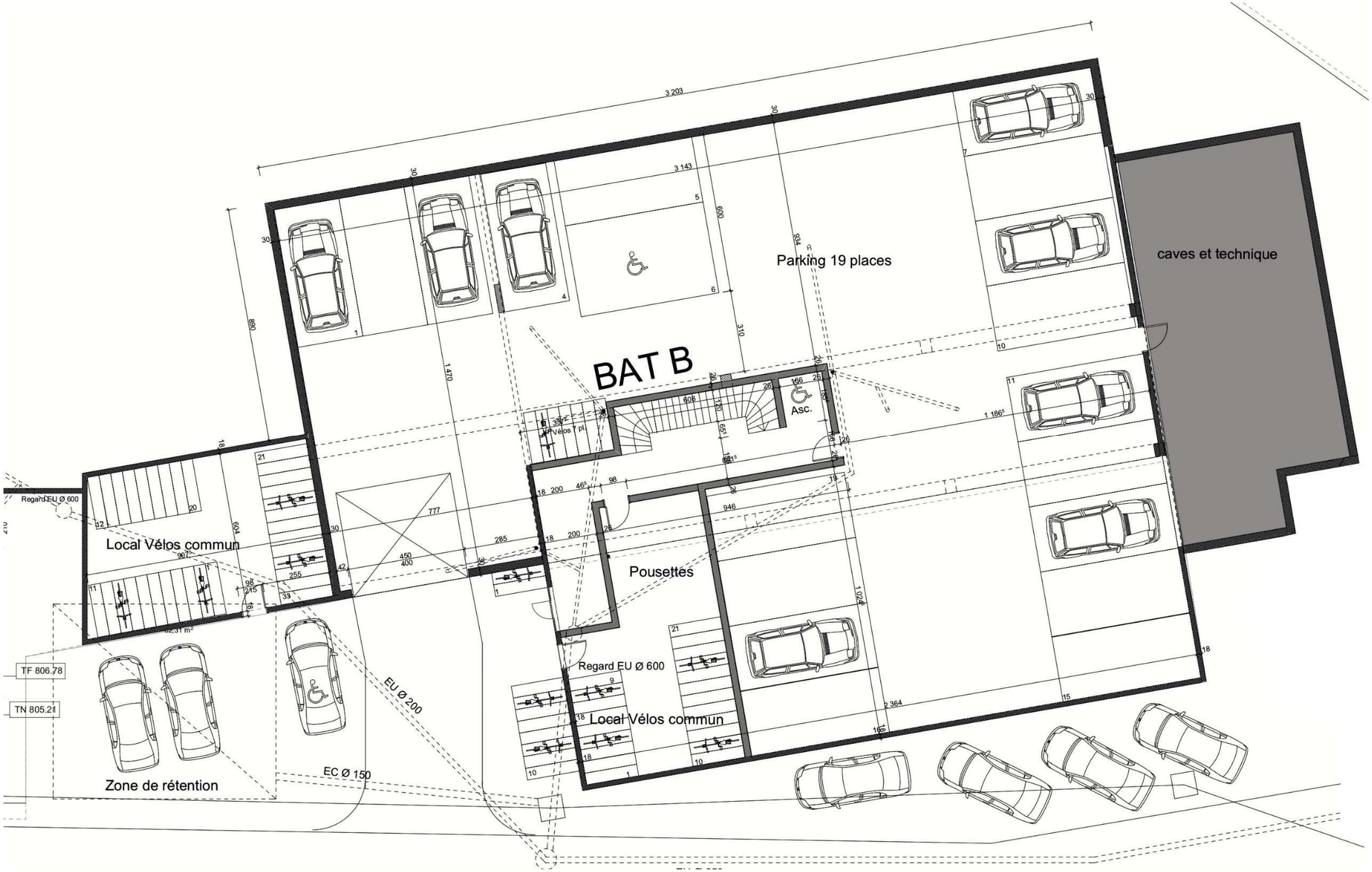
BÂTIMENT A

COMBLES



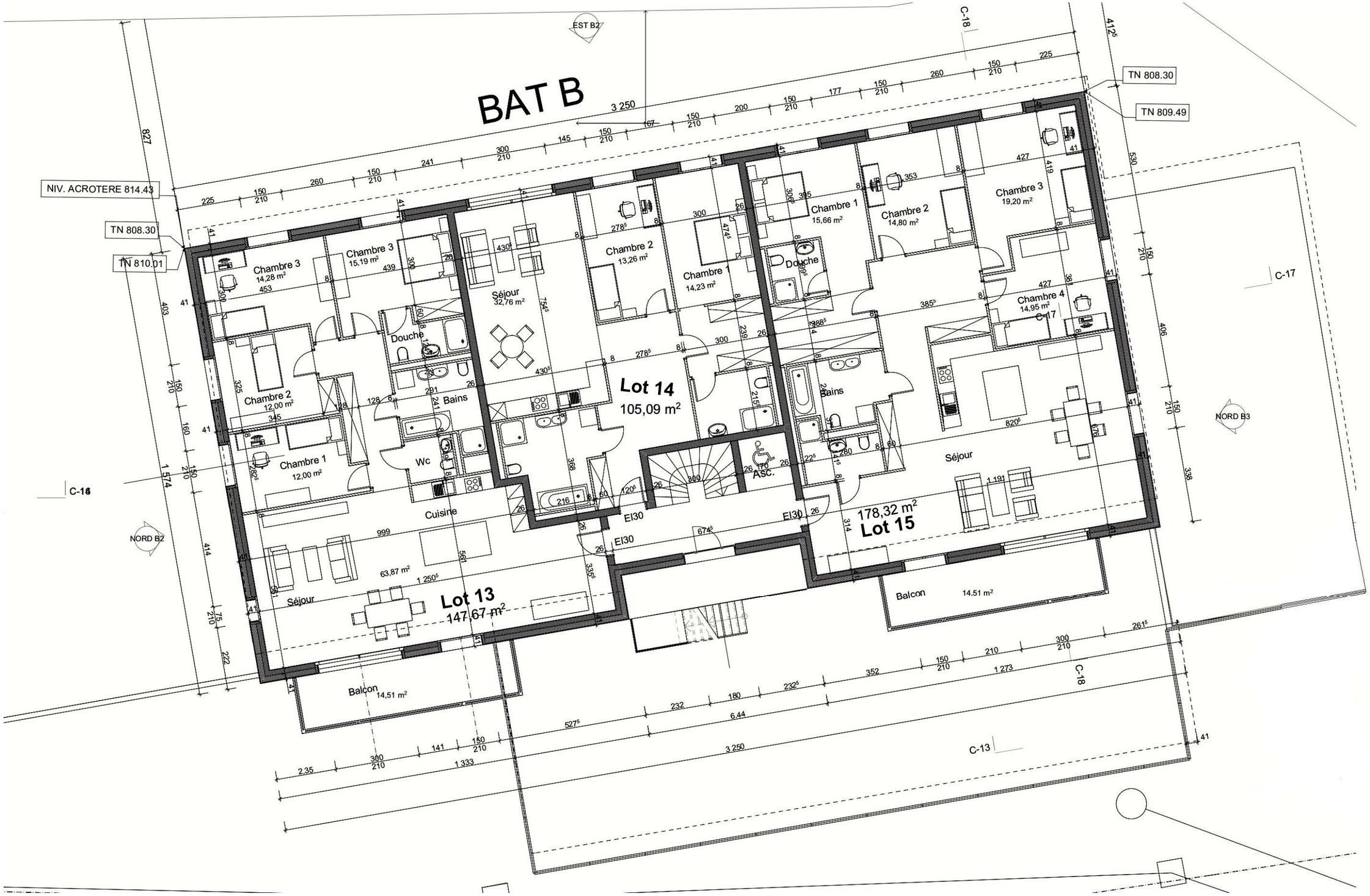
BÂTIMENT B

REZ INFERIEUR



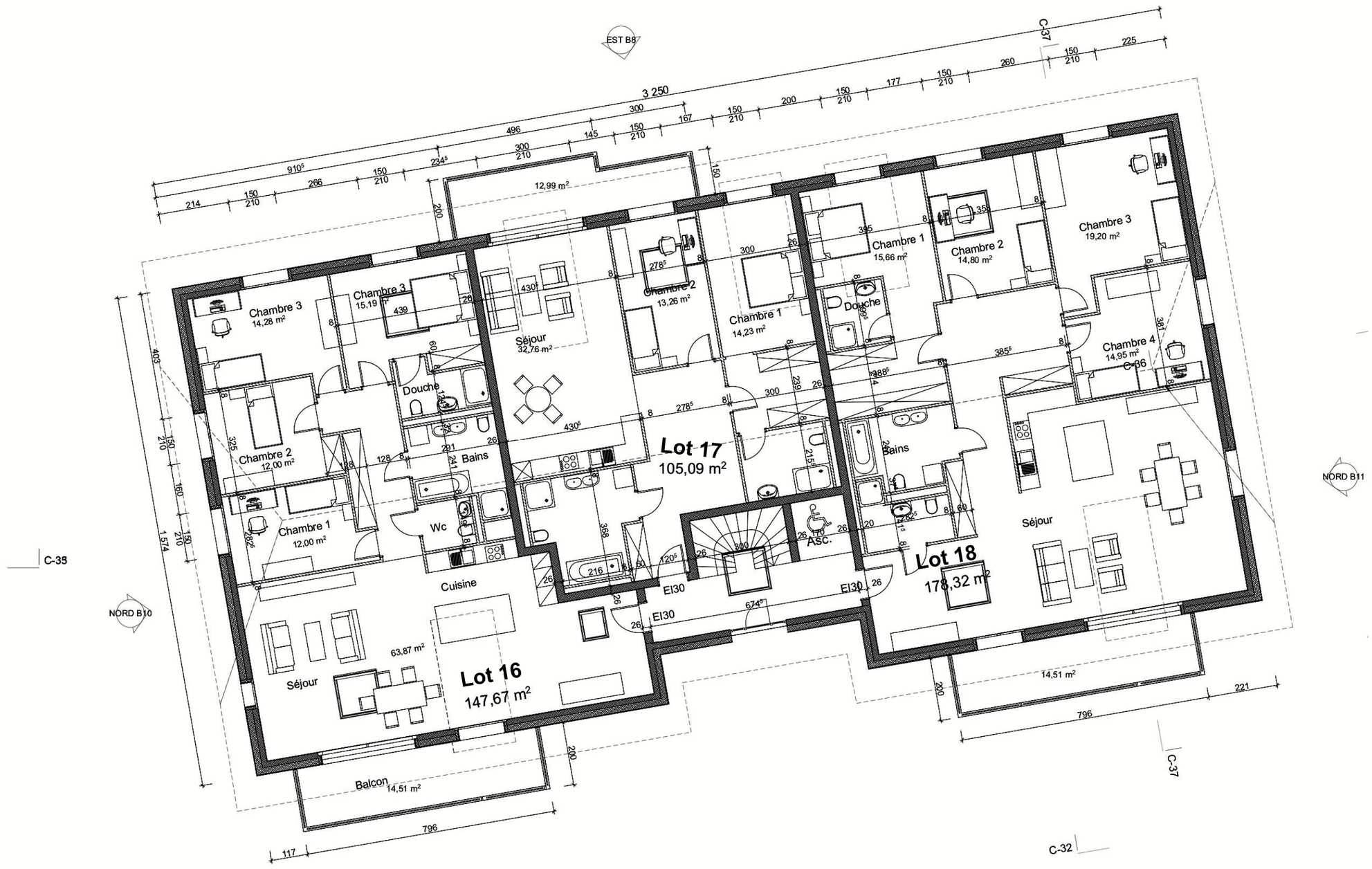
BÂTIMENT B

REZ SUPERIEUR



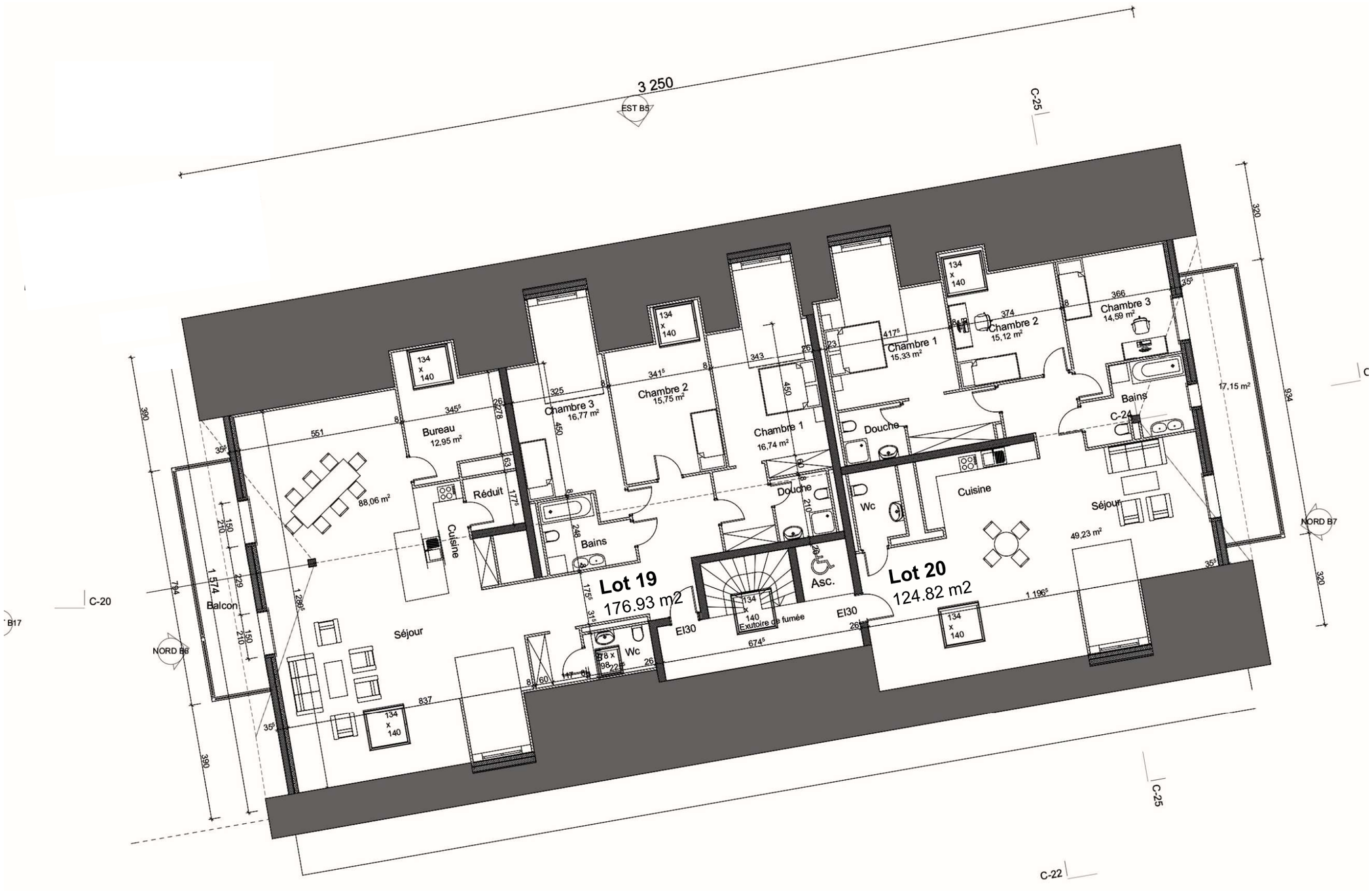
BÂTIMENT B

ETAGE



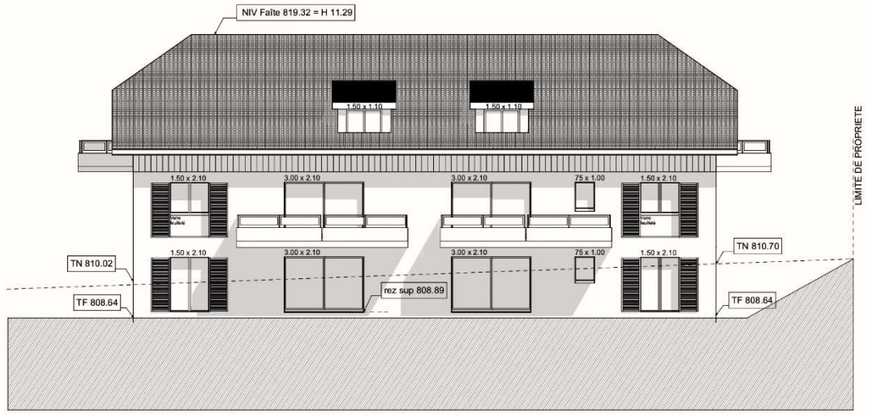
BÂTIMENT B

COMBLES

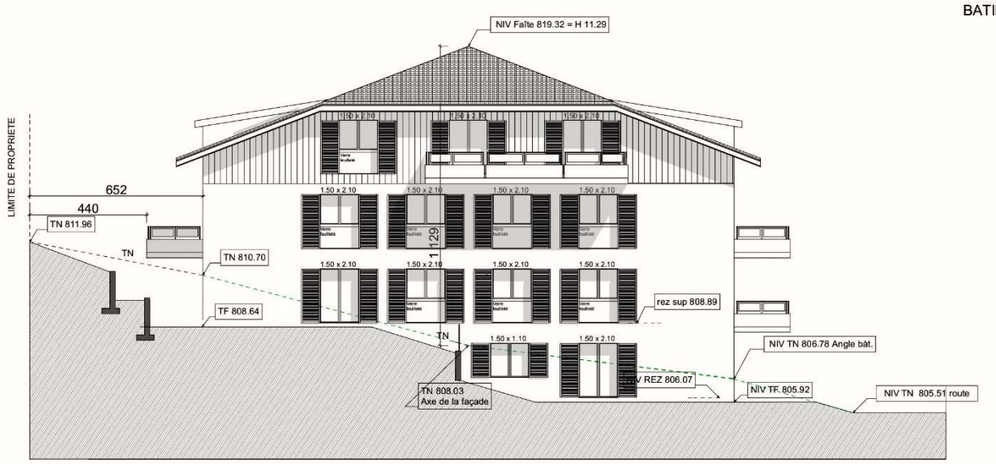


BÂTIMENT A

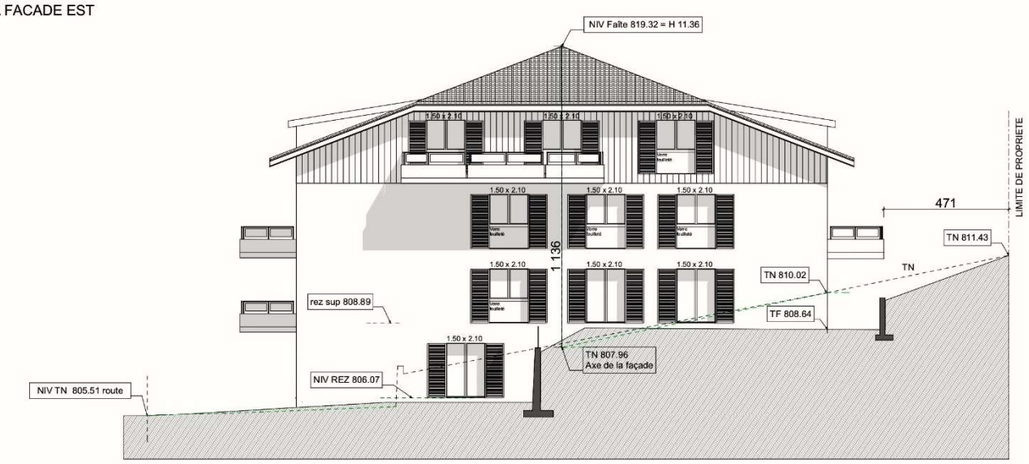
FACADES



BATIMENT A FACADE EST



BATIMENT A FACADE NORD



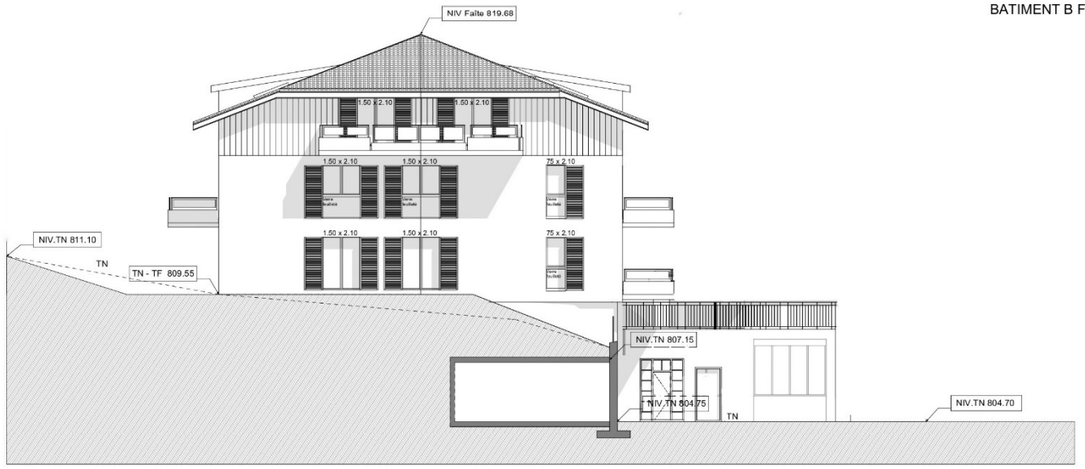
BATIMENT A FACADE SUD

BATIMENT A FACADE OUEST

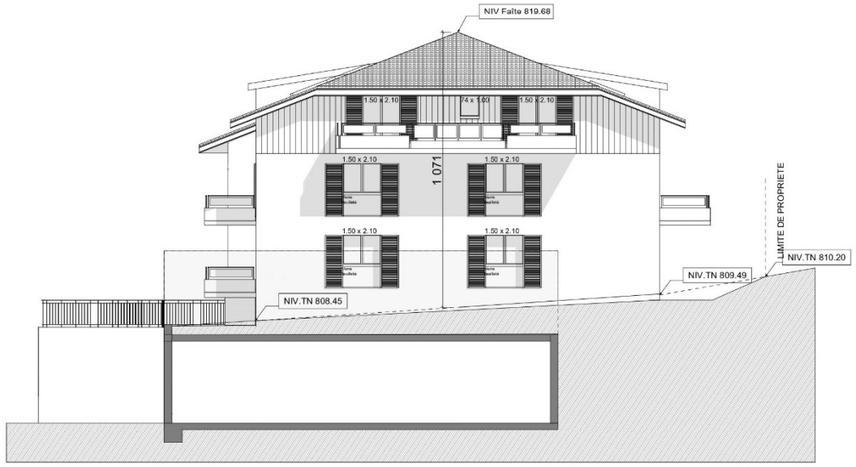
BÂTIMENT B

FACADES

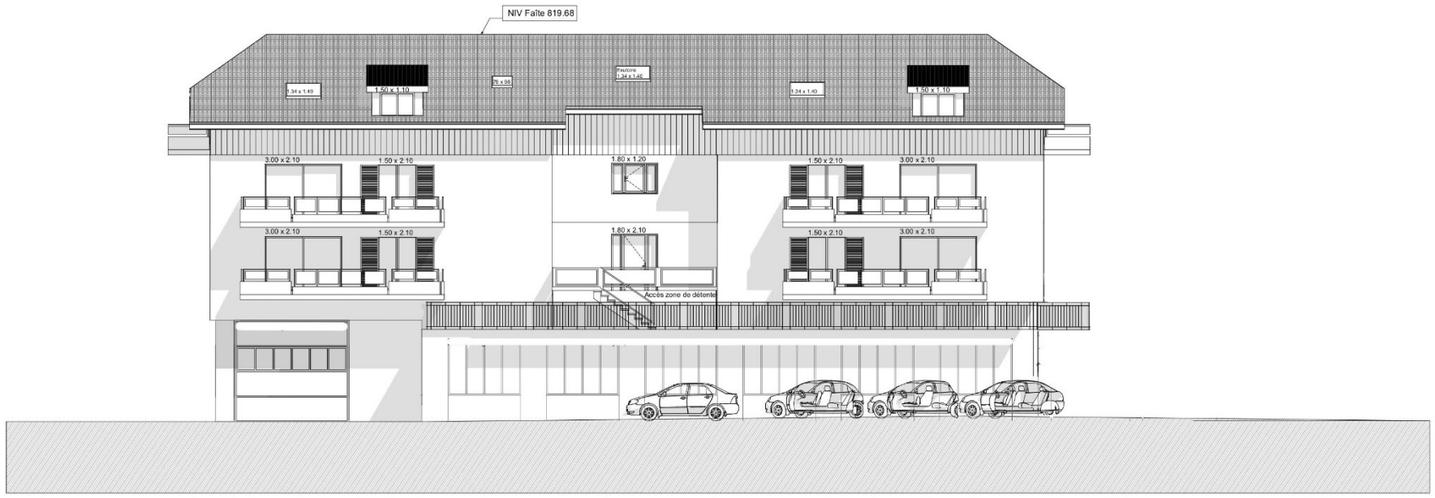
BATIMENT B FACADE EST



BATIMENT B FACADE NORD



BATIMENT B FACADE SUD



BATIMENT B FACADE OUEST

BÂTIMENT A & B

IMPLANTATION

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Examen professionnel supérieur
d'administratrice / administrateur de biens immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve : Commercialisation d'immeubles

