

# NOUVEAU RECORD

La hausse des prix de l'immobilier résidentiel entre dans une nouvelle dimension: une augmentation de 41 pourcent en un an, voilà le résultat d'une poussée des revenus et d'une nouvelle baisse des prévisions de rendements. Et ce en période de taux d'intérêt inchangés et de boom boursier. Les immeubles de bureaux restent stables: les revenus, les coûts et les rendements attendus aboutissent à une légère croissance des prix de 2,5 pourcent.

Texte: Felix Thurnheer

# 6,5

millions CHF

# 810

mètres carrés

La valeur marchande de l'immeuble résidentiel de référence de la SIV s'élève à 6,5 millions CHF contre 4,6 millions il y a un an, soit un bond de 41 pourcent. Depuis 2012 et le début de cette évaluation basée sur les données de Reida, le prix de ce bien a progressé de 92 pourcent et a donc presque doublé. Cela tient principalement à la poursuite du recul des risques attendus. Les rendements initiaux moyens des transactions immobilières résidentielles atteignent 3,9 pourcent en brut et 2,9 pourcent en net, et ce dans toute la Suisse. Malgré le boom boursier et probablement grâce aux taux d'intérêt bas, le marché immobilier résidentiel bénéficie d'un grand flux financier. Les critères valables pour les placements, imposés pour certains par la loi, attisent encore la flambée des prix. Les

retours sur investissement semblent avoir un bon potentiel, les revenus locatifs pouvant remonter en cas de relocation et de rénovation. Les investissements concernent donc aussi l'ancien. Néanmoins, il faut observer de près les évolutions de ce marché et aborder sérieusement des solutions contre les bulles immobilières.

### Les immeubles de bureaux: un marché stable

La valeur de l'immeuble de bureaux de référence de la SIV a légèrement augmenté de 2,5 pourcent. Dans le même contexte économique, ce type de bien est évalué de manière totalement différente. Le nombre de transactions est moindre et les bénéfices attendus pratiquement inchangés. Les rendements initiaux moyens atteignent ici 4,9 pourcent en brut et 4,4 pourcent en net. Les investissements dans l'ancien sont presque inexistantes, ce qui se traduit par une baisse des frais d'entretien. Les revenus locatifs bruts étant stables, les revenus nets augmentent donc légèrement. Comme le montrent les nouveaux contrats en date, les bénéfices sont tendus: les bureaux et les fonds de commerce se placent en dessous du niveau de l'an passé ainsi que des contrats antérieurs. Les changements que connaît notre société accélèrent l'apparition de nouvelles formes de travail et de nouvelles attentes en

matière de postes et d'emplacement géographique. Les bouleversements structurels dans le commerce de détail et l'emploi en général battent déjà leur plein.

### Augmentation de la valeur pour les biens à usage mixte

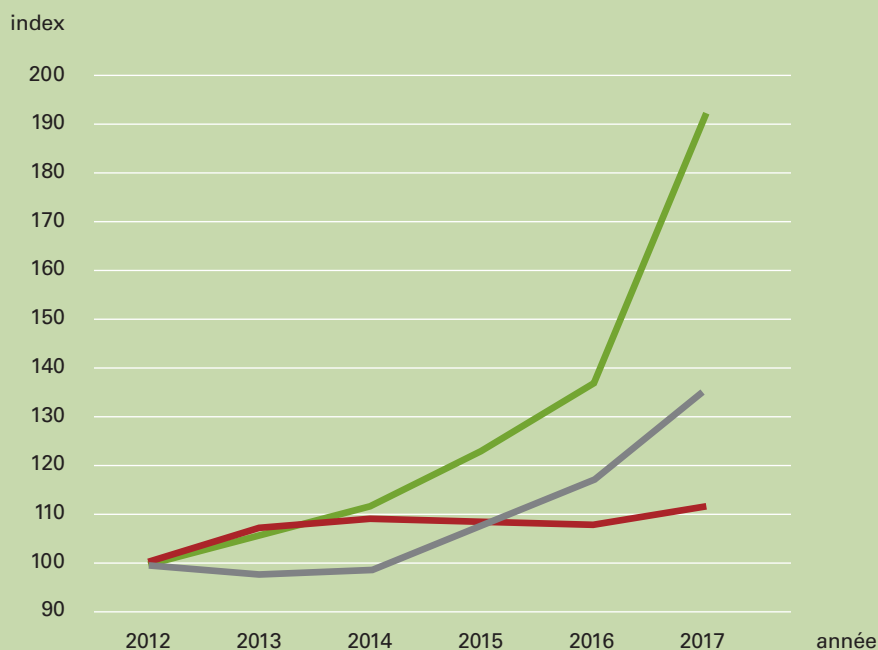
La hausse parvient ici à 15 pourcent. La part résidentielle a un effet équilibrant, tandis que la part commerciale représente un risque. Les rendements initiaux moyens atteignent ici 4,1 pourcent en brut et 3,6 pourcent en net. Malgré des emplacements dans les centres et une part résidentielle élevée, les risques attendus sont plus proches de ceux des immeubles de bureaux que du logement. La partie commerciale implique une incertitude et des frais. Dans le décompte du bien cependant, les avantages du résidentiel l'emportent: des revenus hauts pour des coûts relativement stables.



