GVB INFO

Information à la clientèle du Groupe GVB N° 1 | Mars 2020

Logement en propriété

Pourquoi la demande reste élevée.

Pages 2-5

Changement de dirigeant

Entretien avec Stefan Dürig.
Pages 6/7

Arbres

Les espèces adaptées pour jardins et balcons. Pages 8/9

Prévention des incendies

Les restaurateurs se préparent aux situations d'urgence. Page 10

Bonjour

Transition

Depuis le début de l'année, je préside la Direction de l'AIB. C'est pour moi un plaisir de m'adresser ici à vous pour la première fois. Je vous invite à lire mon entretien à la page 6 pour y découvrir ma vision pour le Groupe d'entreprises et les grands défis que je m'attends à relever.

« Les taux extrêmement bas favorisent l'acquisition d'un logement. »

Le marché immobilier suisse fait toutefois aussi face à des changements. Au cours des trois à cinq dernières années, les prix des propriétés ont explosé de manière disproportionnée dans le canton de Berne. Dans notre dossier principal, découvrez les facteurs qui influencent ce phénomène et les raisons du boom de la propriété par étages. L'expert en immobilier Donato Scognamiglio donne quelques conseils aux propriétaires.

Très bonne lecture.

Stefan Dürig
Président de la Direction
Assurance immobilière Berne

Aucune inversion de la tendance en vue

Le logement en propriété est en plein essor. Par conséquent, les prix de l'immobilier ont augmenté dans toute la Suisse. Dans le canton de Berne, la hausse observée ces dernières années apparaît même disproportionnée. Les experts esquissent l'avenir à court terme du marché immobilier.

Au début des années 1990, le marché immobilier suisse connut une crise profonde. De 1991 à 1997, la valeur des immeubles de rendement diminua de moitié. Les événements de cette époque marquèrent les esprits de nombreux Suisses. Le 3 octobre 1991, les clientes et clients de la Caisse d'épargne et de prêts de Thoune se pressèrent devant les portes, mais les guichets restèrent fermés : la Commission fédérale des banques avait ordonné sa fermeture forcée.

Genèse d'une crise immobilière

L'éclatement de la bulle immobilière fut à l'origine de cette crise bancaire. Plusieurs facteurs y contribuèrent. Dans les années 1980, la Bourse de New York s'effondre en pleine conjoncture florissante et tandis que le secteur de la construction bat son plein. Le 19 octobre 1987, la Bourse suisse connaît aussi un « lundi noir » : les cours chutent de plus de 11 %. Après ce choc, les investisseurs cherchèrent des alternatives et se tournèrent graduellement vers l'immobilier. Les banques s'enlisèrent alors dans une concurrence sans fin et accordèrent des crédits bon marché. Elles alimentèrent ainsi l'essor de l'immobilier. Face à l'amaigrissement des marges, elles augmentèrent leurs activités hypothécaires et négligèrent leur devoir de diligence et la prévention des risques. Deux événements précipitèrent ensuite l'éclatement de la bulle immobilière. En 1989, la Banque nationale éleva le taux directeur de 3,5 à 6 % et le Conseil fédéral prit des mesures efficaces pour freiner la spéculation affectant le secteur. Les taux d'intérêt des nouvelles hypothèques variables passèrent de 5 à 8 % en deux ans, ce qui prit de court de nombreux propriétaires. La récession qui s'ensuivit força plusieurs banques à fermer leurs portes. La première d'entre elles fut la Caisse d'épargne et de prêts de Thoune. Le marché de l'immobilier s'écroula.

Qu'en est-il aujourd'hui ?

