

IMMOPULSE



Du jour au lendemain, tout a basculé

«C'est dans la nature de l'homme que du supporter les coups du sort», explique Markus Manser. Une émouvante histoire de lâcher prise.

Passer sa retraite à la campagne?

Où les Suisses veulent-ils passer leur retraite? Résultats d'une enquête.

Lorsque les sentiments entrent en jeu

La vente d'une maison: un processus rempli d'émotions. La directrice de l'ETH Wohnforum prodigue ses conseils.



Chère lectrice, cher lecteur,

Une maison reflète souvent une vie vécue: on y emménage, on y fonde une famille, on y rentre tard quand le travail est prenant, les enfants y grandissent, on y vit beaucoup de belles choses et on y découvre de nouvelles.

La maison est le centre de gravité des événements de la vie, qu'il s'agisse de moments joyeux ou tristes. C'est un lieu qui s'inscrit dans le cours de la vie. Lorsqu'arrive le moment où nous devenons plus posés et où nos enfants suivent leur propre chemin, la maison aussi se fait plus calme.

Mais la vie nous réserve des surprises, elle nous fait prendre le large, vers d'autres lieux, des continents lointains, des contrées inexplorées. Tout à coup, nous prenons conscience que le centre de gravité qu'était notre maison ne l'est plus vraiment, on découvre soudain que de nombreuses possibilités s'offrent à nous: passer de la campagne à la ville ou vice versa, passer de la grande maison à un logement adapté à l'âge, de la maison de campagne rustique à un loft urbain, de la Suisse alémanique à la Romandie ou du Lac de Constance à la Suisse centrale.

La vie est aussi un voyage rythmé par nos besoins, désirs, exigences – et, malgré sa diversité, elle est trop courte pour laisser de la place aux petits tracas. Vendre une maison pleine de souvenirs constitue un défi important. Avec une assistance professionnelle, vous pouvez vous concentrer sur l'essentiel et continuer à profiter de la vie au maximum. Nous nous réjouissons de pouvoir vous aider.

Ivo Furrer
CEO Swiss Life Suisse



Impressum
Editeur Swiss Life **Responsable** Philipp Urech, Directeur Swiss Life
Immopulse Rédaction Barbara Berger, Stefan Erhart, Jürg Huber,
 Roger Meyer **Mise en page** Stefan Philipp **Assistance rédactionnelle**
 Mediaform | Christoph Grenacher **Adresse de la rédaction/**
Commandes Swiss Life, Magazine IMMOPULSE, General-Guisan-Quai 40,
 case postale, 8022 Zurich, immopulse@swisslife.ch **Révision et**
traduction Swiss Life Language Services **Impression et expédition** RTK
 Medientechnik AG, Kloten **Edition** 18 000 allemand, 3700 français
Parution biannuelle **Mentions légales** Les informations publiées dans
 cette publication concernant les services et produits ne constituent pas
 une offre au sens juridique du terme. Aucune correspondance ne sera
 échangée au sujet des concours et des tirages au sort. Tout recours
 juridique est exclu. **Crédits photos** Uwe Siedentopf, luftbild-drohne.ch (5);
 Gaëtan Bally (6); Maggiore Pix (11); toute autre photo: Swiss Life.



*C'est quelqu'un qui prend les choses
en main. Qui insuffle volontiers
du changement. Et s'occupe volontiers
des autres. Pour Markus Manser (41),
ce n'était donc pas un problème
de s'occuper de son père handicapé à
la maison. Mais soudainement,
tout a basculé.*

La nouvelle maison à Fällanden: Markus Manser semble avoir retrouvé son optimisme.



«Du jour au lendemain, tout a basculé.»

Texte: Christoph Grenacher
Photos et photo de couverture: Peter Ruggle

On peut prévoir beaucoup de choses. Mais pas tout. Cela, le commercial n'est pas sans le savoir. D'ailleurs, l'opportunité de rejoindre une entreprise de signalisation et de marquage routier ne s'est-elle pas présentée à lui il y a une quinzaine d'années? Aujourd'hui, la société Klemmfix à Volketswil (ZH) est l'une des sociétés leader dans l'industrie – et Markus en est l'une des forces motrices en tant que copropriétaire: pour l'acquisition de nouveaux clients, au service interne et même à l'entrepôt ou à la logistique si la main d'œuvre vient à manquer.

L'homme, dit Markus, n'a pas seulement une tête pour penser, il dispose également de deux mains. Ainsi, en 2005, il achète une maison à Oetwil, qu'il rénove et transforme, ce pendant des années. Markus ne serait pas un entrepreneur né, s'il n'agissait pas en amont: «Je me suis documenté sur tout ce qui est important dans la construction – et j'ai toujours mis l'accent sur la qualité.»

A cette époque, ses parents vivent encore dans leur maison. La mère de Markus est comptable dans l'entreprise. Jusqu'à l'annonce d'un diagnostic dévastateur. Elle sera emportée par la maladie à tout juste 60 ans. «Du jour au lendemain, tout a changé. Un tel deuil laisse des cicatrices à vie», explique Markus, songeur. «On n'est plus le même homme par la suite.» Quelques années plus tard, son père, handicapé, ne parvient plus à s'assumer. Au début, la sœur de Markus s'occupe de lui, avant qu'il n'emménage chez son fils à Oetwil. Au Pfannenstiel, Markus a créé son propre paradis. Pendant six ans, il rénove avec soin les cinq pièces et demi lumineuses de style bungalow, réagence entièrement le jardin, et en 2011, ça y est: son petit paradis du Pfannenstiel est fin prêt.

Il n'y avait en fait aucune raison de vendre ce bijou, dit Markus. Mais: «Nous voulions continuer de soigner mon père, or cela n'était pas possible dans cette maison.» De nombreux facteurs facilitent la prise de décision: la maison revalorisée s'intègre parfaitement dans le marché de l'immobilier, le temps de trajet au travail

est souvent pénible et la charge fiscale de la commune, non négligeable. «C'était logique de vendre» – la prochaine mission du dynamique entrepreneur est toute trouvée: «Un nouvel horizon s'est ouvert pour mon père lorsque ma compagne et moi avons décidé de le prendre en charge chez nous, à la maison.»

