

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE FIABCI-SUISSE DU 6 JUIN 2025

Lieu : Musée d'Histoire de Berne à Berne
Heure : 10h30
Président : Vitali Bekker

ORDRE DU JOUR

1. Accueil
2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 21 juin 2024
3. Rapport annuel du président
4. Information sur la situation des membres
5. Présentation des comptes 2024
6. Rapport de révision des comptes 2024
7. Approbation des comptes 2024 et décharge au comité
8. Elections
9. Cotisations 2026
10. Prochains événements
11. Divers

1. ACCUEIL

Le président Vitali Bekker ouvre l'assemblée générale et salue les membres présents, les représentants des sponsors et des partenaires.

Vitali Bekker ouvre la 74^e assemblée générale de FIABCI-SUISSE et fait le lien avec le lieu dans lequel cette assemblée se tient, le Musée d'Histoire de Berne à Berne, qui est également une institution de longue date, puisque ce musée a été créé en 1889.

Daniel Bürdel, secrétaire général de FIABCI-SUISSE, indique que selon la liste des présences, 14 membres sont présents, ainsi que 4 autres invités sont présents.

M. Philip Heimann et M. Daniel Stoller sont nommés scrutateurs. Il n'y a pas d'avis contraire.

Vitali Bekker présente l'ordre du jour. Il n'y a pas de remarque concernant cet ordre du jour.

Vitali Bekker indique que nous sommes à la recherche de nouveaux sponsors et que l'année prochaine, nous allons fêter les 75 ans de FIABCI-SUISSE. Il présente FIABCI-SUISSE en quelques mots : nous avons 105 membres de 16 cantons différents. La mission principale de FIABCI est de réunir les professionnels

de l'immobilier au niveau international. Il s'agit d'une communauté unie qui représente 40 professions différentes dans le secteur immobilier. La force principale de FIABCI est l'échange de compétences entre ces différentes professions au niveau local et international.

2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 21 JUIN 2024

La lecture du procès-verbal, qui a été envoyé à chaque membre, n'est pas demandée. Ce procès-verbal est accepté à l'unanimité par l'assemblée.

3. RAPPORT ANNUEL DU PRÉSIDENT

Le président Vitali Bekker lit son rapport d'activités. Il mentionne qu'il est président depuis deux ans, et membre du comité de FIABCI-SUISSE depuis huit ans.

Le président montre une longue liste d'événements auxquels il a participé pour représenter les intérêts de la profession et de FIABCI-SUISSE, essentiellement en Suisse Romande. Il explique que l'activité d'un membre actif du comité se déploie dans de nombreuses séances, conférences et autres événements. Il mentionne également les 4 événements annuels de FIABCI-SUISSE : le case story, le kick-off, le business lunch et l'assemblée générale. Le comité de FIABCI se réunit entre six et dix fois par an pour organiser les activités de l'association. Ce fut un honneur d'avoir accueilli le président mondial de la FIABCI, M. Ramon Riera, le 7 février 2025, lors du Kick-off à Fribourg. Thomas Henle commente quelques photos, notamment une collaboration durant le MIPIM avec 2000 Watt-Smart Cities Association.

Vitali Bekker remercie toute l'équipe de Strüby pour l'organisation du FIABCI-Lunch du 10 avril 2025. Cet événement a marqué les 75 ans de Strüby et de FIABCI-SUISSE. Le thème principal traitait des 75 ans de développement durable en Suisse. Le président montre la vidéo de ce FIABCI-Lunch. Toute l'équipe de Strüby est applaudie par l'ensemble de l'assemblée. Pete Dwojak et Immotrailier sont également remerciés pour la réalisation de la vidéo.

4. INFORMATION SUR LA SITUATION DES MEMBRES

Vitali Bekker passe la parole à Daniel Bürdel, qui informe l'assemblée des mutations des membres depuis l'assemblée générale 2024 à aujourd'hui. Concernant les admissions, il y a eu neuf nouveaux membres, dont deux sont présents aujourd'hui : Monsieur Xavier Ruffieux et Monsieur Tristan Schweden. Ils se présentent en quelques mots, et le comité leur souhaite la bienvenue.