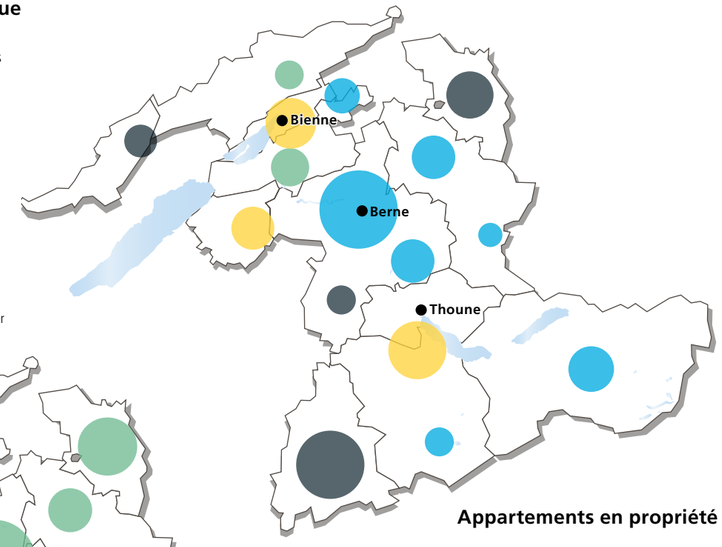
« Un effondrement du marché ou même du système peut survenir si un grand nombre d'acteurs prennent les mêmes décisions au même moment », explique Marcel Oertle, responsable du service Clientèle privée / Clientèle entreprises et membre de la Direction générale de la Banque Cantonale Bernoise (BCBE). « Par conséquent, si de nombreux propriétaires ayant acquis un bien immobilier relativement facilement grâce à des taux avantageux décidaient soudainement de le vendre, il faudrait logiquement s'attendre à une chute des prix. » Il estime toutefois qu'un effondrement comparable à celui des années 1990 n'est pas probable dans un avenir proche. « Les banques ont tiré des leçons de la crise d'autrefois. Les calculs de capacité financière se basent actuellement encore sur un taux avoisinant les 5 %, bien que les taux hypothécaires soient clairement inférieurs. De plus, les calculs de valeur réelle des banques sont très prudents et souvent en dessous du prix d'achat attesté. La BCBE, par exemple, vérifie en outre leur plausibilité au moyen du système d'évaluation CIFI, au développement duquel le professeur Donato Scognamiglio a participé. » Dernièrement, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté dans toute la Suisse. C'est également le cas dans le canton de Berne, où la hausse observée ces trois à cinq dernières années est disproportionnée. « Nous constatons une demande en hausse constante de propriétés utilisées à titre privé dans les localités les plus demandées, comme en ville de Berne », rapporte Marcel Oertle. « L'offre étant cependant limitée, les prix ont aussi significativement augmenté dans les communes voisines telles que Zollikofen. »

Comparatif régional : évolution prévue de la valeur de marché (2018-2022)

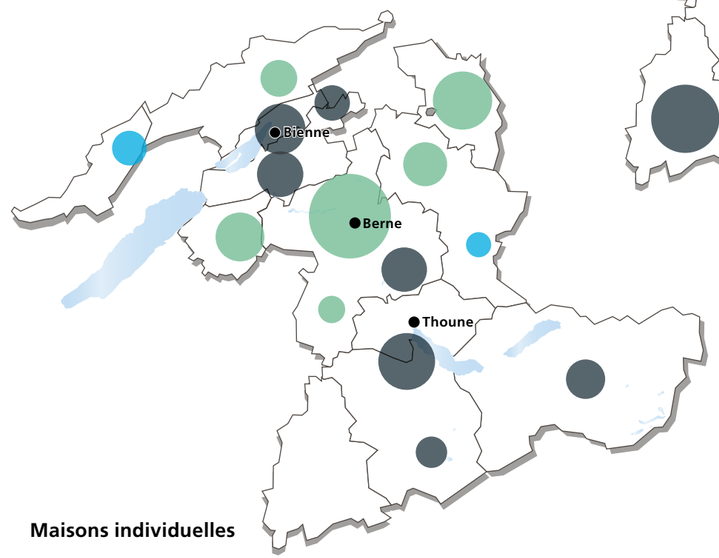
Rayon par rapport au volume estimé des transactions (nouvelles constructions) de 2013 en millions de CHF.

- Fortement inférieure à la moyenne
- Inférieure à la moyenne
- Dans la moyenne
- Supérieure à la moyenne
- Fortement supérieure à la moyenne