Abandonner donc, pour ne pas laisser tomber: une grande leçon de vie, pour Markus. D'autant que l'histoire n'est pas encore terminée.

Markus et sa compagne visitent des dizaines de maisons, mais ne trouvent rien: «En fait, j'avais déjà baissé les bras.» Mais sa compagne le persuade d'en visiter une autre. Après une courte période de réflexion, il est convaincu: «C'est la bonne!» Sa décision est, peut-être, également mue par le fait que la maison augure un nouveau chantier, des nouvelles transformations, bref, un nid à faire.

Puis, nouveau coup du sort: le père de Markus fait une chute et sa jambe valide est fracturée. Il doit être hospitalisé. Mais Markus s'en tient à son plan initial de vendre la maison d'Oetwil. Malgré sa vie très riche en expériences, il en fait encore une de plus – à savoir qu'il ne peut être présent lorsque l'agent immobilier fait visiter sa maison à des acheteurs potentiels: «Ce n'était pas facile – mais cela permet de lâcher prise plus facilement. Le plus important: l'assistance du conseiller en immobilier Roger Schenk, qui a été d'un grand secours.»

Abandonner, pour ne pas laisser tomber. Pour Markus Manser, ce fut une grande leçon de vie.



Roger Schenk trouve une jeune famille qui achète la maison de Markus à Oetwil, de même qu'une nouvelle maison pour la famille Manser à Fällanden. Le tout semble réglé, lorsque le père de Markus tombe gravement malade. Alors qu'il se réjouissait de découvrir la nouvelle maison après l'hôpital et l'EMS, il est terrassé par une forte fièvre due à une infection inconnue. Il décède trois jours plus tard. Le lendemain de son enterrement, Markus devient officiellement propriétaire de la nouvelle maison fin janvier 2014.

«Là», dit Markus alors que son regard se perd au loin, «ça commençait à faire beaucoup.» Après un silence posé, il ajoute: «C'est dans la nature de l'homme que de supporter les coups du sort.»

Malgré toutes ces expériences, il ne fut jamais question de stopper la vente de l'ancienne maison ni l'achat de la nouvelle. En juillet, il compte emménager dans la maison à Fällanden qui ressemble pour le moment à un véritable chantier. Jusque-là, il lui reste encore beaucoup à faire: «La transformation revêt des aspects thérapeutiques après tout ce qui s'est passé.»

Fin février, Markus a pris une semaine de congé. Il est allé sur le site du chantier de sa nouvelle maison à Fällanden, y a démolé des murs et en a mis en place de nouveaux avec des amis.

Soudain, tout avait changé.

Passer sa retraite à la campagne

Udo Jürgens avait raison: à 66 ans une nouvelle vie commence. Deux tiers de la population suisse envisage de déménager à l'âge de la retraite.



Selon une enquête représentative de Swiss Life, 68% de la population suisse pense à changer de logement à la retraite. En Suisse, les gens préfèrent passer leurs vieux jours à la maison: quand ils seront à la retraite, près de 40% des locataires actuels veulent vivre dans un appartement ou une maison dont ils sont propriétaires. En revanche, aucune tendance inverse n'est constatée: seuls 3% des propriétaires peuvent s'imaginer devenir locataires.

Migration vers les zones rurales dotées de bonnes infrastructures

Plus de 90% des personnes interrogées souhaitent passer leur retraite en Suisse et les étrangers résidant en Suisse ne font pas exception: en tout, seuls 8%, dont un tiers d'étrangers, pensent s'expatrier. Les Suisses ont une idée précise de la région où ils veulent habiter: plus d'une personne sur deux veut passer sa retraite dans une zone rurale. En ce qui concerne les exigences posées en termes d'infrastructure au niveau du logement et du lieu d'habitation, les critères évoluent clairement à la retraite. Partant du point de vue d'un actif, deux tiers des personnes interrogées accordent une importance grande à très grande au coût du logement, de même qu'à la proximité

avec la nature et à la sécurité. Concernant les offres avec des options de services, la demande est quasiment nulle. En revanche, lorsqu'il s'agit de retraite, l'infrastructure environnante gagne en importance: 25% des personnes interrogées pensent que les soins médicaux constituent un critère beaucoup plus important. De même, plus de 20% soulignent l'importance particulière que revêt la proximité des transports publics et des commerces.

Les jeunes sont préoccupés par le financement de leur achat immobilier

Un quart des personnes interrogées semble incertain quant à l'avenir et ne s'attend pas à trouver un logement adéquat à la retraite. La génération des 18 à 29 ans (37% de pessimistes), en particulier, est en proie à des doutes, ainsi que les personnes ayant un revenu familial de moins de CHF 6000.- (34%). L'évolution des loyers et des prix de l'immobilier inquiètent le plus, avec 60% des personnes interrogées et 58% tablent sur des pensions moins élevées à l'avenir. Dans la catégorie des 18 à 29 ans, presque une personne sur deux n'a pas confiance dans les systèmes de prévoyance actuels et émet par conséquent des doutes quant au financement de sa maison de rêve.

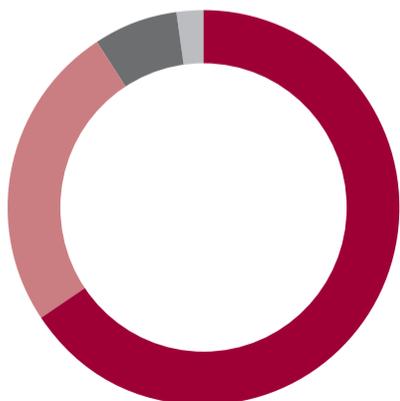


En tant que détentrice du plus important portefeuille immobilier privé de Suisse, Swiss Life s'intéresse aux modes d'habitation et aux besoins de la population et examine différents projets de construction – notamment en termes d'adaptation aux personnes âgées.

L'étude représentative a été réalisée à la fin de l'été 2013 par l'Institut LINK auprès de 848 personnes âgées de 18 à 65 ans, en Suisse alémanique et en Romandie.

Où préférez-vous vivre à la retraite?