Au moment de cette assemblée générale, le total des membres de FIABCI-SUISSE s'élève à 105.

Daniel Bürdel montre l'évolution du nombre de membres depuis l'années 2020 : en l'espace de cinq ans, nous constatons une diminution d'environ 25%. Il est important que chaque membre utilise son réseau et trouve des nouveaux membres pour faire vivre la FIABCI-SUISSE. Chacun est invité à être plus actif et motiver des nouvelles personnes pour rejoindre la FIABCI.

Pete Dwojak prend la parole et indique que, après la période du COVID, beaucoup de personnes ont réorganisé leur vie, ont pris moins d'engagements et ont démissionné. Le phénomène s'observe aussi

dans d'autres associations. Par ailleurs, le côté international de FIABCI parle à peu de monde. Pour intéresser de nouvelles personnes, il faut redonner de la valeur à FIABCI localement.

Les raisons des démissions mentionnées par les membres sont les suivantes : départ à la retraite, changement de domaine (plus d'activité dans l'immobilier), perte d'intérêt pour la FIABCI, manque de temps pour la FIABCI.

5. PRÉSENTATION DES COMPTES 2024

Le caissier, Philippe Goumaz, présente les comptes 2024 :

Pertes & Profits :

- Total Produits : CHF 85'900.00
- Total Charges : CHF 83'175.65
- Bénéfice : CHF 2'724.35

Bilan: le capital propre au 31.12.2024 se monte à CHF 53'272.72.

Vitali Bekker relève la perte de plusieurs sponsors en 2025, ce qui met FIABCI-SUISSE dans une situation critique. Il est nécessaire de trouver des nouveaux sponsors. Il importe également que chaque membre de l'association s'investisse dans l'acquisition de nouveaux sponsors afin de ne pas terminer l'année 2025 dans les chiffres rouges.

6. RAPPORT DE RÉVISION DES COMPTES 2024

Monsieur Hans-Ulrich Wegmüller a révisé les comptes le 11 avril 2025 à Fribourg, au siège de l'Union Patronale du Canton de Fribourg, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Il lit le rapport de révision. Le réviseur recommande à l'assemblée d'approuver les comptes et de donner décharge au secrétariat de l'UPCF, au comité et au caissier.

Aucun renseignement supplémentaire n'est demandé par l'assemblée.

7. APPROBATION DES COMPTES 2024 ET DÉCHARGE AU COMITÉ

Le président demande à l'assemblée d'approuver les comptes 2024 et de donner décharge au comité et au caissier pour l'année 2024.

Les membres approuvent à l'unanimité ces deux objets et expriment leurs remerciements pour le travail fourni par acclamation.

8. ÉLECTIONS

Le président annonce deux démissions au sein du comité :

- David Frei, vice-président et membre du comité : a décidé de quitter le comité après son mandat de 3 ans, car il dispose de beaucoup moins de temps à consacrer au comité. Excusé

En plus des trois questions posées dans ce sondage, il était possible d'ajouter une remarque. Certaines remarques étaient très négatives : « Il faut fermer le chapitre ; FIABCI-SUISSE est une agence de voyage ; le montant de CHF 490.00 est déjà trop élevé et n'offre aucune plus-value ; une diminution de la cotisation devrait être envisagée ; l'attractivité pour les membres devrait être augmentée. »

Les remarques constructives sont présentées aux membres : « Il faut créer de la plus-value pour les membres en Suisse, le côté international est secondaire ; **il ne faut pas séparer la partie romande de la partie alémanique** : l'avantage de FIABCI-SUISSE est de nouer des contacts de part et d'autre de la Sarine ; il faut augmenter les avantages d'être membre de FIABCI-SUISSE, préciser ce que le membre reçoit et ce qu'il finance de sa poche (voyages) ; organiser des événements avec d'autres acteurs de la branche immobilière ; il faut augmenter la visibilité de FIABCI-SUISSE dans les médias. »

Pour faire plus, le président indique qu'il est nécessaire d'avoir de nouvelles ressources humaines dans le comité.