Source : Almanach des immeubles suisses de 2020, Fahrländer Partner



Appartements en propriété



Maisons individuelles

Le boom de la propriété par étages

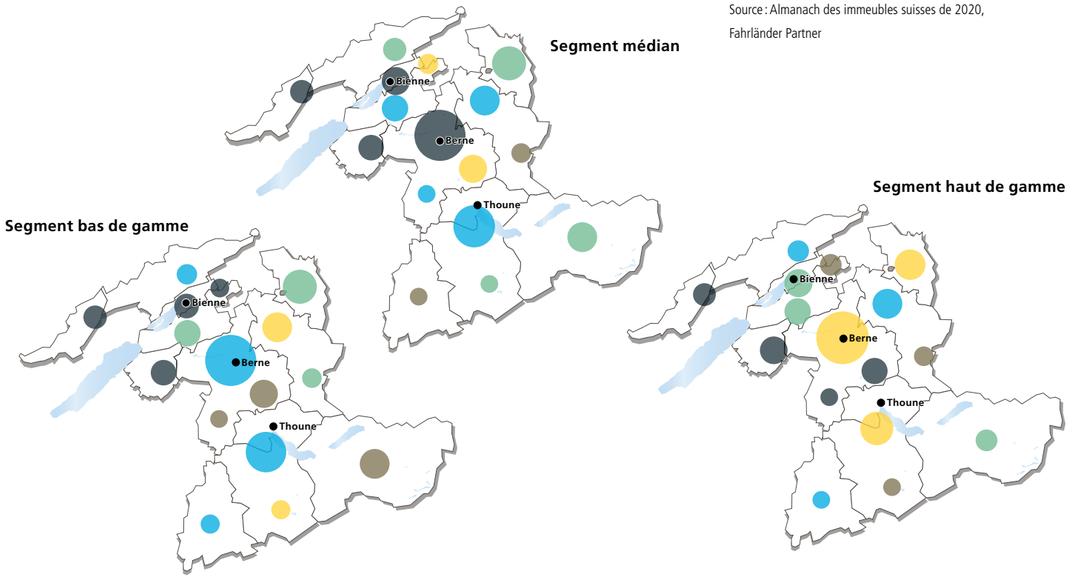
L'expert en immobilier de la BCBE a identifié une tendance en faveur de la propriété par étages. « De plus en plus d'appartements locatifs sont convertis en propriétés par étages. Ce modèle rencontre un franc succès dans les endroits prisés. » En raison du nombre croissant de ménages constitués d'une personne, les grands lotissements

Comparatif régional : évolution prévue de la demande de logements en propriété (2018-2035)

Rayon par rapport à la situation du logement en propriété dans les segments bas de gamme, médian et haut de gamme en 2018 ; scénario « trend » / « planification de l'espace comme jusqu'à présent ».

- Fortement inférieure à la moyenne
- Inférieure à la moyenne
- Dans la moyenne
- Supérieure à la moyenne
- Fortement supérieure à la moyenne

Source : Almanach des immeubles suisses de 2020, Fahrländer Partner



prévoient de plus en plus de petits appartements en propriété. Quant à la stabilité de la valeur de l'immobilier, les experts de la BCBE distinguent deux courants : « Les pôles urbains comme Berne, Thoune et une partie de Bienne sont durablement stables, tandis que les régions rurales sont soumises à des fluctuations plus prononcées. » Marcel Oertle nous en explique lui-même la raison : « À cause de la disponibilité et de l'accessibilité correcte des terrains constructibles, beaucoup de logements sont construits dans des régions où la vente n'est absolument pas assurée, par exemple en Haute-Argovie ou à Huttwil. » Ce déséquilibre s'observe aussi dans d'autres cantons, notamment à Lucerne. Comparativement à des cantons plus chers tels que Zurich, Zoug, Genève et Vaud, la situation de Berne reste toutefois modérée.

Les taux d'intérêt influencent fortement la valeur des biens immobiliers. Marcel Oertle ajoute à ce sujet : « Les taux historiquement bas de ces dix dernières années ont faussé les évaluations foncières et biaisé l'attrait des biens. Une augmentation des taux freinerait immédiatement la demande. » Par ailleurs, les investisseurs institutionnels, à l'image des caisses de pension, et leurs stratégies jouent aussi un rôle très influent. « Ils peuvent supporter des rendements bruts inférieurs et ainsi évincer certains acteurs de moindre envergure. En outre, ils sont parfois maîtres d'ouvrage et construisent des objets ne correspondant pas à la demande. » À court terme, ces pratiques peuvent entraîner une augmentation des taux de vacance et une baisse des loyers à moyen terme.

L'immobilier reste attractif

Face à l'absence d'alternatives, les placements dans l'immobilier ne perdent pas de leur attrait pour les investisseurs. D'ailleurs, Marcel Oertle estime qu'il est peu probable que la tendance s'inverse prochainement : « Nous prévoyons le maintien de la forte demande de logements en propriété, à condition que les taux restent très bas. » Les experts conseillent tout de même de se poser les questions suivantes avant toute acquisition : Où se trouve l'objet ? Quel est le risque de vacance ? Dans quel état se trouve le bien ? Des investissements conséquents sont-ils à prévoir ? Les propriétaires peuvent agir directement sur ce dernier point. La valeur de leur bien augmente s'ils l'entretiennent régulièrement. Mais où vaut-il la peine d'investir à long terme dans l'immobilier ? « Dans les endroits bien situés », répond l'expert de la BCBE. « Il est vrai que les prix d'acquisition élevés rongent les bénéfices, mais le risque de perte de valeur à long terme est moindre. »

Et que faire si le marché immobilier subit un jour une fluctuation des prix ? « Dans ce cas, il est important que les propriétaires gardent leur calme », relève Marcel Oertle. « Agir sous le coup de la panique ne ferait qu'accentuer la crise. De toute manière, les immeubles de qualité gardent leur valeur à long terme. » ■

Informations

« Le moment idéal pour des amortissements. »

Donato Scognamiglio est CEO et copropriétaire de CIFI SA ainsi qu'enseignant de Real Estate & Finance et professeur titulaire à l'Université de Berne. CIFI propose des services professionnels d'économie immobilière, notamment sous la forme d'analyses du marché immobilier, d'estimations de biens et de calculs d'indices immobiliers.

