

zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 01 | 21

Les transactions en ligne de mire

INCERTITUDE

Poison ou chance pour les estimations?

05
Ruedi Gasser stark im Element

14
Martin Frei:
Exercice d'équilibriste
entre science et art

26
Immobilienpreise nehmen mit
Umfahrungsstrasse Fahrt auf



L'ESTIMATEUR RÉSILIENT

**Chère estimatrice,
Cher estimateur,**

Sur une échelle de 1 à 10, où se place votre niveau de certitude en ce moment? Impossible de répondre comme ça, me direz-vous. Vous avez besoin d'un contexte plus précis: économie, santé, travail, environnement, politique, société, avenir...? Allez, prenons le dernier. Et maintenant?

Même lorsque la dimension est connue, difficile de chiffrer sa certitude, sa confiance. Les nuances de gris sont nombreuses. La situation est différente avec l'incertitude qui oscille généralement seulement entre le blanc et le noir. Est-ce que je ressens de l'incertitude? La réponse s'impose de manière évidente quand il faut prendre des décisions: si nous sommes incertains, nous pesons le pour et le contre jusqu'à être certains. Mais que faire si cette certitude n'existe pas? Ou n'existe plus? Quand ce sur quoi nous avons toujours pu nous appuyer par le passé se dérobe, tout à coup, sous nos pieds? Quand les signes avant-coureurs changent de tendance et que nous n'avons plus de repères familiers? Une seule option demeure: créer nous-mêmes de nouvelles certitudes. Des contenants qui nous permettent de remplacer l'immobilité par l'action. L'Histoire nous a appris que tout continue toujours. La plupart d'entre nous savent d'ailleurs, par expérience, que les phases d'incertitude nous font même souvent avancer plus vite.

Quel est le rapport avec l'estimation? Dans son métier, l'estimateur immobilier a l'habitude de l'incertitude: elle est quotidienne, omniprésente. Cela renforce-t-il votre résilience face à elle? C'est possible. Après tout, vous en connaissez les mécanismes. Au cours des douze derniers mois, il est même probable qu'il ait été plus important que jamais de créer des bases capables d'offrir de la sécurité ou du moins d'apporter un sentiment de sécurité. Chapeau bas, chères estimatrices et chers estimateurs, vous qui œuvrez tous les jours sans rien omettre, ambitieux et responsables, afin de définir la juste valeur d'un bien immobilier. Merci de permettre aux utilisateurs de vos rapports d'expertise de placer leur niveau de certitude à au moins 8 sur ladite échelle de 1 à 10.

Sibylle Jung

IMPRESSUM

Editeur

SIV

Association suisse des
estimateurs immobiliers
Oberer Graben 8, 9000 St-Gall
T 071 223 19 19, www.siv.ch

Partenaire

SIREA

Swiss Institute of
Real Estate Appraisal

cef

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Responsabilité globale

Silvan Mohler
président de la SIV
silvan.mohler@siv.ch, www.siv.ch

Rédactrice en chef

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Equipe rédactionnelle

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Felix Thurnheer, Urs-Peter Zwingli

Comité consultatif

Martin Frei, Silvan Mohler

Contenu et concept

Pur Kommunikation AG, St-Gall
www.pur-kommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Impression

Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tirage / parution

3600 ex., 2 x par année

Cover

La façade va-t-elle s'effriter?
Un désagréable sentiment d'insécurité

FOCUS



06

ROC DANS LA TEMPÊTE

L'immobilier est-il une valeur stable en période d'incertitude?

08

EXPRIMÉ EN CHIFFRES

L'incertitude influe sur toute l'économie



12

CHANCE OU POISON

L'avis de 4 estimateurs



14

ÉQUILIBRISME DANS L'ESTIMATION

Entretien avec Martin Frei à propos de l'impact du coronavirus

18

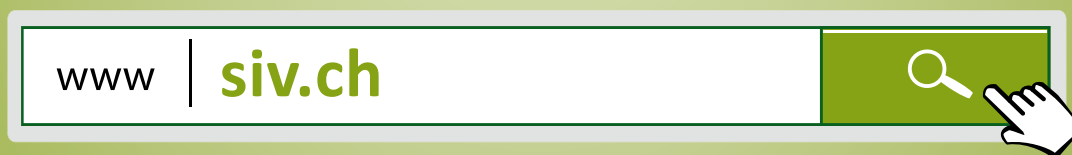
RESPEKT ODER ANGST?

Wie junge Immobilienbewerber mit dem Thema umgehen



- 05 INTRO**
Geschätzt #6 mit Ruedi Gasser, Gasser Ceramic
- 17 LE COIN DE L'ESTIMATEUR**
Réponse à des questions propres à l'estimation, tirées du quotidien
- 20 RAPPORT DE MARCHÉ**
Panorama du marché actuel
- 24 DIE STADT ALS ERFOLGSMODELL**
Auswirkungen von Homeoffice
- 26 NEHMEN FAHRT AUF**
Immobilienpreise dank Umfahrungsstrassen
- 30 MASTERARBEIT IM FOKUS**
Modell für Eigentümer, die sanieren wollen
- 32 RÉGION SUISSE ROMANDE**
Comment les règlements de construction alimentent l'incertitude
- 36 REGIONE TICINO**
Costruire su fondamenta incerte
- 38 BANC D'ESSAI**
Très certainement incertain
- 40 AUS- UND WEITERBILDUNG**
Die aktuellen Lehrgänge im Überblick
- 41 INFORMATIONS DE L'ASSOCIATION**
Monde de la SIV
- 42 TÊTE SIV**
Jasmin Roth

Trouvez l'expert en estimations immobilières adéquat pour votre objet:



Profitez en ligne des résultats de
notre recherche d'experts en
estimations immobilières –
nous vous soutenons gratuitement
pour évaluer votre estimateur.

D'autres plus-values pour vous:

Sensor

Pour des valeurs
comparatives immobilières
actualisées

Gratuit pour les membres SIV

Rapport de marché

Publication semestrielle
des données actuelles du
marché

*Données complémentaires
disponibles pour les membres
SIV dans l'espace de
téléchargement protégé*

Zoom

La revue spécialisée pour
les estimateurs immobiliers
suisses

Gratuite pour les membres SIV

Portail emplois

Trouver des collaborateurs
via la plateforme SIV

Gratuit pour les membres SIV

GESCHÄTZT #6

Stark im Element. Diese Antwort gibt Ruedi Gasser, wenn man ihn nach «seinen» Produkten fragt. Er ist Mitinhaber von Gasser Ceramic, die auf die Entwicklung, die Herstellung und den Vertrieb von zukunftsweisenden Tonprodukten spezialisiert ist. Dazu zählt ein mit Schafwolle gefüllter Backstein, der die Gebäudehülle revolutionieren soll. Zoom verrät er drei persönliche Hotspots.

