

FORMATION & RELÈVE

RENCONTRE

NOUVEAU PRÉSIDENT DE LA SECTION VAUDOISE DE L'UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER (USPI VAUD), OÙ IL A ÉTÉ ÉLU EN JUIN DERNIER, LOUIS MARTIN ENTEND METTRE L'ACCENT SUR LA FORMATION ET LA RELÈVE, DEUX ÉLÉMENTS CLÉS COMME IL L'EXPLIQUE.

La présidence de l'USPI Vaud marque-t-elle une nouvelle étape dans votre engagement en faveur de l'immobilier ?

Effectivement, je suis membre depuis 2013 du comité de l'USPI Vaud, où je préside la commission de courtage et suis également membre de la commission de communication. Je suis convaincu de l'importance d'une association professionnelle telle que l'USPI, d'autant plus aujourd'hui où il y a beaucoup de défis à relever.

Comment êtes-vous venu à l'immobilier ?

C'est un métier qui me passionne et dans lequel je travaille depuis plus de 30 ans. J'aime beaucoup la région de Rougemont et Château-d'Oex qui attire les visiteurs en quête d'authenticité. J'ai débuté dans l'immobilier en 1990 à l'agence CF Immobilier Compagnie Foncière, que j'ai par la suite rachetée. Au début, l'agence était surtout active dans la location saisonnière. C'est une activité qui me plaît beaucoup car elle me permet de partager mon amour de la région avec les visiteurs. Par la suite, l'agence s'est diversifiée avec le courtage, la PPE et les services de l'immobilier de montagne afin de répondre aux attentes de nos clients. La clientèle est fidèle et revient dans la région de génération en génération.

Quelles vont être vos priorités pour l'USPI Vaud ?

Mon approche s'inscrit pleinement dans la continuité de l'excellent travail de mon prédécesseur, Didier Golay, mais je souhaite vraiment insister sur la formation. Actuellement, les métiers de gérant ou courtier en immobilier ne sont pas protégés, or vu la complexité grandissante de ces activités, il est primordial que ces professions ne soient pas exercées par des personnes sans formation reconnue. Mon objectif et celui du comité est d'œuvrer afin que les professionnels brevetés et diplômés dans les métiers de l'immobilier deviennent la référence pour chaque personne souhaitant faire gérer, vendre, acheter ou expertiser un bien immobilier. Mon autre objectif consiste à assurer la relève en soutenant la formation de nouveaux apprentis aux différents métiers de l'immobilier. La diversité du travail et les débouchés professionnels liés à l'immobilier sont vraiment des atouts pour les jeunes. Les grandes entreprises engagent régulièrement des apprentis, mais c'est plus difficile pour les petites structures. L'idée est donc de créer de nouveaux outils qui faciliteront la tâche des membres souhaitant engager et former des apprentis.

D'un point de vue plus politique, quelle va être la position de l'USPI Vaud ?

Il y a beaucoup de travail de ce côté-là où l'on constate que le droit de la propriété privée est de plus en plus mis en danger par les différentes lois telles que L3PL, Lex Weber, LAT, etc... Le financement hypothécaire constitue un autre sujet d'actualité. Alors que la population est très désireuse d'acquérir un bien immobilier, elle se heurte aux restrictions liées à l'utilisation du 2e pilier. C'est une situation d'autant plus dommageable que la pandémie de Covid-19 a eu pour effet un très net regain d'intérêt pour l'immobilier. Il y a une véritable envie d'investir dans la pierre qui est plus que jamais considérée comme une valeur sûre. On sent que les acheteurs veulent investir dans du concret. En ce qui concerne la demande, on constate une évolution des attentes des clients. Depuis la pandémie, les acheteurs potentiels recherchent davantage des biens en dehors de ville avec un jardin ou une terrasse. En ville, un espace extérieur est désormais un critère essentiel.

Quelle est l'évolution du marché ?

Actuellement, il y a une baisse de l'offre alors que l'on assiste à une hausse de la demande, ce qui pourrait aboutir à une augmentation des prix. Avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi Weber et les oppositions, les projets mettent beaucoup de temps à sortir de terre, quand ils le peuvent, ainsi on s'achemine vers une raréfaction des biens. Les régions les plus touchées par cette situation sont Lausanne et La Côte, mais l'ensemble du canton de Vaud est concerné par les effets de la LAT. Des zones entières à bâtir sont passées à la trappe. Cette situation est aussi problématique pour les communes qui perdent des droits à bâtir.

Vous évoquez la loi Weber. Qu'en est-il justement dans votre région de Rougemont et Château d'Oex ?

Juste avant l'entrée en vigueur de la loi, beaucoup de projets qui venaient juste d'obtenir leur permis de construire ont été lancés. Les promoteurs se sont dépêchés de construire, ce qui a conduit à une sur-offre alors que la demande ralentissait car les acheteurs potentiels, notamment les clients domiciliés à l'étranger, n'étaient plus en confiance suite à l'acceptation de cette initiative qui pour eux était un non à leur venue dans nos Alpes suisses. Depuis le printemps 2020, la demande a fortement augmenté et nous avons enregistré beaucoup de transactions, mais aussi des locations de longue durée, deux ou trois mois, de la part de personnes désireuses de faire du télétravail depuis la montagne. Cette nouvelle manière de travailler est aussi intéressante pour les propriétaires d'un bien en montagne, car elle offre une possibilité supplémentaire d'amortissement de l'objet. Parallèlement, les prix, qui étaient restés stables l'année dernière en raison d'une offre encore assez importante, sont en train de subir une augmentation.

Qui sont les acheteurs ?

Il est intéressant de voir que ce marché où les étrangers étaient très présents ces dernières années est maintenant largement constitué de Suisses ou d'étrangers résidant dans le pays. On constate aussi que les Suisses reprennent l'habitude de venir à la montagne pendant les week-ends, ce qui était moins le cas avant la pandémie. Actuellement, les acheteurs étrangers se limitent à des Belges et des Français, ces derniers étaient présents aussi bien en hiver qu'en été. Les Anglais, en revanche, font figure, pour l'instant, de grands absents.

Propos recueillis par Odile Habel



Louis Martin, président de l'USPI Vaud.