

# Surfaces de vente – rendements élevés grâce à l'effet d'attraction des centres-villes

Ce sont les surfaces de vente qui atteignent les rendements locatifs les plus élevés de toute la Suisse. Ce qui s'explique par l'affluence qu'elles attirent. En dehors de ces principaux flux de passage, ces rendements baissent fortement. À l'extérieur du centre-ville, ils sont semblables à ceux des surfaces de bureaux. C'est ce qu'indiquent les données contractuelles du pool de Reida.

## Surfaces de vente au rendement locatif maximal

Ce sont les surfaces de vente qui atteignent les rendements locatifs les plus élevés de toute la Suisse. À CHF 321 nets par m<sup>2</sup> en moyenne, ils sont 38 % supérieurs aux surfaces de bureaux et 68 % supérieurs aux surfaces d'habitation. Ces loyers concernent généralement les locaux à l'état brut et n'incluent pas la participation liée au chiffre d'affaires.

## Net effet d'attraction du centre pour la location de surfaces de vente

Ces surfaces sont en effet situées dans des lieux drainant beaucoup de public. En considérant 10 % des contrats les plus élevés en Suisse, à savoir CHF 1029 par m<sup>2</sup>, ce montant est

presque double par rapport aux bureaux. C'est dans les centres-villes qu'on atteint des valeurs record. Zurich est en tête avec des rendements locatifs nets de CHF 9660 par m<sup>2</sup> et par an. Genève, deuxième au classement avec CHF 4486, se situe à mi-chemin. Viennent ensuite les villes de Lucerne (CHF 4000), Bâle (CHF 3675) et Berne (CHF 3326). Les loyers les plus chers à Winterthur, St-Gall et surtout Lausanne et Fribourg sont nettement inférieurs.

Ces montants correspondent aux lieux les plus fréquentés. Les loyers des rues avoisinantes et des impasses sont déjà nettement inférieurs. Ainsi, le loyer moyen en centre-ville est de 900 CHF à Zurich, de 471 CHF à Genève et de 300 CHF à Bâle et Lausanne.

## Loyers nettement plus modérés aux alentours des centres-villes

À l'extérieur du centre-ville, les loyers des surfaces de vente sont similaires à ceux des surfaces de bureaux. La moyenne est d'environ CHF 281 à Zurich, CHF 276 à Bâle et CHF 255 à Lausanne. Cette baisse est moins marquée à Genève en raison de sa structure urbaine plus compacte. En dehors du centre-ville, le loyer moyen y est tout de même encore de CHF 362. Toute ville dispose évidemment de « sous-centres » jouant un rôle centralisateur. Les loyers les plus chers sont toutefois nettement plus bas qu'au centre-ville : un facteur 5,5 à Zurich, 2,5 à Lausanne, 1,7 à Bâle et 1,3 à Genève.

## Un effet d'attraction similaire pour les rendements nets initiaux

La centralité se reflète aussi dans les rendements nets initiaux maximaux atteignables sur le marché actuel. Ceux-ci sont en moyenne de 4,2 % pour les immeubles commerciaux et de 4,1 % pour les immeubles d'habitation situés en ville, contre 5,1 ou 4,8 % en agglomération. En centre-ville, les rendements

### Recenser les données relatives aux transactions et trinquer – Santé !

Vous avez acheté, vendu un bien ou accompagné une transaction en tant qu'intermédiaire ou estimateur? Dans ce cas, demandez un identifiant et partagez votre savoir en ligne avec Reida. La saisie est standardisée, simple et ne prend pas plus de 10 minutes. Pour chaque transaction saisie, nous vous offrons une bouteille de champagne. Une bouteille vous est offerte pour cinq opérations supplémentaires.

**En bref: demandez un identifiant, saisissez les données et trinquez!**

Cela ne concerne que les biens d'investissement et non les logements occupés par leur propriétaire ni les terrains à bâtir.

nets initiaux les plus bas vont de 2,3 à 2,5 % et les plus élevés de 5,7 à 6,1 %.

## Légère augmentation des rendements locatifs

Les rendements locatifs de surfaces de vente en Suisse ont augmenté de 1,3 %, passant de CHF 317 en 2011 à CHF 321 en 2012. Les prix ont augmenté à Genève et à Lucerne. Berne et Bâle sont en baisse. Le niveau reste plus ou moins inchangé dans toutes les autres villes.

### Reida – Univers de données

La base de données Reida, qui compte plus de 200 transactions, 4000 décomptes immeubles et 80000 contrats de bail, contribue à la transparence du marché immobilier. Les montants des contrats, les frais et les structures de rendement des décomptes immeubles et les données relatives aux transactions recensées fournissent tous les éléments nécessaires à une évaluation hédonique sur Internet. Le modèle consiste à évaluer la situation actuelle et à calculer en plus la valeur à neuf. Voyez par vous-même et commandez un abonnement d'essai  
→ [www.reida.ch](http://www.reida.ch)



**Felix Thurnheer**

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