

# UNE CONFIANCE RENFORCÉE DANS LES VALEURS POTENTIELLES

**Les rendements locatifs diminuent dans tous les segments, les gains sont à la baisse. Malgré cela, les prix sont, eux, fortement en hausse. La foi dans des valeurs potentielles futures influence-t-elle la valeur d'aujourd'hui?**

Texte: Felix Thurnheer

**3,4**

% de pertes de revenus pour le résidentiel

**≥ 3**

% de rendements initiaux nets

Le niveau des loyers a fortement baissé au second semestre 2018. Dans le secteur résidentiel, les contrats existants sont à un niveau stable, tandis que les nouveaux sont inférieurs de près de 8 pourcent à ceux de l'année précédente pour les grands centres. Les locaux commerciaux y ont enregistré une baisse de 9 pourcent sur un an pour les loyers existants et de 3 pourcent pour les bureaux. Dans les petits centres, les loyers des locaux commerciaux ont diminué de 16 pourcent. Les prix des bureaux dans les centres petits et moyens sont relativement stables ou inchangés. En résumé, les loyers sont en baisse, surtout dans le commerce, suivis par le résidentiel et les bureaux.

Du côté des coûts, les données de Reida ont permis de constater une légère augmentation dès la mi-2018

pour le résidentiel et les immeubles à usage mixte. Seules les propriétés purement commerciales ont affiché des charges légèrement en baisse. On peut observer une situation similaire pour la perte de revenus qui augmentent et passent à 3,4 pourcent pour le résidentiel. Elles ont, en revanche, légèrement diminué pour les immeubles commerciaux pour s'établir à un niveau malgré tout élevé de 6,8 pourcent.

## Des investisseurs peu impressionnés

Au deuxième semestre 2018, les revenus locatifs nets de l'immeuble commercial de référence de la SIV ont progressé de 3,3 pourcent; ils ont diminué de 0,5 pourcent pour l'immeuble résidentiel et de 2,8 pourcent pour l'immeuble à usage mixte. Il en faudrait plus pour impressionner les investisseurs. Sur les 71 transactions enregistrées par Reida en Suisse au second semestre 2018, 56 pourcent affichent des rendements initiaux nets inférieurs ou égaux à 3 pourcent, 11 transactions ne dépassant pas la barre des 2 pourcent. La forte baisse des prévisions de rendement à l'achat accélère la hausse des prix au second semestre 2018, et ce pour tous les immeubles de référence de la SIV: résidentiel, commercial et mixte. Cette confiance en une hausse des valeurs immobilières dans un contexte de baisse des revenus et

de stabilité des taux d'intérêt peut s'expliquer par les hypothèses suivantes:

- l'état d'urgence dans les placements: trop d'argent s'engouffre dans toujours les mêmes catégories immobilières;
- la conviction que les taux d'intérêt resteront, à long terme, bas ou même encore plus bas;
- l'espoir que la croissance économique et la prospérité croissante de la Suisse se maintiennent;
- la confiance en un potentiel de valeur rendu possible par une amélioration future du zonage et une densification urbaine.

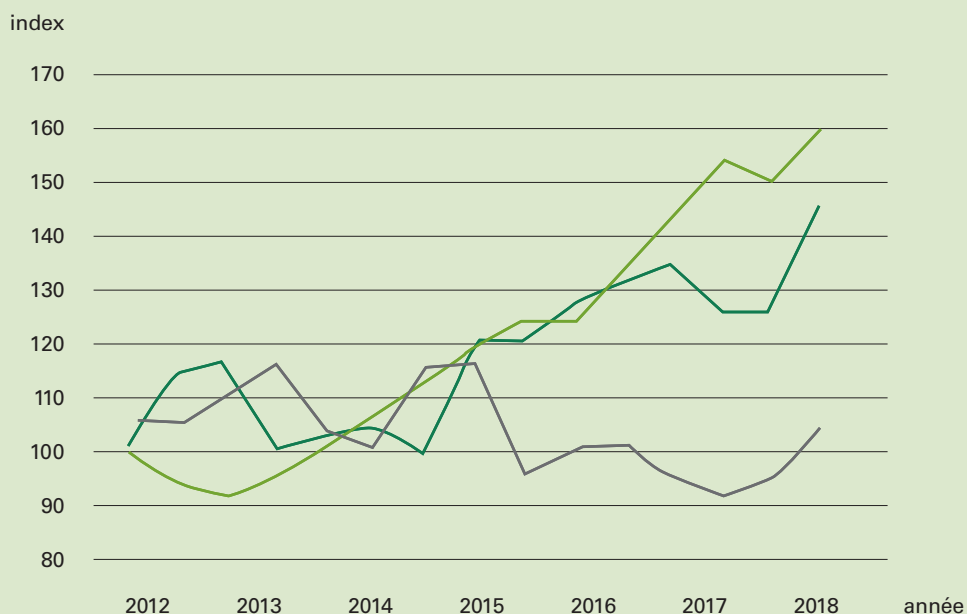
Le débat autour du classement en zone constructible et de la densification favorise aussi la foi en des potentiels de valeur pour les emplacements au centre-ville. Les conditions actuelles du marché permettent déjà d'identifier des solutions, de meilleures rentabilités et des valeurs plus élevées. Même si la route est longue, il se peut qu'elle joue déjà un rôle dans la formation des prix.



**Felix Thurnheer**

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** ont été définies sur la base d'une évaluation géographique nationale. **Les données** proviennent de REIDA.

OBJET	VALEUR
 <p><b>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</b></p> <p>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</p>	<p>Loyer théorique brut            222 000 CHF/a                  Loyer brut            214 000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            15 000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            25 000 CHF/a                  – Investissements            7 000 CHF/a                  Revenu de location net            168 000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            2,91 %                  Valeur de marché            5 767 000 CHF                  Evolution de la valeur            3,35 %                  Taux de pertes            2,89 %</p>
 <p><b>BUREAUX</b></p> <p>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</p>	<p>Loyer théorique brut            740 000 CHF/a                  Loyer brut            690 000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            74 000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            105 000 CHF/a                  – Investissements            23 000 CHF/a                  Revenu de location net            488 000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            4,17 %                  Valeur de marché            11 709 000 CHF                  Evolution de la valeur            6,74 %                  Taux de pertes            9,25 %</p>
 <p><b>MIXTE</b></p> <p>Vente / Bureau            chacun 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</p>	<p>Loyer théorique brut            424 000 CHF/a                  Loyer brut            407 000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            36 000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            54 000 CHF/a                  – Investissements            12 000 CHF/a                  Revenu de location net            305 000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            3,19 %                  Valeur de marché            9 567 000 CHF                  Evolution de la valeur            3,95 %                  Taux de pertes            12,03 %</p>

## REVENUS DE LOCATION



## RENDEMENTS

### Rendements continus

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

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,4	3,8	4,3
Rendement net	2,6	2,9	3,5

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	19.–	9%	20.–
Entretien	17.–	8%	17.–
Remise en état	15.–	7%	13.–



### Rendements continus

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

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,8	4,6	5,1
Rendement net	3,1	4,2	4,6

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	28.–	11%	22.–
Entretien	9.–	3%	13.–
Remise en état	6.–	2%	11.–



### Rendements continus

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

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,2	3,7	4,2
Rendement net	2,3	3,2	3,6

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	20.–	7%	21.–
Entretien	17.–	6%	17.–
Remise en état	14.–	5%	12.–