Text: Sibylle Jung

#1 MAGNET

Ein herausragendes Objekt. Das ist für mich die Kaserne Bern, die mit ihrer Lage an der Papiermühlestrasse ein wohlthuender Blickfang am Eingangstor zur Stadt ist. Die klassizistischen Bauten orientieren sich an verschiedenen Baustilen wie dem Berner Barock oder der italienischen Frührenaissance. Das hat Stil. Und kann nichts anderes als gefallen.



Sein Herz schlägt für Tonprodukte: Ruedi Gasser, Gasser Ceramic

#3 SWEET HOME

Wissen, wie der Solarziegel wirkt. Das wollte ich herausfinden, als ich mich 2020 entschied, mein Zuhause mit dem Panotron-System einzudecken. Ich beobachte täglich, wie viel Power das Photovoltaik-Dach produziert. Ich bin fasziniert und positiv überrascht, wie viel Leistung es tatsächlich ist. In guten Monaten sind wir autark.



#2 FEUER

Perfekt für heisse Diskussionen. Den Ofen, wo sonst Backsteine bei über 1000 Grad gebrannt werden, haben wir in der Wartungszeit als temporären Meetingraum genutzt. Das ist einmalig. In mehrfachem Sinn.



L'IMMOBILIER EST-IL UN ROC DANS LA TEMPÊTE DE L'INCERTITUDE?

L'année de crise 2020 a également ébranlé le secteur immobilier. Certains marchés se remettent pourtant étonnamment vite. L'immobilier est-il donc une valeur stable en période d'incertitude? Et qu'impliquent les crises pour le travail de l'estimateur?

Texte: Urs-Peter Zwingli

Depuis début 2020, le monde entier vit dans un état d'incertitude accrue à cause du coronavirus. Les marchés immobiliers n'ont pas été épargnés par le tsunami du printemps 2020. «À titre d'exemple, le nombre de transactions est pratiquement tombé à zéro à chaque confinement partout dans le monde», explique Roland Füss. Professeur en finance immobilière à l'Institut suisse des banques et finances de l'Université de Saint-Gall (HSG), il a collaboré avec deux autres chercheurs de l'HSG pour réunir et résumer les résultats d'une cinquantaine d'articles scientifiques internationaux sur les effets de la crise du coronavirus sur le marché immobilier¹. «Certains segments du marché ont été touchés différemment. Dans le résidentiel par exemple, la demande a rapidement repris et les prix ont même légèrement augmenté», explique-t-il.

C'est ici la preuve que l'immobilier conserve son statut de valeur relativement sûre dans un contexte de taux d'intérêt faibles, et ce même en temps de crise. «Le phénomène est probablement encore plus subjectif pour les biens occupés par leur propriétaire. Dans le cas des immeubles de place-

ment, ce sont les évaluations objectives, voire générées par des algorithmes, qui se placent, en revanche, sur le devant de la scène», raconte Roland Füss.

Selon lui, l'une des conséquences de la crise pour les estimateurs immobiliers est la baisse des séries de données cohérentes disponibles. «Les économistes immobiliers et les sociétés d'estimation ont donc davantage recours à d'autres types de données. Il peut s'agir des mouvements des utilisateurs de téléphones portables ou même de l'évolution du nombre de cas de coronavirus, chiffre qui influence la perception d'un quartier résidentiel ou commercial.»

Tout juste cinq pour cent des décisions sont prises consciemment

Alain Chaney, directeur de l'agence bernoise de Wüest Partner, considère lui aussi que l'incertitude a augmenté dans le travail des estimateurs immobiliers. «Prenons pour exemple les répercussions d'un confinement sur un centre commercial. Il existe ici peu de valeurs empiriques directement comparables.» La réaction humaine en période d'incertitude accrue et en contexte d'informations insuffisantes est, selon lui, de s'accrocher à des ancrages. Alain Chaney traite, entre autres, ces effets psychologiques

et leur impact sur les estimations dans un cours qu'il donne aux étudiants en MAS au Center for Urban & Real Estate Management (CUREM). Il explique qu'il existe, d'une part, des ancrages objectifs, tels que les contrats de location, les rendements ou le prix des transactions. «Mais même le prix de vente souhaité par un client peut inconsciemment influencer l'estimateur en raison du mode de fonctionnement du cerveau humain.»

Des travaux de recherche ont montré que les gens ont tendance à utiliser des données qui confirment leur point de vue préalable. Et ceux qui connaissent bien un sujet consultent généralement moins d'informations externes pour prendre leurs décisions. «Tout juste cinq pour cent de nos décisions sont prises consciemment. C'est dû au fait que l'être humain a appris, au fil de son évolution, à réagir instinctivement en situation de danger», explique Alain Chaney, en ajoutant que cet automatisme serait plutôt une entrave dans les processus complexes de l'estimation immobilière: «La hauteur de chute impliquée par chaque décision augmente en temps de crise, car plus l'incertitude est grande, plus les effets d'ancrage sont forts.» Afin d'éviter les pièges psychologiques, Alain Chaney recommande de systématiser le processus d'estimation, d'y intégrer déli-

¹ Füss, Roland & Balemi, Nadia & Weigand, Alois: «Coronavirus-19's Impact on Real Estate Markets: Review and Outlook». Paru dans: «Financial Markets and Portfolio Management», mars 2021.



Tout juste cinq pour cent de nos décisions sont prises consciemment. Afin d'éviter les pièges psychologiques, il est notamment recommandé de systématiser le processus d'estimation et de vérifier régulièrement les estimations produites.

bérement des ancrages objectifs et de vérifier régulièrement les estimations produites, par exemple en utilisant le prix des transactions.

L'emplacement et l'état gagnent encore en importance

«Les estimateurs manquent aujourd'hui de certains éléments de comparaison; ils ont donc de plus en plus recours à des ancrages», explique Stephan Kloess, consultant indépendant pour investisseurs immobiliers et chargé de cours à l'Université de Zurich, à l'Institut des services financiers de Zoug et à l'Université technique de Berlin. «C'est la raison pour laquelle je m'attends actuellement à ce que les estimations suivent une tendance plus prudente, c'est-à-dire plus basse. Et ce aussi parce que les marchés locatifs à court et moyen terme ne vont plus pouvoir être aussi performants que ces dernières années.»

Sur le marché des capitaux, tous les secteurs de l'immobilier ont conservé leur attrait, car les taux d'in-

térêt restent faibles. «En version simplifiée: le charme investissement de l'immobilier, avec son profil risque/rendement propre, le place entre les obligations et les actions», explique Stephan Kloess. Il ajoute que, d'un



La hauteur de
chute impliquée par
chaque décision
augmente en
temps de crise.



point de vue psychologique, un bien immobilier offre un sentiment de sécurité parce qu'il est associé à des notions telles que terre, sol, substance. «La valeur d'un bien foncier est toujours confirmée par l'acheteur qui éva-

lue la substance, mais aussi le rendement net futur après déduction des intérêts dans le contexte des intérêts attendus et de ses objectifs de placement pour ce bien.»