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Annexe 1 :	Plans, coupes, façades, implantation	11 pages
Annexe 2 :	Etat locatif prévisionnel	1 page
Annexe 3 :	Perspectives de l'économie fribourgeoise Le marché immobilier fribourgeoise Source d'information	12 pages

Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI
Rue du Midi 2 | CH-1003 Lausanne
Telefon +41(0)21 601 24 80
info@cseei.ch | www.cseei.ch

ANNEXE N° 2

ZAE Immobilier SA

Etat locatif prévisionnel

	Etage	Numéro	Pièces	Surface nette	Orientation	Terrasse / balcon	Prix m2/an	Loyer mensuel net
Bâtiment A	Rez inf.	1	4,5	92,79	Ouest / Nord	30	SFr. 205	SFr. 1 585
		2	2,5	72,78	Ouest / Sud	30	SFr. 205	SFr. 1 243
	Rez sup.	3	4,5	94,42	Est / Nord		SFr. 215	SFr. 1 692
		4	4,5	92,66	Est / Sud		SFr. 215	SFr. 1 660
		5	4,5	92,8	Ouest / Nord	10,2	SFr. 215	SFr. 1 663
		6	3,5	89,66	Ouest / Sud	12,66	SFr. 215	SFr. 1 606
	Etage	7	4,5	94,42	Est / Nord	15,84	SFr. 225	SFr. 1 770
		8	4,5	92,66	Est / Sud	15,84	SFr. 225	SFr. 1 737
		9	4,5	92,8	Ouest / Nord	12,2	SFr. 225	SFr. 1 740
		10	3,5	89,66	Ouest / Sud	14	SFr. 225	SFr. 1 681
	Combles	11	4,5	131,05	Nord	11,77	SFr. 235	SFr. 2 566
		12	4,5	127,62	Sud	15,7	SFr. 235	SFr. 2 499
							Etat locatif mensuel net	**SFr. 21 444**
							Etat locatif annuel net	**SFr. 257 327**

	Etage	Numéro	Pièces	Surface nette	Orientation	Terrasse balcon	Prix m2/an	Loyer mensuel net
Bâtiment B	Rez sup.	13	5,5	147,67	Ouest / Nord / Est	14,51	SFr. 215	SFr. 2 646
		14	3,5	105,09	Ouest / Est		SFr. 215	SFr. 1 883
		15	5,5	178,32	Ouest / Sud / Est	14,51	SFr. 215	SFr. 3 195
	Etage	16	5,5	147,67	Ouest / Nord / Est	14,51	SFr. 225	SFr. 2 769
		17	3,5	105,09	Ouest / Est		SFr. 225	SFr. 1 970
		18	5,5	178,32	Ouest / Sud / Est	14,51	SFr. 225	SFr. 3 344
	Combles	19	5,5	176,93	Nord	15,88	SFr. 235	SFr. 3 465
		20	4,5	124,82	Sud	17,15	SFr. 235	SFr. 2 444
							Etat locatif mensuel net	**SFr. 21 716**
							Etat locatif annuel net	**SFr. 260 586**

Places de parc				**N°**	**Prix**	**Loyer mensuel**
Places de parc intérieure				1	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				2	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				3	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				4	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				5	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				6	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				7	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				8	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				9	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				10	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				11	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				12	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				13	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				14	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				15	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				16	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				17	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				18	SFr. 150	SFr. 150
Places de parc intérieure				19	SFr. 150	SFr. 150
Etat locatif places de parc mensuel net						**SFr. 2 850**
Etat locatif places de parc annuel net						**SFr. 34 200**

Total de l'état locatif annuel brut pour les bâtiments A + B + places de parc	**SFr. 552 113**

ANNEXE N° 3

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS

2020

Banque Cantonale de Fribourg

Editorial

Chères Lectrices, Chers Lecteurs,

La Banque Cantonale de Fribourg et le cabinet de conseils Wüest Partner sont heureux de partager leur étude sur le marché immobilier fribourgeois pour la 8ème année consécutive. Cette longévité permet un aperçu de certaines tendances dans un horizon économique représentatif. Ayant à cœur d'entourer et de renseigner les acteurs du marché, cette publication se base sur des méthodes statistiques reconnues.

La rédaction de cette nouvelle brochure s'inscrit dans un contexte particulier en raison de la crise sanitaire actuelle qui a quelque peu retardé notre publication. Néanmoins, les résultats présentés ne sont que peu influencés par la pandémie actuelle. En effet, cette dernière n'a pas bouleversé les fondamentaux mais accéléré certaines tendances fortes. À l'image de la photo de la page de couverture des aérostiers fribourgeois Nicolas Tièche et Laurent Sciboz, il est utile de prendre de la hauteur pour analyser notre marché immobilier.

Soutenue par des exportations en hausse, l'économie suisse a connu une légère croissance du PIB en 2019. Au cours des mois à venir, le contexte économique pourrait subir le contrecoup de la pandémie et le taux de chômage devra notamment être surveillé. Les conséquences réelles et futures de la crise sanitaire sur l'économie sont à ce jour encore peu lisibles. Ces données macroéconomiques auront un impact sur l'immigration en Suisse et dans le canton de Fribourg, les revenus des ménages et leur propension à consommer et influenceront donc le marché immobilier.

Concernant l'année écoulée, les prix des villas ont poursuivi leur hausse. La raréfaction de l'offre, le faible niveau des taux d'intérêt et la stabilité de l'emploi ont favorisé la hausse des prix au cours de l'année écoulée. Pour le marché de la PPE, l'offre demeure importante, néanmoins la forte diminution des demandes de permis de construire observée depuis fin 2019 laisse penser que cette offre pourra être absorbée. Dans le même trend que notre dernière publication, les objets destinés à la location doivent être suivis de près, le taux de logements vacants ayant atteint 1,9% en 2020 pour l'ensemble du canton et la croissance démographique connaissant des disparités en fonction des régions.

L'évolution du marché immobilier, secteur prépondérant et transversal de l'économie suisse, est observée soigneusement par notre établissement en s'appuyant sur ses conseillers connaissant et maîtrisant les caractéristiques locales. Échanger avec nos clients et soutenir leur projet demeurent au centre de nos préoccupations. N'hésitez donc pas, Chères Lectrices, Chers Lecteurs, à prendre contact avec nous et à pousser la porte d'une de nos 28 succursales.

Bonne lecture !

Denis Galley
Directeur de la Division Marché

Contexte et perspectives

Une situation d'incertitude économique

Soutenue par des exportations en hausse de 4,5%, l'économie suisse a vu son PIB augmenter de 1% en 2019. Pour 2020, il faut en revanche s'attendre à un recul de 5,2% suite à la crise sanitaire et aux mesures qui ont affecté l'économie entraînant une baisse des exportations et de la consommation des ménages ainsi qu'une hausse du chômage. La reprise des dépenses des ménages au cours de l'été et le haut niveau des investissements publics pour lutter contre la pandémie sont cependant des signes encourageants.

Peu d'impact sur l'immobilier résidentiel

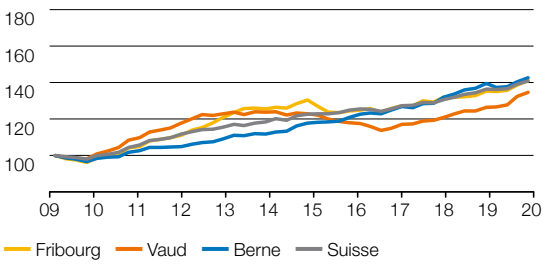
À l'heure actuelle, les investissements dans le marché résidentiel sont peu touchés par la crise. Le confinement vécu au printemps a renforcé l'envie des ménages d'habiter un logement de qualité. Pour atteindre ce but, l'acquisition d'un logement en propriété reste un objectif pour nombre d'entre eux. Toutefois, la perte de revenu de certains demandeurs potentiels pourrait limiter leur capacité à réunir les fonds propres nécessaires à l'achat malgré la persistance des taux bas. Ajouté à cela, le volume de la demande pourrait aussi être impacté par la faible croissance démographique que connaît la Suisse cette année. Pour l'immobilier commercial, l'impact de la crise actuelle est plus direct. La demande des entreprises est limitée et il est probable que la commercialisation des bureaux se complique en raison du recul de l'emploi et de la hausse du télétravail. Pour les surfaces de vente, la crise devrait accélérer la restructuration du commerce de détail et le transfert vers la vente en ligne.

Hausse des prix du logement en propriété

Avant que le contexte économique et sanitaire ne se dégrade, les prix des logements en propriété ont poursuivi leur hausse en Suisse au cours de l'année 2019. Face à une raréfaction de l'offre, l'indice des prix de transactions des villas a connu une croissance de 3,3% sur 1 an entre le 1er trimestre 2019 et le 1er trimestre 2020, alors que l'indice PPE augmentait de 1,9%. Cette hausse a été encore plus favorable dans le canton de Fribourg malgré une croissance démographique moins importante que les années précédentes. Soutenus par des taux bas et des niveaux de base concurrentiels par rapport aux cantons voisins, les prix du logement en propriété ont enregistré une augmentation de 3,3% sur un an pour la PPE et de 4,3% pour la villa. En 2020, les prix devraient poursuivre leur croissance pour la villa à Fribourg, se stabiliser pour la PPE en raison de la hausse de la construction d'immeubles multifamiliaux et continuer à baisser dans le locatif où l'on observe une forte hausse des logements vacants.

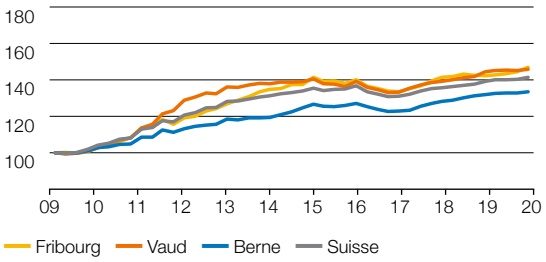
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1er trim. 2009)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1er trim. 2009)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2020

Canton de Fribourg	Offre	Demande	Prix
Villas	→	→	↗
PPE*	↗	→	→
Loyers résidentiels	↗	↘	↘
Loyers commerciaux	↗	↘	↘

* y compris buy to let (appartements PPE achetés à des fins de location)

Prévision des taux de la BCF

La politique de taux d'intérêt de la Banque Nationale Suisse demeure encore et toujours fortement dépendante de celle des autres banques centrales, et plus particulièrement de la Réserve Fédérale américaine (Fed) ainsi que de la Banque Centrale européenne (BCE). En raison d'un ralentissement économique marqué à prévoir cette année ainsi que l'année prochaine dû à la crise du covid-19, les banques centrales vont être contraintes de poursuivre leur politique monétaire expansive. Par conséquent, elles ne devraient procéder à aucune hausse de taux d'intérêt l'année prochaine. De plus, l'absence d'inflation demeure un frein supplémentaire à toute velléité de relèvement des taux. En conséquence, la BNS devrait s'aligner sur ses consœurs et maintenir le niveau actuel des taux qui resteront donc négatifs pour la 7ème année consécutive. Quant aux taux à long terme, malgré le fait qu'ils soient toujours à des niveaux historiquement faibles, et souvent en zone négative, une hausse significative n'interviendra vraisemblablement pas en raison de la faiblesse de la croissance mondiale et des incertitudes liées à la crise sanitaire.

Le marché de la villa

Diminution de l'offre de villas

À l'échelle suisse, la diminution de la construction de villas dans les zones périurbaines se poursuit en parallèle à la densification des centres urbains. Cette forte tendance s'observe aussi à Fribourg avec un taux de l'offre à 3,7% qui est cependant toujours largement inférieur à sa moyenne décennale (4,95%). L'ensemble des régions est concerné par cette diminution de la liquidité dans le temps malgré une légère hausse du taux de l'offre en 2020 dans certains districts comme la Veveyse. La construction est en baisse, mais le canton de Fribourg reste un lieu privilégié pour la construction de villas. Ce constat s'observe à la fois dans le taux de construction (1,7% contre 0,9% en moyenne suisse sur la période 2009–2017), mais aussi dans les données récentes des permis de construire qui présentent une certaine stabilité du nombre de demandes au cours des 3 dernières années.

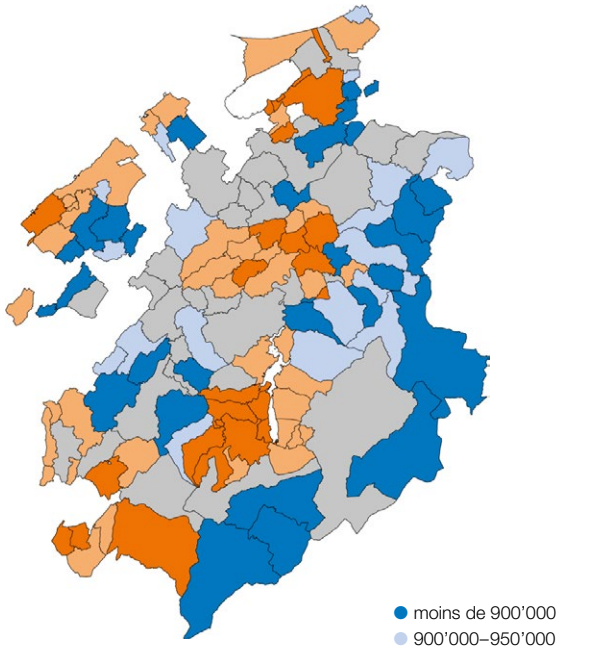
Une demande stimulée par la crise actuelle

En parallèle à la diminution de l'offre, l'attractivité de l'habitat individuel situé en périphérie des grandes villes et leurs grands centres d'emplois pourrait augmenter suite à la pandémie. Plusieurs arguments soutiennent cette hypothèse. Premièrement, la sensibilité des ménages pour des espaces privatifs extérieurs et une proximité aux espaces verts s'est renforcée lors du confinement, en particulier pour les ménages familiaux avec enfants. Ensuite, la démocratisation du télétravail dans de nombreuses entreprises du secteur tertiaire a eu pour conséquence de modifier les habitudes des employés. Certains sont en effet prêts à s'installer plus loin de leur lieu de travail si les trajets sont moins fréquents, avec un besoin en surface qui augmente pour permettre l'aménagement d'un espace de travail dans une pièce supplémentaire.

La rareté soutient la hausse des prix

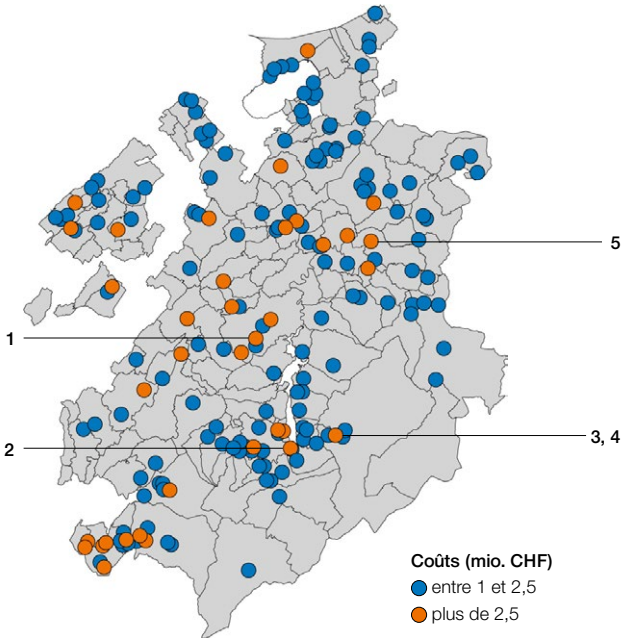
Dans ce contexte favorable au marché de la villa, la hausse continue des prix observés depuis 2017 se poursuit confirmant les prévisions réalisées dans l'édition précédente de la brochure. 2020 a commencé avec un prix de transaction pour la villa de référence (voir p.12 pour la définition) s'élevant à 1'000'000 CHF, un niveau qui reste cependant nettement plus abordable que les moyennes suisse et vaudoise (resp. 1'328'000 CHF et 1'406'000 CHF). Les districts au nord du canton (Sarine, Singine et Lac) ont connu une évolution moins forte avec une croissance plafonnée à 3,4% en 2019, alors que ceux du sud (Veveyse, Gruyère, Glâne, Broye) affichent une croissance des prix de 5% et plus. C'est d'ailleurs pour la Veveyse (1'119'000 CHF), la Sarine (1'049'000 CHF) et la Gruyère (1'016'000 CHF) que le seuil symbolique du million de francs a été franchi.

Atlas des prix dans le canton de Fribourg (en CHF)



Source: Modèle hédoniste de Wüest Partner (objet moyen)*
** voir encadré page 12.*

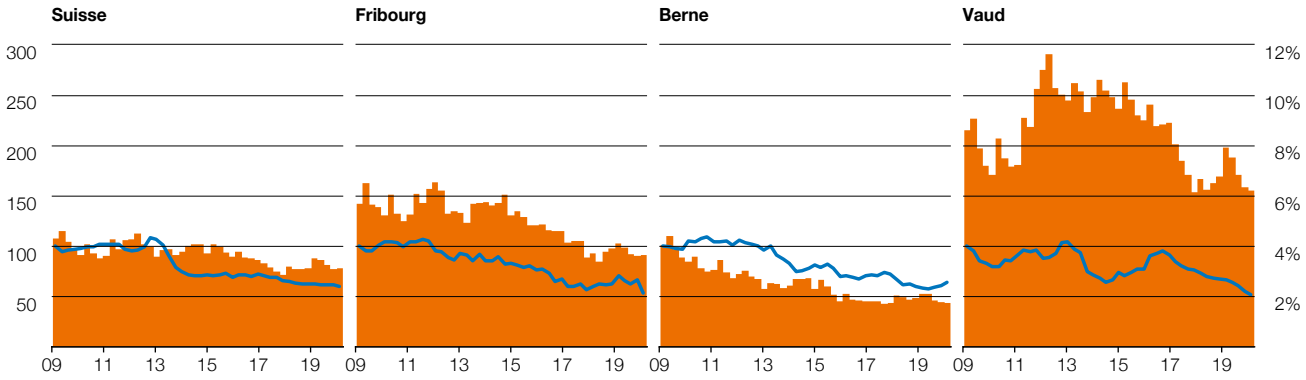
Projets de construction dans le canton de Fribourg (villas)



	Commune	Nombre de villas	Coûts (mio. CHF)	Date du projet
1	Vuisternens-en-Ogoz	27	15	2020–01
2	Broc	15	11	2019–04
3	Charmey	29	11	2020–01
4	Charmey	4	10	2019–06
5	Saint-Ours	12	7	2017–06

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

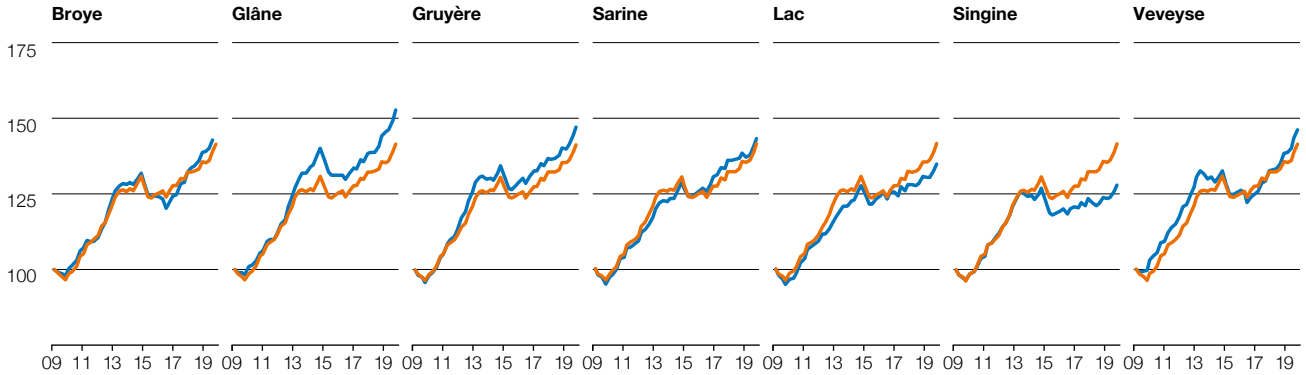
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1er trim. 2009)

**nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants.*

Indices des prix de transaction des villas



— Canton de Fribourg — District

Principaux indicateurs du marché de la villa*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)		
	2020	2009–2020	2020	2010–2020	2017	2009–2017	Début 2020	2019–2020	2010–2020
District									
Broye	5,37%	6,12%	2,06%	1,12%	1,32%	2,19%	988'000	5,34%	3,69%
Glâne	4,77%	6,93%	3,01%	1,25%	1,66%	2,48%	959'000	6,26%	4,14%
Gruyère	4,34%	6,57%	1,70%	1,04%	0,92%	1,71%	1'016'000	4,95%	4,01%
Sarine	3,10%	4,71%	2,09%	1,22%	1,03%	1,40%	1'049'000	3,36%	3,79%
Lac	2,27%	3,25%	1,80%	1,17%	1,34%	1,50%	996'000	3,26%	3,26%
Singine	1,71%	2,22%	1,65%	1,17%	0,95%	1,22%	893'000	3,36%	2,52%
Veveyse	6,12%	6,84%	1,12%	0,67%	0,89%	2,05%	1'119'000	5,77%	3,35%
Canton									
Fribourg	3,66%	4,95%	1,94%	1,14%	1,12%	1,68%	1'000'000	4,31%	3,54%
Berne	1,74%	2,44%	1,88%	1,51%	0,53%	0,68%	1'184'000	2,26%	3,63%
Vaud	6,19%	8,55%	1,38%	0,79%	0,84%	1,03%	1'406'000	6,77%	2,77%
Suisse	3,10%	3,66%	1,74%	1,24%	0,66%	0,86%	1'328'000	3,45%	3,38%

*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix. L'objet moyen est défini à la page 12.
Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS. Les prix pour début 2020 font référence au premier semestre de l'année.

Le marché des PPE

L'offre se maintient à haut niveau

Avec un taux de construction pour les immeubles multifamiliaux qui se maintient à haut niveau et des demandes de permis qui ont atteint un pic au premier semestre 2019, l'offre en nouveaux appartements (PPE et locatif) devrait augmenter à court terme dans le canton de Fribourg. En 2020, le taux de l'offre pour la PPE a poursuivi sa hausse avec une moyenne cantonale qui s'élève à 7,1% au second trimestre (Suisse : 5,3% et Vaud : 7,3%). La liquidité est deux fois plus importante dans les districts de la Veveyse (16%) et de la Gruyère (13%). Les grands projets en développement à Bulle et à Châtel-Saint-Denis, avec respectivement 970 et 625 logements (PPE et locatif) autorisés à la construction en 2018 et 2019, contribuent notamment à cette hausse de l'offre.