Monsieur Scognamiglio, CIFI publie tous les trois mois de nouveaux chiffres à propos du marché immobilier suisse. Quelles sont les tendances ?
Nos chiffres et indices servent en quelque sorte à prendre la température. Les tendances se dessinent clairement : elles montrent que la propriété est très attractive comparativement à la location. Pour une maison individuelle d'un million, une hypothèque de CHF 800 000.– coûte aujourd'hui environ CHF 8000.– par an. Le loyer pour un tel bien avoisine probablement les CHF 25 000.–. Les frais de financement bas en sont la raison principale. Il n'a jamais été aussi intéressant de s'endetter. Et c'est en fait désastreux.

Est-ce que le boom de la construction d'appartements locatifs, partiellement induit par les investisseurs institutionnels, persiste ?
Oui. Les taux bas, voire négatifs, poussent les caisses de pension et les assurances à chercher des placements différents des outils financiers conservateurs. Elles augmentent alors la proportion de biens immobiliers dans leurs portefeuilles et investissent surtout dans la construction d'immeubles résidentiels. Et elles construisent où elles trouvent encore du terrain : Huttwil et Lyss les accueillent à bras ouverts. Une hausse du taux de vacance dans les communes des agglomérations s'ensuit, puis une baisse des loyers.

Quels sont les effets sur les prix de l'immobilier ?
Les prix des propriétés individuelles et des placements ont monté en flèche. La tendance de fond de « l'argent facile » transforme des sites où personne n'aurait construit précédemment en terrains soudainement attractifs. La valeur des immeubles résidentiels augmente alors enfin, bien que les loyers tendent à baisser : une situation absurde. J'imagine que le durcissement des conditions pour le financement des immeubles résidentiels, qui est entré en vigueur le 1er janvier 2020, freinera un peu ce mouvement. Dans le cas contraire, le Département des finances édictera des conditions encore plus contraignantes.

Vous avertissez à nouveau des risques d'endettement. Pourquoi ?
La Suisse est l'un des pays possédant les dettes hypothécaires les plus élevées du monde. Elles dépassent les CHF 1000 milliards. Ce total équivaut à une fois et demie le produit intérieur brut et représente plus de CHF 100 000.– par personne. C'est énorme ! Bien que la propriété ne soit plus à la portée de la plupart des Suisses en raison de la hausse des prix, le marché immobilier connaît un essor fulgurant ! Les risques de l'endettement ne sont pas assez connus.

Quels seraient les effets d'une forte hausse des taux ?
Cela ne présagerait rien de bon ! Heureusement, mes craintes ne se sont jamais vérifiées au cours des dernières années. J'espère que cela continuera ainsi. Pour 2021, nous prévoyons une révision des taux. S'ils augmentent rapidement, ils peuvent entraîner des problèmes à une grande échelle. Les valeurs des biens immobiliers seraient revues à la baisse. Les propriétaires de maisons individuelles ayant opté pour des hypothèques à taux fixe seraient en principe à l'abri. Lorsque les valeurs des immeubles chutent drastiquement, l'autorité de surveillance peut obliger les banques à actualiser ces valeurs plus fréquemment. Dans le cas d'une correction, de nombreux propriétaires de maisons individuelles devraient procéder à des remboursements. Ce serait un scénario catastrophe. Même les valeurs des immeubles de rendement souffriraient de lourdes révisions ; mais il existe des outils techniques pouvant les atténuer pour les assurances et caisses de pension.