Du fait de la crise actuelle, l'emplacement et l'état d'un bien, mais aussi sa liquidité ont, selon lui, encore gagné en importance. «En s'appuyant sur les études disponibles, le marché des bureaux, par exemple, anticipe une baisse en termes de surface de 10 à 30 pour cent à moyen terme. Cela s'explique par de nouveaux modes de travail et par ce qu'ils imposent pour l'environnement de travail dans le contexte de la crise actuelle», ajoute Stephan Kloess. «Les biens vieillissés dans un état médiocre et situés en périphérie auront du mal à conserver leur valeur.» On peut se demander, aujourd'hui, si les valeurs d'avant la crise reviendront. «L'immobilier a connu de véritables records par le passé. La chute actuelle des valeurs ouvre des opportunités pour les investisseurs», conclut Stephan Kloess.

L'INCERTITUDE INFLUE SUR TOUTE L'ÉCONOMIE

Le coronavirus est l'exemple le plus récent des crises accumulées ces dernières décennies. De tels événements amplifient l'incertitude et pèsent, à différents niveaux, sur l'ensemble de l'économie, le secteur immobilier n'étant pas épargné.

Texte et recherches: Urs-Peter Zwingli

Il est possible de calculer la probabilité qu'un risque survienne. Les incertitudes, en revanche, soulèvent des questions qui restent sans réponse. Il existe cependant des paramètres révélateurs d'une incertitude croissante dans un système donné. C'est le cas de l'indicateur de volatilité du CBOE pour le monde boursier: le VIX, aussi surnommé «l'indice de la peur». En mars 2020, au début de la pandémie du coronavirus donc, le VIX a atteint un niveau record, supérieur même à celui de la crise financière de 2008. Quand on observe l'évolution des chiffres à long terme, on constate souvent que les crises aboutissent à des valeurs extrêmes dans les relevés. La rédaction de Zoom a réuni quelques données pour essayer de comprendre les différentes formes d'incertitude.



À la bourse, «l'indice de la peur» bat tous les records à cause du coronavirus

Le CBOE a introduit son indicateur de volatilité en 1993: le VIX, aussi baptisé «indice de la peur», décrit la marge de fluctuation attendue pour l'indice S&P500 qui réunit les 500 plus grandes entreprises des États-Unis cotées en bourse. Plus le VIX est élevé, plus les marchés sont anxieux. Il baisse lorsque les cours varient peu.

Indices de volatilité les plus élevés mesurés à différentes dates¹:

19 octobre 1987

«Black Monday», crash boursier mondial

172,79

21 novembre 2008

Pic de la crise financière

80,74

16 mars 2020

Aggravation mondiale de la crise du coronavirus

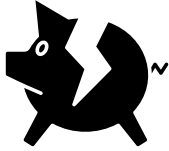
82,69



Et la bulle immobilière suisse explosa

La Suisse a connu un gros crash immobilier autour de 1990 avec une chute des valeurs de 30 à 40 pour cent.² L'évolution des rendements bruts (en pour cent) des immeubles collectifs reflète ces années de crise et la reprise qui a suivi.³

1976	7,2%	1989	4,8%
1980	6,0%	1990	5,25%
1987	5,6%	1993	7,0%



La bulle immobilière explosa et plusieurs banques avec elle

La crise immobilière des années 1990 est l'une des raisons qui expliquent les difficultés financières rencontrées alors par de nombreuses banques suisses qui ont dû amortir 40 milliards de francs d'emprunts toxiques. À l'époque, de multiples banques régionales ou de petite taille ont été rachetées par de grands instituts afin que la crise n'entache pas la réputation du secteur bancaire suisse. Ces bouleversements ont abouti à une correction du marché et une concentration des banques, ce qui est clairement visible dans les chiffres.


1990  204 banques régionales
2000  103 banques régionales⁴




Climat de consommation: reflet des crises

Le secrétariat d'État à l'économie (SECO) publie chaque trimestre, depuis 1972, une enquête réalisée auprès des ménages. Elle recueille les appréciations et attentes des consommateurs quant à la situation économique, leur situation financière, l'évolution des prix, la sécurité de l'emploi, etc. Les réponses aux onze questions posées aboutissent à un indice appelé «climat de consommation». La moyenne formée sur plusieurs années se place à -5,3 points.⁵

Janvier 1975

Entre autres influence de la crise du prix du pétrole et de la récession qui y est associée
 -23 points


Octobre 1990

Entre autres influence de la crise immobilière, bancaire et économique en Suisse
 -33 points

Octobre 2008

Entre autres influence de la crise financière
 -27 points

Avril 2020

Entre autres influence de la pandémie de coronavirus
 -38 points



Marché de l'assurance: trouvailles pour le logement et le bâtiment

Le marché suisse de l'assurance est très inspiré en matière de logement et de bâtiment; son offre dépasse les classiques tels que l'assurance ménage et bris de glace. Certaines polices conventionnelles ont même des objets surprenants. Quelques exemples:

- Les assurances bâtiment et ménage de certaines compagnies couvrent expressément les dommages dus «à la chute et à l'atterrissage d'urgence des avions et véhicules spatiaux ou de leurs composants, ainsi qu'à la chute de météorites ou d'autres corps célestes».
- Les assurances ménage de plusieurs compagnies couvrent également «les dommages subis par les animaux domestiques et petits animaux».
- L'assurance garantie de loyer n'est pas, en tant que telle, une assurance pour le locataire, mais une garantie. En cas de sinistre, l'argent est réclamé auprès du locataire.
- La Bâloise propose une assurance objets de valeur qui peut aussi couvrir les équipements pour jeux électroniques (écouteurs, écrans, souris spécifiques, etc.). D'après le portail esports.ch, cette assurance couvrirait des risques classiques encourus par tout joueur, dont: «renverser une boisson énergétique sur un clavier» ou «faire tomber un écran de la voiture».⁶

Sources

- 1 Chicago Board Options Exchange: VIX Index Historical Data. <https://www2.cboe.com/products/vix-index-volatility/vix-options-and-futures/vix-index/vix-historical-data>
- 2 Cash Online: So könnte sich die Immobilienkrise der 90er wiederholen. (Voici comment la crise immobilière des années 1990 pourrait se répéter) <https://www.cash.ch/news/top-news/so-konnte-sich-die-immobilienkrise-der-90er-wiederholen-500784>
- 3 Studier, Tobias: Stand und Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilienbewertung (État et évolution possible de l'estimation immobilière), Der Schweizer Treuhänder, no6/1996, p.449. Citation de: Hausmann, Urs: «Liegenschaften wertgeschätzt – Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte» (Immeubles estimés – Un tour d'horizon sur deux siècles d'estimation immobilière en Suisse), édition Hochparterre, 2019, p.218–219.
- 4 Watson: Wie die Schweizer Wirtschaft abstürzte und was die Nationalbank damit zu tun hatte. <https://www.watson.ch/wirtschaft/schweiz/827854431-inflation-immobilienblase-bankencrash-so-schlimm-war-die-wirtschaftskrise-der-90er-jahre>
- 5 SECO: climat de consommation. <https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/wirtschaftslage---wirtschaftspolitik/Wirtschaftslage/Konsumentenstimmung.html>
- 6 Cette liste a été rédigée par le service presse du comparateur en ligne Comparis.