Diminution des demandes de permis

En parallèle à cette offre importante, la hausse du taux des vacants et la baisse de la croissance démographique pourraient inciter certains acteurs immobiliers à lever le pied. La forte diminution des demandes de permis de construire observée depuis la fin de 2019 est un premier signe de détente sur le marché de la construction. Ajoutée à cela, la crise sanitaire persistante pourrait retarder le rythme de certains développements et par conséquent limiter une situation de suroffre.

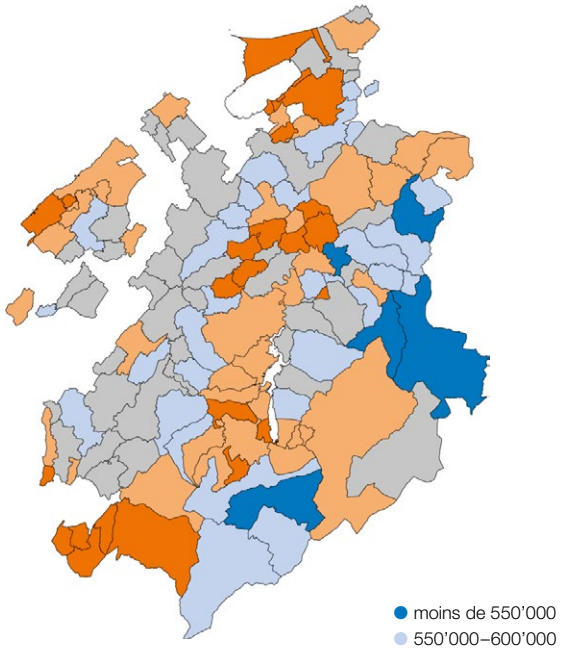
Des prix toujours à la hausse

Malgré des indicateurs de marché moins favorables, les prix des appartements en PPE ont continué d'augmenter en 2019. Cette dynamique s'explique toujours par des taux faibles qui soutiennent la demande. Les prix ont augmenté entre 2019 et 2020 de 3,3% dans le canton de Fribourg avec des différences marquées entre les régions. Ils ont en effet davantage augmenté dans les districts qui présentent une liquidité inférieure à la moyenne cantonale ; c'est le cas notamment de la Sarine (4,9%), la Broye (3,6%) et du Lac (3,4%) qui affichent des hausses de prix supérieures. À l'inverse, la Gruyère (1,0%) et la Veveyse (1,5%) ont connu des hausses de prix plus modérées. Le niveau de l'offre a donc un impact sur les prix. Un signe positif pour la stabilisation du marché.

Le district de la Sarine le plus cher

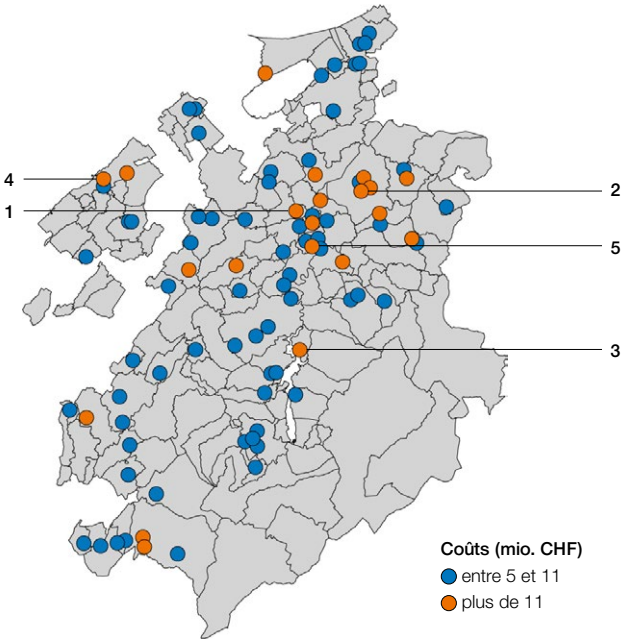
Début 2020, la PPE de référence (voir p. 12) s'échangeait dans le canton au prix moyen de 678'000 CHF, soit 26% de moins qu'en moyenne Suisse (913'000 CHF). Avec la forte hausse enregistrée en 2019, la Sarine devient le district le plus cher du canton (740'000 CHF), juste devant la Veveyse (729'000 CHF). En bas de l'échelle, les prix les plus abordables s'observent en Singine (614'000 CHF) et dans la Glâne (626'000 CHF).

Atlas des prix dans le canton de Fribourg (en CHF)



Source : Modèle hédoniste de Wüest Partner (objet moyen)*
** voir encadré page 12.*

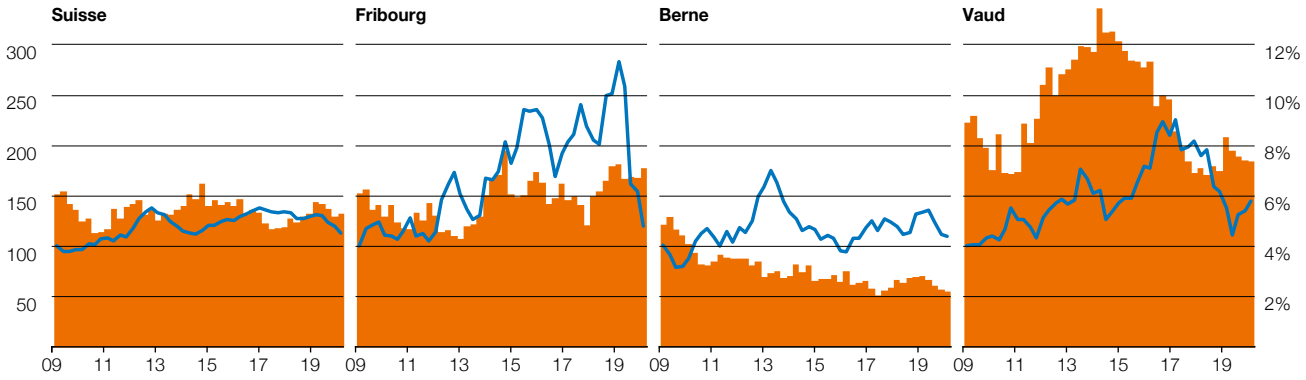
Projets de construction dans le canton de Fribourg (immeubles)



	Commune	Logements	Coûts (mio. CHF)	Date du projet
1	Belfaux	280	100	2019–02
2	Guin	153	56	2017–06
3	Pont-la-Ville	29	48	2020–03
4	Estavayer-le-Lac	95	44	2020–01
5	Villars-sur-Glâne	33	30	2017–05

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

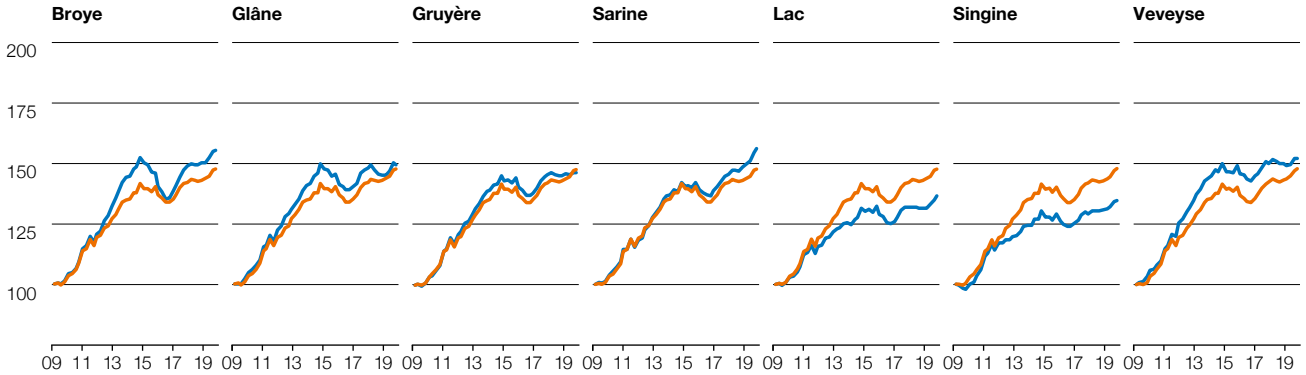
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1er trim. 2009)

**nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Immeubles multifamiliaux pour les demandes de permis.*

Indices des prix de transaction des PPE



— Canton de Fribourg — District

Principaux indicateurs du marché de la PPE*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)		
	2020	2009–2020	2020	2010–2020	2017	2009–2017	Début 2020	2019–2020	2010–2020
District									
Broye	5,41%	6,50%	2,06%	1,12%	4,25%	4,39%	649'000	3,64%	4,02%
Glâne	8,93%	5,45%	3,01%	1,25%	2,46%	3,09%	626'000	2,91%	3,57%
Gruyère	12,96%	10,54%	1,70%	1,04%	2,83%	3,23%	661'000	0,99%	3,58%
Sarine	5,43%	4,70%	2,09%	1,22%	1,31%	1,61%	740'000	4,94%	4,02%
Lac	2,79%	3,16%	1,80%	1,17%	2,28%	2,36%	657'000	3,35%	2,79%
Singine	2,86%	2,50%	1,65%	1,17%	1,63%	2,04%	614'000	3,07%	2,98%
Veveyse	15,98%	9,63%	1,12%	0,67%	4,59%	3,37%	729'000	1,53%	3,66%
Canton									
Fribourg	7,10%	5,81%	1,94%	1,14%	2,22%	2,43%	678'000	3,25%	3,58%
Berne	2,19%	2,95%	1,88%	1,51%	1,02%	1,05%	764'000	0,86%	2,68%
Vaud	7,34%	9,35%	1,38%	0,79%	1,52%	1,48%	1'018'000	1,33%	3,38%
Suisse	5,26%	5,35%	1,74%	1,24%	1,51%	1,52%	913'000	1,82%	3,07%

*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix. L'objet moyen est défini à la page 12.
Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS. Les prix pour début 2020 font référence au premier semestre de l'année.

Le marché des immeubles locatifs

Nouvelle hausse de l'offre locative

Sur la période 2016–2018, le taux de l'offre du logement locatif s'était stabilisé à haut niveau autour de 10,4% en moyenne dans le canton de Fribourg. En 2019, il a franchi un nouveau palier pour atteindre 12,4%, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne suisse de 7,2%. La moyenne annuelle 2009–2020 a été franchie dans tous les districts, mais les disparités régionales restent importantes. Alors que les districts de la Broye et de la Glâne dépassent les 16% de logements proposés à la location, les districts du Lac et de la Singine présentent des taux inférieurs à 10%.

Et forte hausse des logements vacants

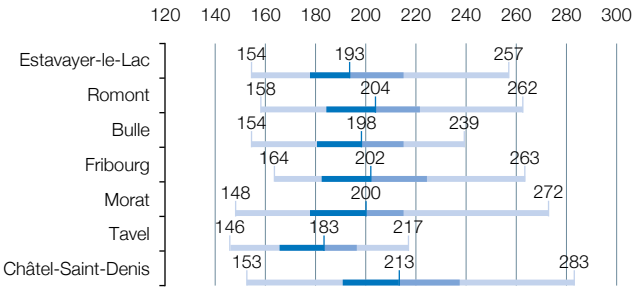
La hausse de la liquidité s'observe aussi sur les taux de logements vacants. En 2020, le taux sur le canton de Fribourg a atteint 1,9% et a dépassé la moyenne suisse de 1,7%. Le taux de logements inoccupés est donc en forte hausse et se situe largement au-dessus du «taux d'équilibre» de 1,3%. C'est le cas en particulier sur le segment locatif où le taux cantonal atteint 3,9% en 2020 (contre 3% en 2018), et dépasse la barre des 5% dans les districts de la Broye et de la Glâne. Dans le segment de la propriété (villa et PPE), les logements vacants sont aussi en hausse mais à des niveaux bien inférieurs avec un taux moyen cantonal de 0,4% en 2020.

Dans un contexte démographique ralenti

En parallèle à la hausse de l'offre en logement, le ralentissement de la dynamique démographique se poursuit dans le canton de Fribourg. Avec une évolution de +0,9% en 2019, la croissance cantonale se situe au niveau de la moyenne suisse, mais des disparités existent entre les régions. Portés par une forte activité de construction, les districts de la Veveyse (+2,21%) et de la Gruyère (+1,46%) présentent les taux de croissance les plus élevés. À l'inverse, les districts de la Sarine (+0,33%) et de la Singine (+0,67%) affichent une croissance inférieure à la moyenne cantonale. Ces disparités se retrouvent dans les principaux centres urbains du canton. La ville de Fribourg perd ainsi des habitants depuis 2017 (–0,5% en 2019), alors que les villes de Bulle et de Châtel-Saint-Denis connaissent une forte croissance démographique (resp. +1,7% et +3,8% en 2019).

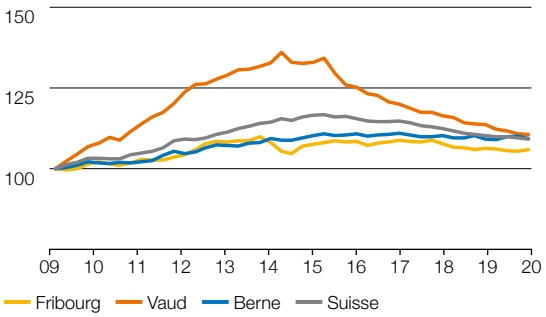
Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)

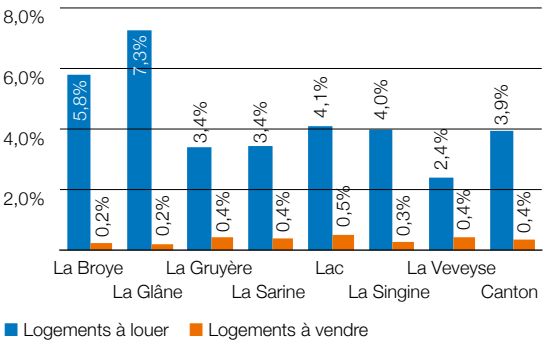


Indices des loyers des appartements

(base 100: 1er trim. 2009)

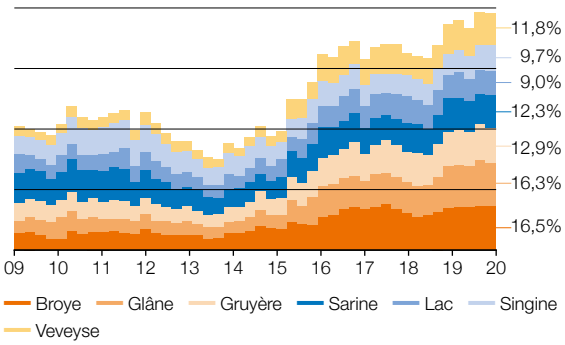


Taux de logements vacants par district en 2020



Sources: OFS, Wüest Partner

Taux de l'offre* par district, par année



**nombre de logements proposés à la location par rapport au stock de logements existants.*

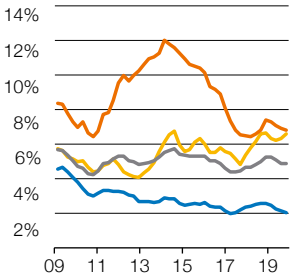
Les loyers résidentiels en légère baisse

Avec une offre qui augmente et une demande à la baisse dans le canton de Fribourg, les loyers de l'offre sur le marché locatif sont sous pression, en particulier pour le neuf où la concurrence devrait encore s'intensifier à court terme. Dans ce contexte, ce segment de marché doit être surveillé attentivement et les promoteurs doivent faire preuve d'une certaine mesure. Entre le 2ème trimestre 2019 et le 2ème trimestre 2020, l'indice des loyers de l'offre des appartements dans le canton de Fribourg est en légère baisse de 0,3%. Comparé à l'évolution en Suisse et dans le canton de Vaud, l'indice est relativement stable à Fribourg en raison des prix abordables. C'est dans le chef-lieu de Châtel-Saint-Denis que les loyers de l'offre sont les plus élevés avec un prix médian de 213 CHF/m², an au dernier trimestre.

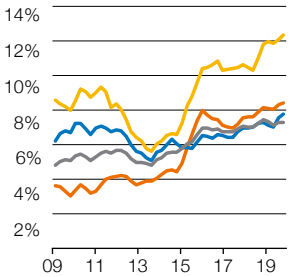
Segment commercial sous pression

Comparé au marché du logement, les inquiétudes sur le segment commercial proviennent davantage d'une diminution de la demande en raison de la crise économique liée au coronavirus qu'à une offre excédentaire en surfaces. Les possibilités d'extension des entreprises sont actuellement limitées. Une nouvelle hausse du chômage est à prévoir à court terme, en particulier dans les domaines de l'industrie manufacturière, du commerce de gros, ainsi que dans les secteurs du divertissement et de l'hôtellerie. La demande en surfaces de bureau et de vente devrait donc s'affaiblir.

Taux de l'offre PPE

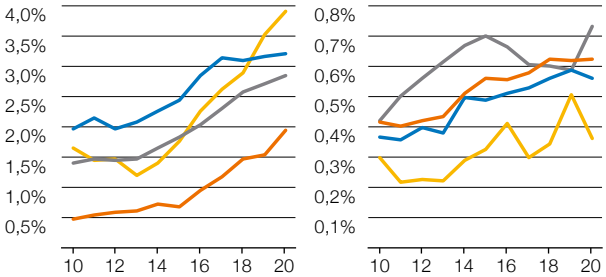


Taux de l'offre locatifs



Fribourg Vaud Berne Suisse

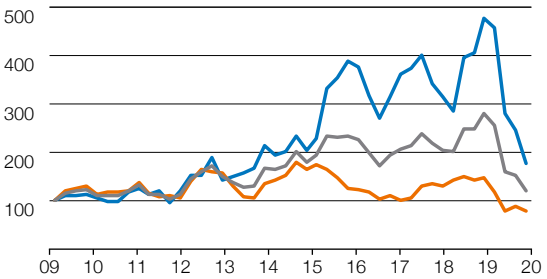
Taux de vacants des logements à louer et à vendre



Sources: OFS, Wüest Partner

Indice des demandes de permis selon l'utilisation

L'indice des demandes de permis de construire a enregistré une forte chute depuis le 4ème trimestre 2019 pour les immeubles multifamiliaux. Bien que le segment PPE soit aussi touché par cette baisse, la chute des demandes est particulièrement forte sur le segment locatif avec deux fois moins de demande au second trimestre 2020 en comparaison avec la moyenne 2016–2019.

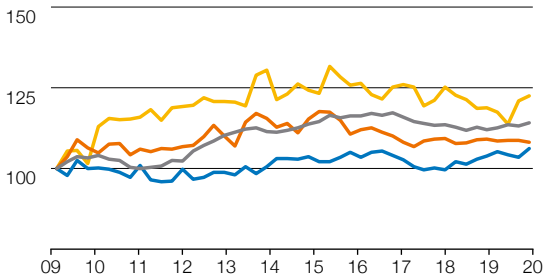


Total appartements (immeubles multifamiliaux)
Appartements en PPE Appartements en location

Sources: Documedia, Wüest Partner

Loyers des bureaux : des prix sous pression

Après une tendance baissière observée en 2018 et 2019 dans le canton de Fribourg, les loyers des bureaux ont fortement augmenté début 2020. Cette évolution pourrait s'expliquer par l'insertion de nouveaux objets de bonne qualité sur le marché. Pour les mois à venir, les prix seront sous pression en raison du contexte économique défavorable.



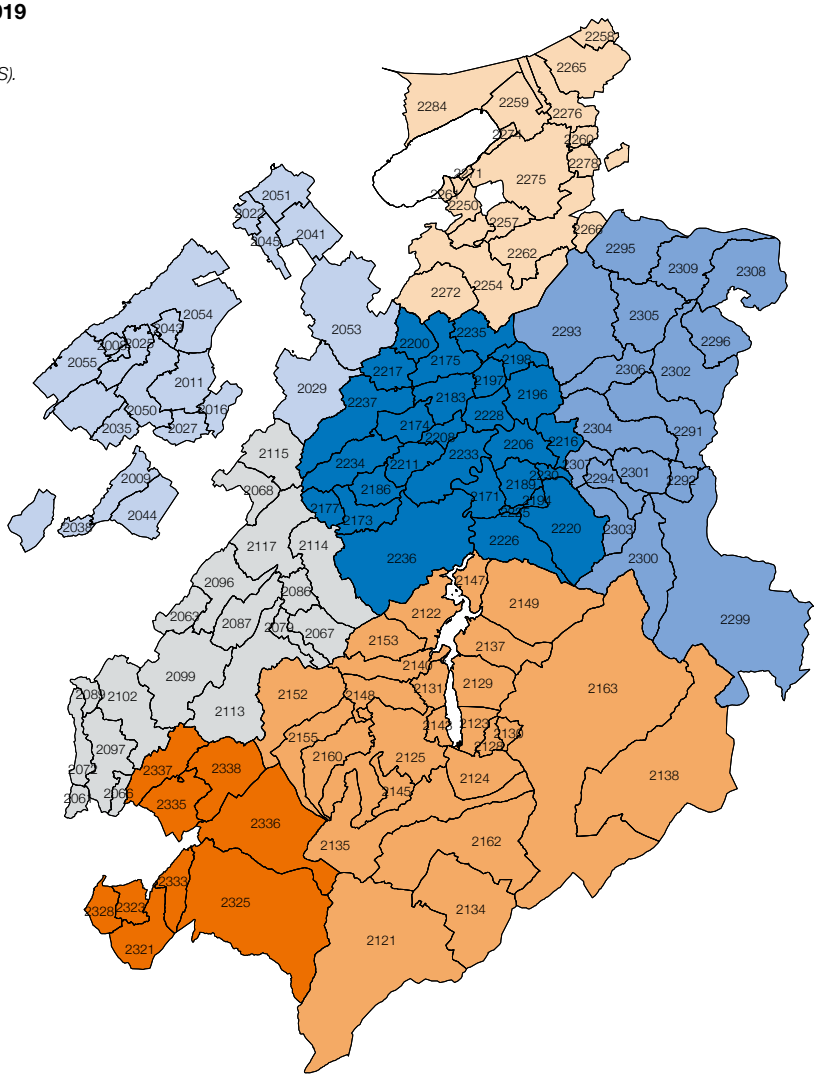
Fribourg Vaud Berne Suisse
(base 100: 1er trim. 2009)

Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2018–2019	1,03%	1,08%	1,46%	0,33%	1,13%	0,67%	2,21%	0,91%	0,53%	1,19%	0,87%
Taux de croissance annuel moyen (2009–2019)	2,58%	1,99%	2,27%	1,35%	1,40%	0,86%	2,07%	1,66%	0,66%	1,43%	1,02%
Part des étrangers (2018)	19,41%	19,48%	26,82%	28,02%	21,20%	11,22%	20,25%	22,70%	16,34%	33,19%	25,14%
Emplois											
Évolution 2016–2017	0,42%	-0,01%	2,00%	1,71%	1,28%	2,02%	1,33%	1,54%	0,41%	1,53%	0,99%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2018.4–2019. 4	2,84%	5,39%	5,22%	2,36%	5,74%	4,06%	4,21%	3,64%	3,20%	5,67%	3,02%
Chômage											
2019	1,7%	2,8%	2,4%	1,4%	2,8%	1,0%	2,8%	2,5%	1,8%	3,4%	2,3%
Taux moyen 2014–2019	2,4%	2,5%	2,5%	2,3%	1,3%	2,5%	2,6%	2,7%	2,3%	4,3%	3,0%

Évolution de la population entre 2018 et 2019

(Source: OFS)
Remarque: état des communes au 1er janvier 2019 (OFS).



