



W
REAL
E**STATE**
K 31.3 – 4.4.25
SWISSTECH REM



Journée Romande des Propriétaires



VENDREDI 4 AVRIL 2025



**SWISSTECH CONVENTION CENTER
LAUSANNE, SUISSE**

VAUD 

swisscaution



GEFISWISS

TAYO 


COMPTOIR IMMOBILIER
RÉGISSEURS DEPUIS 1825

MAGENTA 
Home Design

uspi  **vaud**
union suisse des professionnels de l'immobilier

'AGEFI

ATELIER

W
REAL
ESTATE
K 31.3 – 4.4.25
SWISSTECH^{REM}



Vendredi 4 avril : Dès 10H00

Copropriétaires, cet atelier est fait pour vous !



Guillaume Baumgartner
Fondateur de LaRégieBaum
Expert administrattion PPE



Patricia Lecoulre
Experte Administration PPE
Enseignante USPI Formation

Vous souhaitez mieux comprendre comment fonctionne la gestion d'une PPE? Mieux appréhender les rôles et responsabilités de chacun, Administrateur, Comité de Gestion, Copropriétaires? Ou tout simplement vous vous interrogez sur comment mieux Vivre Ensemble au sein de votre PPE ? Alors rejoignez-nous pour un atelier interactif où nous aborderons des sujets essentiels tels que la prise de décision collective, l'entretien des espaces communs, les relations de voisinage et bien plus encore ! Échangez avec nos Experts et d'autres Copropriétaires, partagez vos expériences et repartez avec des conseils pratiques pour améliorer la vie de votre PPE

Vendredi 4 avril : Dès 10H45

La rénovation énergétique des PPE : comment faire pour bien faire ?



Camille Rol

comment-dire.ch, membre du comité
HabitatDurable Suisse romande



Julien Kern

Directeur
FIDI SA



Luis Marcos

Architecte SIA, Etat de Vaud
DGE - DIREN



Blaise Clerc

Consultant sénior
facilitateur en rénovation énergétique

Par où commencer ? Qui solliciter ? Quels travaux entreprendre ? Comment les financer et les planifier de manière cohérente ? Ce sont autant de questions auxquelles tout propriétaire de bien immobilier est confronté. Dans le cadre d'une propriété par étage (PPE), ces questions s'avèrent particulièrement complexes, en raison des modalités de gestion des parties communes et de l'hétérogénéité des copropriétaires, en termes d'attentes, de sensibilité et de capacité à investir. De plus, en raison de leur forme juridique particulière, les PPE ont souvent un accès restreint au crédit, obligeant chaque copropriétaire à trouver une solution adaptée à sa situation patrimoniale et fiscale. Destinée aux propriétaires et administrateurs de PPE, cette session mettra en lumière les principaux défis liés à la rénovation énergétique, tout en proposant des outils concrets pour mener à bien ces projets. Elle marquera également le lancement officiel du Volume 1 du guide Rénovation énergétique des PPE - Anticiper, financer, assainir : mieux vaut prévenir que guérir, fruit d'une étroite collaboration avec les collectivités publiques, les professionnels de l'immobilier et la société civile.

Vendredi 4 avril : Dès 11H30

Rénover : oui mais à quel prix ?



Me Léa Stucki
Collaboratrice Senior
MLL Legal



Me Thomas Jacaccia
Collaborateur
MLL Legal

Aujourd'hui, la rénovation et la valorisation des biens immobiliers sont des préoccupations majeures pour chaque propriétaire. Malheureusement, les contraintes juridiques et financières qui y sont liées sont souvent des freins dissuasifs, en raison de la difficulté d'obtenir un retour sur investissement rapide. Cet atelier mettra en lumière les spécificités de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et de son pendant vaudois, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), ainsi que l'impact desdites lois sur vos projets de rénovation. Vous découvrirez également les obligations en matière d'assainissement énergétique. L'atelier vous fournira les outils pour naviguer dans les complexités légales et maximiser la valeur de vos biens immobiliers. Ne manquez donc pas cette opportunité unique d'enrichir vos connaissances et de poser vos questions à des experts du domaine.

Vendredi 4 avril : Dès 12H00

Investissement immobilier direct ou indirect ? L'importance de considérer le cadre fiscal applicable !



Gianni Fera

Senior Associate, Tax Expert

Le choix entre un investissement immobilier direct ou via une société dépend de nombreux facteurs fiscaux et personnels. La législation fiscale fédérale et surtout cantonale joue un rôle clé, car la fortune et les rendements immobiliers sont imposés selon le lieu de situation de l'immeuble.

Les différences entre approche moniste et dualiste des cantons influencent la taxation des bénéficiaires immobiliers. L'investissement direct peut entraîner une requalification en commerçant professionnel, avec une imposition progressive et des cotisations sociales. D'autres éléments, comme le droit de mutation et l'impact de l'inflation sur la valeur immobilière, doivent être pris en compte.