Suite en page 11 →

VITRUV

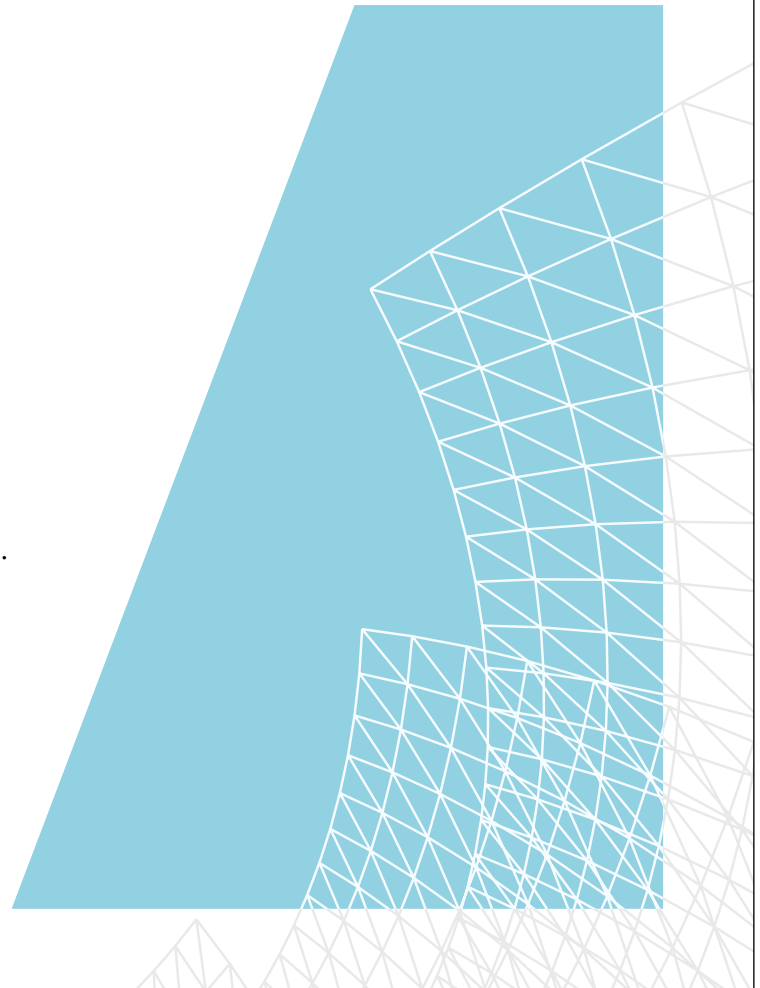
INESTIMABLE POUR L'ESTIMATEUR

Le logiciel novateur pour les experts: VITRUV offre des fonctionnalités impressionnantes; il est personnalisable et instructif dans sa représentation.

Vous voulez en savoir plus? Contactez-nous!

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Estimation immobilière / gestion de portefeuille /
planification des frais de construction



FPRE

IMBAS

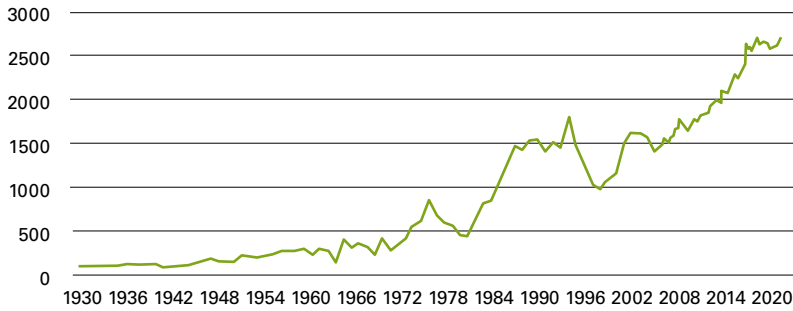
Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

www.fpre.ch



Indice du prix des transactions épuré des critères de qualité pour les immeubles collectifs



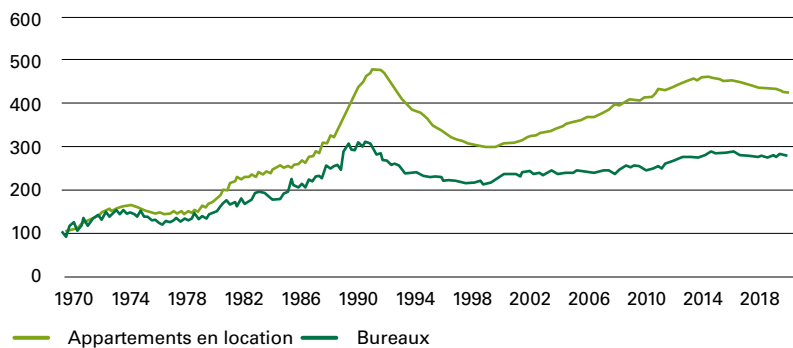
(1^{er} trimestre 1930 = 100)

Ces données ont été mises à disposition par Wüest Partner.

Prix des transactions pour les immeubles collectifs depuis 1930

À partir de 1930, le prix des transactions a tout d'abord augmenté de manière continue et lente. On constate des rebonds plus importants à partir des années 1960. La première chute date du milieu des années 1970, suivie par une forte hausse constante jusqu'aux années 1990 où une retombée a eu lieu pendant la crise immobilière et bancaire. À partir de 1996, les prix ont suivi une progression régulière et presque incontrôlée.