- La Sarine (+ 0,3%)
- La Singine (+0,7%)
- La Broye (+1%)
- La Glâne (+1,1%)
- Lac (+1,1%)
- La Gruyère (+1,5%)
- La Veveyse (+2,2%)

N° commune	Nom de la commune	Pop. (2019)	Évol. (%)
La Sarine		**106’535**	**0,3%**
2171	Arconciel	1’036	9,4%
2173	Autigny	794	–0,4%
2174	Avry	1’928	0,2%
2175	Belfaux	3’278	0,1%
2177	Chénens	842	–1,5%
2183	Corminboeuf	2’715	1,0%
2186	Cottens	1’505	–0,6%
2189	Ependes	1’084	–0,4%
2194	Ferpicloz	266	–2,6%
2196	Fribourg / Freiburg	38’270	–0,5%
2197	Givisiez	3’176	0,4%
2198	Granges-Paccot	3’768	0,5%
2200	Grolley	1’972	2,7%
2206	Marly	8’136	–0,7%
2208	Matran	1’542	1,5%
2211	Neyruz	2’665	3,9%
2216	Pierrafortscha	161	3,2%
2217	Ponthaux	751	1,1%
2220	Le Mouret	3’139	–0,7%
2225	Senèdes	150	–6,3%
2226	Treyvaux	1’481	0,8%
2228	Villars-sur-Glâne	12’202	1,2%
2230	Villarsel-sur-Marly	72	–15,3%
2233	Hauterive	2’529	1,2%
2234	La Brillaz	2’053	0,3%
2235	La Sonnaz	1’173	–1,3%
2236	Gibloux	7’599	1,9%
2237	Prez	2’248	0,5%
La Singine		**44’329**	**0,7%**
2291	Alterswil	2’050	1,0%
2292	Brünisried	655	1,6%
2293	Düdingen	8’189	2,6%
2294	Giffers	1’637	0,1%
2295	Bösingen	3’411	0,2%
2296	Heitenried	1’402	–0,2%
2299	Plaffeien	3’623	0,8%
2300	Plasselb	1’015	–3,5%
2301	Rechthalten	1’110	0,6%
2302	St. Antoni	2’076	0,0%
2303	St. Silvester	971	1,4%
2304	St. Ursen	1’344	–0,1%
2305	Schmitten	4’033	–0,1%
2306	Tafers	3’520	1,6%
2307	Tentlingen	1’338	–0,4%
2308	Ueberstorf	2’387	0,3%
2309	Wünnewil-Flamatt	5’568	–0,3%

N° commune	Nom de la commune	Pop. (2019)	Évol. (%)
La Broye		**33’320**	**1,0%**
2008	Châtillon	489	3,4%
2009	Cheiry	392	–6,0%
2011	Cugy	1’768	0,6%
2016	Fétigny	1’068	0,3%
2022	Gletterens	1’101	2,6%
2025	Lully	1’178	3,7%
2027	Ménières	434	–0,2%
2029	Montagny	2’669	1,6%
2035	Nuvilly	444	2,8%
2038	Prévondavaux	71	9,2%
2041	Saint-Aubin	1’835	1,8%
2043	Sévaz	303	4,8%
2044	Surpierre	722	1,8%
2045	Vallon	454	1,6%
2050	Les Montets	1’521	3,0%
2051	Delley-Portalban	1’175	2,7%
2053	Belmont-Broye	5’566	0,5%
2054	Estavayer	9’792	0,4%
2055	Cheyres-Châbles	2’338	0,0%
La Glâne		**24’653**	**1,1%**
2061	Auboranges	280	-3,1%
2063	Billens-Hennens	787	1,7%
2066	Chapelle	301	4,2%
2067	Le Châtelard	365	-1,9%
2068	Châtonnaye	828	-2,2%
2072	Ecublens	336	-1,2%
2079	Grangettes	222	3,7%
2086	Massonnens	532	0,9%
2087	Mézières	1’045	0,0%
2089	Montet	394	2,6%
2096	Romont	5’374	1,2%
2097	Rue	1’522	-0,1%
2099	Siviriez	2’282	1,6%
2102	Ursy	3’270	1,9%
2113	Vuisternens-d.-Romont	2’333	0,3%
2114	Villorsonnens	1’497	4,0%
2115	Torny	975	0,8%
2117	Villaz	2’310	1,1%
Lac		**37’260**	**1,1%**
2250	Courgevaux	1’430	0,8%
2254	Courtepin	5’470	0,2%
2257	Cressier	1’001	-0,3%
2258	Fräschels	454	-1,9%
2259	Galmiz	725	6,9%
2260	Gempenach	314	7,9%
2261	Greng	173	-0,6%
2262	Gurmels	4’409	1,1%
2265	Kerzers	5’044	1,4%
2266	Kleinbösingen	701	1,2%
2271	Meyriez	573	1,1%
2272	Misery-Courtion	2’115	2,9%
2274	Muntelier	953	-2,0%
2275	Murten / Morat	8’270	-0,3%
2276	Ried	1’169	0,6%
2278	Ulmiz	449	2,0%
2284	Mont-Vully	4’010	4,7%

N° commune	Nom de la commune	Pop. (2019)	Évol. (%)
La Gruyère		**56’580**	**1,5%**
2121	Haut-Intyamon	1’558	0,7%
2122	Pont-en-Ogoz	1’904	4,3%
2123	Botterens	620	6,3%
2124	Broc	2’624	-0,9%
2125	Bulle	23’851	1,7%
2128	Châtel-sur-Montsalvens	295	3,1%
2129	Corbières	907	1,6%
2130	Crésuz	396	3,7%
2131	Echarlens	831	-1,2%
2134	Grandvillard	847	0,1%
2135	Gruyères	2’210	0,5%
2137	Hauteville	682	1,5%
2138	Jaun	643	-0,2%
2140	Marsens	1’956	2,6%
2143	Morlon	639	3,9%
2145	Le Pâquier	1’336	-0,6%
2147	Pont-la-Ville	600	-1,2%
2148	Riaz	2’788	0,5%
2149	La Roche	1’735	1,7%
2152	Sâles	1’440	-1,7%
2153	Sorens	1’119	1,6%
2155	Vaulruz	1’074	1,2%
2160	Vuadens	2’431	1,1%
2162	Bas-Intyamon	1’549	5,9%
2163	Val-de-Charmey	2’545	2,2%
La Veveyse		**19’210**	**2,2%**
2321	Attalens	3’552	1,3%
2323	Bossonnens	1’515	0,5%
2325	Châtel-St-Denis	7’188	3,8%
2328	Granges	863	-2,0%
2333	Remaufens	1’155	1,3%
2335	Saint-Martin	1’037	3,3%
2336	Semsales	1’444	1,5%
2337	Le Flon	1’200	-1,2%
2338	La Verrerie	1’256	5,5%

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidante permanente au 31 décembre 2019 dans la commune et son évolution par rapport à 2018 (source: SStat).

Impressum

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale de Fribourg (BCF). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et externes: Service de la statistique du canton de fribourg SStat (estimations mensuelles de la population résidante, chômage), Office fédéral de la statistique OFS (statistique de la population et des ménages, activités de construction, statistique des entreprises, recensement des logements et des vacants), Secrétariat d'État à l'économie Seco (chômage, PIB suisse), Teledata (nombre d'entreprises), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis) et Banque Cantonale de Fribourg (taux hypothécaires). Chiffres provisoires pour la population en 2019 (état: 13.05.2020 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2019 pour les chiffres communaux et par district de SStat).

Méthodologie

Les indications sur les loyers correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et sépare le segment le plus cher du segment le plus avantageux. Le quantile des 10% sépare les dix pour cent les plus avantageux du reste de l'offre. Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur internet figure dans notre base de données des prix de l'offre. Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. Le taux de la construction se réfère au nombre de nouveaux logements construits par rapport au stock. Le taux de vacants est calculé avec le parc de logements de 2018.

Évolution des prix

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner. Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500 m^2 et le volume de 920 m^3 (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m^2, avec une terrasse/balcon de 30 m^2 (sans garage ni place de parc).

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève

Banque Cantonale de Fribourg
Bd de Pérolles 1
1701 Fribourg

022 319 30 00
www.wuestpartner.com

0848 223 223
www.bcf.ch

Photographie: Laurent Sciboz Aéronaute

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Examen professionnel supérieur d'administratrice / administrateur de biens immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve : Estimations immobilières

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice
Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi
Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart, ORF, LAT et LPE.

Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI
Rue du Midi 2 | CH-1003 Lausanne
Téléphone +41(0)21 601 24 80
info@cseei.ch | www.cseei.ch

Numéro de candidat/e : _____

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veillez **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **240 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexes

Annexe 1 : Table de mortalité de la population suisse 2015
Annexe 2 : Facteur d'actualisation des rentes à terme échu
Annexe 3 : Facteur d'escompte
Annexe 4 : Plan du théâtre Equilibre à Fribourg
Annexe 5 : Plan de situation pour exercice C9

Abréviations

CC Code civil suisse
SIA Société suisse des ingénieurs et architectes

Epreuves	Sujet	Points
A	Notions et bases, théorie	38
B	Notions et bases, pratique	122
C	Tâches pratiques d'estimation	80
	Total	**240**

Numéro de candidat/e : _____

A) Notions et bases, théorie - Questions à choix multiples 38 Points

Evaluation des groupes de questions A1 – A19

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte	=	0.5 points	=	0.5
Réponse fausse	=	0.0 points	=	0.0

Exercice A1 Qu'entend-on par « **méthode d'évaluation hédoniste** » ?			**2**	
Méthode de comparaison statistique, sur la base des données actuelles du marché	❑ juste	❑ faux	0.5	
Méthode d'évaluation des banques	❑ juste	❑ faux	0.5	
Méthode d'évaluation spéciale qui s'applique uniquement pour un logement à usage personnel	❑ juste	❑ faux	0.5	
Méthode de comparaison statistique qui s'appuie exclusivement sur des données publiques	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A2 Quels sont les éléments qui entrent dans la composition de la **valeur réelle** ?			**2**	
Coûts du terrain, des aménagements extérieurs, du bâtiment et les frais secondaires	❑ juste	❑ faux	0.5	
Somme de la valeur réelle du bâtiment existant sans terrain, mais avec aménagements extérieurs et frais accessoires	❑ juste	❑ faux	0.5	
Somme de tous les revenus locatifs potentiels	❑ juste	❑ faux	0.5	
Volume du bâtiment multiplié par un prix au m^3, moins la vétusté	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e : _____

Exercice A3 Depuis le début de l'année 2003, une nouvelle **norme SIA** est applicable pour la détermination du volume du bâtiment.			**2**	
La norme SIA 416 remplace la norme SIA 116	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le volume du bâtiment, calculé selon la norme SIA 416, comprend des suppléments pour les toits et les sols.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La norme SIA 416 a pour objectif de structurer et d'uniformiser le calcul des volumes et des surfaces des bâtiments.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le volume total d'un bâtiment calculé selon la norme SIA 416 est souvent plus élevé que selon la norme SIA 116.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A4 Lors du calcul de la valeur de rendement, les **coûts** afférents au bien immobilier sont pris en compte dans le taux de capitalisation. Cochez parmi les propositions de coûts suivantes, celles qui **sont prises en compte** dans le taux de capitalisation.			**2**	
Impôts fonciers	❑ juste	❑ faux	0.5	
Charges d'exploitation	❑ juste	❑ faux	0.5	
Frais d'entretien	❑ juste	❑ faux	0.5	
Frais de chauffage	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A5 Les facteurs suivants influencent **négativement** la valeur vénale :			**2**	
Droit d'habitation	❑ juste	❑ faux	0.5	
Limitation de la hauteur des plantations	❑ juste	❑ faux	0.5	
Droit d'usufruit	❑ juste	❑ faux	0.5	
Droit de préemption (non qualifié)	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e : _____

Exercice A6 Quels facteurs déterminent la **micro-situation** ?			**2**	
Desserte de transports en commun	❑ juste	❑ faux	0.5	
Vue sur le lac	❑ juste	❑ faux	0.5	
Distance par rapport aux infrastructures de base (école, etc...)	❑ juste	❑ faux	0.5	
Nombre de places de parking privées	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A7 Les affirmations suivantes correspondent à la **valeur locative durable par année**			**2**	
La valeur locative durable correspond toujours au revenu locatif annuel effectif	❑ juste	❑ faux	0.5	
La valeur locative durable correspond au loyer libre, qui se situe toujours au-dessus du revenu locatif annuel effectif	❑ juste	❑ faux	0.5	
La valeur locative durable est le revenu annuel estimé comme réalisable durablement	❑ juste	❑ faux	0.5	
La valeur locative durable correspond au rendement net légalement autorisé de location.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A8 Quels sont les objets évalués principalement par la méthode de **valeur de rendement** ?			**2**	
Maison individuelle	❑ juste	❑ faux	0.5	
Immeuble locatif	❑ juste	❑ faux	0.5	
Propriété par étage	❑ juste	❑ faux	0.5	
Objet industriel à usage propre	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e : _____

Exercice A9 Quels effets peut produire le **remplacement de fenêtres** dans une ancienne construction sans mise en place d'une isolation thermique supplémentaire ?			**2**	
Amélioration de l'isolation acoustique (bruit de la route, avion, etc.)	❑ juste	❑ faux	0.5	
Réduction des frais de chauffage	❑ juste	❑ faux	0.5	
Apparition de moisissures	❑ juste	❑ faux	0.5	
Suppression des ponts de froid	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A10 Que signifie « **objet d'amateur** » pour un immeuble ?			**2**	
Objets qui intéressent uniquement les spécialistes (architecte, entreprise générale) en raison du manque d'entretien	❑ juste	❑ faux	0.5	
Objets qui sont commercialisables et vendables dans un bref délai	❑ juste	❑ faux	0.5	
Objets qui, de par leur nature et/ou leur situation, ne sont susceptibles d'intéresser qu'un cercle d'acheteurs limités	❑ juste	❑ faux	0.5	
Objets très appréciés en raison de leur rendement élevé	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A11 Le taux de capitalisation **brut** est calculé à partir du taux de capitalisation net et…			**2**	
…des suppléments pour les frais d'exploitation, d'entretien, administratifs et de remise en état ainsi que le risque locatif.	❑ juste	❑ faux	0.5	
….des suppléments pour la macro et micro-situation, les frais d'exploitation, d'entretien, administratifs et de remise en état ainsi que les provisions courues.	❑ juste	❑ faux	0.5	
….des suppléments pour les frais d'exploitation et administratifs ainsi que les provisions courues pour les agrandissements	❑ juste	❑ faux	0.5	
….un supplément de 1% sur le taux de capitalisation pour les bâtiments datant de > 20 ans	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e : _____

Exercice A12 Toutes les cuisines aménagées et les deux salles de bains d'un **immeuble locatif d'habitation** constitué de 10 logements de 4,5 pièces doivent être complètement rénovées dans un standard de **qualité locatif usuel** (y compris remplacement des conduites horizontales et travaux de carrelage). Dans quelle fourchette de prix vont se situer ces travaux de rénovation ? Année 1992 (pas d'amiante)			**2**	
CHF 50'000.- à 150'000.-	❑ juste	❑ faux	0.5	
CHF 200'000.- à 400'000.-	❑ juste	❑ faux	0.5	
CHF 500'000.- à 600'000.-	❑ juste	❑ faux	0.5	
CHF 700'000.- à 900'000.-	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A13 Qu'est-ce que l'on entend par un immeuble constitué en **droit de superficie** ?			**2**	
Il s'agit d'un droit en vertu duquel une personne a la faculté d'ériger des constructions au-dessus ou au-dessous d'un fonds grevé par ce droit.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Il s'agit d'un droit en vertu duquel un superficiant peut construire sur un terrain appartenant à un superficiaire.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Il s'agit d'un droit en vertu duquel une personne a la faculté d'ériger des constructions au-dessus d'un fonds grevé par ce droit.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le droit de superficie permet à quelqu'un de réaliser une construction sur un terrain dont il n'est pas également propriétaire.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e : _____

Exercice A14 Que signifie la notion **« indemnité de retour »** dans un contrat de DDP ?			**2**	
La convention concernant une éventuelle compensation financière que le superficiaire doit au superficiant à l'échéance du droit de superficie.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La convention concernant une éventuelle compensation financière à l'échéance du droit de superficie (retour).	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le dédommagement spécifique à une résiliation anticipée du DDP.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La convention concernant une éventuelle compensation financière que le superficiant perçoit annuellement jusqu'à l'échéance du droit de superficie.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A15 Comment est défini le **coefficient d'utilisation** du sol ?			**2**	
Ratio entre la surface brute de plancher et la surface de la parcelle	❑ juste	❑ faux	0.5	
Ratio entre le volume d'assurance incendie et la surface de la parcelle	❑ juste	❑ faux	0.5	
Ratio entre la totalité des surfaces utilisées et la totalité des surfaces des étages	❑ juste	❑ faux	0.5	
Ratio entre la surface utile principale et la surface des abords	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A16 Les affirmations suivantes, concernant les **sites pollués**, sont-elles justes ou fausses ?			**2**	
Un site pollué est aussi un site contaminé	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un site pollué est toujours répertorié au cadastre cantonal	❑ juste	❑ faux	0.5	
Une maison familiale des années 40 avec une citerne à mazout à simple paroi est répertoriée d'office comme site pollué.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'investigation d'un site est nécessaire lorsqu'une nuisance pour l'environnement existe ou est à craindre.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e : _____

Exercice A17 Quel est, en 2020, le **volume moyen usuel** d'une maison familiale neuve de quatre chambres et entièrement excavée ?			**2**	
300 – 550 m^3	❑ juste	❑ faux	0.5	
1'500 – 1'700 m^3	❑ juste	❑ faux	0.5	
1'250 – 1'500 m^3	❑ juste	❑ faux	0.5	
600 – 1'200 m^3	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A18 La « ***valeur actuelle »*** détermine la valeur d'un bien en fonction :			**2**	
du profit généré par le passé	❑ juste	❑ faux	0.5	
du profit généré à l'avenir par les cash-flows. La valeur actuelle sur un horizon d'estimation de 120 ans peut être identique à sa valeur de rendement	❑ juste	❑ faux	0.5	
de l'âge de l'immeuble	❑ juste	❑ faux	0.5	
du revenu temporaire supplémentaire	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A19 Quel est la cause du plus grand nombre de **dégâts** aux constructions ?			**2**	
Une importante exposition au rayonnement solaire	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'eau sous toutes ses formes (glace, liquide, vapeur)	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le raccourcissement des délais d'exécution	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le froid	❑ juste	❑ faux	0.5	

Numéro de candidat/e : _____

B) Notions et bases, pratique - Questions générales — 122 Points

Exercice B1 Quels documents doivent être demandés au client pour l'établissement d'une expertise d'évaluation pour un appartement en propriété par étage en usage propre ? Indiquez **six documents** nécessaires pour l'évaluation de la propriété par étage.	**3**
……..…….. ……..…….. ……..…….. ……..…….. ……..…….. ……..…….. …….…….……..	

Exercice B2 Citez au minimum **quatre servitudes** ou charges qui **influencent** la valeur vénale d'un objet de rendement.	**4**
……..…….. ……..…….. ……..…….. ……..…….. ……..…….. …….…….……..	

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B3 Citez la définition de la **valeur vénale**, qui est généralement acceptée dans le domaine de l'expertise immobilière.	**5**	
…… …… …… …… ……		

Exercice B4 Un client souhaite savoir comment la ***valeur réelle*** selon le CFC est représentée dans l'évaluation de sa maison existante. Il vous demande quels sont les avantages et inconvénients de la méthode de la valeur réelle.	**6**	
a) Représentation de la ***valeur réelle*** selon les CFC d'un objet existant.	**2**	
b) **Deux avantages** de la méthode de la valeur réelle.	**2**	
c) **Deux inconvénients** de la méthode de la valeur réelle.	**2**	
a) …… …… …… …… …… …… …… b) …… ……		

……..……..

……..

c) ……..……..

……..……..

……..……..

……..……..

Exercice B5 **8**

Un client souhaite l'évaluation d'un immeuble commercial. Il vous révèle en même temps que le locataire principal (200 m²) paye un **loyer au-dessus** du niveau du marché jusqu'à l'expiration du contrat de location. Taux brut et net pour l'affectation commerciale : 6,20 % / 4,60 %.

a) Indiquez les méthodes d'évaluations qui peuvent être utilisées pour l'évaluation d'un immeuble commercial. **2**

b) Calculez comment ce contrat de location favorable est pris en compte dans votre évaluation en partant du principe que la valeur locative durable, pour le même type de locaux, est à CHF 200.-/m²/an alors que le locataire principal paye CHF 350.-/m²/an. Son bail est encore valable 6 ans. **6**

a) ……..……..…..

……..……..

……..……..

……..……...

……..……..

b) ……..……...

……..……..

……..……..

……..……..

……..……..

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B6	**12**	
Une maison familiale de 140 m² à Yverdon fait l'objet d'un droit d'habitation en faveur d'un couple ; • Madame a 71 ans et Monsieur a 76 ans. • Madame a deux sœurs ; Jeanne 74 ans et Marie 78 ans • Loyer moyen sur la commune : 210.-/m²/an • Une hypothèque de CHF 250'000.- réside sur l'immeuble • Selon les annexes		
a) Citez **quatre différences** entre droit **d'habitation** et **usufruit**	**4**	
b) Avec quel **taux de capitalisation** prenez-vous en compte ce droit et pourquoi ?	**4**	
c) **Calculez** la valeur de ce droit d'habitation lors de l'évaluation de la maison.	**4**	

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B7	**10**	
En tant que professionnel de l'immobilier, vous pourriez être amené à évaluer un **terrain** non construit.		
a) Citez **deux méthodes** d'évaluation.	**2**	
b) Expliquez leur **différence**.	**4**	
c) Comment la question de **temporalité** doit-elle être intégrée dans la valeur ?	**4**	

a) ……

……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B8 Dans la plupart des cantons, l'assurance immobilière est un établissement **étatique**. Le rapport d'estimation de cette dernière comprend des informations qui sont importantes pour l'estimateur. Citez **quatre informations** provenant de cette estimation et qui sont utilisées dans l'évaluation.	**4**	
…… …… …… …… ……		

Exercice B9	**8**	
a) Expliquez la **différence** entre CAPEX et OPEX et leurs significations.	**4**	
b) Indiquez des ratios de prix au m² pour un immeuble de logement des années 70 rénové en 2012 et dont les fenêtres ont été changées et les façades isolées.	**4**	
a) …… …… …… …… b) …… …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B10 Que signifie DCF en estimation immobilière et quelle en est la définition ?	**4**	
…… …… …… …… …… …… …… ……		

Exercice B11 Citez **trois avantages** et **trois risques** de l'évaluation DCF.	**6**	
…… …… …… …… …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B12	**6**	
a) Que signifie **WACC** ou **CMPC** et donnez une **définition**. Dans quel cas l'utilise-t-on ?	**3**	
b) Calculez la WACC à l'aide des informations suivantes : - part de fonds propres de 20% avec un rendement exigé de 9% - part de capitaux empruntés de 80% avec un intérêt de l'emprunt de 1.5%	**3**	

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

Exercice B13	**4**	
Deux experts parfaitement compétents ont été mandatés chacun par un acheteur potentiel pour estimer un immeuble d'habitation locatif proposé à la vente. Le premier estime un prix de 12 millions CHF et le second un prix de 15 millions CHF. Comment expliquez-vous cette différence ? Qu'est-ce qui pourrait **justifier** cet écart en sachant que les deux valeurs sont **correctes**.		

