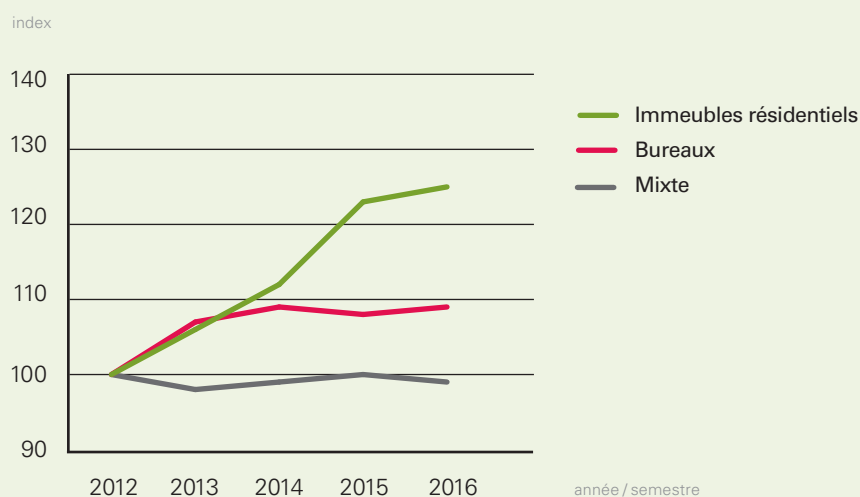


Les marchés se stabilisent; l'immobilier résidentiel reste l'investissement foncier favori

EVOLUTION DES VALEURS – IMMOBILIER SIV DE RÉFÉRENCE



reste élevée et le taux de pertes a légèrement augmenté en passant de 6.7 % à 6.8 %. Malgré cela, la situation se stabilise actuellement et des loyers un peu plus élevés ont pu être obtenus notamment dans les centres grands et moyens. Parallèlement, les propriétaires ont dû investir beaucoup plus dans l'entretien et l'aménagement des immeubles de sorte que les rendements locatifs nets ont un peu faibli. L'immobilier de bureaux reste un investissement recherché: les rendements initiaux nets ont légèrement diminué pour atteindre en moyenne 4.49 % net. La valeur du bien de référence de la SIV reste ainsi fidèle à celle de l'année précédente (+0.3 %).

En raison de rendements un peu plus faibles, l'immeuble de référence de la SIV à usage mixte a légèrement perdu de sa valeur. Les rendements plus modérés dans l'habitat et le commerce sont perceptibles dans les immeubles à usage mixte, ce à quoi s'ajoute une hausse des coûts pour les propriétaires, en particulier pour l'entretien. Les rendements locatifs nets ont diminué de 1.7 % en un an. Le taux de pertes reste inchangé à 4.6 %. La popularité auprès des investisseurs reste, elle aussi, stable. Le rendement initial moyen de 4.62 % demeure au même niveau que l'année précédente. La baisse de 2.2 % de la valeur marchande est donc le résultat de rendements locatifs moindres.

La valeur de l'immobilier résidentiel a légèrement chuté, tandis que celle des immeubles de bureaux est restée stable et que celle des bâtiments à usage mixte a un peu baissé. Cette évolution est due à une hausse des frais d'entretien et un faible déclin des rendements locatifs pour les nouveaux contrats. C'est ce que montrent les tout derniers comparatifs REIDA issus de transactions, décomptes de bien fonciers et contrats de location et appliqués aux immeubles de référence de la SIV.

L'immobilier résidentiel reste l'investissement foncier favori. L'évolution de la valeur du bien de référence SIV est comparativement faible avec seulement 1.5 %. L'offre accrue fait face à une demande en légère baisse, ce qui implique une petite diminution des

loyers sur les nouveaux contrats, même dans les grands centres. Sur la même période, les propriétaires ont pu réduire leurs frais de fonctionnement et d'entretien. Le taux de pertes a également décliné, passant de 2.7 % à 2.6 %. Tout compte fait, la facture est exactement la même que pour la période précédente. Dans le même temps, la popularité a un peu progressé chez les investisseurs. L'immobilier résidentiel reste une option intéressante et stable avec un rendement net initial de 3.95 % en moyenne, d'où une croissance de 1.5 % par rapport à l'année précédente.

Le marché de l'immobilier de bureaux a très peu évolué. La valeur de l'immeuble de bureaux de la SIV n'a pas bougé. L'offre en bureaux



Immeubles résidentiels

VALEUR

Loyer théorique brut	210 000	CHF/a
Loyer brut	204 000	CHF/a
– Coûts d'exploitation	14 000	CHF/a
– Coûts d'entretien	23 000	CHF/a
Revenu de location net	167 000	CHF/a
Rendements nets initiaux	3.95	%
Valeur de marché	4 227 000	CHF
Evolution de la valeur	1.49	%
Taux de pertes	2.6	%

OBJET

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



Bureaux

VALEUR

Loyer théorique brut	790 000	CHF/a
Loyer brut	736 000	CHF/a
– Coûts d'exploitation	81 000	CHF/a
– Coûts d'entretien	127 000	CHF/a
Revenu de location net	527 000	CHF/a
Rendements nets initiaux	4.49	%
Valeur de marché	11 740 000	CHF
Evolution de la valeur	0.27	%
Taux de pertes	6.8	%

