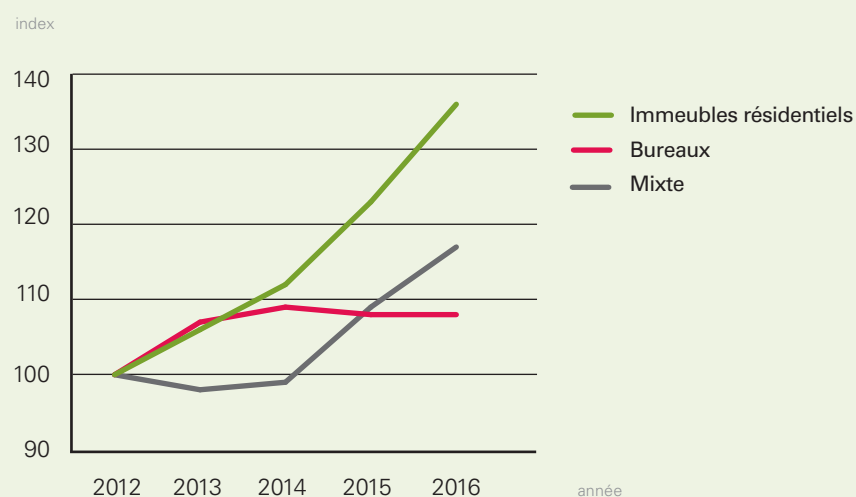


Urgences aux placements: montée des prix dans l'immobilier résidentiel

ÉVOLUTION DES VALEURS – IMMOBILIER SIV DE RÉFÉRENCE



Les prix des immeubles d'habitation et de ceux à usage mixte ont encore une fois fortement augmenté en raison surtout de la pression sur les investissements. À l'échelle suisse, les rendements nets initiaux de l'immobilier résidentiel atteignent, en moyenne, une valeur plancher de 3.71 pourcent. Dans leur contexte difficile, les immeubles de bureaux ne sont pas touchés. Des évolutions actuelles annoncent cependant un tournant: une hausse légère pour l'habitat et forte pour les bureaux, comme le montrent les derniers comparatifs Reida issus de transactions, décomptes de bien fonciers et contrats de location et appliqués aux immeubles de référence de la SIV.

En un an, la valeur marchande de l'immeuble d'habitation de référence de la SIV est passée de CHF 4.17 à 4.61 millions, soit un plus de 11 pourcent, un record sur les quatre dernières années. Il est dû à une augmentation légère des recettes, la stabilité des coûts et surtout des rendements nets initiaux de 3.71 pourcent plus bas que jamais. Pour les professionnels de l'immobilier, de tels rendements ne sont qu'un vague reflet des risques. Ils sont bien plus la conséquence de taux d'intérêt au plus bas, du manque de perspectives et de la pression sur les investissements. Une faible hausse des intérêts et l'inflation attendue devraient atténuer ce renchérissement. La baisse des prix constatée dans les nouveaux contrats de location dans les

grands centres a également un effet apaisant.

Nouvelle hausse des loyers pour les bureaux des grands centres. Les investisseurs restent cependant sceptiques. Le bien de référence de la SIV n'a pas évolué. L'offre en bureaux reste certes élevée, comme le taux de pertes de 6.8 pourcent, la situation se stabilise toutefois. Dans les grands centres notamment, le nombre de contrats de location s'est fortement accru de même que le montant des loyers. En 2017, les investisseurs vont donc de nouveau se concentrer sur les bureaux. Dans l'analyse ex post, les valeurs de ce secteur ont pu se maintenir malgré un marché difficile. Avec une évolution de -0.4 pourcent, le bien de référence de la SIV a ainsi conservé son niveau de l'année précédente.

Augmentation de 6.5 pourcent pour les biens à usage mixte malgré des revenus locatifs nets en baisse. Comme pour l'immobilier de bureaux, l'augmentation des coûts et la légère baisse des recettes ont minoré ici les rendements locatifs nets. Malgré tout, les biens à usage mixte restent attrayants pour les investisseurs et les prix remontent. Les recettes attendues pour les bureaux et les surfaces commerciales sont bonnes alors qu'elles décroissent pour le logement. Il faut s'attendre ici à un effet de nivellement parallèlement à des valeurs stables voire en légère hausse.