Est-ce qu'une telle hausse des taux est plausible ?
Beaucoup estiment que ce n'est pas possible. Mais la plupart n'avaient pas non plus vu venir le Brexit, l'élection de Donald Trump à la présidence des États-Unis ou l'absence de l'Italie à une Coupe du monde de football. Bien que cela soit peu probable, cette éventualité occasionnerait de graves problèmes. Le moment idéal pour rembourser des dettes hypothécaires, c'est maintenant, pendant que les taux sont bas ! D'un point de vue économique, c'est une approche tout à fait judicieuse. Mon conseil à tous les propriétaires : envisagez tous les cas de figure, même ceux que vous espérez ne jamais devoir affronter. Si vous pouvez alors encore dormir tranquille, vous faites bonne route ! ■

Retrouvez Donato Scognamiglio à propos des futures tendances du marché immobilier et ses conseils destinés aux propriétaires sur **www.infomaison.ch/marche-immobilier**

Changement de dirigeant

Groupe GVB

« Les tripes et le cerveau ont dit oui »

Portrait

Stefan Dürig (51 ans) est depuis le 1er janvier 2020 le nouveau président de la Direction de l'Assurance immobilière Berne (AIB). Après plusieurs postes au sein du secteur de la réfrigération, ce frigoriste ES de formation accède en 2003 à la Direction de la logistique chez PostFinance puis, en 2013, devient Directeur de Poste Immobilier Management et Services SA au niveau du Groupe. Cet économiste d'entreprise titulaire d'un Master of Advanced Studies in Real Estate est un expert des questions immobilières. Stefan Dürig est marié et vit avec sa famille à Ortschwaben (commune de Meikirch).

En janvier de cette année, Stefan Dürig a repris la Direction opérationnelle de l'Assurance immobilière Berne (AIB). Dans cet entretien, cet ancien CEO de Poste Immobilier Management et Services SA nous livre ses premières expériences avec l'AIB et sa vision pour le Groupe d'entreprises.

Monsieur Dürig, comment vous décririez-vous ?
Stefan Dürig : Je suis enthousiaste, j'aborde la vie avec une saine dose d'optimisme et j'ai une vision très positive de l'être humain. Je sais aussi toutefois faire preuve de constance et j'ai des attentes élevées. Ma devise personnelle l'illustre : fais chaque jour de ton mieux et ne t'attends à rien. En effet, ne s'attendre à rien signifie rester ouvert à toutes les éventualités, quelles qu'elles soient.

C'est aussi vrai pour votre arrivée dans un secteur complètement nouveau. S'agit-il d'un défi ?
Oui, bien sûr ! Cependant, je suis très impatient de vivre tout ce qui m'attend. Et ce n'est pas la première fois que je m'aventure en terres inconnues : avant de travailler à la Poste, j'étais employé dans le secteur de la réfrigération, un domaine diamétralement opposé. Par ailleurs, j'ai eu la chance de pouvoir travailler aux côtés d'Ueli Winzenried pendant deux mois afin de bénéficier de son expérience et de son savoir-faire.

Parmi vos expériences, lesquelles profiteront à l'AIB ?
Je sais diriger des équipes hétérogènes et manier des organigrammes complexes. Mes compétences en administration des innovations numériques, en gestion du changement et en développement du personnel s'ajoutent à cela. Il m'apparaît essentiel de stimuler nos collaborateurs afin qu'ils soient prêts à relever les défis actuels et futurs. Pour y parvenir, il faut des conditions-cadres adéquates et j'estime que cette responsabilité m'incombe.

Le destin du Groupe d'entreprises est entre vos mains depuis maintenant trois mois. Vous êtes-vous bien intégré ?
Oui, complètement. On m'a reçu avec les bras ouverts. Mais il est évident que j'ai encore beaucoup à apprendre. Surtout parce que le Groupe GVB n'est pas « seulement » une société d'assurance, mais s'engage aussi pleinement en faveur de la protection incendie et des sapeurs-pompiers.

Qu'est-ce qui vous stimule dans vos nouvelles tâches ?
La numérisation bouleverse le secteur des assurances et par conséquent l'AIB. Mais pour nous, ce n'est pas un inconvénient, au contraire. C'est précisément pour cette raison que mon cerveau et mes tripes m'ont dit : « C'est ce qu'il te faut. » Et c'est pourquoi j'ai hâte de poursuivre le développement du Groupe GVB et de continuer à mettre en place la stratégie adoptée.

Considérez-vous que la numérisation est le principal défi à relever ?
Oui, absolument. Plus concrètement, l'émergence de modèles disruptifs. Un bon exemple est Revolut, une start-up britannique de cartes de crédit, qui déstabilise le secteur bancaire avec sa solution de paiement par smartphone. Je m'étonne toujours de constater qu'il est encore possible de trouver des solutions plus simples. Et ce sont précisément cette facilité et cette simplicité que nous souhaitons aussi offrir à nos clients.

D'après vous, quelles valeurs l'AIB incarne-t-elle ?
La sécurité et la compétence ! Je suis prêt à parier que peu d'entreprises possèdent autant de connaissances sur les bâtiments.

