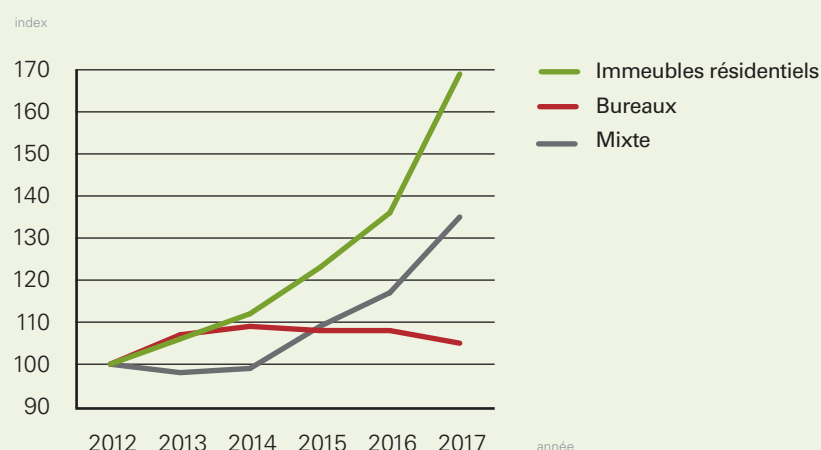


Evolutions différentes des valeurs immobilières

ÉVOLUTION DES VALEURS – IMMOBILIER SIV DE RÉFÉRENCE



La valeur des immeubles résidentiels décolle. En revanche, les immeubles de bureaux font triste mine. Faut-il les abandonner ou la tendance va-t-elle s'inverser?

La ruée sur les immeubles résidentiels se poursuit. Les pressions sur les placements ont encore accentué cette situation. Les immeubles de bureaux sont quant à eux délaissés. Face à la baisse des rentrées, les propriétaires réduisent les coûts lors des rénovations, au lieu d'investir. Dans le contexte du ralentissement de l'immigration, de la reprise économique de l'Union européenne et de la numérisation croissante du commerce de détail, cette évolution connaîtra des changements majeurs à l'avenir.

La pression sur les biens résidentiels va s'atténuer

La valeur de marché du bien résidentiel de référence de la SIV est passée de 4.23 à 5.71 millions de CHF en un an. Les frais d'entretien et les frais de fonctionnement ont fortement progressé. Ils sont respectivement 13 % et 7 % plus élevés que l'année précédente. Les revenus locatifs ont donc également pu être relevés de manière proportionnelle. Augmentations des revenus et frais d'entretien sont indissociables en Suisse. Les revenus locatifs nets légèrement supérieurs en règle générale n'expliquent toutefois pas cette vertigineuse hausse de valeur. Celle-ci subit toujours la forte pression sur les placements. La médiane des rendements initiaux nets est actuellement de 3,07 % en Suisse. Au vu de la reprise écono-

mique dans l'Union européenne, l'immigration est en net recul en Suisse. En outre, une légère hausse des taux est envisageable à moyen terme. La pression va-t-elle enfin diminuer?

L'évolution de la société entraîne de nouvelles exigences relatives au travail

La demande d'immeubles de bureaux diminue. Les revenus et les rendements escomptés sont quasi inchangés, les investissements d'entretien continuent de baisser. L'immeuble de bureaux SIV perd légèrement de sa valeur. L'offre de surfaces de bureaux reste stable à un niveau élevé. Néanmoins, le taux de perte de rendement (6.1 %) est en légère baisse, les nouveaux contrats de location en légère hausse. Dans l'ensemble, les recettes évoluent de manière légèrement négative, ce qui explique les économies réalisées sur les frais d'entretien. L'année dernière, les dépenses ont baissé de près de 10 %. Les transactions sont relativement rares et les rendements escomptés (4,49 %) légèrement plus élevés que l'année dernière. L'avenir semble effectivement incertain. Les indicateurs avancés relatifs à l'économie européenne et suisse sont cependant positifs. L'évolution de la société donne actuellement naissance à de nouvelles formes de travail. Les exigences concernant le lieu de travail et sa localisation géographique évoluent donc aussi.

2 | SUISSE – IMMEUBLES



Immeubles résidentiels

VALEUR

Loyer théorique brut	222 000	CHF / a
Loyer brut	216 000	CHF / a
– Coûts d'exploitation	15 000	CHF / a
– Coûts d'entretien	26 000	CHF / a
Revenu de location net	175 000	CHF / a
Rendements nets initiaux	3.06	%
Valeur de marché	5 711 000	CHF
Evolution de la valeur	0.0	%
Taux de pertes	2.7	%

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



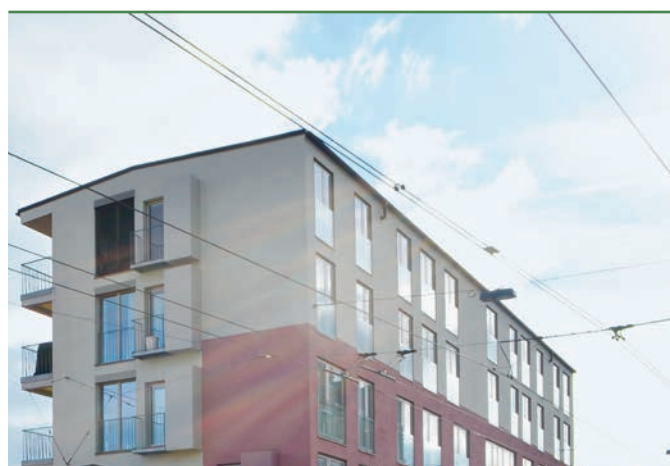
Bureaux

VALEUR

Loyer théorique brut	753 000	CHF / a
Loyer brut	707 000	CHF / a
– Coûts d'exploitation	86 000	CHF / a
– Coûts d'entretien	114 000	CHF / a
Revenu de location net	507 000	CHF / a
Rendements nets initiaux	4.49	%
Valeur de marché	11 295 000	CHF
Evolution de la valeur	0.0	%
Taux de pertes	6.1	%