- en Suisse à la campagne (66%)
- en Suisse en ville (25%)
- à l'étranger à la campagne (7%)
- à l'étranger en ville (2%)



Quand vous serez à la retraite, comment ces critères évolueront-ils en termes d'importance pour le choix de votre logement? Veuillez indiquer pour chaque critère si celui-ci sera moins important, aussi important ou plus important.

Soins médicaux	25	46	27	1
Proximité des transports publics	29	34	34	21
Proximité des commerces	23	41	34	1
Options de service supplémentaires	16	47	31	4 2
Sécurité dans le quartier	15	27	55	21
Proximité de la famille/des parents	14	32	48	4 2
Coûts (loyer ou hypothèque)	16	26	52	5 1
Quartier familial	11	32	52	3 2
Proximité de la nature	11	24	60	4 1
Charge fiscale du lieu de domicile	11	16	63	8 2
Standing de l'appartement	7	21	61	9 2
Offre de loisirs	6	20	54	17 3
Raccordement au réseau routier	8	15	59	15 3
Taille de l'appartement	3	8	57	30 2
Proximité du lieu de travail/des centres de formation	2	4	23	18 53

Tous les chiffres sont en pourcentage

■ devient beaucoup plus important

■ est légèrement plus important

■ reste tout aussi important

■ est un peu moins important

■ est beaucoup moins important

Lorsque les sentiments entrent en jeu

La vente d'une maison n'est pas un jeu d'enfant et les hauts et bas émotionnels qui accompagnent cette décision ne doivent pas être sous-estimés. Margrit Hugentobler, directrice de l'ETH Wohnforum explique pourquoi le lâcher prise peut quand même être une libération.



Margrit Hugentobler dirige l'équipe de recherche interdisciplinaire de l'ETH Wohnforum du département d'architecture de l'ETH de Zurich. A la lumière de l'évolution technologique, sociale et culturelle de ces vingt dernières années, ce département traite des questions du logement – notamment et surtout à la retraite.

L'ETH Wohnforum sur Internet:
www.wohnforum.arch.ethz.ch

Madame Hugentobler, combien de fois avez-vous changé de lieu de résidence?

Dans l'ensemble, j'ai vécu à 13 endroits différents. Depuis 20 ans, je vis de nouveau à Zurich – en tant que locataire.

Vous avez donc fini par vous fixer?

Effectivement – il est également statistiquement prouvé que la mobilité résidentielle diminue avec l'âge. Dans la première partie de leur vie, les gens sont moins sédentaires, ils bougent pour des raisons de formation, de travail, de famille – jusqu'au moment où ils finissent éventuellement par devenir propriétaires.

Et ensuite?

Ensuite, c'est terminé pour nombre d'entre eux – malheureusement.

Pourquoi malheureusement?

Parce que le logement à la retraite n'est absolument pas pris en compte. C'est pourquoi à l'ETH Wohnforum, nous entendons faire connaître ce sujet important.

Pourquoi?

La mobilité résidentielle diminue avec l'âge. On s'ancre de plus en plus – géographiquement et socialement. Certains se retrouvent dans leur maison à la campagne, isolés, loin des commerces et du médecin le plus proche. Les escaliers et le grand jardin finissent par devenir des défis au quotidien.

Cela signifie-t-il qu'il faut donc vendre sa propre maison à temps?

Plus que ça: il faut y penser prématurément et ne pas occulter le sujet. Il s'agit de faire face à la situation. Et d'examiner les options au moment opportun.

Mais une maison est également synonyme d'enracinement profond, non?

C'est vrai. Mais le lâcher prise n'est pas seulement d'ordre pratique ou économique, c'est aussi une question d'émotions.

Dans ce cas, pourquoi vendre et déménager?

Afin d'avoir une vie plus agréable en tant que personne âgée. Mais peut-être pouvez-vous également transfor-

mer votre maison et faire les adaptations requises, ou changer votre mode d'habitation. Mais c'est souvent coûteux, voire impossible.

En fin de compte, seule la vente est envisageable dans de nombreux cas.

Oui. Ce qui m'inquiète, ce sont ces gens qui devraient vendre, mais qui ne le font pas.

Pourquoi?

En plus des aspects émotionnels importants, vendre une maison quand on est âgé est une entreprise difficile. Quelle est la valeur de ma maison? Où puis-je emménager? Qui peut m'aider lors du déménagement, à régler les questions financières? Que dois-je faire avec tous ces objets que j'ai accumulés au fil des années et auxquels je tiens? Si aucun proche n'est là pour apporter son soutien, les choses se compliquent énormément.

Sauf si vous avez un conseiller professionnel.

Un bon conseiller vous exposera vos perspectives financières et les options qui s'offrent à vous en termes de logement. Cela permet d'appréhender le futur de manière réaliste. Si l'on est âgé de 60 à 70 ans à ce moment-là, peut-être se fait-on lentement à l'idée de vendre sa maison...

Quel est l'avantage?

Lâcher prise signifie aussi se sortir d'une situation pesante. D'avoir confiance dans une solution qui améliore durablement la situation actuelle. C'est pourquoi il faut d'abord être sûr de sa décision, et avoir des proches qui soutiennent ce choix à 100%.

En d'autres mots, des proches qui vous prêtent main forte lors du déménagement?

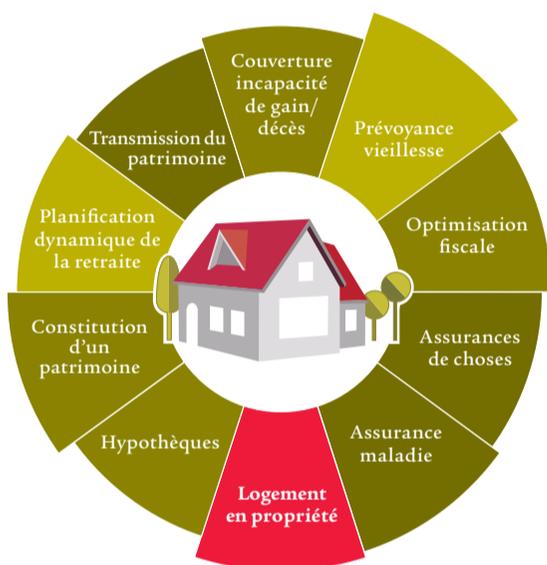
(Rires) Entre autres, oui. Mais une fois encore: vous devez inclure vos proches dans cette décision en amont. Cela permet de lâcher beaucoup plus facilement prise sur les choses auxquelles nous nous sommes habitués avec le temps. Cela libère de nouvelles énergies et renforce la joie de faire une nouvelle expérience, de prendre un nouveau départ à un âge avancé.

