

L'avis de l'expert

La pierre est-elle si rentable?

Gregory Buchs

Expert immobilier
chez Immobilis
Consulting SA



Un placement immobilier est-il si rentable qu'on le croit? Pour répondre à cette question, il faut d'abord se demander à quoi correspond le rendement d'un placement. Dans le cas d'une obligation, le rendement est le rapport entre l'intérêt et le prix de l'obligation (pour un titre payé 100 francs, un intérêt annuel versé de 5 francs correspond à un rendement avant impôt de 5%). Dans le cas d'une action, le rendement se matérialise par le versement d'un dividende, soit une fraction du bénéfice réalisé par l'entreprise.

Dans le cas d'un immeuble détenu en direct, le calcul est un peu plus compliqué. En effet, à la différence de titres comme une action ou une obligation, le propriétaire d'un immeuble doit engager des frais inhérents à son exploitation et à son entretien. La liste de ces frais est longue. Il peut s'agir du salaire du concierge, des honoraires de gérance, des coûts de maintenance de la chaudière ou de l'ascenseur ou encore de l'électricité des parties communes. Il peut également s'agir de charges plus importantes, comme des travaux de ré-



Les propriétaires d'immeubles de rendement sous-estiment souvent certaines charges qui impactent leurs revenus. KEYSTONE

novation nécessaires pour maintenir la substance de l'immeuble à long terme et/ou pour adapter les installations aux normes en constante évolution.

On le sait, les immeubles récemment échangés l'ont été à des taux de rendement historiquement bas. Pour illustrer cette situation, prenons l'exemple d'un immeuble de logements qui produit un état locatif de 200'000 francs par an. Un tel objet se négocie à ce jour entre 5 et 6,5 millions de francs (selon la situation de l'immeuble), soit un taux de rendement brut entre 3% et 4%. Après avoir

payé les frais courants, qui s'élèvent à environ 45'000 francs par an, plus une provision pour les travaux de rénovation futurs qui peut être estimée entre 20'000 et 40'000 francs par an (selon l'état d'entretien du bâtiment), le solde, en admettant un financement entièrement en fonds propres, serait de 125'000 francs par an, soit un rendement net de l'ordre de 2 à 2,5% selon le prix d'achat consenti*. Ce rendement peut être quelque peu amélioré en recourant à un prêt hypothécaire, mais avec comme corollaire le risque d'une remontée des taux.

Le rendement généré par un immeuble ne dépend pas de l'évolution de sa valeur mais bien de l'état locatif effectivement perçu diminué des charges inhérentes à son exploitation. L'amélioration du rendement d'un immeuble passe donc par une augmentation des loyers et/ou une diminution des charges. Toutefois, les loyers atteignent à ce jour, pour une majeure partie des régions en Suisse, un niveau qu'il sera difficile de dépasser sans une augmentation des revenus des locataires, sans compter les contraintes induites par le droit du bail.

Le disponible généré par la détention d'un immeuble locatif peut sembler attrayant au regard d'autres catégories de placements. Cependant, il faut tenir compte de nombreux facteurs techniques, juridiques et économiques qui peuvent impacter la vie de l'immeuble. Les investisseurs sous-estiment trop souvent ces éléments et notamment les sommes parfois importantes à consentir.

En conclusion, un investissement immobilier est intéressant par rapport à d'autres véhicules de placement, mais il doit être géré avec rigueur et en toute connaissance des nombreux facteurs pouvant avoir un impact sur son résultat économique à long terme.

*** Les chiffres utilisés sont simplifiés pour les besoins de l'exemple.**
www.cei.ch

Chronique

Par Beate Lichner, MRICS, propriétaire de Lichner Projects, membre du comité d'investissement d'un fonds de pension et membre de wipswiss



Investir dans de nouveaux segments de marché

Les investissements immobiliers sont recherchés en tant qu'actifs tangibles. En conséquence, les prix augmentent et les rendements diminuent. Avec de nouvelles catégories d'investissements, notamment les micro-appartements, les logements étudiants ou même les «tiny houses», les prestataires d'investissements immobiliers tentent d'accroître la valorisation. Certainement, ce ne sont pas de grands marchés, mais c'est créatif.

Les propriétés logistiques offrant des rendements élevés de 5 à 6% constituent une classe d'actifs déjà

établie. Aujourd'hui, les grands centres logistiques sont toujours en plein essor. Toutefois, les grands terrains à bâtir adaptés sont rares de nos jours et les exigences en matière de droit de la construction sont élevées. En conséquence, les rendements ont considérablement diminué. En complément des grandes propriétés logistiques connues, il existe une demande croissante de propriétés logistiques plus proches des centres urbains pour assurer le «dernier kilomètre» sous forme de petits entrepôts. Le dernier kilomètre est la dernière étape de la distribution dans les villes afin de ga-

rantir la livraison à la porte du client final. Les petits entrepôts du dernier kilomètre sont souvent utilisés dans les zones à forte densité de population pour réduire les délais de livraison. Cette tendance offre également des possibilités d'utilisation des parkings, qui constituent en soi un investissement immobilier intéressant.

Une autre classe d'actifs présentant un potentiel est celle des produits immobiliers hybrides, que l'on trouve également dans le secteur des infrastructures. Un domaine qui va des centrales électriques aux routes en passant par les pipelines et qui promet

certainement des rendements ou des revenus intéressants.

En conclusion, réduction du risque par la diversification: au lieu de se contenter de l'appartement en copropriété comme investissement pour la location, il est recommandé de constituer un portefeuille largement diversifié avec des investissements immobiliers indirects. Il est important d'éviter la concentration des risques, tant au niveau des actifs immobiliers qu'ils contiennent qu'au niveau des gestionnaires d'actifs.

www.wipswiss.ch