Thomas Henle ajoute qu'il est nécessaire de faire connaître la FIABCI. Il faudrait lancer des actions et faire une présentation auprès des hautes écoles spécialisées. De cette manière, chaque étudiant entendrait parler de FIABCI au moins une fois durant ses études. Thomas Henle se met volontiers à disposition pour ce projet. Vitali Bekker estime que cette approche est tout à fait pertinente car il est important d'avoir plus de « *Young Members* » pour assurer la relève au sein de l'association.

Afin de pouvoir continuer à développer le chapitre suisse avec plus d'activités et d'événements, le comité propose pour l'année 2026 d'augmenter la cotisation à CHF 550.- pour les membres réguliers, et à CHF 200.- pour les membres passifs. C'est une proposition qui doit être soumise au vote à l'assemblée générale. Contrairement aux résultats du sondage, les membres présents lors de cette assemblée générale semblent avoir l'air favorables à une augmentation des cotisations.

Plusieurs membres prennent la parole à ce sujet :

- Pete Dwojak prend la parole et explique qu'il y a un problème, depuis le 1^{er} janvier 2004, la cotisation de membre régulier est fixée à CHF 490.- et n'a pas bougé depuis. Tous les membres du comité travaillent principalement bénévolement. Selon lui, une cotisation à CHF 550.- est trop basse. Pete Dwojak estime qu'une augmentation de 10-12% n'est pas suffisante et qu'à l'avenir, il faudrait une augmentation plus importante. Pour croître, pour organiser plus d'événements, le chapitre a besoin de plus d'argent. En outre, FIABCI-SUISSE n'a pas de ressources pour une activité au niveau marketing.
- Bernard Buschi fait remarquer qu'il faudrait mettre en place **des tarifs dégressifs** s'il y a plusieurs membres au sein de la même entreprise. Il a l'impression d'assister à une réunion de dinosaures et se demande pourquoi l'on n'a pas envie d'adhérer à FIABCI-SUISSE. Il conseille d'utiliser les réseaux sociaux, éventuellement créer un groupe Whatsapp ou un groupe Facebook pour tous les membres de FIABCI-Suisse. Thomas Henle répond qu'il existe déjà le « chat » de FIABCI-SUISSE dans la FIABCI App, mais apparemment, cette application n'est pas beaucoup utilisée par les membres. **Le secrétariat va refaire une communication auprès des membres concernant cette FIABCI App.**
- L'orateur invité, Dr. Flourentzou ajoute que dans une autre association dont il fait partie, une partie de la cotisation est libre, c'est-à-dire que les membres peuvent décider de verser un montant plus élevé ou non.

Etant donné que les réponses aux trois propositions d'augmentation de la cotisation résultant du sondage étaient négatives, il importe de présenter une meilleure proposition d'augmentation avec un

package et de la faire voter lors de la prochaine assemblée générale ou lors d'une assemblée extraordinaire.

Le comité indique que dans le cadre des décisions importantes c'est toujours l'assemblée générale qui a le dernier mot. L'assemblée doit se prononcer sur la question suivante : « D'une manière générale, êtes-vous d'accord que les cotisations des membres soient augmentées ? ». 10 personnes sont favorables ; 0 personne défavorable ; 1 abstention.

Le comité de FIABCI-SUISSE va réexaminer la question de l'augmentation des cotisations et un workshop va être organisé. Bernard Buschi est intéressé à faire partie de ce groupe de travail. Une communication sera prochainement envoyée à tous les membres de FIABCI-SUISSE.