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

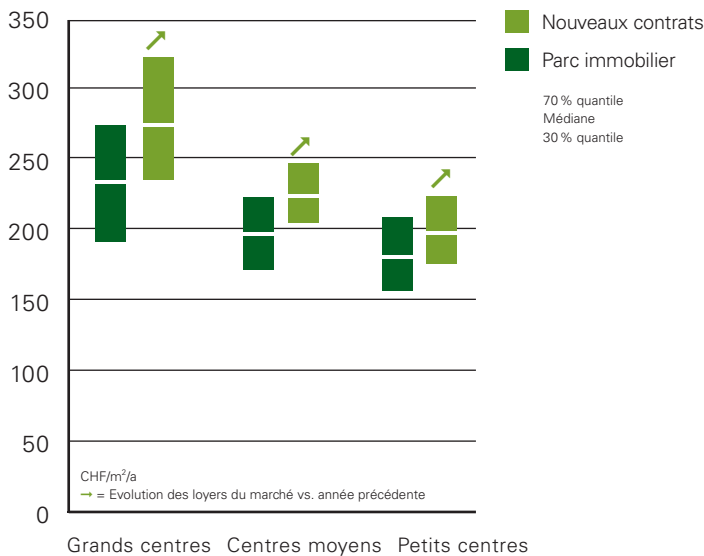
Loyer théorique brut	478 000	CHF / a
Loyer brut	458 000	CHF / a
– Coûts d'exploitation	40 000	CHF / a
– Coûts d'entretien	52 000	CHF / a
Revenu de location net	366 000	CHF / a
Rendements nets initiaux	3.40	%
Valeur de marché	10 790 000	CHF
Evolution de la valeur	0.00	%
Taux de pertes	4.2	%

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	4.5	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

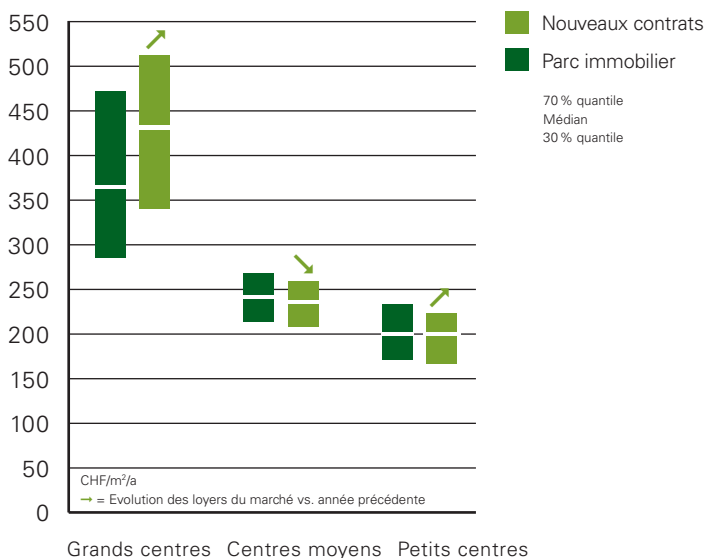
Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3.6	4.3	5.1
Rendement net	2.6	3.1	3.7

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part
Exploitation	20.–	9%
Entretien	17.–	7%
Remise en état	13.–	6%

Revenus de location – bureaux



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

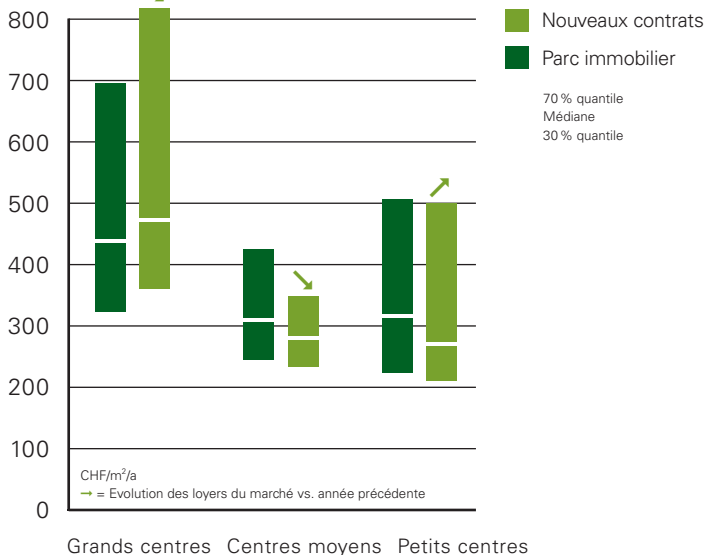
Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3.8	5.0	5.9
Rendement net	3.6	4.5	5.1

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part
Exploitation	22.–	8%
Entretien	13.–	5%
Remise en état	11.–	4%

Revenus de location – mixte / vente



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	3.4	4.1	5.1
Rendement net	2.7	3.4	4.4

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part
Exploitation	21.–	6%
Entretien	17.–	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