

L'avis de l'expert

L'estimation immobilière

Stéphane Lanz

Administrateur-directeur de DL



En Suisse, il existe à ce jour différentes façons d'établir une estimation immobilière. Voici les plus fréquentes:

La méthode hédoniste

Les prix de vente des dernières transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation semblables sont mis en relation, par le biais de différents critères comme: l'année de construction; le volume de la bâtisse; la surface habitable; le nombre de pièces; les travaux d'entretien; les standards de qualité (simple, moyen, luxe); la distance des transports publics, écoles et commodités; les nuisances sonores; la vue.

Pour que cette méthode soit valable, il faut qu'un maximum de transactions immobilières aient été analysées dans une même base de données. Elle ne conviendra donc pas à des objets atypiques ou isolés.

Les taux hypothécaires au 31 octobre 2016

Taux d'intérêt hypothécaires pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa, votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur www.d-l.ch.

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↓	0,68%	1,08%
5 ans	↓	0,81%	1,21%
7 ans	↓	0,93%	1,33%
10 ans	↔	1,02%	1,42%
15 ans	↑	1,75%	2,35%

P. FY SOURCE: DL

L'estimation selon la valeur intrinsèque

En général, un expert se déplace et met en place une analyse selon le prix du terrain et la valeur actuelle du bien dans son état.

Voici un exemple pour une maison construite il y a dix ans: son prix à neuf est de 640 000 fr. (800 m³ x 800 fr.). A cela s'ajoute un garage de 40 000 fr., ce qui nous donne un coût à neuf de 680 000 fr. Nous y soustrayons une dépréciation d'environ

10% (1% par année) soit 68 000 fr. La valeur du seul bâtiment s'élève ainsi à 612 000 fr. Est encore additionnée la valeur du terrain et des aménagements extérieurs (1000 m² à 500 fr.), soit 500 000 fr. On obtient alors une valeur estimée de 1 112 000 fr. pour cette maison.

Méthode selon la valeur de rendement pour un objet loué

Les revenus locatifs nets annuels sont à diviser par un taux de capitalisation qui va dépendre de l'état général de

l'objet, de sa typologie et de sa situation géographique.

Prenons comme exemple un immeuble de 6 appartements loués neufs et bien positionné. Les loyers perçus, déduction faite des charges liées à l'exploitation, se montent à 150 000 fr. net par année. Si nous partons avec un taux de capitalisation de 5.75%, la valeur de rendement du bien se montera à environ 2 600 000 fr., soit 150 000/5.75%.

La méthode par capitalisation des flux financiers futurs (DCF ou Discounted Cash Flow)

L'expertise de la valeur d'un bien immobilier a pour but d'approcher le montant qu'un investisseur serait prêt à engager, à l'instant T, en prévision des flux de trésorerie des années futures. Elle se fonde sur le constat qu'un actif «vaut ce qu'il rapporte» (retour sur investissement).

Le montant ainsi déterminé correspond au prix que l'acquéreur accepte de payer pour cet investissement, dans la mesure où cet investissement lui permet de couvrir le coût des capitaux (dettes et fonds propres) engagés.

www.d-l.ch**Chronique**

Par Marie Seiler, membre de wipswiss, MRICS, CFA, directrice Real Estate Advisory chez PwC Suisse



Le Brexit et le marché suisse

Les valeurs de marché des biens immobiliers britanniques ont baissé depuis l'annonce du Brexit et l'immobilier de bureau londonien a perdu jusqu'à un tiers de sa valeur de marché. Les conséquences sur le marché immobilier suisse se sont au contraire manifestées sous la forme d'un léger raffermissement passager des placements immobiliers. Les incertitudes concernant la mise en œuvre du Brexit pèsent également sur les perspectives de croissance à long terme de l'UE et de la Suisse.

À l'instar de la Grande-Bretagne, la Suisse est également confrontée à certaines mesures inachevées. Avec 50,3%, le vote suisse sur la

réduction de l'immigration (initiative contre l'immigration de masse) était encore plus serré que le Brexit. La proposition d'une priorité aux travailleurs indigènes a été préparée afin de concrétiser l'initiative en conformité avec les règles de l'UE. Il est à espérer qu'elle ne mettra pas en danger les accords bilatéraux entre la Suisse et l'UE. L'évolution au cours des prochains mois et les discussions avec l'UE sont particulièrement importantes pour l'économie suisse, car l'immigration a une grande influence sur la demande d'immobilier résidentiel suisse. Une baisse de l'emploi et de l'immigration de main-d'œuvre européenne se traduirait par une diminution de la demande de

nouveaux logements. Le marché de l'immobilier résidentiel en Suisse privilégié par les investisseurs serait donc directement affecté.

Le secteur commercial de l'immobilier de placement est confronté à des difficultés depuis un certain temps. Dès à présent, l'augmentation des surfaces vacantes sur le marché suisse de l'immobilier de bureau est devenue la norme dans les grandes villes. Le raffermissement du franc suisse consécutif à la décision sur le Brexit modère en outre la croissance économique et accroît la pression existante sur les surfaces commerciales et les vacances qui en découlent.

www.wipswiss.ch**24heures****Immobilier**

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch**Courriel** immo@24heures.ch**Annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch**Marché immobilier**

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

24heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilierdans l'espace abonnés du site 24heures.ch