Indice des loyers pour appartements et bureaux



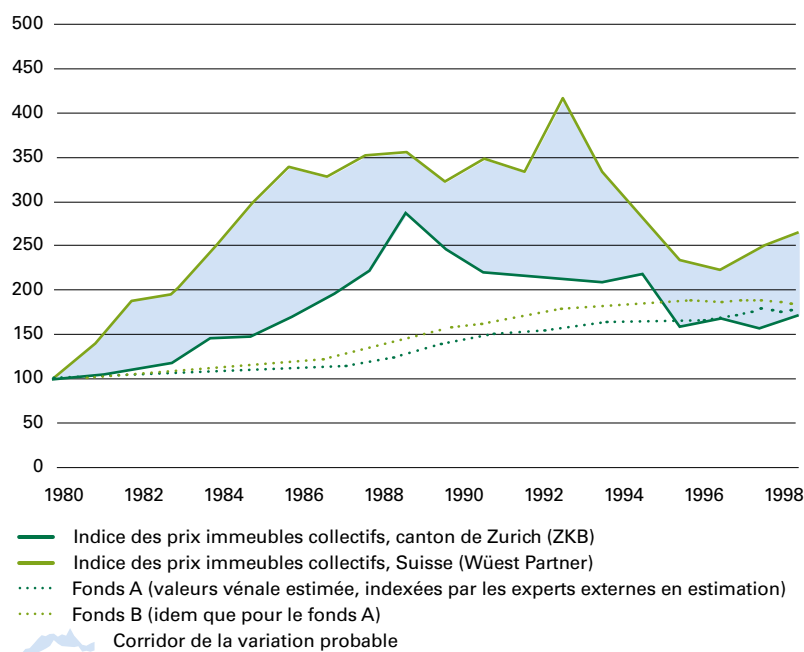
(1^{er} trimestre 1970 = 100)

Ces données ont été mises à disposition par Wüest Partner.

Indice des loyers pour les appartements et bureaux depuis 1970

Les courbes des loyers pour les appartements et bureaux sont quasiment toujours parallèles. On remarque un pic autour de 1990, suivi d'une forte chute. Depuis, les prix affichent une remontée modérée, mais constante, avec une légère baisse à partir de 2015: est-ce un indice pour une offre surabondante dans le marché locatif?

Évolution du prix des immeubles collectifs et valeurs estimées



(indice 1980 = 100)

Graphique mis à disposition par l'auteur Urs Hausmann.

Comparaison entre valeur estimée et évolution du prix du marché

Pendant les turbulences des années 1980 et 1990, les immeubles de certains fonds immobiliers ont été notoirement évalués trop bas. Personne ne sait aujourd'hui vraiment comment les prix d'achat des immeubles collectifs ont réellement évolué. Les indices de prix épurés des critères de qualité apportent ici des points de repère, un corridor dans lequel évolue la variation probable des prix du marché. Ce n'est vraisemblablement qu'à partir de 1995 environ que les évaluations des immeubles collectifs des fonds analysés ont, par hasard, commencé à effectivement correspondre au niveau du marché.

Hausmann, Urs:

«Liegenschaften wertgeschätzt. Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte» (Immeubles estimés. Un tour d'horizon sur deux siècles d'estimation immobilière en Suisse), édition Hochparterre, 2019, p.250-251.



INCERTITUDE: POISON OU CHANCE POUR LES ESTIMATIONS?

Par définition, l'incertitude désigne un état d'imprécision consciemment perceptible ou l'impossibilité de prévoir quelque chose et de s'y fier. Mais y a-t-il peut-être aussi du bon dans l'incertitude? Ou est-elle exclusivement toxique pour l'estimation?

Zoom a demandé à quelques estimateurs ce qu'ils en pensent.

Texte: Sibylle Jung, Jürg Aegerter

MARCEL JAEGER

**Copropriétaire de Jaeger Maffeo
Architekten GmbH à Frauenfeld,
Winkel et Thusis**

«Quand je pense au mot incertitude, c'est l'avenir de mes enfants qui me vient à l'esprit. Dans la situation actuelle du coronavirus, nous créons des problèmes insolubles pour leur génération et les suivantes. Au quotidien, je préviens lorsque je ne sais pas quelque chose afin d'éviter tout malentendu. Dans mes estimations, je veille

à ne pas utiliser le mot «probablement» parce qu'il laisse au client une marge d'interprétation inutile. Il y a quelques temps, j'ai reçu un dossier d'estimation qui m'a irrité. En le parcourant, certains éléments m'ont paru peu crédibles parce que je connaissais très bien la situation et parce que j'ai beaucoup d'expérience en architecture et en projets de construction. Le document contenait aussi quelques contradictions. J'ai donc contacté directement l'auteur. Nous avons discuté et clarifié

les points de mésentente; il s'est avéré que j'avais vu juste. Nous ne vivons probablement jamais complètement sans avoir de doutes puisque nous ne pouvons pas tout savoir. L'incertitude sera donc toujours présente et je suis sûr qu'elle nous protège en fait de certaines choses. C'est pourquoi je pense qu'il faut accepter une certaine incertitude et même y voir quelque chose de positif.»

DANIEL LEHMANN

Estimations immobilières, bureau d'architecture à Berne

«Personne ne connaît l'avenir. Nos vies sont donc pleines d'incertitude. Elle nous permet de vivre de merveilleuses surprises aussi bien que de grandes déceptions ou la douleur. Aujourd'hui pourrait être notre dernier jour ou nous apporter la plus grande joie: nous ne le savons tout simplement pas, et c'est une bonne chose. J'utilise plus souvent les expressions «selon toutes prévisions» ou «à la date de l'estimation» que le terme de «probable», car je formule bien des prédictions. J'analyse toujours minutieusement les données de base et je calcule les surfaces. Quand il n'y a pas de plans ou quand ils sont anciens, je fais les mesures sur place. Enfin, je trouve qu'il est important de prendre le temps de se poser certaines questions avant de livrer une estimation: les informations sont-elles plausibles? Qui achète? Souvent, je m'imagine les différentes parties se disputer et confronter leurs arguments. Lorsque j'ai commencé ma carrière, on remettait rarement en question mes hypothèses; les gens appréciaient mon statut d'expert. Aujourd'hui, les estimations doivent être étayées avec des indices de référence. Justifier une estimation avec ses «propres données» ou son «savoir d'expert» ne suffit plus.»

GABRIEL WALZTHÖNY

CAS en estimation immobilière et économiste d'entreprise ES, spécialité estimation Bührler AG Immobilien-Dienstleistungen à Niederuzwil et Sirmach

«Nous ressentons de l'incertitude lorsque nous devons estimer un bien qui se trouve en dehors de notre secteur de marché. Nous refusons de tels dossiers et préférons recommander des collègues de l'association. Bien connaître la situation locale implique automatiquement plus de certitude. Sur le plan méthodologique, nous nous appuyons sur la capitalisation des rendements. Cette méthode constante permet de créer et d'alimenter en permanence une base de données interne

d'indicateurs clés. J'ai un agréable sentiment de certitude lorsque je ne doute d'aucun paramètre et que je connais tous les changements de propriétaire récents dans la région. Je pense que la question de la certitude est encore plus importante en cette période économiquement plus difficile. Sur le marché immobilier, les chocs externes comme le coronavirus sont généralement des éléments déclencheurs pour des changements à long terme. À court terme, on ne remarque pratiquement rien. L'avenir regorge donc de suspens.»