Quelle est votre vision pour le Groupe d'entreprises ?
Ma vision rejoint celle de l'AIB : œuvrer à la sécurité. Non seulement pour aujourd'hui, mais aussi pour le monde de demain afin de devenir les partenaires de choix pour tout ce qui concerne les bâtiments. Bien sûr, pour moi cela veut dire que ce sont nos prestations et non notre monopole qui doivent convaincre.

Vous ne manquerez en tout cas pas de travail. Savez-vous aussi vous détendre ?
J'ai la capacité de tout de suite déconnecter quand je quitte le bureau. Par ailleurs, je trouve mon équilibre grâce au sport. Je cours, je fais du VTT et je m'organise dans la mesure du possible pour jouer au foot avec mes amis du FC Fluminense Rio Ortschwaben. Ainsi, le jeudi soir est presque sacré pour moi. La randonnée de longue distance est aussi une de mes passions. J'en organise pour mes amis et moi-même. J'ai une préférence pour l'Écosse et l'Angleterre. L'année dernière, j'ai par exemple suivi le tracé du mur d'Hadrien dans le nord du pays. Je m'émerveille à chaque fois de la richesse de la nature.

Vous êtes propriétaire d'une maison. Quelles étaient vos expériences avec le Groupe GVB jusqu'alors ?
Jusqu'ici, excellentes (rires) ! J'avais reçu un détecteur de fumée et demandé conseil en matière d'énergie. De plus, j'avais bien sûr installé l'application Alarme-Météo® sur mon smartphone. Et étrangement, notre chien me lie aussi à l'AIB : c'est un Lakeland Terrier qui n'est pas sans rappeler « Benno » (NDLR : chien des publicités de l'AIB). Il est juste un peu plus petit. ■

Maison et Jardin

GVB Services SA

Arbres pour balcons et jardins

Un épicéa, un érable ou plutôt un prunier ? La Suisse convient à de nombreuses essences d'arbres. Toutefois, quelles sont celles qui sont le mieux adaptées à la vie dans un jardin ou sur un balcon ? En outre, que devez-vous faire pour récolter l'automne prochain des pommes croquantes et des poires juteuses ?

Astuce n° 1 :

Petits et grands conifères

Les conifères nous ravissent toute l'année avec leurs branches vertes. Le pin blanc du Japon est un arbre de jardin particulièrement beau. Ses aiguilles ont des reflets argentés et bleutés et il peut garder ses pives de dix centimètres jusqu'à sept ans. Par ailleurs, les épicéas faciles à entretenir et les innombrables variétés de pins de montagne conviennent aussi aux jardins et aux balcons.

Astuce n° 2 :

Arbres fruitiers pour la terrasse et le balcon

Vous souhaitez cueillir des pommes à deux pas de votre palier ? Pas besoin de jardin. Les pommiers, poiriers, cerisiers ou pruniers existent aussi sous la forme d'arbres fruitiers en colonne ou nains qui conviennent aux terrasses et balcons. Il s'agit d'essences qui résistent aux conditions hivernales et qui prospèrent aussi en pots. Ces derniers doivent simplement être assez grands et contenir environ 30 litres de terre. Les feuillus tels les érables, les hêtres et les chênes existent aussi en format miniature. Il suffit de vérifier que leur nom inclut le terme « colonne » ou « nain ».

Astuce n° 3 :

Haies pour oiseaux et insectes

Une haie d'arbustes vous protège des regards indiscrets et profite à la nature. En effet, les haies constituent un habitat important pour les oiseaux et les insectes. Les arbustes indigènes les mieux adaptés sont par exemple l'amélanchier, le buis, le charme, le cornouiller et l'aubépine. Lorsque vous sélectionnez les essences, veillez à choisir des plantes qui ont des besoins similaires.

Astuce n° 4 :

Taille hivernale

Tailler régulièrement les arbres fruitiers favorise leur développement et leur vitalité. La taille hivernale doit avoir lieu fin mars au plus tard. Il est important de veiller à ce que l'arbre ne porte pas encore de bourgeons. Retirez les branches mortes et coupez celles que vous souhaitez éliminer directement au niveau du tronc. Si vous taillez les repousses, coupez juste au-dessus d'un bourgeon naissant, afin que le rameau puisse continuer sa croissance. S'il est trop tard pour une taille hivernale, mieux vaut attendre l'automne.

Vous trouverez davantage d'astuces et d'informations sur **www.infomaison.ch/arbres**

Un cas pour l'AIB

Assurance immobilière Berne

« Même si nous n'évitons qu'un seul incendie, cela en vaut déjà la peine »

L'Assurance immobilière Berne (AIB) organise régulièrement des cours de protection incendie destinés aux restaurateurs et aide ainsi à éviter des incendies dans des hôtels et restaurants.