OBJET

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



Mixte

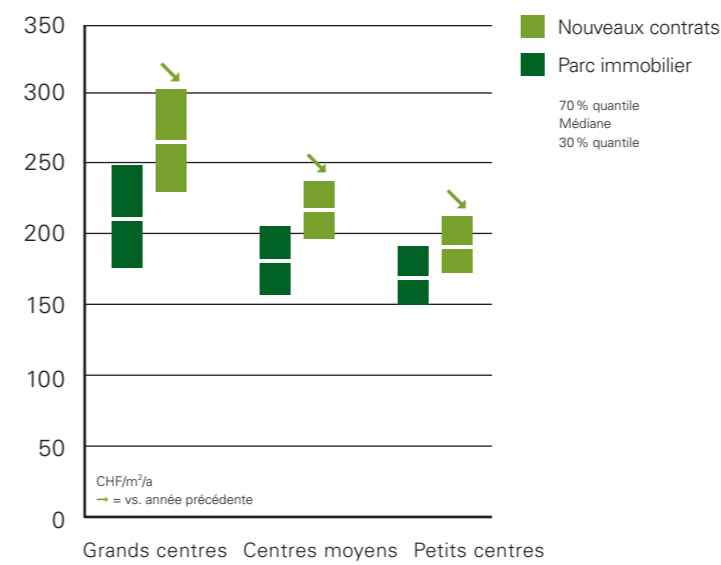
VALEUR

Loyer théorique brut	477 000	CHF/a
Loyer brut	455 000	CHF/a
– Coûts d'exploitation	41 000	CHF/a
– Coûts d'entretien	50 000	CHF/a
Revenu de location net	364 000	CHF/a
Rendements nets initiaux	4.62	%
Valeur de marché	7 877 000	CHF
Evolution de la valeur	-2.22	%
Taux de pertes	4.6	%

OBJET

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

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

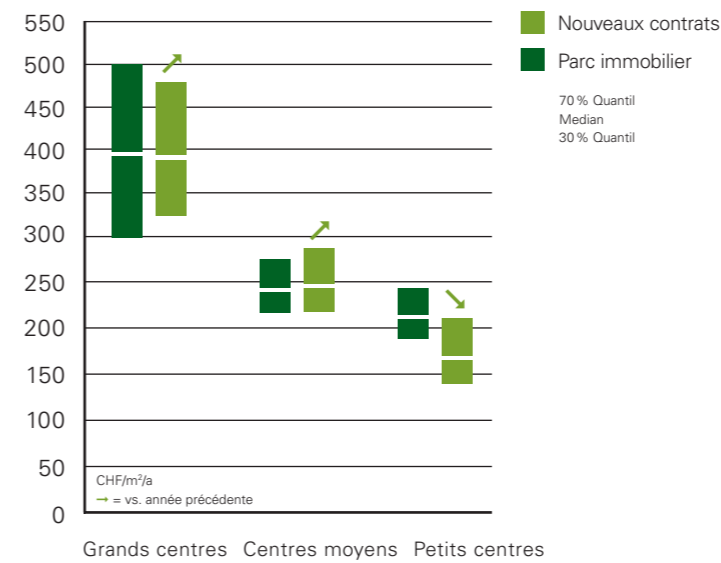
Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	4.1	5.1	5.4
Rendement net	3.6	4.0	4.3

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

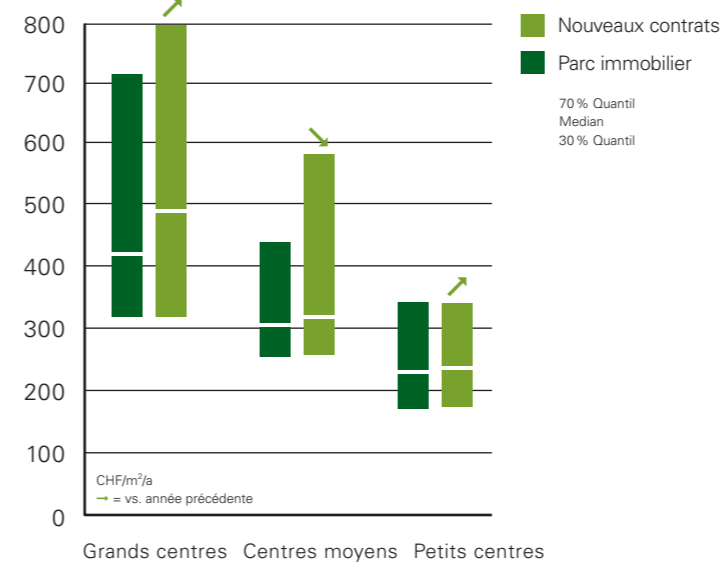
Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3.4	5.1	5.6
Rendement net	2.7	4.6	5.2

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	4.4	5.2	5.9
Rendement net	3.8	4.5	5.3

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

Comité consultatif

Pascal Brühlhart, Brühlhart & Partners SA; Jessika Baccetti, Sirea AG; Stefan Fährländer, Fährländer Partner AG; Daniel Hengartner, président de la SIV

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