Interview: Christoph Grenacher



Comment Swiss Life vous aide-t-elle lors de la vente de biens immobiliers?

L'offre de services modulaire de Swiss Life Immopulse couvre tous les besoins lors de la vente de biens immobiliers. Que ce soit avec l'offre complète de prestations dans le cadre d'un mandat de vente ou seulement avec des modules individuels de conseil, vous bénéficierez toujours de l'expertise et de l'expérience des conseillers en immobilier de Swiss Life Immopulse.



Une vente immobilière est quelque chose de sérieux et comporte certains risques. Le soutien de professionnels de l'immobilier expérimentés vous procure plus de sécurité et de liberté. Le plus simple est d'utiliser la formule zéro souci dans le cadre d'un mandat de vente. Swiss Life Immopulse s'occupera de toutes les démarches nécessaires à votre place. Cela comprend, par exemple, l'estimation de la valeur du marché. Swiss Life Immopulse veille à ce que le prix de vente soit fixé à un niveau réaliste, augmentant ainsi les chances d'une vente réussie.

Au cours des étapes ultérieures du processus de vente, vous gardez toujours le contrôle: votre conseiller immobilier vous remettra régulièrement des rapports afin de vous tenir informé et vous informera du développement de la vente en cours ou des acheteurs potentiels. Cerise sur la gâteau: vous ne payez qu'une fois votre propriété vendue par Swiss Life Immopulse.

Vous souhaitez faire appel aux experts de Swiss Life Immopulse pour certaines démarches uniquement? Pas de problème. Les modules individuels de conseil vous aident de manière ciblée, ce pour un montant forfaitaire. Les conseillers en immobilier de Swiss Life Immopulse vous accompagnent, de manière discrète, transparente et compréhensible: votre sérénité est garantie.

Formule sans-souci

Mandat de vente avec tous les modules et toutes les expertises

Modules

Etat des lieux et évaluation du bien immobilier
Documentation et mise sur le marché du bien immobilier
Présentation du bien immobilier et négociations
Conclusion juridique et financière

Expertises

Estimation du prix de vente (évaluation)
Analyse financière

Comment nous contacter Vous trouverez les coordonnées de tous nos conseillers immobiliers sur notre site Internet à l'adresse www.immopulse.ch
Swiss Life Immopulse
Téléphone 043 284 42 19
immopulse@swisslife.ch

Simple et rapide: le calculateur de la valeur d'un bien immobilier

Connaître la valeur d'un bien immobilier n'est pas seulement important pour la vente mais également pour la planification à long terme des propres finances. A l'aide du calculateur de valeur d'un bien immobilier de Swiss Life Immopulse, vous pouvez effectuer rapidement un calcul approximatif de la valeur réelle d'un bien immobilier – et gagner des prix magnifiques à notre tirage au sort.

The screenshot shows a web form with the following fields and values:

- Grundstückfläche / Wertquote: 200m²
- Preis pro m² (Grundstückfläche): CHF 1000
- Wohnfläche: 100m²
- Alter der Immobilie: 10 Jahre
- Zustand der Immobilie: Gut

On the right, it displays: "Die Immobilie hat einen ungefähren Realwert von CHF 520'000". Below this, it says "Dieser Wert basiert auf einer groben Schätzung der Angaben und stellt einen Richtwert dar." and "Detaillierte Beratung". At the bottom, there is a button "Termin vereinbaren".

Gagnez l'un des trois bons d'achat de Pfister d'une valeur cumulée de 3500 francs!

Consultez le calculateur de valeur d'un bien immobilier de Swiss Life Immopulse sur

www.immopulse.ch/tirage-au-sort

et calculez la valeur du bien immobilier de vos rêves à l'aide de la règlette.

Cliquez ensuite sur «Participer au tirage au sort» et saisissez vos données personnelles. La valeur calculée du bien immobilier n'a aucune influence sur vos chances de gagner.

Nous tirerons au sort parmi tous les participants trois gagnants de bons d'achat Pfister d'une valeur cumulée de 3500 francs.

La date limite de participation est fixée au 31 août 2014. Tout recours juridique est exclu.



Pfister
La passion des intérieurs depuis 1882

- Conseil gratuit chez vous à la maison
- Meubles et tissus d'ameublement sur mesure
- Livraison et montage par des experts

pfister.ch



Investir, vendre ou louer?

Vos enfants ont quitté la maison, vous vous réjouissez d'être bientôt à la retraite et planifiez la prochaine étape de votre vie. Est-il judicieux de faire les investissements prévus dans votre maison ou ne vaudrait-il pas mieux déménager dans un logement plus petit? Une analyse financière de Swiss Life Immopulse vous fournit les bases nécessaires à votre décision.

Lors de l'analyse financière, des conseillers en immobilier de Swiss Life Immopulse estiment dans un premier temps la valeur du bien et analysent ses coûts d'entretien actuels. La propriété du logement constitue un élément essentiel de la prévoyance privée, c'est pourquoi les experts en prévoyance de Swiss Life analysent également les modèles actuels de financement et la charge d'intérêts dans le cadre de l'analyse financière.

Le contrôle financier vous donne un aperçu actuel de la valeur, de l'entretien et du financement de votre propriété. Le conseiller immobilier vous explique les tenants et aboutissements et vous expose le potentiel financier d'optimisation. Peut-être que votre souhait d'un appartement en propriété constituerait la meilleure solution sur le plan financier également?