2 | SUISSE – IMMEUBLES



Immeubles résidentiels

VALEUR

Loyer théorique brut	214 000	CHF / a
Loyer brut	209 000	CHF / a
– Coûts d'exploitation	14 000	CHF / a
– Coûts d'entretien	23 000	CHF / a
Revenu de location net	172 000	CHF / a
Rendements nets initiaux	3.71	%
Valeur de marché	4 613 000	CHF
Evolution de la valeur	10,8	%
Taux de pertes	2.3	%

OBJET

1.5 pièce	3 × 30	m ²
2.5 pièces	3 × 50	m ²
3.5 pièces	3 × 80	m ²
4.5 pièces	3 × 110	m ²
Total	810	m ²
Places de parking	12	places



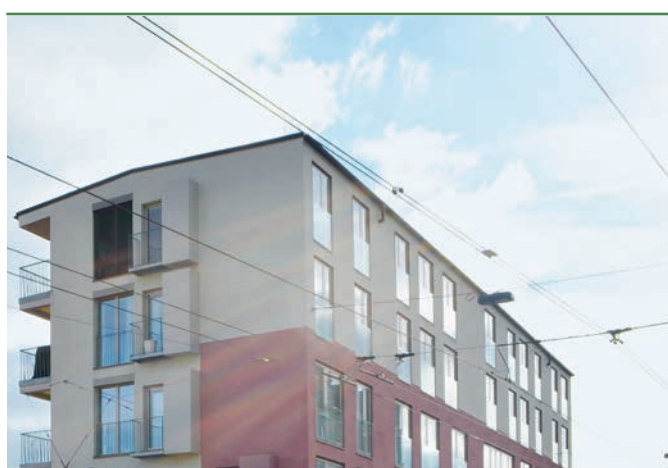
Bureaux

VALEUR

Loyer théorique brut	773 000	CHF / a
Loyer brut	721 000	CHF / a
– Coûts d'exploitation	81 000	CHF / a
– Coûts d'entretien	127 000	CHF / a
Revenu de location net	513 000	CHF / a
Rendements nets initiaux	4.39	%
Valeur de marché	11 663 000	CHF
Evolution de la valeur	–0,4	%
Taux de pertes	6.7	%

OBJET

Bureau	4 × 200	m ²
	2 × 400	m ²
	1 × 800	m ²
Dépôt	1 × 400	m ²
Total	2800	m ²
Places de parking	20	places



Mixte

VALEUR

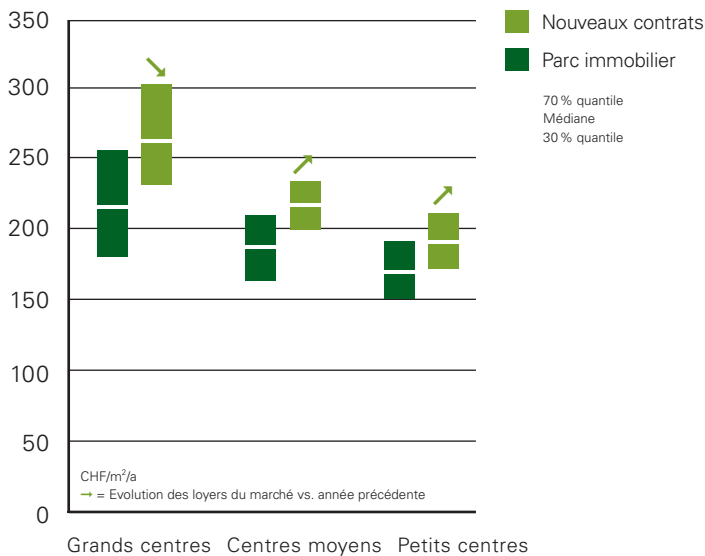
Loyer théorique brut	473 000	CHF / a
Loyer brut	452 000	CHF / a
– Coûts d'exploitation	41 000	CHF / a
– Coûts d'entretien	50 000	CHF / a
Revenu de location net	361 000	CHF / a
Rendements nets initiaux	3.86	%
Valeur de marché	9 351 000	CHF
Evolution de la valeur	6,4	%
Taux de pertes	4.4	%