**Felix Thurnherr**

MSc en géographie; MBA, gestion internationale de l'immobilier, directeur de Immo-Compass AG, Zurich

## ÉVOLUTION DES VALEURS



**IMMEUBLES  
RÉSIDENTIELS**



**BUREAUX**



**MIXTE**

## RAPPORT DE MARCHÉ

Le rapport de marché fournit une analyse actualisée du marché des immeubles de bureaux, résidentiels et à usage mixte; il est structuré en grands, moyens et petits centres et repose sur des biens immobiliers de référence. Logique, clair et transparent, il présente des facteurs pertinents, dont les bénéfices, les coûts et les rendements attendus. Il permet ainsi de profiter d'une comparaison de meilleure qualité, plus efficace et surtout plus objective. Pour les estimateurs, mais aussi pour un large public. Ce rapport s'appuie sur les données de l'association indépendante Reida, complétées par des informations locales.

## GLOSSAIRE

**Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements** correspondent aux Swiss Valuation Standards sur lesquels se base également la banque de données Reida. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m<sup>2</sup> locatif conformément à la norme SIA d\_0165.

**L'imposition à la TVA** n'est pas prise en compte. **Le calcul de la valeur de rendement** s'appuie sur la méthode du manuel de l'estimateur de la SIV, pages 196–198. La représentation des valeurs marchandes et de son calcul fait appel à un quantile 30 pourcent (= à partir de), à la médiane et au quantile 70 pourcent (= jusqu'à), **les valeurs extrêmes** ayant été supprimées.

**Les valeurs marchandes** reflètent les caractéristiques de la propriété SIV concernée, la zone de référence étant la région respective. **Les catégories grand, moyen et petit centre** a été définie sur la base d'une évaluation géographique nationale. **Les données** proviennent de Reida.

## OBJET



### IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

1.5 pièce	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 pièces	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 pièces	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 pièces	3 x 110 m <sup>2</sup>
Surface totale	810 m <sup>2</sup>
Places de parking	12 places

## VALEUR

Loyer théorique brut	236 000 CHF/a
Loyer brut	230 000 CHF/a
– Coûts d'exploitation	15 000 CHF/a
– Coûts d'entretien	26 000 CHF/a
Revenu de location net	189 000 CHF/a
Rendements nets initiaux	2,91 %
Valeur de marché	6 488 000 CHF
Evolution de la valeur	2,5 %
Taux de pertes	40,6 %



### BUREAUX

Bureaux	4 x 200 m <sup>2</sup>
Bureaux	2 x 400 m <sup>2</sup>
Bureaux	1 x 800 m <sup>2</sup>
Dépôt	1 x 400 m <sup>2</sup>
Surface totale	2 800 m <sup>2</sup>
Places de parking	20 places

Loyer théorique brut	778 000 CHF/a
Loyer brut	730 000 CHF/a
– Coûts d'exploitation	86 000 CHF/a
– Coûts d'entretien	114 000 CHF/a
Revenu de location net	531 000 CHF/a
Rendements nets initiaux	4,44 %
Valeur de marché	11 954 000 CHF
Evolution de la valeur	6,2 %
Taux de pertes	2,5 %

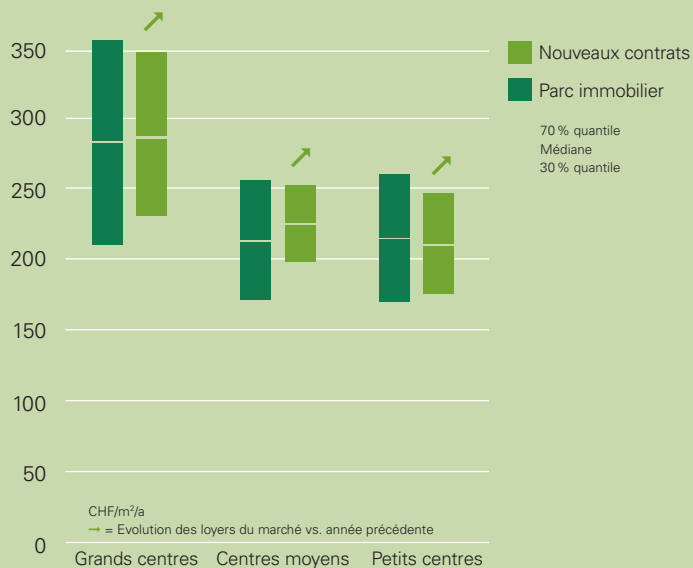


### MIXTE

Vente / Bureau	je 2 x 200 m <sup>2</sup>
1.5 pièce	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 pièces	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 pièces	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 pièces	3 x 110 m <sup>2</sup>
Surface totale	1 610 m <sup>2</sup>
Places de parking	20 places