A votre service dans toute la Suisse

*Les conseillers en immobilier de Swiss Life Immopulse sont là pour vous dans toute la Suisse. Ils connaissent parfaitement le marché local de l'immobilier. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui sur notre site Internet à l'adresse www.immopulse.ch ou appelez-nous au **043 284 42 19**.*

Baden	1	Saint-Gall	18
Berne	2/3	Schwyz	19
Bienne	4	Sion	20
Burgdorf	5	Stans	21
Coire	6	Thoune	22
Dietikon	7	Uster	23
Genève	8	Wil	24
Herisau	9	Winterthour	25
Horgen	10	Zug	26
Lausanne	11	Zurich	27/28
Liestal	12		
Locarno	13		
Lugano	14		
Morges	15		
Meilen	16		
Neuchâtel	17		



«Nulle part ailleurs la Suisse n'est aussi cosmopolite qu'à Genève.»

Conseillère en immobilier dans la région de Genève depuis 17 ans, c'est l'expérience qui permet à Meryem Oukerro de si bien connaître le difficile marché immobilier dans la cité de Calvin. Elle apprécie énormément d'accompagner ses clients dans la réalisation de leurs projets immobiliers, et entretient une relation de longue date avec nombre d'entre eux.



Meryem Oukerro (46) a grandi à Ifran dans la station de ski marocaine de Michlifen dans le Moyen-Atlas. Elle a travaillé dans l'industrie du parfum à Paris avant de devenir conseillère en immobilier dans la région de Genève. Elle vit aujourd'hui avec ses deux fils à Gland (Vaud) et est responsable de la région genevoise depuis mars 2013 pour le compte de Swiss Life Immopulse.

Madame Oukerro, depuis quand travaillez-vous comme conseillère en immobilier?

Je travaille dans l'immobilier depuis 1997. Jeune mère à l'époque, j'ai eu la chance de pouvoir rejoindre une agence immobilière de renom dans la région de Genève. J'y ai vite appris les ficelles du métier et découvert un métier hors du commun dans lequel je m'épanouis.

Le marché immobilier fonctionnait-il différemment il y a 17 ans?

Oui, absolument. A cette époque, tout fonctionnait de manière complètement différente, vous n'aviez pas les moyens de communication et de marketing actuels. Mais c'était une époque formidable, parce que beaucoup de Genevois cherchaient un bien immobilier résidentiel dans le «Genevois français», les zones urbanisées françaises autour de Genève.

Où habitez-vous vous-même?

Depuis 1999, je loue un appartement à Gland, dans le canton de Vaud. Lorsque j'ai déménagé il y a quatorze ans, Gland était encore un petit village paisible, sans infrastructure et peu de commerces. Entre temps, Gland a radicalement changé. C'est devenu la «Silicon Valley» de la Suisse. Beaucoup de start-ups et de sociétés informatiques s'y sont installées.

Qu'est ce qui vous motive en particulier dans votre métier?

J'ai simplement beaucoup de plaisir à accompagner mes clients dans leurs projets immobiliers. J'apprécie également de pouvoir travailler pour Swiss Life Immopulse. Et je suis très attachée au business modèle du conseil global.

Qu'est-ce qui vous distingue en tant que conseillère en immobilier?

Je pense que mon point fort est ma capacité à nouer et entretenir des relations durables avec le client, allié à une forte aptitude à la négociation. Mon bilinguisme et mon éducation biculturelle me sont d'une grande aide dans mon travail sur la région de Genève. Et je suis ouverte, j'ai un bon relationnel.

Quel a été le bien immobilier le plus original que vous ayez vendu jusqu'à présent?

C'était à mes débuts de conseillère en immobilier. A l'époque, j'ai vendu une ancienne fruitière datant du 18^e siècle – dans le «Genevois français».

Qu'est-ce qui rend la ville de Genève si particulière?

Nulle part ailleurs, la Suisse n'est aussi cosmopolite qu'à Genève. Le siège de l'ONU et celui de l'OMC mais aussi beaucoup d'autres institutions font de la Genève internationale un lieu multiculturel où des gens du monde entier vivent et travaillent.

Est-il vraiment si difficile de trouver un bien immobilier à Genève, comme on peut le lire?

Cela dépend dans une large mesure du type de bien immobilier recherché ainsi que du prix. Il faut savoir qu'à Genève, plus de 80% de la population est locataire et que par conséquent, il y a peu de biens immobiliers à vendre. La demande est donc particulièrement forte en proportion.

Si l'offre est aussi restreinte, la vente d'une propriété devrait alors être un jeu d'enfant ...

C'est ce que l'on pourrait penser. A partir d'un prix de vente d'environ 1,6 millions de francs suisses, il est difficile de trouver un acheteur. Pour un bien immobilier de plus de deux millions de francs, le marché est presque inexistant.

A quoi cela est-il dû?

Ces biens ne sont pas acquis par les habitants locaux, mais par des sociétés afin d'y loger leurs cadres venant de l'étranger. Au cours de ces dernières années, ce type de demande a malheureusement reculé. Les sociétés doivent faire des économies, principalement en raison de la crise financière et des charges fiscales élevées.

Et dans le cas d'un prix de vente inférieur à 1,6 millions de francs?

Ces objets sont tellement recherchés, ils se vendent habituellement sous le manteau et n'apparaissent même parfois pas sur le marché. En outre, la concurrence entre agents immobiliers est forte. Il est fréquent que des particuliers s'improvisent agents immobilier.

Vous n'avez pas un métier facile!

Le marché est exigeant, c'est clair! C'est pour cela qu'il est particulièrement important d'avoir un bon réseau, de soigner ses relations et de rester constamment au contact du marché. Chez Swiss Life Immopulse, nous avons le grand avantage de considérer l'immobilier comme partie intégrante de la prévoyance. C'est notre plus-value par rapport aux autres prestataires, dont seuls nos clients peuvent bénéficier.

Qu'en est-il lors de l'achat d'un bien immobilier?

La recherche de biens immobiliers sur mandat gagne en importance. Le neuf est particulièrement intéressant, car ces biens sont généralement moins chers que les biens existants. De bonnes relations avec les maîtres d'ouvrage et des promoteurs sont absolument indispensables à ce niveau.

Directement situé sur les rives du lac Majeur à Locarno
Votre place au soleil – la qualité de vie à l'état pur

Trentacinque





Directement sur la Lungolago, la célèbre promenade de Locarno, 35 copropriétés de grand standing verront le jour. Trentacinque, projet architectural de haute qualité se situe dans le quartier de Rusca – l'un des beaux quartiers de la ville – tout en étant à proximité de la gare et de la célèbre Piazza Grande, vous y profiterez du calme environnant.

