

Continuer à louer ou rénover un vieil immeuble en ville ?

Situation de départ

Estimation d'un immeuble citadin* et identification de son potentiel. Les données issues de Reida servent précisément à établir le diagnostic et l'estimation du prix.

*Zurich, district 4, Stauffacherstrasse, année de construction: 1930, entièrement rénové en 1985, 15 appartements, 10 x 3,5; 5 x 4,5 pièces, tous loués
2000 m² de surface louable, niveau d'aménagement: moyen, situation et emplacement dans le quartier: moyen
Rendement: 260.– CHF nets /m²/a
Coûts de propriété: 47.– CHF p/m²/a, 20.– CHF de fonctionnement, 27.– CHF d'entretien

Estimation des revenus locatifs et loyers pratiqués sur le marché

Le bien est sur le marché depuis longtemps. Certains locataires y habitent depuis plus de dix ans, d'autres depuis quelques années et deux depuis environ un an. La valeur de référence pour les revenus locatifs avec différentes durées de bail s'élève dans Reida à 253.– CHF par m² net dans le quartier. Avec 260.– CHF par m² et par année, le bien foncier est donc légèrement supérieur à la valeur de référence. D'après son objet et sa situation, il est loué à un bon prix selon les conditions du marché. La valeur de référence Reida pour les locations actuelles dans le quartier est en effet de 332.– CHF pour tous les biens et de 370.– CHF pour les appartements récents. Pour un bien foncier rénové, il existe un potentiel de plus de 110.– CHF par appartement, ce qui équivaut à une hausse de 45 pour cent des revenus.

Estimations des coûts

Avec une surface d'env. 2000 m², l'immeuble est un bien de taille moyenne. Selon Reida, les biens fonciers de la ville de Zurich bâtis entre 1920 et 1960 d'une surface entre 1000 à 5000 m² présentent des frais de propriété moyens de 31.– CHF par m² et par an: 13.– CHF

pour le fonctionnement et 18.– CHF pour la remise à neuf et la rénovation. Les coûts à charge du propriétaire de 47.– CHF sont donc trop élevés et doivent être examinés plus en détail. Les coûts pour l'eau, l'énergie et l'entretien en particulier s'avèrent supérieurs à la moyenne. Cela s'explique probablement par l'enveloppe du bâtiment, l'équipement technique et les installations sanitaires. Il conviendra donc d'y accorder une attention particulière lors de la visite.

Estimation du prix pour la poursuite des locations et pour la rénovation

Le rendement de départ moyen pour les biens négociés dans la zone de Zurich est actuellement de 3,6 pour cent net dans la base de données Reida. En raison de l'entretien accumulé, attendez-vous à un supplément d'un demi pour cent. Vous parvenez ainsi à une valeur d'env. 10,39 millions CHF, car:

- le loyer théorique brut = 260.– CHF par m²
- les coûts de propriété = 47.– CHF par m²
- la capitalisation nette = 4,1 pour cent
- la surface louable = 2000 m²

Dans le cadre d'une rénovation complète sans compression ni augmentation de l'exploitation, un montant de 18,28 millions CHF peut être atteint avec:

- un loyer théorique brut = 370.– CHF par m²

- des coûts de propriété = 31.– CHF par m²
- la capitalisation nette = 3,6 pour cent
- la surface louable = 2000 m²

Bilan

Le bien dans le district 4 rapporte un montant comparativement intéressant. Les coûts de propriété sont cependant trop élevés, ce qui pourrait s'expliquer par un besoin de rénovation. Pour la poursuite des activités, on obtient un montant calculé de 10,39 millions CHF. Après une rénovation complète, la valeur s'élèverait à 18,28 millions CHF, montant duquel il conviendrait de déduire les coûts de rénovation et les pertes de revenu des loyers. Si ceux-ci sont inférieurs à 7,89 millions CHF, une rénovation s'avère une option économiquement judicieuse. Dans le cas contraire, la valeur marchande du bien s'élève à 10,39 millions CHF.



Felix Thurnheer

MSc en géographie; MBA, gestion internationale de l'immobilier, directeur de ImmoCompass AG, Zurich; membre de MRICS, SIV
felix.thurnheer@immocompass.ch

Reida – l'engagement pour la transparence

Reida – Real Estate Investment Data Association – est la nouvelle banque de données reprenant les informations des contrats et transactions immobilières de l'ensemble de la Suisse. Organisation à but non lucratif du secteur, Reida s'engage pour la transparence sur le marché immobilier. La première base de données est disponible depuis juin 2012. Elle reprend environ 60000 contrats de location, 2500 biens fonciers et 120 transactions, ainsi que les prix de location et de vente, coûts d'exploitation et d'entretien, revenus, retours et rendements initiaux sur la base des données réelles des contrats et des transactions.

Pour plus d'informations sur la fourniture et l'obtention d'informations

→ www.reida.ch

La SIV est membre fondateur de Reida.