ATTILA WOHLRAB

Diplôme fédéral en administration immobilière, estimateur immobilier SIV Immokanzlei AG à Kreuzlingen

«L'incertitude survient souvent quand on pense être en situation de certitude. Dans ce cas, elle nous surprend et nous étonne. Chaque être humain devrait être conscient que la certitude absolue n'existe pas. Nous devons aussi essayer de voir et d'apprécier la beauté et le côté positif de l'incertitude. Généralement, je préviens quand je ne suis pas certain et je me mets à chercher une option et une solution plus sûres. Mais un petit bluff aide parfois aussi à dissimuler une petite incertitude. J'ai banni les expressions du genre «en fait», «probablement», «en théorie» de mon vocabulaire et de celui de mes employés. Les clients veulent des réponses claires et moi aussi. Cela inspire un sentiment de sécurité. Tout comme l'expérience. Il est important de ne pas succomber à l'habitude du «Nous avons toujours fait ça comme ça.» La mentalité d'Europe centrale cherche la certitude absolue, que ce soit en affaires, en politique, en santé et dans la société. Nous avons de nombreux privilèges dont nous prenons maintenant véritablement conscience en ce contexte de pandémie. La plus grande incertitude, c'est avec mes deux filles que je la ressens. Elles ont cinq et neuf ans, et je me demande souvent si je fais tout comme il faut. Une excuse par-ci par-là auprès d'elles s'impose parfois tout simplement.»



Marcel Jaeger

«À mon avis, il faut accepter une certaine incertitude et même y voir quelque chose de positif.»



Daniel Lehmann

«Il n'y aurait plus d'incertitude si nous savions de quoi demain est fait - mais voulons-nous vraiment le savoir?»



Gabriel Walzthöny

«J'ai alors un agréable sentiment de certitude absolue.»



Attila Wohlrab

«La plus grande incertitude, c'est avec mes deux filles que je la ressens. Elles ont cinq et neuf ans.»



«ESTIMER, C'EST FAIRE L'ÉQUILIBRISTE ENTRE SCIENCE ET ART»

«L'estimateur immobilier a toujours nagé dans un océan d'incertitude», explique Martin Frei.

Dans cet entretien, l'architecte aussi formé en économie d'entreprise, estimateur indépendant et auteur pour Zoom parle, entre autres, des effets de la crise du coronavirus et de ce qu'une gestion de l'incertitude requiert.

Interview: Urs-Peter Zwingli, photo: Mara Truog

Martin Frei, depuis le début de la crise du coronavirus, l'incertitude a augmenté dans pratiquement tous les domaines de la société, de la politique et de l'économie. Parmi ces changements, lesquels concernent en particulier le métier de l'estimation?

J'aimerais, tout d'abord, souligner que, sur le plan professionnel, l'estimateur a toujours évolué dans un véritable océan d'incertitude. Toute estimation conjecture sur les rendements futurs, ce qui est incertain par nature puisque cela implique de multiples hypothèses. Mais il est vrai que le coronavirus a accentué les choses. Depuis le début de la crise, le nombre de transactions a fortement diminué, par exemple. Du coup, les valeurs comparatives manquent et les estimations perdent en précision. L'évolution des rendements futurs est également incertaine, notamment à cause des discussions en politique concernant l'exonération des loyers pour les commerces.

Comment correctement faire état de telles incertitudes dans une estimation?

Il existe, d'une part, des consignes concrètes pour cela. Pour les entreprises immobilières cotées en bourse, les consignes des International Financial Reporting Standards (IFRS) et le «Red Book» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) font partie

des référentiels les plus détaillés. En Suisse, nous avons aussi les recommandations relatives à la présentation des comptes (Swiss GAAP RPC) et la loi sur les placements collectifs qui prescrit, par exemple, que les fondations de placement fassent apparaître les changements ayant une importance économique particulière. Malgré tous ces référentiels et standards, la responsabilité de l'estimateur reste énorme dans la présentation des incertitudes, car ce qui est demandé, ce sont généralement des descriptions qualitatives. Le «Red Book» explique même que les quantifications pourraient «tromper en suggérant la précision».

Qu'est-ce que vous pensez des avis de non-responsabilité spécial Covid?

Le consensus qui règne désormais au sein des grandes entreprises de l'estimation et des sociétés de révision est de renoncer à de tels avis et d'informer plutôt du niveau d'incertitude globalement élevé.

Vous avez collaboré à la formulation des Swiss Valuation Standards (SVS).

Sur un total d'environ 80 pages, ils n'en consacrent que deux aux incertitudes de l'estimation.

Pourquoi ce facteur pourtant si important est-il si peu présent?

C'est peut-être un indice qui prouve à quel point il est justement difficile

d'appréhender et de présenter l'incertitude. Dans leurs recommandations concernant l'incertitude dans l'estimation, les SVS visent surtout à réunir les préconisations actuelles des référentiels internationaux comme le «Red Book» déjà mentionné. Les SVS rappellent d'ailleurs aussi que la méthode DCF répandue en Suisse requiert de nombreux paramètres qu'il n'est pas possible d'observer directement sur le marché. Cette méthode, mais elle n'est pas la seule, inclut donc une part relativement élevée d'incertitude.

L'estimateur doit-il être en mesure de supporter l'océan d'incertitude évoqué? De le savourer même parfois?

Dans son travail quotidien, l'estimateur n'est pas conscient en permanence du degré d'incertitude dans lequel il évolue. À long terme, cela risquerait sinon de devenir inconfortable. Mais il est vrai que ce métier implique de supporter cette situation et, dans l'idéal même, de la trouver intéressante. Il exige une touche d'audace. Estimer, c'est faire l'équilibriste entre science et art. Chaque évaluation doit être rédigée de manière aussi scientifique et précise que possible, mais elle nécessite également une certaine dose d'intuition et d'expérience pour être capable d'élaborer un produit fini à partir des résultats obtenus.



À PROPOS DE MARTIN FREI

Qui lit régulièrement Zoom connaît Martin Frei (*1946) avant tout pour sa plume aiguisée dans la rubrique «Banc d'essai». Martin Frei a étudié l'architecture à l'EPFZ où il a également suivi un cursus postdiplôme en commerce. Il a d'abord œuvré comme architecte, puis a rejoint le secteur bancaire en travaillant pendant neuf ans chez UBS. Il s'est mis à son compte en 1993 en fondant une entreprise de conseil proposant des solutions sur les questions immobilières comme l'explique aujourd'hui encore son site Internet. L'estimation a tout de suite fait partie des prestations de sa société avant d'en devenir, plus tard, l'axe prioritaire, Martin Frei ayant surtout été expert auprès des tribunaux. Il a maintenant fortement réduit son activité professionnelle et ne conseille plus que quelques clients. Il vit à cheval entre Zurich et la France.

Dans l'une de vos colonnes pour la SIV, vous avez écrit que certains estimateurs «lissaient» souvent les chiffres et masquaient ainsi les incertitudes. Pourquoi est-ce le cas?