Quelle que soit la saison, Locarno est l'endroit idéal pour se détendre et profiter de la vie. Le climat méditerranéen et le paysage unique de la région confèrent à ce lieu un charme particulier. Trentacinque est situé directement sur les berges du lac, à quelques pas de la Piazza Grande et du Lido di Locarno. En empruntant la promenade, vous pouvez rejoindre le centre et la gare. L'autoroute A2 se trouve à 20 minutes environ.

Trentacinque est synonyme de d'art de vivre, avec son emplacement privilégié au bord du lac Majeur. Cinq types d'appartements individuels répartis sur sept étages sont disponibles. Les 35 logements d'un standing très élevé séduisent en particulier par leurs espaces, leurs grandes baies vitrées, leurs superbes terrasses et un ensoleillement optimal. L'offre est complétée par des places de stationnement et des garages.

Adresse: Via Stefano Francini 1, 6600 Locarno
Emménagement possible à partir de juin 2014

www.trentacinque.ch

Prenez rendez-vous sans engagement dès aujourd'hui avec Gregorio Marinaro, conseillère en immobilier, et réservez votre appartement.

Swiss Life Immopulse
Agence générale de Locarno
Gregorio Marinaro
Téléphone 079 702 23 23
gregorio.marinaro@swisslife.ch
www.immopulse.ch

Vue directe sur la promenade Lungolago et le lac Majeur



Beaucoup d'espace et de soleil



Dans le centre de Bonaduz

*Votre nouveau cocon niché dans une plaine ensoleillée
entre le Rhin antérieur et le Rhin postérieur*

Casa Centro

17 appartements attrayants sont en construction au centre de Bonaduz. Adapté de manière optimale aux bâtiments environnants, l'immeuble d'habitation et commercial s'inscrit parfaitement dans le cadre du village de Bonaduz. Casa Centro vous propose différents appartements individuels.

Le village de Bonaduz dispose d'une infrastructure bien développée. Tous les commerces et les services publics se trouvent à proximité. La région offre un environnement plaisant et un grand nombre d'activités de loisirs. Les stations de ski de Flims, Laax et Falera se trouvent à 20 minutes de voiture. Même les fans de golf ne seront pas déçus. Dans la ville voisine de Domat/Ems se trouve l'un des plus prestigieux terrains de golf de Suisse.

Parmi les 17 appartements, choisissez votre préféré en fonction de vos besoins et attentes. Les types d'appartements suivants sont disponibles:

appartement de 2½ pièces	8
appartement de 3½ pièces	6
appartement de 4½ pièces	1
appartement en duplex de 4½ pièces	2

Adresse: Hauptstrasse 29, 7402 Bonaduz
Emménagement à partir de décembre 2014

Appartement de 3½ pièces



Qualité de vie élevée: appartements en duplex spacieux de 4½ pièces



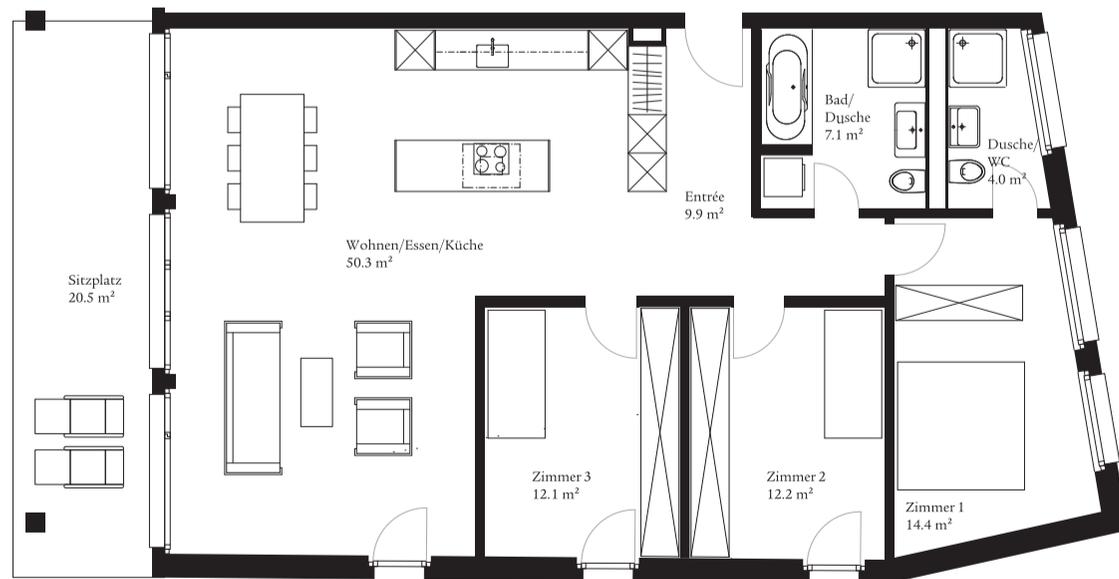


Prenez rendez-vous sans engagement dès aujourd'hui avec
 Andreas Zehnder, conseiller en immobilier, et réservez votre
 appartement.

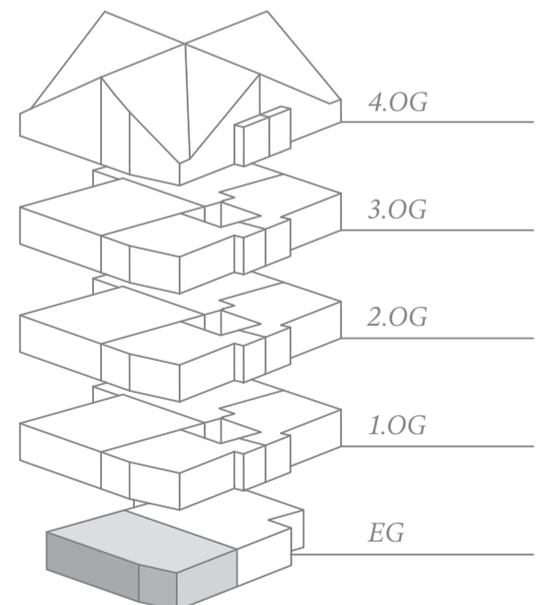
Swiss Life Impopulse
 Agence générale des Grisons
 Andreas Zehnder
 Téléphone 079 818 91 36
 andreas.zehnder@swisslife.ch
 www.impopulse.ch