10. PROCHAINS ÉVÉNEMENTS

- 28 octobre 2025 : FIABCI Case story, à Zürich
- Début janvier 2026: Kick-off FIABCI-SUISSE à Neuchâtel

Ces prochains événements seront annoncés sur le site internet de FIABCI-SUISSE, via newsletter et par e-mail.

11. DIVERS

Le président présente Dr. Flourentzos Flourentzou, docteur en sciences à l'EPFL, qui est l'orateur de cette assemblée générale et va développer le thème suivant : « Quel est le coût économique et écologique de 1, 2, 3 à 4% du taux de rénovation ? ».

Il explique que le canton de Genève aimerait diminuer les émissions de CO₂ de 60% d'ici à 2030. Il n'est pas possible de rénover en entier tous les bâtiments. Lorsque le système de chauffage d'un bâtiment arrive en fin de vie, les énergies fossiles sont abandonnées. Afin de pouvoir faire une analyse détaillée, Dr. Flourentzou a examiné un échantillon de 25 immeubles (sur les 550 que la Caisse de pension de Genève CPEG possède). Dr Flourentzou a modélisé cela avec un expert, puis a extrapolé.

Toute rénovation ou démolition d'un bâtiment a un budget ou un impact carbone. La transition énergétique et la décarbonisation sont en cours en Suisse. Cependant, avec un taux de rénovation actuel de 1.2%, il ne sera pas possible d'atteindre l'objectif énergétique 2050 de la Suisse. Des petites améliorations sont possibles comme changer une chaudière, rénover un toit, etc. Ces actions ont déjà un bon impact et sont utiles.

Les travaux de rénovation ont un gros impact carbone. Afin de pouvoir finalement diminuer les émissions CO₂, il faut réaliser des rénovations avec un faible impact carbone et mesurer ce dernier. L'approche typique suisse « Faire comme neuf » ne peut pas être poursuivie car refaire comme un bâtiment neuf coûte trop cher et n'est pas écologique. Une rénovation à bas impact carbone reprend les concepts suivants : renoncer, réparer, réutiliser, recycler avant de remplacer.

En résumé :

- Les émissions indirectes de CO₂ liées à la rénovation augmenteront l'empreinte carbone mondiale jusqu'en 2030 et ne la réduiront pas de 60 %.

- Le coût de la rénovation sans valeur ajoutée est de -0,5 % du IRR, mais avec la valeur ajoutée et les subventions, il est de +0,5 à 1 %.
- **Dans la transition énergétique, l'économie et l'écologie vont ensemble.**

Andreas Binkert souhaiterait avoir des conseils pratiques, par exemple une checklist. Dr Flourentzou répond qu'il faut être raisonnable dans l'installation technique et dans l'enveloppe des bâtiments et privilégier une économie circulaire.

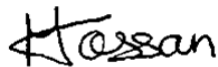
Vitali Bekker relève que lorsque l'orateur a parlé des fenêtres et des portes à réparer et consolider (et ne pas jeter et acheter des nouvelles), il a pensé à l'entreprise Strüby qui pourrait trouver un marché de niche à développer.

Dr. Flourentzou cite ses clients-références : HUG (Hôpitaux Universitaires de Genève), CTG, CPEG, Retraites populaires (RP), Caisse de pension de Neuchâtel, entre autres.

Dans son exposé du jour, l'orateur a présenté l'outil suivant : www.epiqr.com. Il existe de nombreux outils pour calculer les émissions de CO₂ lors de rénovations, mais cet outil à l'avantage de fournir des résultats précis en une demi-journée alors que d'autres outils sont moins précis et ont besoin d'une à deux semaines.

Le président Vitali Bekker demande s'il y a des remarques. Personne ne prend la parole. La parole n'étant plus demandée, Vitali Bekker clôt l'assemblée générale 2025 à 12h53 et invite toute l'assemblée pour un apéritif déjeunatoire.

Pour le procès-verbal de l'assemblée générale de FIABCI-SUISSE



Magalie Tassan-Mazzocco
Pour le secrétariat FIABCI-SUISSE

Berne, le 6 juin 2025