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B14	**4**	
Un particulier a acheté une villa pour CHF 1,4 million en janvier 2019. En septembre, il perd son emploi et se voit dans l'incapacité de payer les annuités. Le créancier obtient que la villa soit **vendue aux enchères** en mars 2020. Elle est vendue au prix de CHF 1,1 million.		
a) Comment expliquez-vous la différence entre le prix d'achat et le prix de vente ?	**2**	
b) Comment se nomme une valeur demandée à un expert dans le cadre légal d'une faillite ?	**2**	
a) ……		
……		
……		
……		
……		
b) ……		
……		
……		
……		
……		

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B15	**8**	
Depuis 1998, Minergie est le label suisse pour les bâtiments.		
a) De quoi traite Minergie ?	**2**	
b) Quel serait l'impact sur les coûts de construction en % du CFC 2 ?	**2**	
c) Citez **trois éléments techniques** nécessaires pour l'obtention du label.	**2**	
d) Que signifie le complément ECO sur un label Minergie ?	**2**	

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

c) ……

……

……

d) ……

……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B16	**6**	
Le 11 mars 2012, le peuple suisse a accepté l'initiative de M. Franz Weber. En quoi consiste la Lex Weber qui en résulte et quel impact a-t-elle sur l'évaluation d'un objet ?		
…… …… …… …… …… …… ……		

Exercice B17	**4**	
Que signifie **LDFR** et que régit cette loi ?		
…… …… …… …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B18	**4**	
Quelles informations essentielles peuvent-être trouvées sur les **portails cartographiques** des cantons dans le cadre d'une évaluation ? Citez **quatre éléments**.		
…… …… …… …… …… ……		

Exercice B19	**10**	
Bien qu'interdit depuis plusieurs décennies, **l'amiante** représente encore aujourd'hui une menace pour la santé des travailleurs.		
a) Pourquoi l'amiante est-il dangereux pour la santé ?	**2**	
b) Citez **trois éléments de construction** pouvant contenir de l'amiante.	**2**	
c) Dans quels types de bâtiments sommes-nous susceptibles de trouver de l'amiante ?	**2**	
d) Sous quelle forme peut se présenter l'amiante dans un bâtiment ?	**2**	
e) Comment réagir en cas de présence d'amiante ?	**2**	
a) …… …… …… …… b) …… …… ……		

Numéro de candidat/e : _____

c) ……

……

……

……

d) ……

……

……

……

e) ……

……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice B20	**6**	
a) Pourquoi est-ce que le rendement net effectif ne décrit pas la rentabilité pour un investisseur ?	**3**	
b) Comment peut-on expliquer que son usage soit très répandu dans la pratique immobilière ?	**3**	
a) ……..		
……..		
……..		
……..		
……..		
……..		
b) ……..		
……..		
……..		
……..		
……..		
……..		

Numéro de candidat/e : _____

C) Tâches pratiques d'estimation - Questions générales 80 Points

Exercice C1	**10**	
L'immeuble locatif à évaluer a un état locatif durable de CHF 165'000.-/an, y.c. frais accessoires, sans frais de chauffage. Il est bien situé et construit il y a 5 ans.		
a) Calculez la valeur de rendement. Taux de capitalisation brute 5,56% / capitalisation net 3,70%	**2**	
b) Comment expliquez-vous cette différence entre le taux net et le taux brut ?	**4**	
c) Quel pourrait être la décomposition du taux brut, en % et par catégorie ?	**4**	

a) ……

……

……

b) ……

……

……

……

c) ……

……

……

……

……

……

……

……

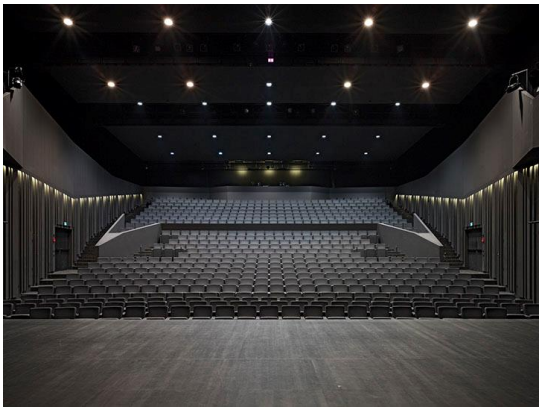
……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice C2 Issue d'un concours d'architecture lancé par les communes de Fribourg, Villars-sur-Glâne, Granges-Paccot, Givisiez et Corminboeuf en juillet 2000, la salle de spectacle, appelée aujourd'hui Equilibre, est l'œuvre de l'architecte zurichois Jean-Pierre Dürig. Sur la base des plans en **annexe**, calculez le **volume** de ce bâtiment selon la **norme SIA 416**.	**12**	



© Ruedi Walti

Numéro de candidat/e : _____

Exercice C3 — **8**

a) Actualisez les cash flows des années 2021 à 2025. i = 3,5% — **4**

b) Dans le tableau ci-dessous, qui crée le plus de valeur entre la variante A et la variante B et pourquoi ? — **4**

	Variante A Cash Flow net	Variante B Cash Flow net
Aujourd'hui	-100	-100
2021	+60	+20
2022	+60	+20
2023	+40	+40
2024	+20	+60
2025	+20	+60
Total	**+100**	**+100**

a) ……

……

……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice C4

10

Dans le tableau DCF ci-dessous, expliquez :

a) Pourquoi, en 2021, les recettes locatives sont à CHF 0.- ? **2**

b) Pourquoi y a-t-il une différence entre les recettes des années 2 et 3 ? **2**

c) Que représentent les 2% dans la ligne des recettes locatives et qu'en pensez-vous ? **2**

d) Quel est le cash-flow libre en année 2024 ? **2**

e) Quelle est la valeur vénale de cet immeuble ? **2**

exploitation		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2045**	**2046**
		0	1	2	3	4	5	25	26
produits									
recette locatives	2.0%	119 000	0	105 519	150 741	153 756	156 831	233 043	237 704
total produits		**119 000**	**0**	**105 519**	**150 741**	**153 756**	**156 831**	**233 043**	**237 704**
	c)		a)		b)				
charges									
charges courantes	20.0%	-23 800	0	-21 104	-30 148	-30 751	-31 366	-46 609	-47 541
vacances	1.2%	-1 428	0	-1 266	-1 809	-1 845	-1 882	-2 797	-2 852
travaux			**-916 055**						
total charges		**-25 228**	**-916 055**	**-22 370**	**-31 957**	**-32 596**	**-33 248**	**-49 405**	**-50 393**
revenu net		**93 772**	**-916 055**	**83 149**	**118 784**	**121 160**	**123 583**	**183 638**	**187 311**
prix de revente								4 598 661	
VA RN	5.5%	848 433	1 811 321	1 828 157	1 810 287	1 789 055	1 764 228		
VA prix revente		1 200 223	1 266 475	1 336 384	1 410 153	1 487 993	1 570 131	4 598 661	
prix équivalent		**2 048 655**	**3 077 796**	**3 164 541**	**3 220 440**	**3 277 048**	**3 334 359**	**4 598 661**	
prix									
coût d'acquisition	4.0%	-81 946							
VAN									
TRI	5.5%	-2 048 655	-916 055	83 149	118 784	121 160	123 583	4 782 299	

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

c) ……

……

……

……

d) ……

……

e) ……

……

Exercice C5	**4**	
Donnez un exemple dans lequel une valeur de **continuation** devrait être utilisée.		

……

……

……

……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e : _____

Exercice C6	**6**	
a) Nommez **trois exigences** particulières à l'établissement d'expertises d'arbitrage et judiciaires.	**3**	
b) Citez **trois éléments** à mettre dans le « disclaimer » (avis de non-responsabilité) pour un expert indépendant.	**3**	
a) ……		
……		
……		
b) ……		
……		
……		

Exercice C7	**12**	
Dans le cas d'un immeuble d'habitation locatif sur un terrain en DDP, quelle est la **rentabilité maximale selon le droit du bail** que le superficiant et le superficiaire peuvent exiger sur leurs fonds propres pour un immeuble d'habitation locatif.		
a) Rendement sur fonds propres pour le **superficiant**.	**4**	
b) Rendement sur fonds propres pour le **superficiaire**.	**4**	
c) Comment jugez-vous cette situation ?	**4**	
a) ……		
……		
……		
……		
b) ……		
……		
……		
……		

c) ……

……

……

……

……

……

Exercice C8 6

Ajoutez les montants manquants, à la date de référence, si une rente postnumerando (à terme échu) de 500.- est versée annuellement et les intérêts sur le capital initial sont ajoutés. Le taux d'intérêt est de 10 % chacun.

	Année 1		Année 2		Année 3	
	01.01	31.12	01.01	31.12	01.01	31.12
Capital, y.c. intérêt 10%	5 000	5 500				
Paiement de la rente						
Intérêt sur la rente 10%						
Total						

Numéro de candidat/e : _____

Exercice C9	**12**	
Vous êtes mandaté par un client afin de déterminer le prix d'achat maximal d'un terrain qu'il convoite. L'entier des 1'580 m² est en zone à bâtir et pratiquement plat. Vous trouvez le plan de situation ci-joint.		
Le règlement communal donne les informations suivantes :		
La zone résidentielle à moyenne densité destinée : 1) à l'habitation individuelle ou individuelle groupée 2) à l'habitation collective 3) aux activités de service d'intérêt général		
• Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) 0.85 • Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains. • L'indice d'occupation du sol maximal est fixé à 0.45. • La hauteur totale maximale d'un bâtiment est fixée à 13.00 m. • Le degré de sensibilité II est attribué à cette zone. • Distance à la limite min. h/2, min. 4.00m • La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m • La distance à l'axe des routes est fixée à 8.00 m • Pour la région, le prix des surfaces de vente nette PPE moyen au m² est de CHF 5'800.-/m² et pour la location, CHF 210.-/m².		
a) Quelle stratégie permettrait de faire l'offre d'achat la plus élevée et pourquoi ?	**4**	
b) Quel pourrait-être le prix d'achat maximal pour votre client ? Développez votre raisonnement.	**8**	
a) …… …… …… …… …… …… …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e : _____

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Examen professionnel supérieur
d'administratrice / administrateur de biens immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve : Estimations immobilières
Annexes

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Annexe 1 : Table de mortalité de la population suisse 2015

Annexe 2 : Facteur d'actualisation des rentes à terme échu

Annexe 3 : Facteur d'escompte

Annexe 4 : Plan du théâtre Equilibre à Fribourg

Annexe 5 : Plan de situation pour exercice C9

Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI
Rue du Midi 2 | CH-1003 Lausanne
Telefon +41(0)21 601 24 80
info@cseei.ch | www.cseei.ch

Numéro de candidat/e : _____

Annexe 1 : Table de mortalité de la population suisse 2015 (OFS, 2017)

Table de mortalité de la population suisse 2015

Hommes		**Hommes**			**Femmes**		**Femmes**	
Probabilité de décès dans l'année	Nombre de survivants	Nombre de décès durant l'année	Espérance moyenne de vie	**Âge**	Probabilité de décès dans l'année	Nombre de survivants	Nombre de décès durant l'année	Espérance moyenne de vie
0.002301	96 860	223	32.3	**50**	0.001454	98 207	143	35.9
0.002549	96 637	247	31.4	**51**	0.001625	98 064	159	35.0
0.002826	96 390	272	30.5	**52**	0.001810	97 905	177	34.0
0.003136	96 118	301	29.6	**53**	0.002007	97 728	197	33.1
0.003481	95 817	334	28.7	**54**	0.002215	97 531	216	32.1
0.003867	95 483	369	27.8	**55**	0.002433	97 315	236	31.2
0.004295	95 114	409	26.9	**56**	0.002663	97 079	259	30.3
0.004771	94 705	452	26.0	**57**	0.002905	96 820	281	29.4
0.005297	94 253	499	25.1	**58**	0.003163	96 539	306	28.5
0.005877	93 754	551	24.2	**59**	0.003438	96 233	330	27.5
0.006513	93 203	607	23.4	**60**	0.003735	95 903	359	26.6
0.007209	92 596	667	22.5	**61**	0.004058	95 544	387	25.7
0.007966	91 929	733	21.7	**62**	0.004414	95 157	420	24.8
0.008786	91 196	801	20.8	**63**	0.004808	94 737	456	23.9
0.009670	90 395	874	20.0	**64**	0.005251	94 281	495	23.1
0.010624	89 521	951	19.2	**65**	0.005748	93 786	539	22.2
0.011658	88 570	1 033	18.4	**66**	0.006309	93 247	588	21.3
0.012783	87 537	1 119	17.6	**67**	0.006943	92 659	644	20.4
0.014014	86 418	1 211	16.9	**68**	0.007659	92 015	704	19.6
0.015367	85 207	1 309	16.1	**69**	0.008471	91 311	774	18.7
0.016863	83 898	1 415	15.3	**70**	0.009393	90 537	850	17.9
0.018529	82 483	1 528	14.6	**71**	0.010442	89 687	937	17.0
0.020395	80 955	1 651	13.8	**72**	0.011639	88 750	1 033	16.2
0.022500	79 304	1 785	13.1	**73**	0.013007	87 717	1 141	15.4
0.024888	77 519	1 929	12.4	**74**	0.014574	86 576	1 261	14.6
0.027608	75 590	2 087	11.7	**75**	0.016376	85 315	1 398	13.8
0.030715	73 503	2 257	11.0	**76**	0.018458	83 917	1 549	13.0
0.034275	71 246	2 442	10.4	**77**	0.020875	82 368	1 719	12.3
0.038364	68 804	2 640	9.7	**78**	0.023692	80 649	1 911	11.5
0.043078	66 164	2 850	9.1	**79**	0.026992	78 738	2 125	10.8
0.048528	63 314	3 073	8.5	**80**	0.030877	76 613	2 366	10.1
0.054849	60 241	3 304	7.9	**81**	0.035473	74 247	2 633	9.4
0.062206	56 937	3 542	7.3	**82**	0.040938	71 614	2 932	8.7
0.070795	53 395	3 780	6.8	**83**	0.047472	68 682	3 261	8.0
0.080838	49 615	4 011	6.2	**84**	0.055306	65 421	3 618	7.4
0.092497	45 604	4 218	5.7	**85**	0.064645	61 803	3 995	6.8
0.105900	41 386	4 383	5.3	**86**	0.075676	57 808	4 375	6.3
0.121138	37 003	4 482	4.8	**87**	0.088568	53 433	4 732	5.7
0.138239	32 521	4 496	4.4	**88**	0.103452	48 701	5 038	5.2
0.157144	28 025	4 404	4.1	**89**	0.120386	43 663	5 257	4.8
0.177681	23 621	4 197	3.7	**90**	0.139327	38 406	5 351	4.4
0.199533	19 424	3 876	3.4	**91**	0.160085	33 055	5 291	4.0
0.222213	15 548	3 455	3.2	**92**	0.182292	27 764	5 061	3.7
0.245053	12 093	2 963	3.0	**93**	0.205363	22 703	4 663	3.4
0.267350	9 130	2 441	2.7	**94**	0.228587	18 040	4 124	3.1
0.288912	6 689	1 933	2.6	**95**	0.251513	13 916	3 500	2.9
0.309809	4 756	1 473	2.4	**96**	0.273813	10 416	2 852	2.7
0.330246	3 283	1 084	2.3	**97**	0.295211	7 564	2 233	2.5
0.350570	2 199	771	2.1	**98**	0.315499	5 331	1 682	2.4
0.371262	1 428	530	2.0	**99**	0.334545	3 649	1 221	2.2

Annexe 2 : Facteur d'actualisation des rentes à terme échu (1/2)

La formule de conversion en une rente anticipée est la suivante :
Facteur d'actualisation de la rente anticipée =
Facteur d'actualisation des rentes à terme échu x coefficient d'intérêt

Exemple : Taux d'intérêt i = 4½ % ; coefficient d'intérêt = 1,045 ; n = 10 ans :
Facteur d'actualisation de la rente anticipée = 7,91 x 1,045 ≈8,27

années	**Taux d'intérêt en %**								
	2½	**2¾**	**3**	**3¼**	**3½**	**3¾**	**4**	**4¼**	**4½**
1	0,98	0,97	0,97	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96	0,96
2	1,93	1,92	1,91	1,91	1,90	1,89	1,89	1,88	1,87
3	2,86	2,84	2,83	2,82	2,80	2,79	2,78	2,76	2,75
4	3,76	3,74	3,72	3,69	3,67	3,65	3,63	3,61	3,59
5	4,65	4,61	4,58	4,55	4,52	4,48	4,45	4,42	4,39
6	5,51	5,46	5,42	5,37	5,33	5,29	5,24	5,20	5,16
7	6,35	6,29	6,23	6,17	6,11	6,06	6,00	5,95	5,89
8	7,17	7,09	7,02	6,95	6,87	6,80	6,73	6,66	6,60
9	7,97	7,88	7,79	7,70	7,61	7,52	7,44	7,35	7,27
10	8,75	8,64	8,53	8,42	8,32	8,21	8,11	8,01	7,91
11	9,51	9,38	9,25	9,13	9,00	8,88	8,76	8,64	8,53
12	10,26	10,10	9,95	9,81	9,66	9,52	9,39	9,25	9,12
13	10,98	10,81	10,63	10,47	10,30	10,14	9,99	9,83	9,68
14	11,69	11,49	11,30	11,11	10,92	10,74	10,56	10,39	10,22
15	12,38	12,16	11,94	11,72	11,52	11,32	11,12	10,93	10,74
16	13,06	12,80	12,56	12,32	12,09	11,87	11,65	11,44	11,23
17	13,71	13,44	13,17	12,90	12,65	12,40	12,17	11,93	11,71
18	14,35	14,05	13,75	13,47	13,19	12,92	12,66	12,41	12,16
19	14,98	14,65	14,32	14,01	13,71	13,42	13,13	12,86	12,59
20	15,59	15,23	14,88	14,54	14,21	13,90	13,59	13,29	13,01
21	16,18	15,79	15,42	15,05	14,70	14,36	14,03	13,71	13,40
22	16,77	16,34	15,94	15,55	15,17	14,80	14,45	14,11	13,78
23	17,33	16,88	16,44	16,02	15,62	15,23	14,86	14,50	14,15
24	17,88	17,40	16,94	16,49	16,06	15,64	15,25	14,86	14,50
25	18,42	17,91	17,41	16,94	16,48	16,04	15,62	15,22	14,83
26	18,95	18,40	17,88	17,37	16,89	16,43	15,98	15,56	15,15
27	19,46	18,88	18,33	17,79	17,29	16,80	16,33	15,88	15,45
28	19,96	19,35	18,76	18,20	17,67	17,15	16,66	16,19	15,74
29	20,45	19,81	19,19	18,60	18,04	17,50	16,98	16,49	16,02
30	20,93	20,25	19,60	18,98	18,39	17,83	17,29	16,78	16,29
35	23,15	22,29	21,49	20,72	20,00	19,32	18,66	18,05	17,46
40	25,10	24,08	23,11	22,21	21,36	20,55	19,79	19,08	18,40
45	26,83	25,64	24,52	23,47	22,50	21,58	20,72	19,91	19,16
50	28,36	27,00	25,73	24,55	23,46	22,43	21,48	20,59	19,76
55	29,71	28,19	26,77	25,47	24,26	23,15	22,11	21,14	20,25
60	30,91	29,22	27,68	26,25	24,94	23,74	22,62	21,59	20,64
65	31,96	30,13	28,45	26,92	25,52	24,23	23,05	21,96	20,95
70	32,90	30,92	29,12	27,49	26,00	24,64	23,39	22,25	21,20
75	33,72	31,61	29,70	27,97	26,41	24,98	23,68	22,49	21,40
80	34,45	32,21	30,20	28,39	26,75	25,26	23,92	22,69	21,57
85	35,10	32,74	30,63	28,74	27,04	25,50	24,11	22,85	21,70
90	35,67	33,20	31,00	29,04	27,28	25,70	24,27	22,97	21,80
95	36,17	33,60	31,32	29,30	27,48	25,86	24,40	23,08	21,88
100	36,61	33,95	31,60	29,51	27,66	25,99	24,50	23,16	21,95
∞	40,00	36,36	33,33	30,77	28,57	26,66	25,00	23,53	22,22

© USECE + CSE/SVIT 2012

Annexe 2 : Facteur d'actualisation des rentes à terme échu (2/2)

Numéro de candidat/e : _____

années	Taux d'intérêt en %								
	4¾	5	5½	6	6½	7	7½	8	8½
1	0,95	0,95	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92
2	1,87	1,86	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77
3	2,74	2,72	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55
4	3,57	3,55	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28
5	4,36	4,33	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94
6	5,12	5,08	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55
7	5,84	5,79	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12
8	6,53	6,46	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64
9	7,19	7,11	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12
10	7,82	7,72	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56
11	8,42	8,31	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97
12	8,99	8,86	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34
13	9,54	9,39	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69
14	10,06	9,90	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01
15	10,56	10,38	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30
16	11,03	10,84	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58
17	11,49	11,27	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83
18	11,92	11,69	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06
19	12,34	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27
20	12,73	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46
21	13,11	12,82	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64
22	13,47	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81
23	13,81	13,49	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96
24	14,14	13,80	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10
25	14,45	14,09	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23
26	14,75	14,38	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35
27	15,04	14,64	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46
28	15,31	14,90	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57
29	15,57	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66
30	15,82	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75
35	16,90	16,37	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09
40	17,76	17,16	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31
45	18,44	17,77	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47
50	18,98	18,26	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57
55	19,41	18,63	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63
60	19,75	18,93	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68
65	20,02	19,16	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71
70	20,24	19,34	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73
75	20,40	19,48	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74
80	20,54	19,60	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75
85	20,65	19,68	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75
90	20,73	19,75	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76
95	20,80	19,81	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76
100	20,85	19,85	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76
∞	21,05	20,00	18,18	16,66	15,38	14,29	13,33	12,50	11,76

 Numéro de candidat/e : _____

Annexe 3 : Facteur d'escompte (1/2)

Durée	Taux d'intérêt en %						
	3	3½	4	4½	5	5½	6
0	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
1	0,970874	0,966184	0,961538	0,956938	0,952381	0,947867	0,943396
2	0,942596	0,933511	0,924556	0,915730	0,907029	0,898452	0,889996
3	0,915142	0,901943	0,888996	0,876297	0,863838	0,851614	0,839619
4	0,888487	0,871442	0,854804	0,838561	0,822702	0,807217	0,792094
5	0,862609	0,841973	0,821927	0,802451	0,783526	0,765134	0,747258
6	0,837484	0,813501	0,790315	0,767896	0,746215	0,725246	0,704961
7	0,813092	0,785991	0,759918	0,734828	0,710681	0,687437	0,665057
8	0,789409	0,759412	0,730690	0,703185	0,676839	0,651599	0,627412
9	0,766417	0,733731	0,702587	0,672904	0,644609	0,617629	0,591898
10	0,744094	0,708919	0,675564	0,643928	0,613913	0,585431	0,558395
11	0,722421	0,684946	0,649581	0,616199	0,584679	0,554911	0,526788
12	0,701380	0,661783	0,624597	0,589664	0,556837	0,525982	0,496969
13	0,680951	0,639404	0,600574	0,564272	0,530321	0,498561	0,468839
14	0,661118	0,617782	0,577475	0,539973	0,505068	0,472569	0,442301
15	0,641862	0,596891	0,555265	0,516720	0,481017	0,447933	0,417265
16	0,623167	0,576706	0,533908	0,494469	0,458112	0,424581	0,393646
17	0,605016	0,557204	0,513373	0,473176	0,436297	0,402447	0,371364
18	0,587395	0,538361	0,493628	0,452800	0,415521	0,381466	0,350344
19	0,570286	0,520156	0,474642	0,433302	0,395734	0,361579	0,330513
20	0,553676	0,502566	0,456387	0,414643	0,376889	0,342729	0,311805
21	0,537549	0,485571	0,438834	0,396787	0,358942	0,324862	0,294155
22	0,521893	0,469151	0,421955	0,379701	0,341850	0,307926	0,277505
23	0,506692	0,453286	0,405726	0,363350	0,325571	0,291873	0,261797
24	0,491934	0,437959	0,390121	0,347703	0,310068	0,276657	0,246979
25	0,477606	0,423147	0,375117	0,332731	0,295303	0,262234	0,232999
26	0,463695	0,408838	0,360689	0,318402	0,281241	0,248563	0,219810
27	0,450189	0,395012	0,346817	0,304691	0,267848	0,235605	0,207368
28	0,437077	0,381654	0,333477	0,291571	0,255094	0,223322	0,195630
29	0,424346	0,368748	0,320651	0,279015	0,242946	0,211679	0,184557
30	0,411987	0,356278	0,308319	0,267000	0,231377	0,200644	0,174110
31	0,399987	0,344230	0,296460	0,255502	0,220359	0,190184	0,164255
32	0,388337	0,332590	0,285058	0,244500	0,209866	0,180269	0,154957
33	0,377026	0,321343	0,274094	0,233971	0,199873	0,170871	0,146186
34	0,366045	0,310476	0,263552	0,223896	0,190355	0,161963	0,137912
35	0,355383	0,299977	0,253415	0,214254	0,181290	0,153520	0,130105
36	0,345032	0,289833	0,243669	0,205028	0,172657	0,145516	0,122741
37	0,334983	0,280032	0,234297	0,196199	0,164436	0,137930	0,115793
38	0,325226	0,270562	0,225285	0,187750	0,156605	0,130739	0,109239
39	0,315754	0,261413	0,216621	0,179665	0,149148	0,123924	0,103056
40	0,306557	0,252572	0,208289	0,171929	0,142046	0,117463	0,097222
41	0,297628	0,244031	0,200278	0,164525	0,135282	0,111339	0,091719
42	0,288959	0,235779	0,192575	0,157440	0,128840	0,105535	0,086527
43	0,280543	0,227806	0,185168	0,150661	0,122704	0,100033	0,081630
44	0,272372	0,220102	0,178046	0,144173	0,116861	0,094818	0,077009
45	0,264439	0,212659	0,171198	0,137964	0,111297	0,089875	0,072650
46	0,256737	0,205468	0,164614	0,132023	0,105997	0,085190	0,068538
47	0,249259	0,198520	0,158283	0,126338	0,100949	0,080748	0,064658
48	0,241999	0,191806	0,152195	0,120898	0,096142	0,076539	0,060998
49	0,234950	0,185320	0,146341	0,115692	0,091564	0,072549	0,057546