L'atelier visera à expliquer les implications fiscales de chaque mode de détention à travers des cas pratiques, sans recommander une solution unique, mais en sensibilisant les investisseurs aux enjeux fiscaux en fonction de leurs objectifs et de leur situation.

Vendredi 4 avril : Dès 13H30

Prendre les bonnes décisions fiscales pour protéger et valoriser votre patrimoine immobilier



Sandra Barke

Partner PwC Switzerland
Tax Financial Services West



Morad Laqtabi

Director PwC Switzerland
Corporate and Real estate tax

La gestion fiscale de la transmission immobilière est essentielle pour préserver la valeur de votre patrimoine et limiter les charges fiscales. Notre atelier sera axé sur les stratégies fiscales visant à optimiser la gestion et la transmission de votre patrimoine immobilier. Nous explorerons les différentes options de transfert à privilégier, que ce soit par share deal ou vente directe, afin de minimiser les impacts fiscaux lors de la transmission à vos héritiers ou à un tiers. Nous aborderons également les meilleures options de détention fiscale et les outils tels que la titrisation d'actifs via une SICAV (asset swap / merger) pour maximiser l'efficacité fiscale lors de la transmission.

Vendredi 4 avril : Dès 14H00

Impact de la vétusté sur la valeur de mon bien (villa / appartement en PPE / immeuble)



Gregory Buchs

Immobilis Consulting SA
Administrateur associé



Romy Liatard

Immobilis Consulting SA
Administratrice associée

La vétusté technique est un processus naturel de vieillissement des éléments constitutifs d'une construction. Cette dégradation diminue progressivement l'efficacité de chaque élément, jusqu'à un point où cette situation amène à la nécessité de le rénover, le réparer ou le remplacer. L'obsolescence juridique est induite par l'obligation légale d'améliorer un élément. Le remplacement est rendu nécessaire, quand bien même l'élément à remplacer est encore techniquement fonctionnel. Quelle que soit la raison du besoin de rénovation ou de remplacement d'un élément, ces derniers provoquent un impact financier (paiement des travaux) et économique (impact sur la valeur du bien). La principale difficulté réside dans le fait que même si un élément est encore fonctionnel, il peut être partiellement vétuste. En d'autres termes, le caractère vétuste ou obsolète n'est pas binaire, mais progressif. Il faut donc disposer d'un modèle qui permet de quantifier la vétusté, quelle que soit le niveau de cette dernière.

Vendredi 4 avril : Dès 14H30

Financer la transition énergétique avec le droit de superficie



Ludovic Pommiès
Chef de projet
FUNDIM



Jimmy Lerch
Portfolio Manager
FUNDIM

Revue des contraintes liées à la propriété immobilière, plus particulièrement celles liées à la nouvelle loi sur l'énergie. Présentation des tenants et aboutissants du DDP comme solution aux contraintes de la propriété et comme alternative de financement de la rénovation énergétique.

Vendredi 4 avril : Dès 15H00

Solaire photovoltaïque: devenir producteur et revendre son énergie

Yannick Rosset

Responsable solutions énergétiques
aux SiL



Vous êtes propriétaire d'un immeuble et souhaitez investir dans le photovoltaïque ? Par où commencer ? Quelles démarches entreprendre ? Et surtout, comment garantir la rentabilité de votre installation ? Avec le tarif de reprise qui diminue, vendre sa production directement aux habitants devient une option incontournable. L'autoconsommation collective permet certes de valoriser l'énergie produite en la revendant localement plutôt qu'à bas prix sur le réseau, mais cela implique aussi de nouveaux défis :

- Définir un tarif de revente de son énergie
- Collecter les consommations des habitants
- Assurer le décompte et la facturation de cette énergie

Autant d'éléments qui nécessitent de connaître les défis auxquels sont confrontés dorénavant les producteurs. Cet atelier, animé par Yannick Rosset, responsable solutions énergétiques aux SiL, permettra d'expliquer concrètement ce qu'implique d'être producteur en 2025. Sans jargon technique ni grandes théories sur le partage de l'énergie, cet atelier vous montrera concrètement ce qui attend les producteurs d'énergie ces prochaines années et comment mieux les préparer.

PARTENAIRES MÉDIAS

W
REAL
ESTATE
K 31.3 - 4.4.25
KSWISSTECH^{REM}

JRP
JOURNÉE ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES

'AGEFI

SERVICE - ÉTHIQUE - PERFORMANCE - DÉVELOPPEMENT DURABLE

CI | MAG

LE MAGAZINE DU GROUPE COMPTOIR IMMOBILIER

Propriété

GOLDBACH

 **carac**

lfm
LA RADIO

Bilan

(24)heures

immobilier.ch

chantiers
MAGAZINE