Quand je dis «lisser», je pense, par exemple, aux estimations des portefeuilles d'investisseurs institutionnels qui ne suivent pas toujours les fluctuations effectives du marché. En 2020, on a pu observer que la plage de taux d'actualisation utilisée au 30 juin dans les estimations de certaines grandes sociétés immobilières était la même que dans les versions précédentes alors que nous avons vécu, sur l'année, quelques mutations qui ont agi sur ces chiffres. Bien entendu, estimateurs et investisseurs échangent régulièrement, ce qui pourrait expliquer un certain niveau d'influence sur l'estimation. En Suisse, on trouve aussi des manuels de l'estimation qui recommandent d'appliquer un taux d'intérêt de base «lissé» sur une période donnée. En règle générale, les estimations «lissées» sont réadaptées à la réalité du marché au

plus tard au moment d'une vente. Par ailleurs, la Swiss GAAP FER 26 «Présentation des comptes des institutions de prévoyance» interdit explicitement d'intégrer des effets de lissage dans l'estimation des biens de placement, par exemple des obligations, des biens immobiliers ou des participations.

Parlons du marché: quelle est la différence entre incertitude et risque du marché?

Pour faire simple, la prime de risque du marché en économie correspond à la différence entre le taux d'intérêt sans risque et le taux de rendement attendu pour un portefeuille donné sur le marché. Elle permet de calculer à tout moment le risque du marché pour une société anonyme. Pour les biens immobiliers, il est, en revanche, plus difficile de quantifier le risque du marché, car l'incertitude concernant le rendement escompté est plus grande. C'est pourquoi le risque du marché est souvent décrit comme un supplément ou une déduction à appliquer au taux d'actualisation.

Le marché immobilier a différentes visions de l'incertitude. Quelles sont-elles? Sur lesquelles les conflits se sont-ils amplifiés pendant la crise du coronavirus?

Les investisseurs se concentrent sur l'évolution incertaine des rendements locatifs et ont peur d'une stagnation, tandis que les craintes des maîtres d'ouvrage concernent surtout les frais de construction et l'aptitude des immeubles à être loués. Les acheteurs et les vendeurs, enfin, s'intéressent au prix dont il est aujourd'hui plus difficile de dire comment ils vont progresser. Alors que les prévisions tablaient initialement sur une chute libre, celle-ci n'a pas eu lieu. Les conflits qui existaient auparavant se sont accentués à cause de la Covid. Nous avons déjà évoqué la réduction des loyers pour les commerces; elle a provoqué plus de différends entre bailleurs et locataires. À ce sujet, je pense d'ailleurs qu'un entrepreneur devrait avoir la volonté et la capacité de supporter certains risques. Et la crise du coronavirus en fait partie avec toutes ses incertitudes et changements constants.



La rubrique «Le coin de l'estimateur» propose de répondre à des questions propres à l'estimation, tirées du quotidien. Pour parfaire ses connaissances d'expert.

Karl Laternser



#1

Calcul de l'indemnité unique pour l'aménagement d'une servitude pour un droit de passage piétons et véhicules

Karl Laternser

BEWERA AG, propriétaire et directeur. Expert en estimation à l'Association suisse d'assurances, conducteur de travaux diplômé SBA, estimateur immobilier MAS REM Valuation, membre de la SIV, membre de la commission d'examen SIREA

Pour calculer l'éventuelle indemnité à laquelle l'inscription d'une telle servitude pourrait aboutir, l'estimateur doit se demander si ladite servitude a vraiment une incidence sur la valeur marchande du bien. Il peut y avoir des répercussions sur la valeur marchande, par exemple, si la servitude limite les possibilités ultérieures de construire sur le terrain concerné, si elle restreint la surface de jardin utilisable (espace pour jouer ou s'asseoir, jardiner ou se reposer) ou si elle implique des immissions gênantes (par exemple une circulation plus importante près d'un coin repos ou d'une terrasse). Je pense toute-

fois que l'octroi d'un droit de passage pour piétons et véhicules sur une allée ou sur un chemin d'accès à un garage déjà existants n'a aucun impact négatif sur la valeur (élément de valeur négatif).

Si l'estimateur est d'avis que la servitude influe sur le rendement attendu, le montant de cette perte peut être utilisé pour calculer l'indemnité unique. Le calcul se fait en capitalisant le manque à gagner avec un taux d'intérêt défini à cet effet par l'estimateur.

Ne pas oublier le regard vers l'avenir

L'indemnité unique à calculer n'inclut pas les coûts d'aménagement, d'entretien et de réparation ni les coûts annuels (nettoyage, déneigement, etc.) qui devront être traités séparément et faire l'objet d'un règlement financier. Si le passage pour piétons et véhicules à aménager est utilisé par plusieurs propriétaires ou même par le propriétaire du terrain frappé de servitude, il faudra tenir compte du fait que les dépenses encourues doivent être réparties entre eux en appliquant une clé appropriée. Tout le processus doit aussi s'orienter vers l'avenir et ainsi considérer les répercussions possibles de la servitude sur un développement

ultérieur. Il peut alors s'avérer que les informations disponibles sont insuffisantes et qu'une petite étude de projet sera nécessaire pour les obtenir. L'analyse impliquée par une simple étude de projet peut également conduire à une optimisation de la situation et de la configuration du droit de passage et finalement générer une valeur ajoutée pour toutes les parties impliquées. C'est là aussi la valeur ajoutée qu'un estimateur immobilier peut et doit offrir par ses services.

Votre thème
Quel thème aimeriez-vous que nous traitions dans le prochain «Coin de l'estimateur»? Écrivez-nous: zoom@siv.ch.

ANGST IST DAS FALSCHES WORT

**Wie gehen junge Immobilienbewerberinnen und -bewerber mit dem Thema Unsicherheit um?
Larissa von Olnhausen und Jonas Laternser über Erfahrung, Verantwortung und das (vermeintliche)
Potenzial der jugendlichen Unbeschwertheit.**

Die Fragen stellte: Jürg Aegerter



Jonas Laternser

ist 22 Jahre alt und wohnt in Balzers im Fürstentum Liechtenstein. Er ist Immobilienbewerber, hat den CAS 2020 an der Fachhochschule St. Gallen abgeschlossen und arbeitet in der familieneigenen BEWERA AG von Vaduz aus vor allem im Fürstentum Liechtenstein, in der Ostschweiz und im Kanton Schwyz.



Insgesamt hat
Unerfahrenheit
meiner Meinung
nach nur wenige
Vorteile.



Wann fühlen Sie sich unsicher?

Larissa von Olnhausen: Es gibt viele Situationen, bei denen ich auf den Erfahrungsschatz meiner Kollegen angewiesen bin: Wie geht man auf die Bedürfnisse der Mieter bei einer bevorstehenden Sanierung am besten ein, um Einsparungen zu verhindern? Wie ticken Schlichtungsstellen, zum Beispiel Zürich versus Chur? Wo liegt die optimale Marktmiete bei Neuvermietung? Dies, um ein paar Beispiele zu nennen.