Appartements 4 1/2 pièces, vue sud



Grünfläche



101 maisons de rêve issues de l'offre actuelle

Swiss Life Immopulse vous présente un extrait du portefeuille immobilier en date de fin mars 2014. Pour plus d'informations et de photos, consultez notre catalogue immobilier en ligne.

www.immopulse.ch/biens-immobiliers



11



12



13



14



15



16



17



1



6



2



7



3



8



4



9



5



10



18



25



19



26



20



27



21



28



22



29



23



30



24



31

1	11	22
1008 Jouxpens-Mézery	1292 Chambésy	2068 Hauterive
6½ pièces	11 pièces	6 pièces
Surf. 215 m²	Surf. 360 m²	Surf. 268 m²
Prix 1,69 Mio.	Prix 4,98 Mio.	Prix 1,35 Mio.
2	12	23
1066 Epalinges	1295 Tannay	2416 Les Brenets
7½ pièces	8½ pièces	5 APP
Surf. 250 m²	Surf. 250 m²	Surf. 499 m²
Prix 3,75 Mio.	Prix 2,49 Mio.	Prix 1,49 Mio.
3	13	24
1180 Rolle	1470 Estavayer-le-Lac	2525 Le Landeron
8½ pièces	5½ pièces	5½ pièces
Surf. 395 m²	Surf. 160 m²	Surf. 200 m²
Prix sur demande	Prix sur demande	Prix 760 000
4	14	25
1213 Onex	1580 Avenches	2543 Lengnau
6 pièces	8½ pièces	9 pièces
Surf. 252 m²	Surf. 264 m²	Surf. 130 m²
Prix 2,6 Mio.	Prix 930 000	Prix 599 000
5	15	26
1220	1615 Bossonnens	2543 Lengnau
Les Avanchets	7½ pièces	4½ pièces
5½ pièces	Surf. 160 m²	Surf. 140 m²
Surf. 115 m²	Prix 1,34 Mio.	Prix 665 000
Prix 890 000		
6	16	27
1223 Cologny	1634 La Roche	2553 Safnern
6 pièces	7½ pièces	5½ pièces
Surf. 121 m²	Surf. 234,6 m²	Surf. 126 m²
Prix sur demande	Prix 1,3 Mio.	Prix 490 000
7	17	28
1223 Cologny	1716 Schwarzsee	2554 Meinisberg
8 pièces	7 pièces	4½ pièces
Surf. 238 m²	Surf. 172 m²	Surf. 150 m²
Prix sur demande	Prix 550 000	Prix 690 000
8	18	29
1232 Confignon	1726 Farvagny-le-Petit	2554 Meinisberg
6 pièces	6½ pièces	4½ pièces
Surf. 157,8 m²	Surf. 195 m²	Surf. 140 m²
Prix 1,48 Mio.	Prix 1,15 Mio.	Prix 690 000
9	19	30
1254 Jussy	1806 St-Légier	2742 Perrefitte
12 pièces	6½ pièces	6 parcelles
Surf. 475 m²	Surf. 200 m²	31146 m²
Prix sur demande	Prix 2,25 Mio.	Prix 2,9 Mio.
10	20	31
1260 Nyon	1965 Mayens-de-la-Zour	3063 Ittigen
4½ pièces	5½ pièces	4½ pièces
Surf. 95 m²	Surf. 165 m²	Surf. 134 m²
Prix 1 Mio.	Prix 650 000	Prix 1,265 Mio.
	21	
	2068 Hauterive	
	7 pièces	
	Surf. 200 m²	
	Prix 1,1 Mio.	

Tous les prix sont en CHF
 Découvrez la nouvelle app Swiss Life Impulse
 pour iPad et iPhone!





32



39



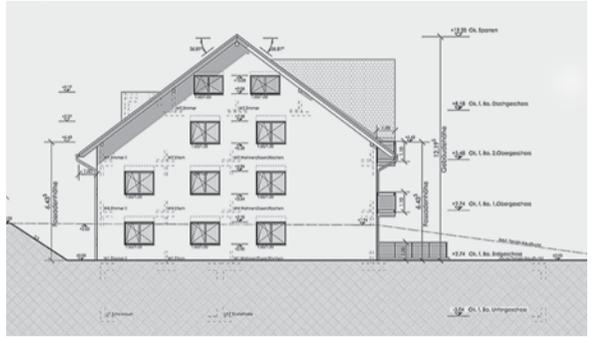
46



33



40



47



34



41



48



35



42



49



36



43



50



37



44



51



38



45



52



53



60



54



61



55



62



56



63



57



64



58



65



59



66

32
3076 Worb
4½ pièces
Surf. 188 m²
Prix sur demande

33
3076 Worb
5½ pièces
Surf. 135 m²
Prix 820 000

34
3425 Koppigen
5½ pièces
Surf. 145 m²
Prix 530 880

35
3550 Langnau i.E.
5½ pièces
Surf. 140 m²
Prix 475 000

36
3612 Steffisburg
4½ pièces
Surf. 140 m²
Prix 725 000

37
3613 Steffisburg
5½ pièces
Surf. 170 m²
Prix 795 000

38
3700 Spiez
7½ pièces
Surf. 200 m²
Prix 1,35 Mio.

39
3715 Adelboden
33 pièces
Surf. 2275 m²
Prix sur demande

40
3800 Interlaken
13 pièces
Surf. 330 m²
Prix sur demande

41
3963 Crans
Montana
17 pièces
Surf. 585 m²
Prix sur demande

42
3963 Randogne 1
11½ pièces
Surf. 380 m²
Prix 3,895 Mio.

43
3983 Mörel
Terrain à bâtir
Prix 100/m²

44
4208 Nunningen
7 pièces
Surf. 220 m²
Prix 535 000

45
4224 Nenzlingen
5½ pièces
Surf. 200 m²
Prix 1,18 Mio.