De futures restauratrices et futurs restaurateurs se familiarisent avec différents moyens d'extinction lors d'un cours intensif de protection incendie.

La scène est sinistre. De la fumée émane de la pièce du fond. Le feu brûle à grandes flammes. Que faire ? Le groupe est indécis. Quelqu'un se saisit de l'extincteur. Finalement, tous prennent la bonne décision : appeler les pompiers puis mettre les personnes et les animaux en sûreté.

Sensibiliser les restaurateurs

Nous nous trouvons dans le Centre de formation pour la sécurité à Büren an der Aare. Ici, restauratrices et restaurateurs souhaitant recevoir la patente délivrée par l'association professionnelle GastroBerne suivent un cours intensif d'une journée sur la protection incendie. Cette formation est organisée conjointement par l'AIB et GastroBerne. « Il s'agit de sensibiliser les futures restauratrices et futurs restaurateurs à la protection incendie et de leur transmettre des connaissances », explique Ueli Schlunegger, expert en protection incendie et responsable du cours au sein de l'AIB. Et d'ajouter : « Quand des personnes sont menacées par un incendie, c'est toujours dramatique. À plus forte raison, si beaucoup se trouvent au même endroit. Si nous pouvons nous assurer que les restaurateurs savent comment réagir en cas d'incendie, grâce à nos cours, notre travail a déjà porté ses fruits. »

Quel moyen d'extinction utiliser ?

Sept cours ont lieu chaque année. Le matin, le formateur de 51 ans commence par les bases théoriques. Il aborde les mesures de protection incendie, les obligations des hôteliers et restaurateurs et la couverture d'assurance. L'après-midi laisse place à la pratique : les participants sont confrontés à des flammes et de la fumée et testent des extincteurs de différentes catégories. En effet, tous les incendies ne s'éteignent pas de la même manière.

Participants satisfaits

Les évaluations recueillies régulièrement par GastroBerne démontrent que les participants apprécient le cours. Ce jour-là, Daniel Käser, gérant depuis un an du club Soho à Wangen an der Aare avec restaurant, espace lounge et régulièrement des événements culturels, était lui aussi satisfait de la formation. Pour lui, le cours était doublement intéressant, car il est non seulement restaurateur, mais aussi propriétaire d'une maison. Après la formation, il a tout de suite vérifié si son club disposait d'extincteurs adéquats. Il a particulièrement apprécié la partie pratique de l'après-midi. Après tout, ce restaurateur et pompier en est convaincu : quand on en fait soi-même l'expérience, on est mieux préparé en cas d'urgence. ■

Bruno Zmoos, expert de maison à l'AIB, recommande de faire examiner les arbres régulièrement par des spécialistes afin d'éviter des dégâts aux bâtiments ou aux alentours.

Expert maison

GVB Assurances privées SA

Entretenir ses arbres évite des frais

Les arbres sont souvent une grande source de joie pour les propriétaires. Cependant, s'ils sont négligés, ils peuvent représenter un risque pour les bâtiments et les environs. Bruno Zmoos, expert de maison à l'AIB et conseiller technique à la clientèle, connaît l'importance d'un entretien adapté afin d'éviter les mauvaises surprises.

Des plates-bandes aplaties et une cabane de jardin démolie : quand les arbres sont trop proches des maisons ou atteignent une certaine hauteur, ils peuvent représenter un danger. C'est pourquoi, il est important de vérifier régulièrement l'état des arbres et l'absence de maladies comme des champignons, de nuisibles ou de branches mortes à retirer. Les propriétaires peuvent procéder eux-mêmes à cette première inspection. Toutefois, s'ils remarquent quelque chose d'anormal, mieux vaut faire appel à des spécialistes. Ces derniers recommandent même de faire examiner les arbres de grande taille tous les deux ou quatre ans.

> « Souvent, les assurances ne couvrent pas les dommages occasionnés par un manque d'entretien. »

Des contrôles réguliers valent la peine

Les arbres négligés sont particulièrement vulnérables face aux phénomènes naturels. Ils peuvent endommager les maisons et les jardins lors de bourrasques ou de rafales de vent violentes. Certes, les dommages occasionnés aux bâtiments sont en principe couverts par l'assurance de base obligatoire. Mais des dégâts sur le terrain, c'est-à-dire dans le jardin ou sur la terrasse, ne sont pas assurés dans le canton de Berne. Une assurance complémentaire est nécessaire dans ce cas. Attention : même les assurances complémentaires ne couvrent pas les dommages occasionnés par des arbres négligés. C'est pourquoi, il vaut non seulement la peine de contrôler régulièrement l'état des arbres, mais aussi de conserver les factures démontrant leurs contrôles, les soins et l'entretien. En cas de dégâts, elles peuvent être présentées à l'assurance. ■

Liste de contrôle

- Inspectez régulièrement vos arbres.
- En cas de doute, adressez-vous à un spécialiste.
- Conservez les factures de soins et d'entretiens.
- Vérifiez votre couverture d'assurance et améliorez-la si nécessaire.