OBJET

Vente / Bureau	chacun 2 × 200	m ²
1.5 pièce	3 × 30	m ²
2.5 pièces	3 × 50	m ²
3.5 pièces	3 × 80	m ²
4.5 pièces	3 × 110	m ²
Total	1610	m ²
Places de parking	20	places

3 | SUISSE – IMMEUBLES

Revenus de location – immeubles résidentiels



Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4.7	5.2	5.6
Net	3.9	4.3	4.6
Cash flow	3.8	4.2	4.6
Evolution de la valeur	2.3	3.7	5.3

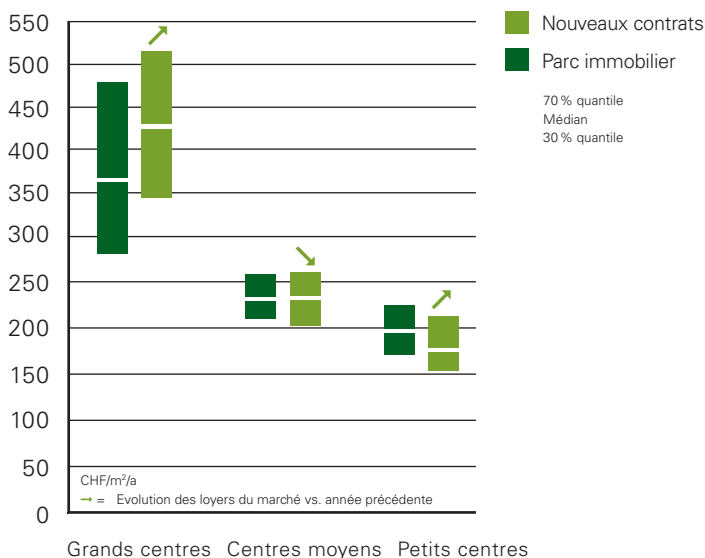
Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3.9	4.7	5.2
Rendement net	2.8	3.6	4.2

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part
Exploitation	18.–	9%
Entretien	14.–	7%
Remise en état	10.–	5%

Revenus de location – bureaux



Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4.5	5.1	5.4
Net	4.1	4.4	4.6
Cash flow	4.0	4.4	5.0
Evolution de la valeur	-0.7	0.5	1.8

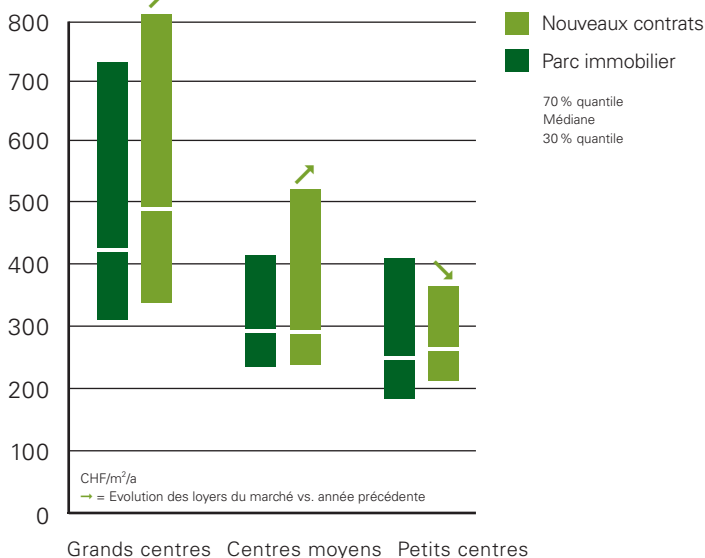
Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3.8	4.9	5.6
Rendement net	3.2	4.4	5.0

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part
Exploitation	22.–	8%
Entretien	10.–	4%
Remise en état	15.–	6%