 © USECE + CSE/SVIT 2012

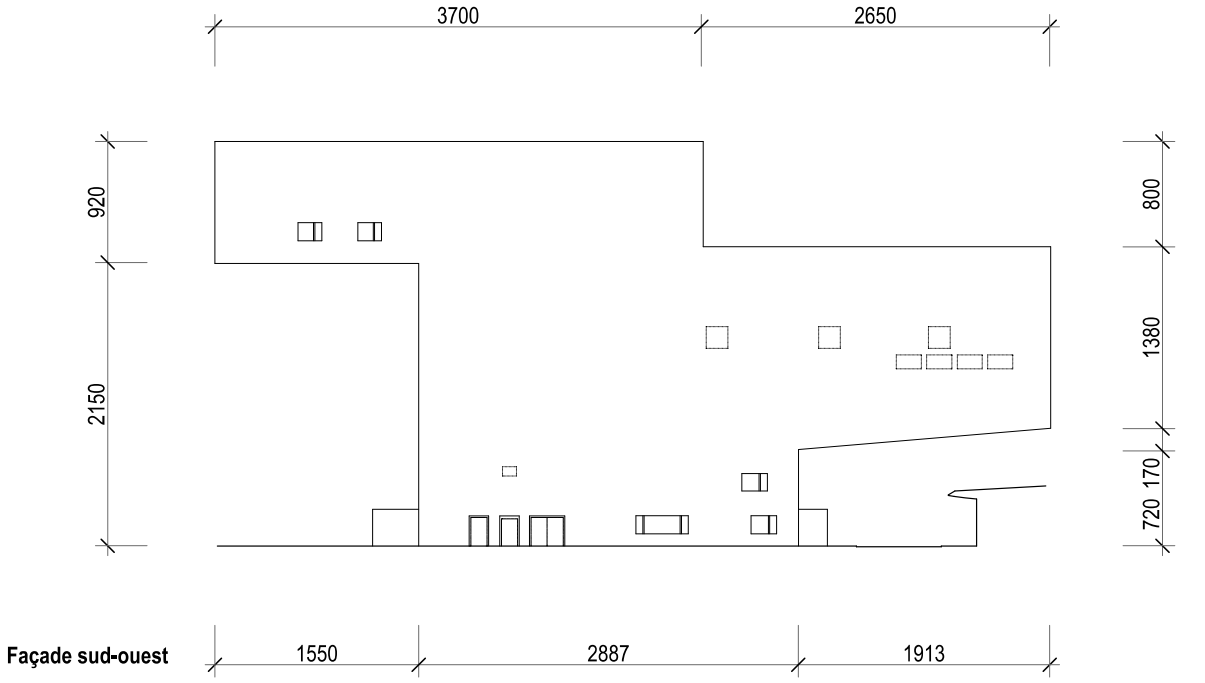
Numéro de candidat/e : _____

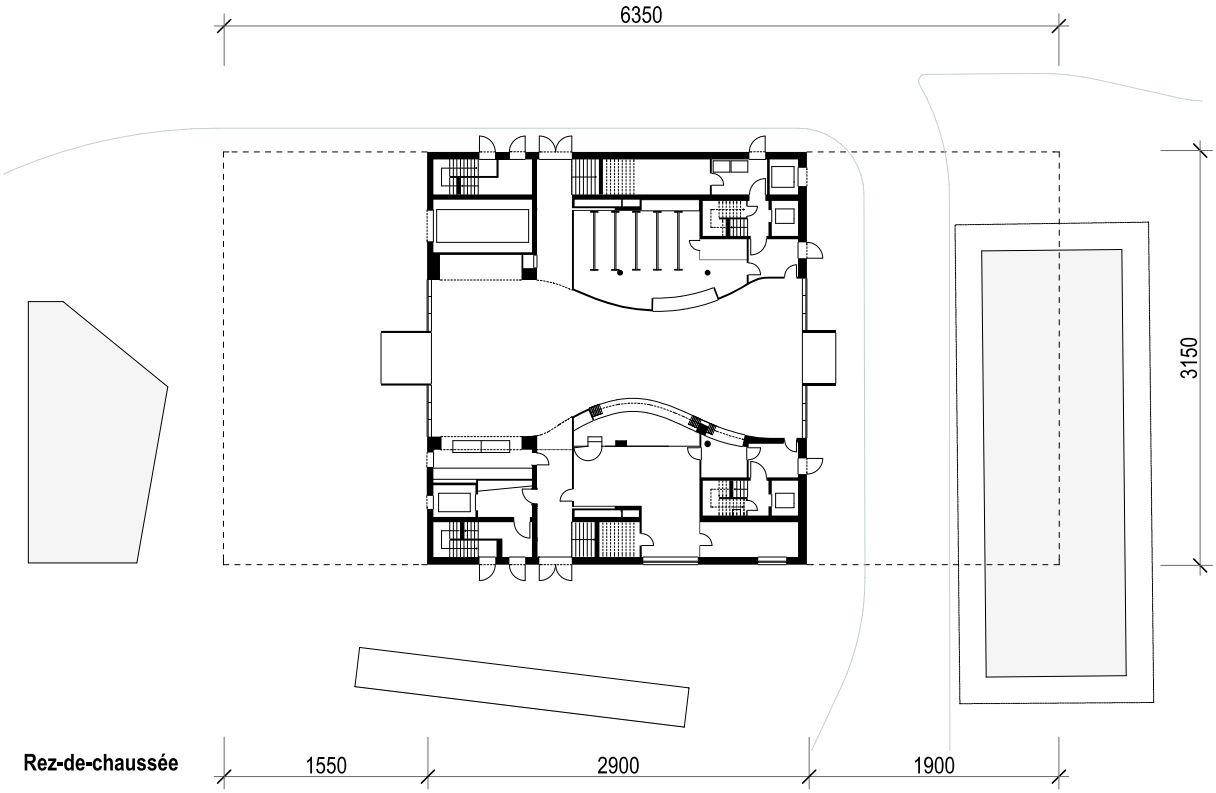
Annexe 3 : Facteur d'escompte (2/2)

Durée	Taux d'intérêt en %						
	3	3½	4	4½	5	5½	6
50	0,228107	0,179053	0,140713	0,110710	0,087204	0,068767	0,054288
51	0,221463	0,172998	0,135301	0,105942	0,083051	0,065182	0,051215
52	0,215013	0,167148	0,130097	0,101380	0,079096	0,061783	0,048316
53	0,208750	0,161496	0,125093	0,097014	0,075330	0,058563	0,045582
54	0,202670	0,156035	0,120282	0,092837	0,071743	0,055509	0,043001
55	0,196767	0,150758	0,115656	0,088839	0,068326	0,052616	0,040567
56	0,191036	0,145660	0,111207	0,085013	0,065073	0,049873	0,038271
57	0,185472	0,140734	0,106930	0,081353	0,061974	0,047273	0,036105
58	0,180070	0,135975	0,102817	0,077849	0,059023	0,044808	0,034061
59	0,174825	0,131377	0,098863	0,074497	0,056212	0,042472	0,032133
60	0,169733	0,126934	0,095060	0,071289	0,053536	0,040258	0,030314
61	0,164789	0,122642	0,091404	0,068219	0,050986	0,038159	0,028598
62	0,159990	0,118495	0,087889	0,065281	0,048558	0,036170	0,026980
63	0,155330	0,114487	0,084508	0,062470	0,046246	0,034284	0,025453
64	0,150806	0,110616	0,081258	0,059780	0,044044	0,032497	0,024012
65	0,146413	0,106875	0,078133	0,057206	0,041946	0,030803	0,022653
66	0,142149	0,103261	0,075128	0,054743	0,039949	0,029197	0,021370
67	0,138009	0,099769	0,072238	0,052385	0,038047	0,027675	0,020161
68	0,133989	0,096395	0,069460	0,050129	0,036235	0,026232	0,019020
69	0,130086	0,093136	0,066788	0,047971	0,034509	0,024865	0,017943
70	0,126297	0,089986	0,064219	0,045905	0,032866	0,023568	0,016927
71	0,122619	0,086943	0,061749	0,043928	0,031301	0,022340	0,015969
72	0,119047	0,084003	0,059374	0,042037	0,029811	0,021175	0,015065
73	0,115580	0,081162	0,057091	0,040226	0,028391	0,020071	0,014213
74	0,112214	0,078418	0,054895	0,038494	0,027039	0,019025	0,013408
75	0,108945	0,075766	0,052784	0,036836	0,025752	0,018033	0,012649
76	0,105772	0,073204	0,050754	0,035250	0,024525	0,017093	0,011933
77	0,102691	0,070728	0,048801	0,033732	0,023357	0,016202	0,011258
78	0,099700	0,068336	0,046924	0,032280	0,022245	0,015357	0,010620
79	0,096796	0,066026	0,045120	0,030890	0,021186	0,014556	0,010019
80	0,093977	0,063793	0,043384	0,029559	0,020177	0,013798	0,009452
81	0,091240	0,061636	0,041716	0,028287	0,019216	0,013078	0,008917
82	0,088582	0,059551	0,040111	0,027068	0,018301	0,012396	0,008412
83	0,086002	0,057537	0,038569	0,025903	0,017430	0,011750	0,007936
84	0,083497	0,055592	0,037085	0,024787	0,016600	0,011138	0,007487
85	0,081065	0,053712	0,035659	0,023720	0,015809	0,010557	0,007063
86	0,078704	0,051896	0,034287	0,022699	0,015056	0,010007	0,006663
87	0,076412	0,050141	0,032969	0,021721	0,014339	0,009485	0,006286
88	0,074186	0,048445	0,031701	0,020786	0,013657	0,008990	0,005930
89	0,072026	0,046807	0,030481	0,019891	0,013006	0,008522	0,005595
90	0,069928	0,045224	0,029309	0,019034	0,012387	0,008078	0,005278
91	0,067891	0,043695	0,028182	0,018215	0,011797	0,007656	0,004979
92	0,065914	0,042217	0,027098	0,017430	0,011235	0,007257	0,004697
93	0,063994	0,040789	0,026056	0,016680	0,010700	0,006879	0,004432
94	0,062130	0,039410	0,025053	0,015961	0,010191	0,006520	0,004181
95	0,060320	0,038077	0,024090	0,015274	0,009705	0,006180	0,003944
96	0,058563	0,036790	0,023163	0,014616	0,009243	0,005858	0,003721
97	0,056858	0,035546	0,022272	0,013987	0,008803	0,005553	0,003510
98	0,055202	0,034344	0,021416	0,013385	0,008384	0,005263	0,003312
99	0,053594	0,033182	0,020592	0,012808	0,007985	0,004989	0,003124

Numéro de candidat/e : _____

Annexe 4 : Plan du théâtre Equilibre à Fribourg (1/4)

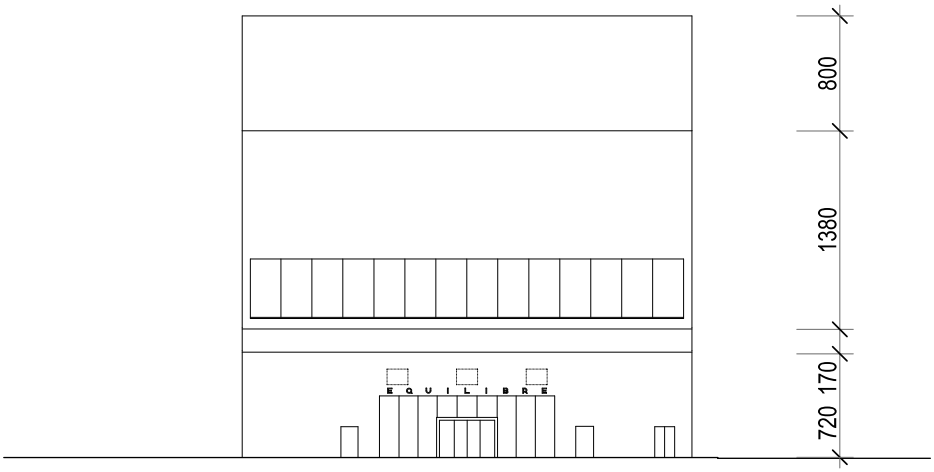




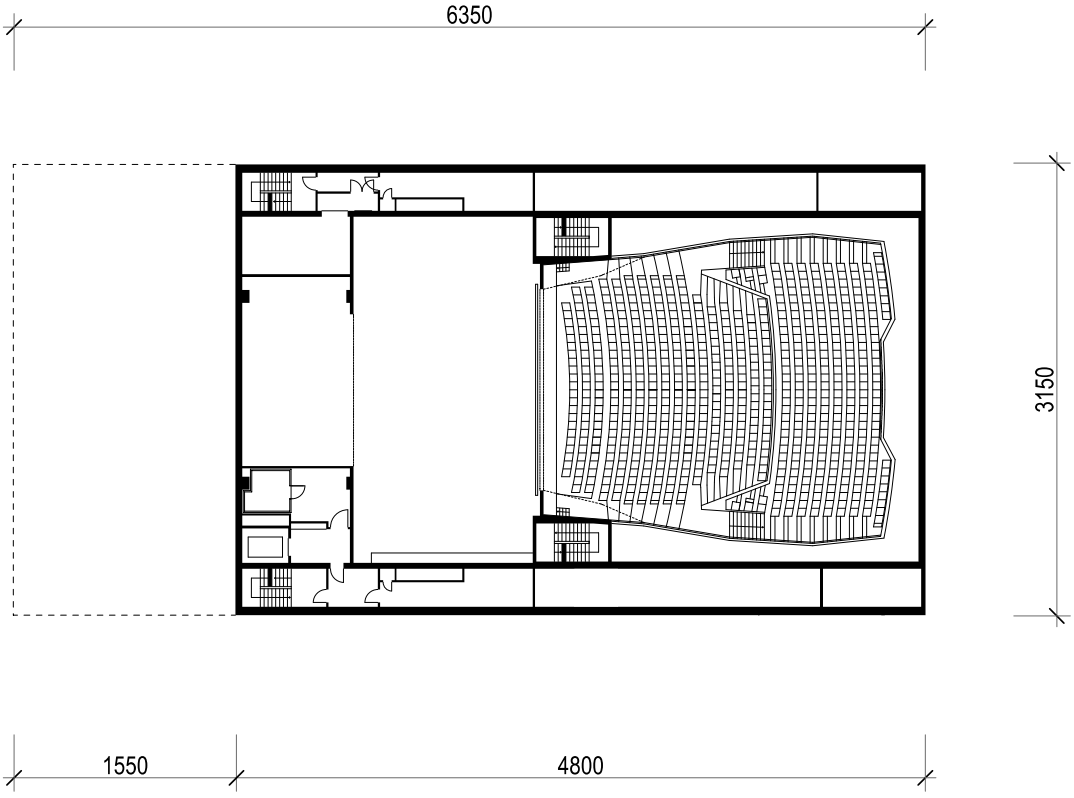
© Dürig AG

Numéro de candidat/e : _____

Annexe 4 : Plan du théâtre Equilibre à Fribourg (2/4)



Vue parc sud-ouest

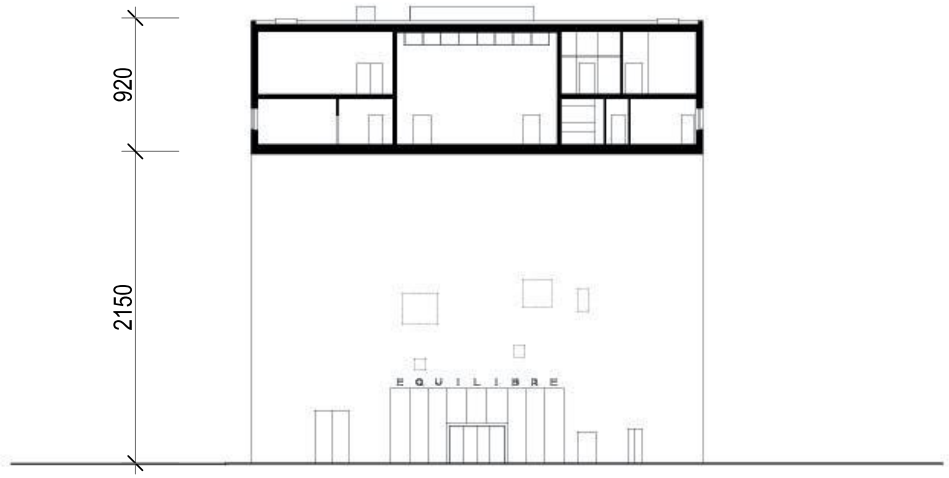


Plan niveau 4

© Dürig AG

Numéro de candidat/e : _____

Annexe 4 : Plan du théâtre Equilibre à Fribourg (3/4)



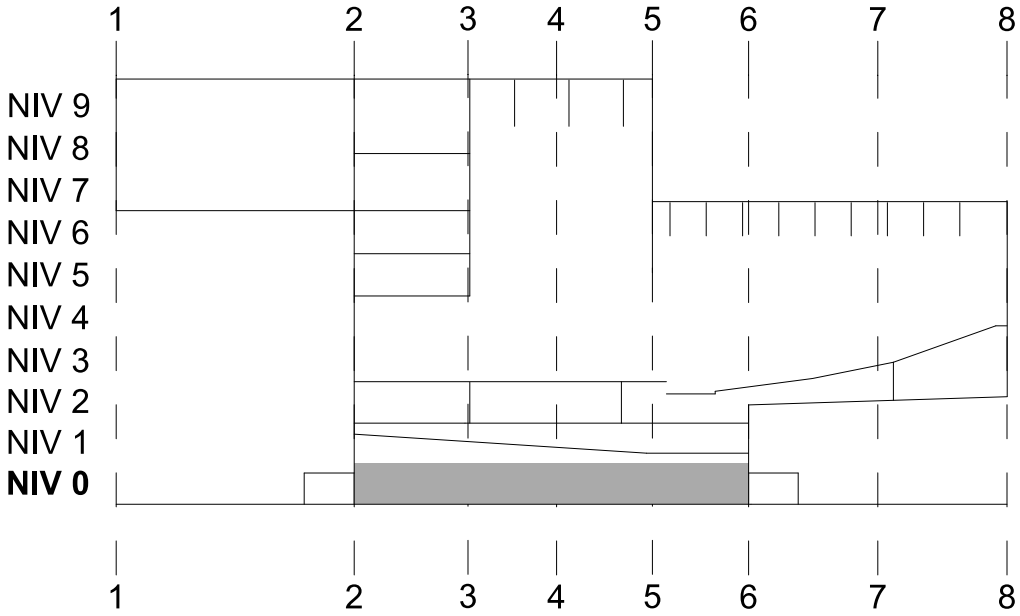
Coupe A_A

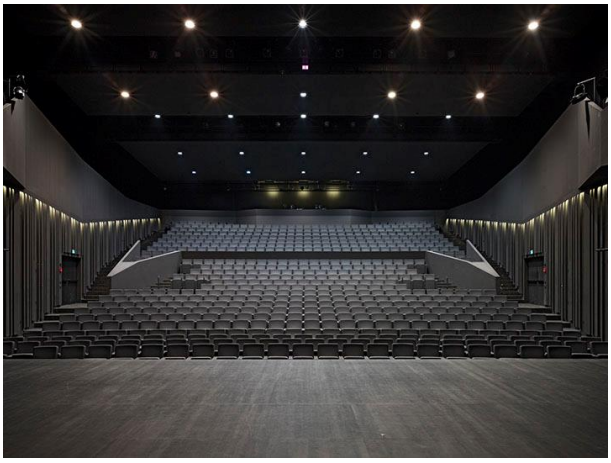
Plan niveau 9

© Dürig AG

Numéro de candidat/e : _____

Annexe 4 : Plan du théâtre Equilibre à Fribourg (4/4)





© Ruedi Walti

Numéro de candidat/e : _____

Annexe 5 : Plan de situation pour exercice C9

Examen professionnel supérieur
d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve : Administration immobilière

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: .....

N° de candidat/e: .....

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice
Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi
Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart, ORF, LAT et LPE.

Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI
Rue du Midi 2 | CH-1003 Lausanne
Téléphone +41(0)21 601 24 80
info@cseei.ch | www.cseei.ch

Numéro de candidat/e: _____

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées.)
6. Temps disponible: **240 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Abréviations

SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
MI	Maison individuelle
EIE	Étude d'impact environnemental
ET	Entreprise totale
CE	Capital étranger
CFROI	Cash Flow Return On Investment
ROIC	Return on Invested Capital

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Gestion de projet d'ouvrage	60
B	Législation et fiscalité	90
C	Gestion de portefeuille	60
D	Conseils financiers à la clientèle	30
	Total	**240**

 Numéro de candidat/e: _____

A) Gestion de projet d'ouvrage 60 points

Questions à choix multiple 8 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A6

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte	=	0.5 point	=	0.5
Réponse fausse	=	0.5 point	=	0.5

Exercice A1 Un investisseur souhaite consacrer le moins de temps possible à un projet de construction et délègue toutes les compétences à un représentant. L'organisation du projet prévoit une équipe de mandataires avec un entrepreneur général. Un des mandataires, soit l'architecte, assume la responsabilité de directeur général et de représentant auprès du maître d'ouvrage. Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.			**2**	
Le maître d'ouvrage signe les contrats d'entreprise en qualité de directeur général.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le maître d'ouvrage et l'architecte doivent signer tous les contrats ensemble.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le contrat de planification est signé par le sous-traitant.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le contrat de planification est signé par l'architecte en qualité de directeur général.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A2 De quoi répond l'architecte en présence d'un contrat d'architecture classique ? Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.			**2**	
Non-obtention de l'autorisation de construire	❑ juste	❑ faux	0.5	
Dépassement du devis de 6% lors de l'exécution, lorsqu'aucune limite de tolérance n'a été convenue.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Obligations techniques exigées par la police du feu	❑ juste	❑ faux	0.5	
Isolation acoustique insuffisante	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice A3 L'EIE (étude d'impact sur l'environnement) a pour fonction de vérifier si les prescriptions légales sont respectées. Divers domaines du projet y sont traités. Indiquez si les domaines suivants font partie de l'EIE.			**2**	
Qualité de l'air	❑ juste	❑ faux	0.5	
Qualité phonique	❑ juste	❑ faux	0.5	
Colonnes sanitaires	❑ juste	❑ faux	0.5	
Immissions de lumière	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice A4 Selon la norme SIA 416, la surface nette (SN) est la partie de la surface de plancher (SP) située entre les éléments de construction extérieurs ou intérieurs. Quelles surfaces font partie de la surface nette? Indiquez si les surfaces suivantes font partie de la surface nette.			**2**	
Surface de construction porteuse	❑ juste	❑ faux	0.5	
Surface utile	❑ juste	❑ faux	0.5	
Surface de dégagement	❑ juste	❑ faux	0.5	
Surface de construction	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Questions générales 30 points

Exercice A5 – Surfaces SIA 416	**4**	
Les surfaces sont définies dans la norme SIA 416. À quelles catégories de surfaces nettes / de construction appartiennent les éléments suivants d'un bâtiment? Mentionnez les termes techniques corrects et l'abréviation correspondante pour les éléments suivants: a) Ascenseur b) Séjour c) Balcon d) Parois extérieures		
a) …… …… b) …… …… c) …… …… d) …… ……		

Exercice A6 – Norme SIA 118	**2**	
La norme SIA 118 est un document d'une grande importance. a) Quelle organisation professionnelle publie cette norme? Mentionnez le nom complet correct de cette organisation. b) Comment se nomme la norme SIA 118? Mentionnez le titre complet et correct de cette norme.		
a) …… …… b) …… ……		

Exercice A7 – Réception d'ouvrage / délais	**4**	
Il y a trois nouvelles constructions suite à un projet : un garage souterrain, un immeuble locatif et un immeuble en PPE. La réception du garage souterrain intervient en même temps que celle de l'immeuble locatif (objet de placement), le 31 octobre 2019. La réception des communs par le maître d'ouvrage a lieu trois mois plus tard. La réalisation du complexe entier a été assurée par une entreprise totale mandatée par le maître d'ouvrage. Pour la responsabilité en cas de dommages, les deux contrats (contrat d'entreprise et contrat de vente) prévoient l'application de la norme SIA 118. Les unités d'étages ont été vendues clé en main par le maître d'ouvrage qui les remet aux acquéreurs le 15 février 2020. a) À quelle date, chaque ouvrage, est-il réputé réceptionné ? b) Qui doit obligatoirement être présent lors de la réception du garage souterrain et de l'immeuble locatif ? c) Que pensez-vous des dates de remise par rapport aux délais de garantie des unités d'étages? Sont-ils avantageux pour le maître d'ouvrage? Motivez votre réponse.		
a) …… …… ……		

b) ……

……

c) ……

……

……

……

……

……

Exercice A8 – Chapitres principaux SIA 118 La norme SIA 118 est subdivisée en sept chapitres principaux. Mentionnez-en **six**:	**3**	
-…… -…… -…… -…… -…… -……		

Exercice A9 – Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) Un client vous adresse les questions suivantes: a. Qu'est-ce qu'un plan d'affectation au sens de la législation? b. Quelle est la durée de validité des plans d'affectation? Répondez à ses questions en précisant les articles de loi pertinents.	**2**	
a) …… …… …… b) ……		

Exercice A10 – Objectifs de la LAT Énumérez **quatre objectifs** de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.	**2**	
-…… …… -…… …… -…… …… -…… ……		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A11 – Installations solaires Les installations solaires sur les toits dans les zones à bâtir et les zones agricoles nécessitent-elles des autorisations de construire? Motivez votre réponse et mentionnez l'article de loi pertinent.	**2**	
…… …… …… ……		

Exercice A12 – Équipement des terrains Quand un terrain est-il réputé équipé ? Mentionnez **deux critères**.	**2**	
-…… …… -…… ……		

Exercice A13 – Plan des zones / ratios	**7**	
Vous êtes chargé de la représentation du maître d'ouvrage d'un grand projet. Votre client vous pose les questions suivantes: a. Quelles informations peut fournir un plan de zones? Mentionnez-en **six**. b. Mentionnez les formules correspondant aux notions suivantes: 1. Indice d'utilisation 2. Coefficient de masse 3. Indice d'occupation du sol 4. Indice de surface verte		
a) …… …… …… …… …… …… b) …… 1…… 2…… 3…… 4……		

Exercice A14 – Droits du maître d'ouvrage	**2**	
De quels droits dispose le maître d'ouvrage lorsque l'entrepreneur n'élimine pas un défaut dans le délai fixé? Mentionnez **deux droits** selon SIA 118.		
…… ……		

Exemple de cas 22 points

La société Bâtiment SA construit un immeuble comportant neuf appartements PPE et un parking souterrain et vend les unités clé en main aux acquéreurs. La réalisation est confiée à une entreprise totale. Après l'achèvement du gros-œuvre, huit appartements peuvent déjà être vendus. Les travaux d'aménagement arrivent maintenant à leur terme et les appartements sont remis par étapes.

En votre qualité d'administrateur de biens immobiliers, vous examinez les documents mis à votre disposition et notez les points suivants :

Contrat d'entreprise ET

- Responsabilité pour les défauts selon SIA 118 dès réception par Bâtiment SA
- Paiement de l'ouvrage par acomptes à des dates prédéterminées, paiement final dans les 30 jours à compter de la réception
- Risques géologiques à la charge du maître d'ouvrage

Contrats de vente des appartements

- Réalisation des constructions en vue de la remise d'appartements clé en main (aucune exclusion de prestations n'est prévue)
- Versement d'acompte lors de la signature de l'acte authentique
- Paiement final lors du transfert de propriété, à la date de délivrance du permis d'habiter de l'immeuble
- Garantie du paiement lors du transfert de propriété par promesse de paiement irrévocable, conditionnée uniquement au transfert de propriété effectif, respectivement à la constitution de la cédule hypothécaire
- Responsabilité pour défauts selon SIA 118
- Cession de garantie de l'entreprise totale après réception par les acquéreurs auprès de Bâtiment SA

Exercice A15 – Transfert de propriété / remise de logement	**2**	
Vous dressez le calendrier des transferts de propriété, respectivement des remises d'appartements. Vous recommandez au maître d'ouvrage de procéder d'abord au transfert de propriété puis à la remise de l'appartement correspondant. Indiquez l'avantage de cette démarche pour le maître d'ouvrage et son inconvénient pour les acquéreurs.		
Avantage : …… …… …… Inconvénient : …… …… ……		

Exercice A16 – Inconvénients du contrat d'entreprise	**4**	
La société Bâtiment SA vous demande si le contrat d'entreprise conclu avec l'entrepreneur total comporte des risques pour lui. Mentionnez **deux risques** possibles et motivez votre réponse.		
-…… …… …… …… - …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice A17 – Disposition de garantie SIA 118 La société Bâtiment SA a convenu de la responsabilité pour les défauts selon SIA 118 tant avec l'entrepreneur total qu'avec les acquéreurs. a) Pourquoi faut-il prévoir cette convention (SIA 118) ? b) Quelles sont les dispositions de la norme SIA 118, en particulier en regard du délai de garantie de 2 ans ? Développez votre réponse	**3**	
a) …… …… …… b) …… …… …… …… …… …… …… ……		

Exercice A18 - Géologie	**3**	
L'entrepreneur total a facturé à Bâtiment SA un supplément relatif à la géologie du terrain. a) Que vérifiez-vous? b) Bâtiment SA peut-elle refacturer ces frais? Motivez vos réponses.		
a) …… …… b) …… ……		

Exercice A19 – Acte authentique / transfert de propriété	**2**	
a) Lors d'une discussion, le responsable de Bâtiment SA vous demande quelle est la différence entre l'acte authentique et le transfert de propriété. b) Il souhaite également savoir pourquoi le transfert de propriété est nécessaire. Répondez à ses questions.		
a) …… …… …… …… b) …… …… …… ……		

Exercice A20 - Défauts	**3**	
Vous participez au transfert de propriété ainsi qu'aux remises. Lors de la remise de l'appartement en attique, les acquéreurs refusent la réception car les appareils sanitaires manquent dans le logement entier. a) Que pensez-vous de la situation – y a-t-il présence d'un défaut? b) Quelles sont les **deux caractéristiques** d'un défaut?		
a) …… …… b) -…… …… - …… ……		

Exercice A21 – Notification de défaut	**2**	
Les huit appartements ont maintenant pu être remis et les prix de vente ont été versés à Bâtiment SA. Trois mois après les remises, vous recevez une notification de défaut d'un acquéreur. Comment procédez-vous?		
…… …… …… …… …… …… ……		

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice A22 – Vente du dernier appartement Six mois après l'achèvement du bâtiment, l'entreprise chargée de la commercialisation vous signale que le dernier appartement, déjà entièrement aménagé, a également pu être vendu. À quoi faut-il plus particulièrement prêter attention lors de l'établissement du contrat de vente, à la différence des logements déjà remis? Mentionnez **trois points** et motivez vos choix.	**3**	
-…… …… …… -…… …… …… -…… …… …… ……		

B) Législation et fiscalité 90 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux 22 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B7

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte	=	0.5 point	=	0.5
Réponse fausse	=	0.5 point	=	0.5

Exercice B1 Indiquez si les déclarations suivantes relatives au **droit successoral** sont justes ou fausses.			**2.5**	
Si le défunt marié ne laisse aucun descendant, la succession entière est dévolue à ses parents.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le droit à la succession des parents prend fin avec la parentèle des arrière-grands-parents.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La réserve pour une partenaire enregistrée ou un partenaire enregistré est la moitié de la succession.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La loi prévoit deux formes de dispositions pour cause de mort : par testament ou par pacte successoral.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un testament ne peut être fait que par acte public ou dans la forme olographe.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B2 Indiquez si les déclarations suivantes relatives à **la propriété par étages** sont justes ou fausses.			**3.5**	
La propriété par étages donne au copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Lors de l'acquisition d'un lot de propriété par étages, le droit exclusif sur le sol de l'immeuble et un éventuel droit distinct et permanent passent à l'acquéreur.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La part de la valeur d'un lot de propriété par étages sur la valeur totale d'un immeuble ou d'un droit distinct et permanent est exprimée en quotes-parts.	❑ juste	❑ faux	0.5	

L'inscription au registre foncier de la mention d'un règlement d'administration et d'utilisation nécessite l'accord de la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'assemblée des copropriétaires nomme l'administrateur de l'immeuble et surveille son activité.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La constitution en propriété par étages intervient par un acte juridique revêtant la forme authentique.	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'assemblée des copropriétaires atteint toujours le quorum si la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B3 Indiquez si les déclarations suivantes relatives au **contrat d'entreprise** et **au mandat** sont justes ou fausses.			**3.5**	
Les contrats portant sur des prestations qui ne peuvent être soumises à aucun type de contrat spécifique du code des obligations sont régis par les dispositions sur le contrat d'entreprise.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Avec le contrat d'entreprise et le mandat, le commanditaire ou le mandant est tenu de verser une rémunération.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si l'élimination d'un défaut nécessite une charge de travail disproportionnée, le commanditaire peut refuser la réception de l'ouvrage réalisé sur son terrain et exiger des dommages-intérêts.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si un commanditaire souhaite renoncer à un ouvrage encore non achevé, il peut se départir du contrat d'entreprise en indemnisant l'entrepreneur de tout dommage et en rémunérant le travail déjà accompli.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le mandat peut être révoqué à tout moment par le mandant sans fournir de motif. En revanche, le mandataire doit fournir un motif particulier pour révoquer le mandat.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le mandataire doit toujours exécuter le mandat en personne.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La mesure de diligence est identique pour le contrat d'entreprise et le mandat.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B4 Indiquez si les déclarations suivantes relatives au **droit du bail** sont justes ou fausses.			**4**	
Dans un bail, les obligations du locataire comprennent toujours, en vertu de la loi, le paiement du loyer et des frais accessoires.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si un locataire ne paie pas le loyer dû pour son logement, le bailleur peut résilier immédiatement le bail moyennant un délai de 30 jours au moins, pour la fin d'un mois.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Lors de la location d'immeubles, trois mois de loyer au plus peuvent être exigés à titre de sûretés (caution).	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le bailleur peut refuser son consentement à une sous-location si le locataire n'en révèle pas le loyer.	❑ juste	❑ faux	0.5	
En cas de restitution anticipée de la chose louée, le locataire peut se libérer de ses obligations envers le bailleur en proposant un nouveau locataire disposé à reprendre le bail.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Lorsqu'un bail de durée déterminée prend fin et que les parties maintiennent le bail tacitement, un nouveau bail de même durée déterminée que le précédent naît.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Si les parties ne respectent pas les délais prévus à l'art. 266c CO lors de la résiliation du bail d'un logement, le congé est nul.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Une augmentation de loyer doit, en vertu de la loi, être communiquée au locataire, avec indication des motifs, au moins dix jours avant le début du délai de résiliation, au moyen d'une formule agréée par le canton.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice B5 Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.			**3.5**	
Le gage immobilier se fonde sur un acte authentique revêtant la forme authentique et naît en principe avec son inscription au registre foncier.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un copropriétaire PPE ne peut constituer un gage immobilier sur son unité d'étages qu'avec l'accord des autres copropriétaires.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La poursuite pour dettes est effectuée par voie de saisie, de réalisation de gage ou de faillite.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le contrat constituant un droit de préemption sur un bien-fonds doit, pour être valable, revêtir la forme écrite.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un droit de préemption sur un bien-fonds ne peut être annoté au registre foncier que pour une durée de dix ans au plus.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Une personne physique a l'exercice de ses droits civils si elle est majeure et possède la capacité juridique.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) prévoit un régime d'autorisation pour la vente du sol suisse à des personnes à l'étranger.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B6 Indiquez si les déclarations suivantes relatives à **l'aménagement du territoire** sont justes ou fausses.			**2**	
Selon la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), les plans d'affectation délimitent les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones de détente. Les cantons peuvent prévoir d'autres zones.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Selon la LAT, le terrain est réputé équipé lorsqu'il est atteignable à pied.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Il faut pouvoir démontrer un intérêt légitime pour consulter les plans d'affectation.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Des zones réservées ne peuvent être prévues que pour cinq ans au plus, à moins que le droit cantonal ne prolonge ce délai.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice B7 Indiquez si les déclarations suivantes relatives au **droit fiscal** sont justes ou fausses.			**3**	
Dans le système moniste d'imposition des gains immobiliers, en cas de vente d'immeubles de la fortune commerciale, aucun impôt sur les gains immobiliers n'est perçu – seuls les impôts sur le bénéfice sont alors prélevés.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les impôts sur les donations sont régis par le droit cantonal et le droit communal.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La taxe sur la valeur ajoutée est un impôt direct.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La location de bâtiments à des fins d'habitation est une prestation exclue de la taxe sur la valeur ajoutée, mais elle peut être imposée par option.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Carl, qui vit en Allemagne et possède un appartement de vacances à Davos, est assujetti de manière limitée en Suisse en raison de l'appartement de vacances.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Lors d'une succession, l'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu – il est reporté.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Questions générales 40 points

Exercice B8	**8**	
Expliquez la différence entre… a) L'exécutabilité et l'échéance d'une créance. b) Ce qui est dû par un mandataire en présence d'un mandat et ce qui est dû par un entrepreneur en présence d'un contrat d'entreprise. c) Une expropriation formelle et une expropriation matérielle. d) Un contrat annulable et un contrat nul. e) Une créance de première classe et une créance de troisième classe lors de faillite. f) Le droit dispositif et le droit impératif. g) La propriété et la possession. h) La théorie de la réception relative et la théorie de la réception absolue.		
a) …… …… …… …… …… b) …… …… …… …… …… c) …… …… …… …… ……		

d) ……

……

……

……

……

e) ……

……

……

……

……

f) ……

……

……

……

……

g) ……

……

……

……

……

h) ……

……

……

……

……

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B9	**6**	
Définissez les notions suivantes : a) Sites contaminés b) Principe de l'accession c) Principe du pollueur-payeur d) Prescription de forme e) Immeuble au sens de la loi f) Plan d'affectation		
a) …… …… …… b) …… …… …… c) …… …… …… d) …… …… …… e) …… …… …… f) …… …… ……		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B10 Mentionnez les **trois principes de planification** de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).	**1.5**	
1. …… …… …… 2. …… …… …… 3. …… …… ……		

Exercice B11 Quand un contrat est-il nul? Mentionnez aussi l'article de loi pertinent (avec l'alinéa précis).	**1**	
…… …… …… ……		

Exercice B12	**10**	
1. Expliquez sous forme de mots-clés : a) Les **six conditions** de la **garantie en raison de défaut de la chose** et les **six conditions** de la **garantie en cas d'éviction.** b) Les **trois prétentions** que l'acheteur peut faire valoir en se fondant sur la garantie en raison de défaut de la chose. 2. L'acheteur peut-il choisir de demander des dommages-intérêts selon les articles 97 ss CO ou faire valoir des prétentions fondées sur la garantie en cas de défaut de la chose et sur la garantie en cas d'éviction ? Répondez par oui ou non.		
1. a) Conditions de la garantie en raison de défaut de la chose …… …… …… …… …… …… Conditions de la garantie en cas d'éviction …… …… …… …… …… …… b) …… …… …… 2. ……		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B13	**4**	
Répondez aux questions suivantes en relation avec la poursuite pour dettes pour une créance garantie par un gage immobilier : a) Que comprend le terme «hypothèque» au sens de la LP? b) Citez une possibilité dont dispose le débiteur lorsqu'une poursuite par voie de saisie ou de faillite est ouverte pour une créance garantie par un gage immobilier? c) Quels types de poursuites sont applicables quand elles ont pour objet des intérêts et des annuités ? Mentionnez-en **deux**. d) Que se passe-t-il lorsque le produit de la réalisation du gage ne couvre pas le montant de la créance?		
a) …… …… …… …… …… b) …… …… …… …… c) …… …… …… d) …… …… ……		

Exercice B14 Dans quels cas un bailleur peut-il refuser son consentement à une sous-location? Mentionnez **trois circonstances**.	**1.5**	
a) …… …… b) …… …… c) …… ……		

Exercice B15 Quelles particularités doivent être observées lors de la résiliation du logement d'une famille… a) par le bailleur? Mentionnez aussi l'article de loi complet (avec alinéa). b) par le locataire? Mentionnez aussi l'article de loi complet (avec alinéa). c) Que se passe-t-il si ces particularités ne sont pas observées?	**5**	
a) …… …… …… b) …… …… …… c) …… …… ……		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B16 Mentionnez **deux conditions** devant être remplies, selon une législation entrée en vigueur en 2020 (Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles) pour que les frais relatifs aux immeubles soient déductibles de manière répartie sur plusieurs périodes fiscales?	**2**	
-…… …… …… -…… …… ……		

Exercice B17 Pendant combien de temps un commerçant professionnel d'immeubles peut-il déduire les pertes des exercices précédents?	**1**	
…… …… ……		

Questions relatives à des exemples de cas 28 points

Exercice B18 – Droit successoral / Lex Koller	**5.5**	
Anton et Antonia sont mariés depuis dix ans et ont un fils, Carlo. Anton a également une fille, Carla, d'une relation précédente avec une autre femme. Antonia porte la même affection à ces deux enfants maintenant adultes. Anton est la victime d'un grave accident de travail qui lui coûte la vie. Antonia vous pose les questions suivantes : a) Quelles sont : 1. les parts successorales 2. les réserves de tous les héritiers légaux 3. la quotité disponible? b) Antonia souhaite résilier aussi rapidement que possible le logement loué par Anton. Comment doit-elle procéder et pour quel terme une résiliation est-elle possible? c) Anton a légué sa maison de vacances d'Arosa par testament à sa mère, ressortissante autrichienne vivant en Allemagne. Antonia vous demande si le legs de la maison de vacances par sa belle-mère est possible sans autre ou si des restrictions s'appliquent. Motivez votre réponse.		
a) 1. …… …… 2. …… …… 3. …… b) …… …… …… …… c) …… …… …… ……		

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice B19 – Propriété par étages	**3**	
Max, Moritz et Laura sont copropriétaires en PPE d'un immeuble situé dans une zone d'habitation de la ville de Soleure. Tous trois possèdent les mêmes quotes-parts (un tiers). Max occupe son logement avec ses deux enfants. Depuis quelques mois, Moritz exploite une boutique d'articles érotiques dans une partie de l'immeuble. Les deux autres copropriétaires sont gênés par les immissions considérables qui en résultent et cherchent le dialogue avec Moritz. Mais celui-ci se montre peu compréhensif et maintient l'exploitation de son commerce sans changement. Désespérés, Max et Laura vous adressent les questions suivantes, sachant qu'ils souhaitent «se débarrasser» de Moritz. a) Quelles sont leurs possibilités? Mentionnez aussi l'article de loi pertinent. b) Quelles conditions doivent être remplies pour que Max et Laura obtiennent gain de cause? c) Ces conditions sont-elles remplies? Motivez votre réponse.		
a) …… …… …… …… b) …… …… …… …… c) …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice B20 – Loyers	**5**	
Tim loue un logement agréable dans la ville de Bâle. Il perd son travail fin novembre 2019, de sorte qu'il ne peut plus en payer le loyer à partir de décembre 2019. Nous admettons que Tim est l'unique locataire du logement et qu'il ne pourra plus payer le loyer à l'avenir. a) Le bailleur de Tim vous rend visite le 3 avril 2020 et souhaite que vous lui indiquiez ce à quoi il doit prêter attention lors d'un congé et quels délais il doit respecter. Le bailleur craint que Tim demande une prolongation du bail lorsqu'il recevra le congé. Il vous pose donc quelques questions sur la prolongation : b) Auprès de qui et dans quel délai une prolongation de bail doit-elle être demandée? c) Quelle est la durée maximale de la prolongation du bail d'un logement? d) Compte tenu de la situation en présence, quelles sont les chances d'une obtention de prolongation? Motivez votre réponse.		
a) …… …… …… …… …… …… …… …… b) …… …… …… c) …… ……		

d) ……

……

……

Exercice B21 – Vente d'immeuble **5.5**

Ralf Müller est propriétaire d'une maison individuelle qu'il occupe avec sa famille, à Wil SG. Il a acheté la maison en 1988 pour 500 000 francs. En 2004, il fait réaliser des transformations pour la somme de 50 000 francs (investissements à plus-value). En 2018, Ralf Müller vend la maison pour 950 000 francs.

a) Quel est le gain immobilier imposable? Indiquez le mode de résolution.

b) Quelles sont les conséquences fiscales si Ralf Müller déménage à Frauenfeld TG immédiatement après la vente et y achète un appartement PPE coûtant 1 000 000 francs pour lui et sa famille? Pourquoi?

Variante 1

L'objet vendu est un immeuble commercial appartenant à l'entreprise en raison individuelle de Ralf Müller à Wil SG (les investissements à plus-value de 50 000 francs ont été activés; valeur comptable actuelle 400 000). Ralf Müller habite à Zurich.

c) Quel impôt est perçu et sur quelle base de calcul (en CHF)? Indiquez le mode de résolution. *Remarque: le canton de Saint-Gall utilise un système dualiste, le canton de Zurich un système moniste*

d) Quelle est l'autre conséquence (non fiscale) de la vente de biens immobiliers provenant de la fortune commerciale par rapport à une vente de biens provenant de la fortune privée?

Variante 2

L'objet vendu est un immeuble commercial appartenant à l'entreprise en raison individuelle de Ralf Müller à Wil SG (les investissements à plus-value de 50 000 francs ont été activés; valeur comptable actuelle 400 000). Ralf Müller habite à Wil SG.

e) Quel impôt est perçu et sur quelle base de calcul (en CHF)? Indiquez le mode de résolution et séparez vos réponses selon les cantons, resp. la Confédération.

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

c) ……

……

……

d) ……

……

……

e) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Exercice B22 – TVA | **9**

La société X SA assujettie à la TVA vend à Peter Meier un immeuble commercial (immeuble de placement – imposé à 100% par option) le 10 mars 2020. Depuis l'achat de l'immeuble (en 2001 pour CHF 4 000 000 plus TVA 7,6% [bâtiment CHF 3 000 000 / terrain CHF 1 000 000]), les investissements imposés à la TVA suivants ont été consentis et l'intégralité de l'impôt préalable (au taux normal) a été déclarée.