46
4422 Arisdorf
4½ pièces
Surf. 120 m²
Prix 670 000

47
4436 Oberdorf
4½ pièces
Surf. 132 m²
Prix 565 000

48
4464 Maisprach
5½ pièces
Surf. 140 m²
Prix 650 000

49
4538 Oberbipp
7½ pièces
Surf. 155 m²
Prix 499 000

50
5102 Rapperswil
4½ pièces
Surf. 124 m²
Prix 580 000

51
5225 Ober-
bözberg
6½ pièces
Surf. 142 m²
Prix 690 000

52
5242 Lupfig
7 pièces
Surf. 255 m²
Prix 1,2 Mio.

53
5303 Würen-
lingen
6½ pièces
Surf. 155 m²
Prix 620 000

54
5313 Klingnau
4½ pièces
Surf. 149 m²
Prix 560 000

55
5313 Klingnau
7½ pièces
Surf. 149 m²
Prix 990 000

56
5452 Oberrohr-
dorf
5½ pièces
Surf. 135 m²
Prix 895 000

57
5454 Bellikon
7½ pièces
Surf. 212 m²
Prix 1,5 Mio.

58
5600 Lenzburg
10 pièces
Surf. 372 m²
Prix sur demande

59
5610 Wohlen
2 pièces
Surf. 167 m²
Prix 850 000

60
5611 Anglikon
4½ pièces
Surf. 146 m²
Prix 1,39 Mio.

61
5615 Fahrwangen
4½ pièces
Surf. 96 m²
Prix 390 000

62
5737 Menziken
4½ pièces
Surf. 105 m²
Prix sur demande

63
6006 Lucerne
5 pièces
Surf. 110 m²
Prix 895 000

64
6030 Ebikon
4½ pièces
Surf. 87 m²
Prix 440 000

65
6052 Hergiswil
3½ pièces
Surf. 121 m²
Prix 780 000

66
6345 Vitznau
6 pièces
Surf. 100 m²
Prix sur demande

Tous les prix sont en CHF
Découvrez la nouvelle app Swiss Life Impulse
pour iPad et iPhone!





67



74



81



68



75



82



69



76



83



70



77



84



71



78



85



72



79



86



73



80



87



88



95



89



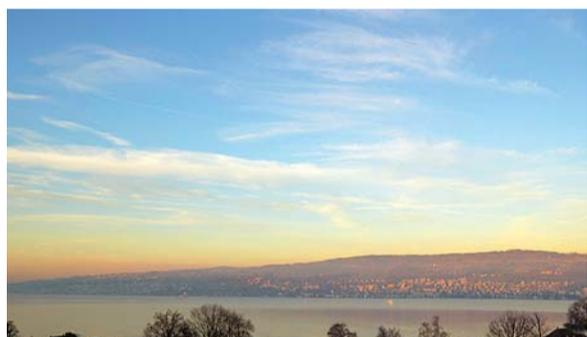
96



90



97



91



98



92



99



93



100



94



101

67 6345 Neuheim 5½ pièces Surf. 130 m ² Prix 1,2 Mio.	79 7247 Saas 2½ pièces Surf. 57 m ² Prix 350 000	91 8804 Au 3½ pièces Surf. 74 m ² Prix sur demande
68 6375 Beckenried 3½ pièces Surf. 92 m ² Prix 650 000	80 7323 Wangs 4 APP Surf. 450 m ² Prix 2,38 Mio.	92 8807 Freienbach 5½ pièces Surf. 257 m ² Prix 3,98 Mio.
69 6403 Küssnacht a.R. 6½ pièces Surf. 220 m ² Prix sur demande	81 7402 Bonaduz 3½ pièces Surf. 102 m ² Prix 426 000	93 8917 Oberlunkhofen 10½ pièces Surf. 255 m ² Prix 3,28 Mio.
70 6405 Immensee 6½ pièces Surf. 190 m ² Prix 1,425 Mio.	82 8008 Zurich 7½ pièces Surf. 240 m ² Prix 2,75 Mio.	94 8962 Bergdietikon 7½ pièces Surf. 256 m ² Prix sur demande
71 6410 Goldau 4½ pièces Surf. 103 m ² Prix 690 000	83 8046 Zurich 4½ pièces Surf. 110 m ² Prix 780 000	95 9042 Speicher 11 pièces Surf. 332 m ² Prix 495 000
72 6600 Locarno 3½ pièces Surf. 91 m ² Prix 1,05 Mio.	84 8126 Zumikon 5½ pièces Surf. 267 m ² Prix 2,98 Mio.	96 9100 Herisau 6 pièces Surf. 120 m ² Prix 430 000
73 6900 Paradiso 4½ pièces Surf. 208 m ² Prix 1,4 Mio.	85 8126 Zumikon 5½ pièces Surf. 162 m ² Prix 2,06 Mio.	97 9100 Herisau 6½ pièces Surf. 170 m ² Prix 990 000
74 6906 Lugano-Cassarate 6 pièces Surf. 300 m ² Prix sur demande	86 8484 Weisslingen 6 pièces Surf. 165 m ² Prix 1,39 Mio.	98 9100 Herisau 7 pièces Surf. 120 m ² Prix 440 000
75 6913 Carabbia 4 pièces Surf. 190 m ² Prix 980 000	87 8492 Wila 3 APP Surf. 436 m ² Prix 1,6 Mio.	99 9306 Freidorf 4½ pièces Surf. 102,2 m ² Prix 445 000
76 6925 Gentilino 4 pièces Surf. 98,5 m ² Prix 985 000	88 8542 Wiesendangen 5½ pièces Surf. 130 m ² Prix 790 000	100 9414 Schachen 3½ pièces Surf. 100 m ² Prix 315 000
77 7231 Pragg-Jenaz 10½ pièces Surf. 200 m ² Prix 650 000	89 8583 Sulgen 3½ pièces Surf. 85 m ² Prix 328 000	101 9453 Eichberg 4½ pièces Surf. 142,2 m ² Prix 550 000
78 7233 Jenaz 8 pièces Surf. 250 m ² Prix sur demande	90 8707 Uetikon am See 5½ pièces Surf. 164 m ² Prix 1,49 Mio.	

Tous les prix sont en CHF
Découvrez la nouvelle app Swiss Life Impulse pour iPad et iPhone!





SwissLife