Éditeur
Groupe GVB :
– Assurance immobilière Berne (AIB)
– GVB Assurances privées SA
– GVB Services SA

© GVB 2020

Rédaction
Division Communication
Linda Zampieri
Papiermühlestrasse 130
3063 Ittigen
Téléphone 0800 666 999
kommunikation@gvb.ch
www.gvb.ch

GVB
Nous assurons votre bâtiment.

FSC Logo

Service

Assurance immobilière Berne

Concours des lecteurs

250 × 2 billets pour les Thunerseespiele à gagner

Vous ne voulez pas vous en remettre au hasard ? Ou vous avez besoin de plus de 2 billets ? Les clientes et clients de l'AIB bénéficient d'un **rabais de 20 %** sur les billets. Vous trouverez de plus amples informations sur **www.gvb.ch/thunerseespiele**

Que sont les indices CIFI ?

A Des indicateurs relatifs aux marchés des actions et aux cours boursiers

B Des indicateurs relatifs à l'évolution des prix des denrées alimentaires

C Des indicateurs relatifs à l'évolution des prix de l'immobilier

Participation
Cochez la bonne solution sur le coupon-réponse ci-joint. Vous pouvez aussi saisir la solution sur www.gvb.ch/concours. Le délai de participation est fixé au 30 avril 2020.

Parmi toutes les réponses envoyées, 250× 2 billets pour le spectacle musical à succès « Io senza te » des Thunerseespiele seront tirés au sort ; ce spectacle aura lieu du 15 juillet au 29 août 2020 et inclura les tubes de Peter, Sue et Marc. Les gagnants du concours seront informés par écrit d'ici au 15 mai 2020 et acceptent que leur nom soit publié. Tout recours juridique est exclu. Aucune correspondance ne sera échangée au sujet du concours. Les prix ne peuvent être versés en espèces. Les collaborateurs du Groupe GVB ne peuvent participer au concours. Les données d'adresses peuvent être mises à disposition des Sociétés du Groupe GVB à des fins de marketing.

Notre centre clientèle : toujours à votre disposition

Contact
Numéro gratuit : 0800 666 999
Courriel : info@gvb.ch

Heures d'ouverture
En cas d'urgence, le centre clientèle est joignable 24 heures sur 24. Si vous avez besoin de conseils, si vous avez changé ou allez changer d'adresse, ou si vous avez d'autres questions, nous sommes à votre disposition pendant nos heures d'ouverture.

Du lundi au jeudi : 07 h 30 - 12 h 00
13 h 15 - 17 h 30
Vendredi : 07 h 30 - 12 h 00
13 h 15 - 17 h 00

Conseil
Veuillez indiquer votre numéro de contrat quand vous nous contactez. Votre requête pourra ainsi être traitée plus rapidement.

www.gvb.ch/centreclientele

En bref

Rétrospective 2019
L'Assurance immobilière Berne (AIB) a enregistré un exercice exceptionnel. Un bénéfice consolidé de CHF 14,7 millions a pu être réalisé grâce à un montant total des dommages nettement inférieur et aux bons résultats obtenus sur les placements. Sur la base de cet excellent résultat, une participation à l'excédent a pu être versée aux clientes et clients de l'AIB pour l'exercice 2019 ainsi qu'une participation extraordinaire pour 2018. ■

Nouveau type de prévention des incendies
Ces dix dernières années, la somme moyenne des dommages dus à des flammes nues non surveillées, comme un gril, une bougie ou une cigarette, a doublé. Pour cette raison, l'AIB a lancé une campagne de prévention à ce sujet. Cette campagne comporte aussi un conteneur de protection incendie qui permet à l'AIB, lors de salons, lors d'expositions commerciales ou de manifestations d'entreprises, d'attirer l'attention sur une manière plus sûre de se comporter face au feu. Le conteneur sera présent du 24 avril au 3 mai à la BEA et du 10 au 12 juillet à la Fête cantonale bernoise de lutte à Aarberg. ■

Vous trouverez un aperçu détaillé de l'exercice 2019 sur **www.gvb.ch/rapportdegestion**