Revenus de location – mixte / vente



Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4.7	5.3	5.8
Net	3.9	4.3	4.7
Cash flow	3.8	4.3	4.7
Evolution de la valeur	1.0	2.6	4.2

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3.5	4.4	5.4
Rendement net	2.8	3.6	4.8

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part
Exploitation	20.–	6%
Entretien	16.–	5%
Remise en état	12.–	3%

Pour une transparence optimale

La SIV, l'association suisse des estimateurs immobiliers, est le partenaire de compétence n° 1 dans ce domaine. Elle s'engage explicitement pour ce métier et crée un réseau de personnes unies par la même passion. Ses nombreux services utiles visent le même objectif: améliorer durablement la qualité des estimations. C'est le cas du Rapport de marché et de Sensor.

Rapport de marché de la SIV

– destiné au public

Données actualisées sur le marché; semestriel

Le rapport de marché propose une évaluation actuelle du marché des bureaux, des immeubles résidentiels et des immeubles à usage mixte, répartie en grands centres, centres moyens et petits centres et à l'exemple de biens-fonds de référence. Logique, clair et transparent, il présente certains 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. Par les estimateurs, mais aussi par un vaste public.

Ce rapport s'appuie sur des données de l'association indépendante REIDA, complétées par des informations locales.



SIV Sensor

– une exclusivité pour les membres de la SIV

Valeurs comparatives: actualisées, précises et à tout moment disponibles

Sensor est le premier outil en ligne à l'échelle nationale qui permet de placer en contexte l'immobilier résidentiel et de placement de manière simple et rapide et d'obtenir ainsi, en quelques clics, la base pour une estimation professionnelle. Développé en exclusivité par la SIV pour les estimateurs suisses, il s'appuie exclusivement sur des valeurs comparatives pour les bénéfices, les coûts, les rendements initiaux et le prix des transactions en fournissant donc une trame solide pour une bonne évaluation.

Ces valeurs proviennent de contrats de location récents, de décomptes de bien fonciers, de transactions d'immeubles de placement et résidentiels. Les données sont fournies par REIDA et SRED.

Sensor est un projet commun de la SIV, de Fährlander & Partner AG et d'ImmoCompass AG

www.siv.ch

www.siv.ch/sensor

www.reida.ch

www.sred.ch

GLOSSAIRE

Le décompte du bien foncier et les chiffres du rendement sont conformes aux Swiss Valuation Standards. La structure de la base de données REIDA se conforme également à celles-ci. **Toutes les valeurs** sont si possible normalisées en fonction du mètre carré de la surface à louer conformément à la norme SIA d_0165. **L'option TVA** n'est pas prise en considération. **Le calcul de la valeur des revenus** s'effectue selon la méthode du manuel des estimateurs de la SIV, pages 196-198, calcul de la valeur des revenus avec capitalisation nette. **Afin de représenter les valeurs de marché et le calcul de la valeur**, on utilise à chaque fois le quantile 30 % (=de), la médiane et le quantile 70 % (=jusqu'à). **Les valeurs extrêmes** ont été supprimées. **Les valeurs de marché** représentent les caractéristiques typiques de l'immeuble de référence correspondant de la SIV, la zone de référence étant la région concernée. **Les notions de grand centre, centre moyen et petit centre** ont été déterminées sur la base d'une estimation tenant compte de l'ensemble de la Suisse. **Les sources de données** proviennent de la base de données REIDA.

IMPRESSUM

Direction de la rédaction

Felix Thurnheer, ImmoCompass AG
Untere Zäune 3, 8001 Zurich,
www.immocompass.ch
043 243 63 43

felix.thurnheer@immocompass.ch

Secrétariat SIV

Poststrasse 23, 9001 St-Gall,
071 223 19 19, sekretariat@siv.ch,
www.siv.ch

Design en communication

www.formidable.ch

Tirage 3000 exemplaires

Parution 2 fois par année

Images ImmoCompass

Votre contact

Association suisse des estimateurs immobiliers SIV

T 071 223 19 19

F 071 223 19 20

Poststrasse 23

Case postale 2149

9001 St-Gall

info@siv.ch

www.siv.ch