Loyer théorique brut	498 000 CHF/a
Loyer brut	478 000 CHF/a
– Coûts d'exploitation	40 000 CHF/a
– Coûts d'entretien	52 000 CHF/a
Revenu de location net	386 000 CHF/a
Rendements nets initiaux	3,59 %
Valeur de marché	10 766 000 CHF
Evolution de la valeur	4,0 %
Taux de pertes	15,13 %

## REVENUS DE LOCATION



## RENDEMENTS

### Rendements continus

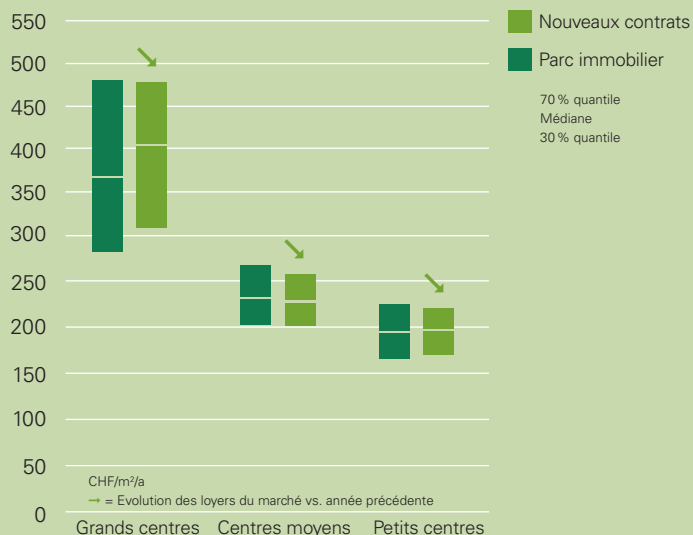
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,5	4,9	5,4
Net	3,7	4,0	4,4
Cash flow	3,6	4,0	4,4
Evolution de la valeur	2,2	3,7	5,5

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,3	3,9	4,4
Rendement net	2,6	2,9	3,5

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part
Exploitation	20.-	7%
Entretien	17.-	6%
Remise en état	13.-	4%



### Rendements continus

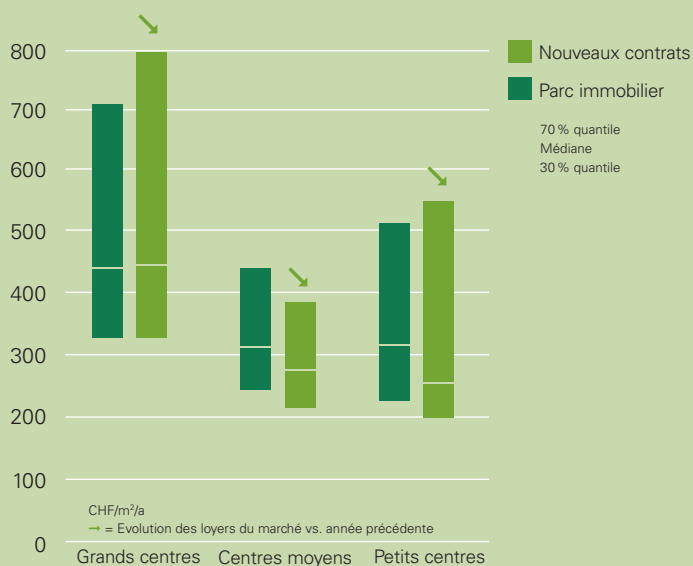
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,7	5,2	5,5
Net	4,3	4,7	5,0
Cash flow	4,3	4,6	4,9
Evolution de la valeur	-0,3	1,2	1,8

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	4,3	4,9	5,5
Rendement net	3,7	4,4	5,0

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part
Exploitation	22.-	8%
Entretien	13.-	4%
Remise en état	11.-	4%



### Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,5	5,1	5,6
Net	3,7	4,1	4,6
Cash flow	3,6	4,0	4,5
Evolution de la valeur	1,4	2,9	4,7

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,5	4,1	4,5
Rendement net	3,0	3,6	4,0

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part
Exploitation	21.-	7%
Entretien	17.-	5%
Remise en état	12.-	4%