2008 Transformations CHF 100 000 plus TVA 7,6% (100% maintien de valeur)

2010 Grande rénovation CHF 1 000 000 plus TVA 7,6% (100% à plus-value)

2019 Transformations CHF 100 000 plus TVA 7,7% (50% à plus-value / 50% maintien de valeur)

2020 Transformations CHF 50 000 plus TVA (100% à plus-value)

a) Si le contrat de vente ne prévoit aucune disposition relative à la TVA, avec quel mode de transfert TVA l'immeuble est-il transféré à Peter Meier? Mentionnez aussi la base légale exacte.

b) Quelles sont les conséquences fiscales en relation avec les impôts préalables déclarés précédemment si le contrat de vente ne prévoit aucune disposition concernant la TVA? Mentionnez le terme technique désignant cette opération, indiquez le motif de cette suite fiscale et calculez les impôts pour les années 2001 / 2008 / 2010 / 2019 / 2020 correspondant en précisant le mode de résolution.

c) Si l'acquéreur avait également été une entreprise assujettie à la TVA, quelle version du transfert TVA le vendeur aurait-il préféré afin de pouvoir transférer à l'acquéreur le risque des dernières années sur les impôts préalables?

a) ……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

c) ……

……

……

C) Gestion de portefeuille 60 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux 6 points

Évaluation des groupes de questions C1 – C3

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte	=	0.5 point	=	0.5
Réponse fausse	=	0.5 point	=	0.5

Exercice C1 Appréciation de placements immobiliers			**2**	
La **SIA d0165** règle les «Ratios financiers pour les immeubles».	❑ juste	❑ faux	0.5	
Selon les **Swiss GAAP RPC 26** (Présentation des comptes des institutions de prévoyance professionnelle), la méthode de la valeur de rendement et la méthode de la valeur intrinsèque sont admises pour l'estimation des placements immobiliers.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Le **ROIC** met en rapport le bénéfice global déduit des charges d'intérêt avec le patrimoine moyen du fonds dans son ensemble.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Pour les placements immobiliers, le **CFROI** et le **rendement net** sont identiques.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice C2 Notions d'immobilier			**2**	
Le **Corporate Real Estate Management (CREM)** est la gestion active complète des biens immobiliers par une entreprise dont le cœur de métier n'est pas la gestion immobilière.	❑ juste	❑ faux	0.5	
En matière de décisions de placement, on peut distinguer entre deux méthodes. Avec la **méthode «top-down»,** le portefeuille est d'abord analysé globalement afin de former la base d'une planification stratégique judicieuse pour les différents objets. Avec la méthode **«bottom-up »,** on commence par analyser les différents objets avant de déterminer la stratégie de portefeuille.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Un «**share deal**» désigne une acquisition d'immeuble réalisée par deux investisseurs indépendants l'un de l'autre. Ils sont alors inscrits au registre foncier à titre de copropriétaires.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La «**volatilité»** désigne l'écart négatif par rapport à la valeur attendue et constitue un synonyme de «risque».	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice C3 Notions d'immobilier			**2**	
La «**gestion de portefeuille»** désigne l'analyse, la planification, la gestion et le contrôle de différents objets immobiliers.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La notion de «**CAPEX**» (Capital Expenditure) s'applique à d'importantes dépenses d'investissement sur le long terme (mesures de modernisation et de revitalisation).	❑ juste	❑ faux	0.5	
Par contraste avec les CAPEX, les dépenses couvrant les charges courantes sont qualifiées d'«**OPEX**» (Operational Expenditure).	❑ juste	❑ faux	0.5	
L'**«effet de levier»** désigne l'effet d'amplification des capitaux étrangers. Le rendement des capitaux propres peut être amélioré par l'utilisation de capitaux étrangers (en lieu et place de fonds propres). Pour obtenir un effet de levier positif, le rendement des capitaux propres doit être supérieur au taux d'intérêt sur les capitaux étrangers.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Questions générales 36 points

Exercice C4	**3**	
a) Mentionnez et expliquez les **trois notions centrales** du triangle magique des placements financiers. Votre réponse doit comporter les notions correctes <u>et</u> une explication de chacune d'elles. b) Expliquez l'interdépendance de ces trois dimensions en une à deux phrases correctement formulées. c) Quelle quatrième dimension est prise en compte lors de l'extension du triangle magique?		
a) …… …… …… …… …… …… …… …… …… b) …… …… …… …… …… …… c) …… ……		

Exercice C5 Énumérez les **quatre orientations** stratégiques des placements immobiliers.	**2**	
-…… -…… -…… -……		

Exercice C6 Les orientations stratégiques mentionnées à l'exercice précédent se distinguent par différentes caractéristiques (par ex. durée de détention, risque). Choisissez trois des orientations stratégiques. Mentionnez ensuite deux caractéristiques et expliquez celles-ci brièvement en relation avec les orientations stratégiques choisies. *0 point pour la répétition des notions de risque et de durée de détention.*	**3**	

	Stratégie ……..	Stratégie ……..	Stratégie ……..
Caractéristique ……			
Caractéristique ……			

Exercice C7	**1**	
Mentionnez le principal moteur actuel exerçant une influence déterminante sur le marché des immeubles de placement (segment résidentiel) et motivez votre choix en deux à trois phrases.		
……. ……. ……. ……. ……. ……. ……. …….		

Exercice C8	**5**	
Vous gérez le portefeuille d'un fonds immobilier suisse coté qui investit dans l'immobilier résidentiel de manière directe. Le fonds est entièrement investi et ne dispose donc actuellement d'aucune liquidité pour de nouveaux investissements.		
Fortune du fonds — CHF 700 mio Part CE — 20 % Accent — Sites A de grandes villes de Suisse alémanique / résidentiel / volume par investissement >15 mio Vacance — 2 % Rendement — Rendement brut moyen: 4%		
La direction du fonds vous charge d'élaborer une brève appréciation du marché immobilier suisse. Il s'agit notamment de mettre en lumière les opportunités et les risques d'une augmentation de capital et des besoins de placement correspondants.		
a) Mentionnez **deux évolutions** du marché favorisant l'augmentation de capital.		
b) Sur le marché actuel, une augmentation de capital et des investissements dans l'immobilier impliquent des opportunités et des risques. Énumérez **deux opportunités** et **deux risques** à prendre en compte pour votre portefeuille et motivez vos choix en une à deux phrases.		

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice C9	**3**	
Ces derniers mois, en raison de la forte concurrence affectant les acquisitions d'immeubles, seuls 30 millions de francs ont pu être investis sur les 100 millions générés par l'augmentation de capital. a) Énumérez **deux manières** possibles de contrer la charge imposée au fonds par les taux d'intérêt négatifs (pour les liquidités sur le compte bancaire). b) Quelle adaptation pourrait s'avérer nécessaire pour que les mesures ci-dessus puissent être prises? Mentionnez une adaptation possible. c) Quelle alternative à l'augmentation de capital réalisée aurait permis de dégager des liquidités? Mentionnez une alternative.		
a) -…… …… -…… …… b) …… …… c) …… ……		

Exercice C10	**4**	
Outre les investissements immobiliers directs, il existe d'autres possibilités de participer à l'augmentation de valeur du marché immobilier suisse. C'est pourquoi un client vous charge de comparer divers fonds immobiliers entre eux puis de lui soumettre une recommandation de placement. a) Mentionnez **trois documents** que vous vous procurez pour effectuer votre analyse, afin de vous faire une idée claire et fondée de ces différents fonds. b) Mentionnez **cinq critères** ou **informations** que vous tirez des documents pour vous permettre de comparer les fonds immobiliers entre eux.		
a) -…… -…… -…… b) -…… -…… -…… -…… -……		

Exercice C11	**1**	
Lors de l'analyse des documents, vous rencontrez souvent la notion de NAV (Net Asset Value). Comment est calculée cette valeur?		
…… …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice C12 Expliquez la notion d'**AGIO** à un novice en deux à trois phrases.	**1**	
…… …… …… …… …… ……		

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice C13	**3**	
Une entreprise industrielle vous propose d'acquérir son immeuble détenu jusqu'alors pour l'exploitation. Elle pose pour condition que la venderesse puisse rester dans l'immeuble à titre de locataire. Un contrat de bail de longue durée doit être conclu à cet effet. a) Quel type de transaction souhaite conclure l'entreprise industrielle? Mentionnez le terme technique. Votre client souhaite investir aussi peu que possible pendant la durée de la location. Il vous demande donc s'il est possible de répercuter les frais à la charge du propriétaire sur les loyers commerciaux. b) Mentionnez les **deux types de baux** pouvant être utilisés en pratique pour appliquer de telles réglementations. Énumérez tous les frais par type de bail pouvant être répercutés contractuellement sur les locataires (à la différence des baux commerciaux «conventionnels»). Répondez en utilisant les termes techniques usuels.		
a) …… …… b) …… …… …… …… …… …… …… ……		

Exercice C14 | **10**

Vous êtes gestionnaire d'un portefeuille immobilier. Pour obtenir une analyse détaillée de la rentabilité de l'immeuble de l'Auenlandweg 141 à Zurich, vous devez calculer divers chiffres et ratios.

Sélection de ratios et chiffres du rapport de gestion :

Bilan	2018	2019
Valeur vénale au 31.12.	7 500 000	7 600 000
Capitaux étrangers	2 300 000	2 300 000

Extrait du compte de résultat	2019
Revenu locatif effectif	320 000
Frais administratifs	13 000
Frais d'entretien	20 000

Ratios	2019
Rendement brut	4,34 %
CFROI	2,35 %
Rendement direct (du cash-flow)	2,23 %
Taux de frais de remise en état	12,50 %
Taux de frais d'exploitation	19,30 %
Taux de gestion immobilière	0,83 %
Taux de vacance	2,98 %
Rendement net	3,40 %

Calculez les ratios et valeurs (selon SIA) suivants :

a) Etat locatif théorique

b) Cashflow

c) Frais de remise en état

d) Total Return

Remarque
Indiquez le ***mode de résolution*** *pour chacun des calculs et soulignez deux fois votre réponse (résultat final). Les solutions proposées sans exposé du calcul ne sont pas évaluées.*

a) ……

……

……

……

b) ……

……

……

……

c) ……

……

……

……

d) ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Exemple de cas 18 points

Contexte

La caisse de pension «Schöne Aussicht», ci-après "CP" a son siège à Zurich. La structure du portefeuille de la CP est la suivante :

- Actions 45%,
- Placements alternatifs 5%,
- Immeubles 25%,
- Liquidités 2%,
- Obligations 17%,
- Hypothèques 6%.

La CP a un taux de couverture de 103% et prévoit d'atteindre une croissance globale de 2% par an sur les dix prochaines années.

Immeubles

La CP possède actuellement douze immeubles d'une valeur globale de CHF 171,6 mio, avec les objets suivants:

- Un projet d'immeuble résidentiel à Brugg (AG) comptant 85 logements, actuellement en phase de gros-œuvre.
- Un immeuble commercial à Wetzikon est loué essentiellement par la société Trikolore pour le commerce de détail. Le locataire a hélas dû se déclarer en faillite et le bâtiment est en grande partie vide depuis le 1er juin 2020.
- Neuf immeubles (y compris le projet à Brugg) sont purement résidentiels.
- Deux immeubles abritent uniquement des bureaux avec des baux courant jusqu'en été 2021.

Des contrats de gérance sont en cours pour les immeubles avec trois régies régionales. La CP détient aussi des placements immobiliers indirects, soit 50 000 parts de CS Immobilienfonds SIAT (CHF 206.00 / part) et 10 000 parts d'UBS Immobilienfonds Anfos (CHF 76.00 / part).

La responsable actuelle des immeubles, Greta Sorglos, a dû prendre une retraite anticipée pour raisons de santé. Le conseil de fondation a maintenant chargé le directeur, Monsieur Donald McGraulich, d'analyser le portefeuille et d'élaborer différentes stratégies avec un expert immobilier.

Les immeubles ont été estimés pour la dernière fois par la société JLL au 30 juin 2020.

Numéro de candidat/e: _____

N°	Immeuble	Utilisation	Revenu locatif contractuel	Taux de vacance	Valeur immobilisée 30.6.2020	Valeur vénale 30.6.2020	Rendement direct	Rendement indirect	Performance	Rendement net
1	Zurich	Bureaux	1 174 537	3,83%	20 381 795	20 740 000	4,49%	1,56%	6,05%	4,46%
2	Winterthur	Bureaux	1 310 791	1,25%	21 775 065	27 000 000	4,31%	1,12%	5,43%	4,29%
3	Zurich	Logements	1 290 464	0,19%	23 290 334	24 310 000	4,36%	0,95%	5,31%	4,34%
4	Kloten	Logements	781 814	0,49%	11 763 054	14 430 000	4,69%	0,70%	5,39%	4,68%
5	Coire	Logements	400 164	1,41%	9 554 209	7 350 000	4,78%	-0,95%	3,84%	4,81%
6	Uster	Logements	245 095	0,00%	4 185 925	2 540 000	9,14%	3,61%	12,74%	8,97%
7	Berne	Logements	940 300	10,14%	20 700 628	21 980 000	3,37%	10,35%	13,71%	3,26%
8	Vevey	Logements	190 140	8,33%	2 852 512	3 370 000	1,96%	5,18%	7,13%	4,05%
9	Lucerne	Logements	1 177 967	1,98%	21 122 838	22 570 000	4,62%	1,29%	5,91%	4,59%
10	Aarau	Logements	554 576	1,42%	12 809 191	8 990 000	4,38%	3,05%	7,42%	4,31%
11	Wetzikon	Vente	209 838	73,93%	19 665 181	19 665 181	0,10%	0,00%	0,10%	0,08%
12	Brugg	Logements	0	0,00%	3 500 000	3 500 000	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			8 275 686		171 600 732	176 445 181				

Numéro de candidat/e: ___________________

Exercice C15 Comme indiqué dans l'introduction, la responsable de l'immobilier, Madame Sorglos, a quitté la caisse de pension pour raisons de santé. Jusqu'à présent, la CP n'avait pas de stratégie de placement et vous êtes chargé/e d'exposer quelques **théories de portefeuille**. Mentionnez **trois théories de portefeuille** et décrivez-les en une à deux phrases.	**6**	
…………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. …………………………………………………………………………………………….. ……………………………………………………………………………………………..		

Numéro de candidat/e: _____

Exercice C16 Sur la base du contexte et des données des immeubles, quelles mesures prendriez-vous pour améliorer la rentabilité des immeubles détenus directement? Indiquez **deux mesures à court terme** et **deux mesures à long terme** et expliquez-les. Pour chaque mesure, indiquez quel immeuble (n°) est concerné et comment la mesure prévue fera effet.	**6**	
Court terme 1. ……..... ……..……. ……..……. ……..……. 2. ……..... ……..……. ……..……. ……..……. Long terme 1. ……..... ……..……. ……..……. ……..……. 2. ……..... ……..……. ……..……. ……..……..		

 Numéro de candidat/e: _____

Exercice C17	**6**	
Sur la base du portefeuille, créez une matrice d'objectifs à neuf champs, comme suit: a) Désignez les axes principaux et secondaires. b) Décrivez les champs (mots-clés). c) Placez les immeubles n° 1, 5, 6 et 11 sur la matrice en fonction de leur situation actuelle.		

…….. …….. ……..	…….. …….. ……..	…….. …….. ……
…….. …….. ……..	…….. …….. ……..	…….. …….. ……
…….. …….. ……..	…….. …….. ……..	…… …….. ……

D) Conseils financiers à la clientèle 30 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux 4 points

Évaluation des groupes de questions D1 – D2

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte	=	0.5 point	=	0.5
Réponse fausse	=	0.5 point	=	0.5

Exercice D1 Indiquez si les déclarations suivantes relatives à la **demande d'immeubles** sont justes ou fausses:			**2**	
L'immigration et la croissance démographique sont les principaux moteurs de l'attractivité d'immeubles.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Des salaires réels stagnants exercent une influence positive sur la valeur des immeubles.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La croissance économique n'exerce aucune influence sur les prix de l'immobilier.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La croissance démographique suisse en 2019 était d'env. 5 %.	❑ juste	❑ faux	0.5	

Exercice D2 Indiquez si les déclarations suivantes relatives à la **construction de logements d'utilité publique** sont justes ou fausses:			**2**	
L'encouragement de la construction de logements d'utilité publique est un mandat constitutionnel.	❑ juste	❑ faux	0.5	
Les constructeurs de logements d'utilité publique exercent sans viser des profits.	❑ juste	❑ faux	0.5	
En règle générale, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des entreprises privées.	❑ juste	❑ faux	0.5	
La construction de logements d'utilité publique s'adresse à toutes les couches de population.	❑ juste	❑ faux	0.5	

 Numéro de candidat/e: _____

Questions générales 10.5 points

Exercice D3 Dans le contexte actuel de bas niveau des taux d'intérêt, un nombre sans cesse croissant d'établissements proposent des hypothèques de très longue durée (20 ans, voire davantage). Mentionnez **quatre risques** auxquels exposent des hypothèques d'une telle durée.	**2**	
-…….. …….. -…….. …….. -…….. …….. -…….. ……..		

Exercice D4 En matière de loyers, on parle souvent de loyers en cours et de loyers de l'offre. Expliquez ces **deux notions**.	**2**	
-…….. …….. …….. -…….. …….. ……..		

Exercice D5	**1.5**	
En termes de financement bancaire, l'admissibilité théorique constitue un problème pour de nombreux ménages. Pourquoi ce problème s'est-il sensiblement aggravé ces dernières années en dépit du niveau bas des taux d'intérêt ? Mentionnez **trois raisons**.		
-…….. …….. …….. -…….. …….. …….. -…….. …….. ……..		

Exercice D6	**3**	
Dans différentes régions, la hausse constante des loyers engendre un certain malaise dans la population. En conséquence, on discute parfois de l'introduction d'un «plafond des loyers». a) Qu'entend-on par «plafond des loyers»? Qui en décide? b) Mentionnez **trois effets négatifs** possibles d'une telle mesure. c) Que se passerait-il avec les loyers si un tel plafond était supprimé, 10 ans après son introduction, par exemple?		
a) …… …… …… ……		

Numéro de candidat/e: _____

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

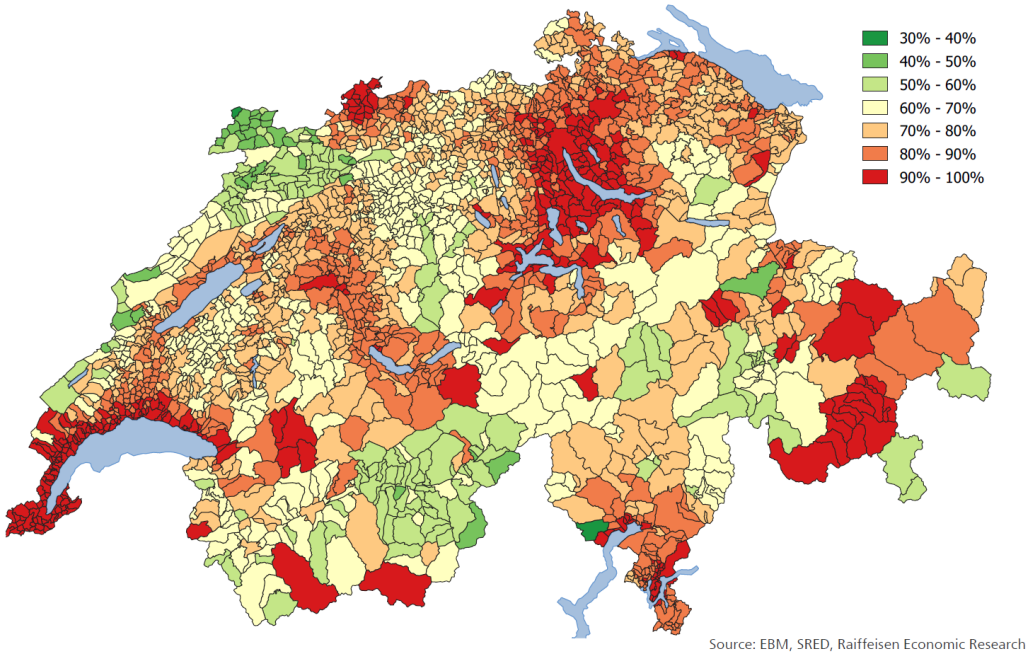
.....

Exercice D7 **2**

a) Mentionnez **deux enseignements** que vous pouvez tirer de l'illustration ci-après.
b) Qu'est-ce qui devrait changer, à votre avis, pour modifier cette situation? Mentionnez **un élément**.

La règle de la capacité financière comme obstacle insurmontable pour la plupart des ménages

Nombre de ménages qui ne pourraient assumer la charge d'une MI typique dans leur commune avec un taux d'avance de 80 %.



Numéro de candidat/e: _____

a) ……

……

……

……

……

……

……

……

b) ……

……

……

Exemples de cas 15.5 points

Exercice D8 L'octroi de prêts hypothécaires est soumis à des exigences minimales. Complétez les directives actuellement en vigueur en insérant les notions manquantes dans les passages suivants:	**4**	
Lors de financements hypothécaires, une quote-part minimale de la valeur de nantissement doit être fournie sous forme de fonds propres, sans fonds de prévoyance des ……piliers. Cette quote-part minimale est de …… %. De plus, si le prix d'achat (resp. la valeur immobilisée) s'avère plus élevé que la valeur de nantissement prévue, la différence doit être financée intégralement par des ……..… ne provenant pas du 2e pilier. La dette hypothécaire doit être amortie en ……. ans au maximum à la hauteur des …… de …….. de l'immeuble. Cet amortissement doit intervenir …… et débuter au plus tard …… mois après le versement.		

Exercice D9	**1.5**	
Monsieur Bächli souhaite acheter un appartement en PPE avec son épouse pour la somme de 1 600 000 francs. Le couple ne veut investir que le minimum de fonds propres nécessaire. Il est inutile ici de prendre en compte l'admissibilité – celle-ci est assurée pour une dette hypothécaire atteignant 1,5 million de francs. Les fonds propres suivants sont disponibles: - Compte épargne CHF 200 000.00 - Avoir auprès de la caisse de pension de M. Bächli à 52 ans CHF 580 000.00, à la date de l'achat, à 50 ans, CHF 540 000.00 - Avoir du 3e pilier CHF 60 000.00 - Prêt du père de Madame Bächli CHF 50 000.00. Ce prêt est rémunéré à 2% p.a. (par souci d'égalité de traitement avec les autres enfants). a) De quel montant est l'hypothèque? b) Quels fonds propres doivent être immobilisés pour que les Bächli puissent réaliser leur souhait?		
a) …… …… …… b) …… …… …… ……		

Exercice D10 Madame Hediger souhaite acheter une maison individuelle avec son ami. Les principales données sont les suivantes : Prix d'achat CHF 1 250 000.00 Le capital suivant est disponible à titre de fonds propres : Donation des parents Hediger CHF 250 000.00 Prêt remboursable du grand-père Hediger CHF 100 000.00 a) Calculez le montant de l'hypothèque nécessaire en tenant compte des fonds propres disponibles indiqués plus haut. Détaillez votre calcul. b) Le revenu du couple s'élève à CHF 170 000.00. Ils vous demandent quel montant peut atteindre l'hypothèque sans que leurs frais de logement dépassent un tiers de leur revenu. Le taux d'intérêt technique est 6%, y compris les amortissements et l'entretien. Détaillez votre calcul. c) Quelle forme de propriété le couple doit-il choisir pour que les amortissements puissent intervenir de manière indirecte? d) Mentionnez **deux produits hypothécaires** et indiquez pour chacun d'eux un **avantage** et un **inconvénient**.	**6**	
a) …… …… …… b) …… …… …… c) …… …… d) …… …… …… …… …… ……		

Exercice D11	**4**	
Vous recevez une demande de crédit pour l'achat d'un immeuble collectif abritant les logements suivants : 3x logements de 2,5 pièces, loyer net de CHF 1 250.00 par mois 2x logements de 3,5 pièces, loyer net de CHF 1 550.00 par mois 1x logement de 5,5 pièces, loyer net de CHF 1 850.00 par mois a) Calculez la valeur de rendement en admettant que le taux de capitalisation est de 4,75%. Détaillez votre calcul. b) Les directives sur les fonds propres applicables lors de l'achat d'objets de placement ont été renforcées au 1er janvier 2020. Qu'est-ce qui a changé alors en termes de fonds propres et d'amortissement? c) Dans notre exemple de demande de crédit, le prix d'achat s'élève à CHF 2 500 000.00. Quel est le montant des fonds propres à fournir selon les nouvelles directives? Détaillez votre calcul.		
a) …… …… …… …… b) …… …… …… …… …… …… c) …… …… …… ……		