Jonas Laternser: Ich fühle mich zum Beispiel unsicher, wenn einem bei einer Besichtigung auffällt, dass die Gebäudetechnik dem eigenen Wissensstand wieder mal einen Schritt voraus ist.

Wird man mit Erfahrung sicherer?

Jonas Laternser: Auf jeden Fall. Routine hilft, dass man sattelfester wird.

Larissa von Olnhausen: Ich sehe das genauso. Mit jeder weiteren Sanierung oder Immobilienbewertung eignet man sich mehr Wissen an und lernt die regionalen Besonderheiten immer besser kennen. Am Anfang ist die Lernkurve sehr steil – positiv formuliert...

Ist Unbeschwertheit ein Vorteil der Unerfahrenheit?

Jonas Laternser: Insgesamt hat Unerfahrenheit meiner Meinung nach nur wenige Vorteile... vielleicht jenen,

dass man in Herangehensweise und Überlegungen noch nicht festgefahren ist.

Larissa von Olnhausen: Als Neuling in der Branche hat man den Junior-Bonus; da sind auch «dumme Fragen» erlaubt. Grössere Projekte diskutiere ich bewusst mit einem zweiten Portfolio-Manager, um sicher zu gehen, dass ich an alles gedacht habe und meine Argumente hieb- und stichfest sind. Es macht Spass zu sehen, wie man von einem Mal zum anderen Neues dazu lernt und immer besser wird.

Was sehen junge Bewerber anders?

Jonas Laternser: Je nach Ausbildung wurde eine Methode so oder anders vermittelt; das kann in der Praxis zu anderen Ansichten führen.

Larissa von Olnhausen: Auf den Beruf bezogen, wird die reine Immobilienbewertung langsam aussterben oder nur noch als Nebendienstleistung angeboten werden – etwa zum Hausverkauf dazu. Viele Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum werden in Zukunft wohl per Knopfdruck mit wenig Aufwand bewertet und nicht mehr klassisch mit Vor-Ort-Besichtigung begutachtet. Behaupten kann sich in Zukunft wohl nur noch, wer über ein breiteres Fachwissen wie Architektur, Geologie oder Planungsrecht verfügt und damit dem Kunden einen wirklichen Mehrwert bieten kann.



In der Immobilienbewertung
haben viele Respekt
vor der künstlichen Intelligenz.



**Bewerten Sie anders
als ältere Kollegen?**

Larissa von Olnhäusen: In unserem Team gehen die Meinungen bisweilen tatsächlich auseinander ...

Jonas Laternser: Ich bin der Meinung, dass das Alter für einen Bewerter nicht so entscheidend ist. Die grössten Unterschiede bezüglich Herangehensweisen oder Ansichten sehe ich in Herkunft und Werdegang wie auch in der Aktualität des Wissenstandes.

**Was fällt Ihnen bei älteren
Bewertern auf?**

Jonas Laternser: Das sind Erfahrung, Routine und Gelassenheit auf der einen Seite und potenziell festgefahrene Herangehensweisen auf der anderen.

Larissa von Olnhäusen: Auffallend ist, dass bei älteren Kollegen die Layouts

der Berichte fast durchgehend altmodisch sind und sie gerne noch per Post anstatt digital versendet werden.

**Wovor haben Sie
Angst oder Respekt?**

Jonas Laternser: Angst ist für mich das falsche Wort. Respekt hingegen gehört zu allem dazu. In der Immobilienbewertung haben wohl sehr viele Respekt vor der künstlichen Intelligenz, deren Einfluss immer stärker wird, und den Angeboten, die sich daraus entwickeln.

Larissa von Olnhäusen: Mir bereiten die zunehmenden politischen Vorstösse für bezahlbares Wohnen Sorgen. Wenn sich der Staat zu viel einmischt und die Mieten kontrollieren möchte, führt dies dazu, dass notwendige Renovationen lediglich aufgeschoben werden – zu Lasten der Mieter.



Larissa von Olnhäusen

ist 32 Jahre alt und wohnt in Basel. Sie arbeitet als Portfoliomanagerin Immobilien bei der Baloise Asset Management AG und schliesst den CAS Immobilienbewertung, den sie an der FHNW in Muttenz absolviert, dieses Jahr ab. Bereits in ihrem Masterstudium an der Universität Freiburg in Accounting, Control & Finance befasste sie sich mit Real Estate Finance.

INVERSION DE TENDANCE – VALEURS EN BAISSSE

La valeur des immeubles de référence de la SIV connaît une inversion de tendance et diminue dans toutes les catégories. Les répercussions du coronavirus sont évidentes pour les bureaux, en particulier à cause des rendements initiaux élevés.

Texte: Felix Thurnheer

3,1

% taux de chômage

4,9

% de recul

Les mesures mises en place contre le coronavirus ont provoqué une hausse du taux de chômage moyen de 2,3% en 2019 à 3,1% en 2020. Parallèlement, le nombre de postes à pourvoir publiés a chuté de 15%. À cela s'ajoute un déclin de la demande pour les bureaux en raison du télétravail: beaucoup de grandes entreprises ont annoncé une réduction massive de leurs besoins en bureaux. L'évolution négative constatée sur le marché du travail va également avoir des répercussions sur les rendements de l'immobilier commercial. C'est pourquoi le risque auquel sont exposés ces immeubles est considéré comme maximal. Le rendement initial pour les immeubles de bureaux est nettement en hausse par rapport au premier semestre 2020: il est passé de 2,9% à 3,4%. Ainsi, la valeur de l'im-

meuble de bureaux de référence de la SIV a diminué de 14,3% par rapport au premier semestre 2020 en passant de CHF 16,7 millions à CHF 14,3 millions. En raison de la faible demande, les loyers des nouveaux contrats dans les centres petits et moyens chutent déjà. Aucun effet n'est encore perceptible dans les grands centres, mais ce n'est qu'une question de temps.

Pour les immeubles à usage mixte, la tendance est légèrement descendante. La valeur de l'immeuble de référence de la SIV a baissé de CHF 12,1 millions à CHF 11,8 millions, soit de 2,2%, tandis que les rendements nets initiaux restent stables. Dans leur ensemble, les loyers du marché n'ont pratiquement pas évolué: par rapport à l'année précédente, les loyers des nouveaux contrats sont plus hauts dans les grands centres, stables dans les centres moyens et ils ont un peu diminué dans les petits centres.

Les immeubles d'habitation également touchés par la baisse des valeurs

La valeur de l'immeuble résidentiel de référence de la SIV a diminué de 4,9% par rapport au premier semestre 2020 en passant de CHF 6,0 millions à CHF 5,7 millions. L'explication tient, ici aussi, à un risque considéré comme plus élevé. Le rendement initial net actuel est un peu plus haut. La crise du

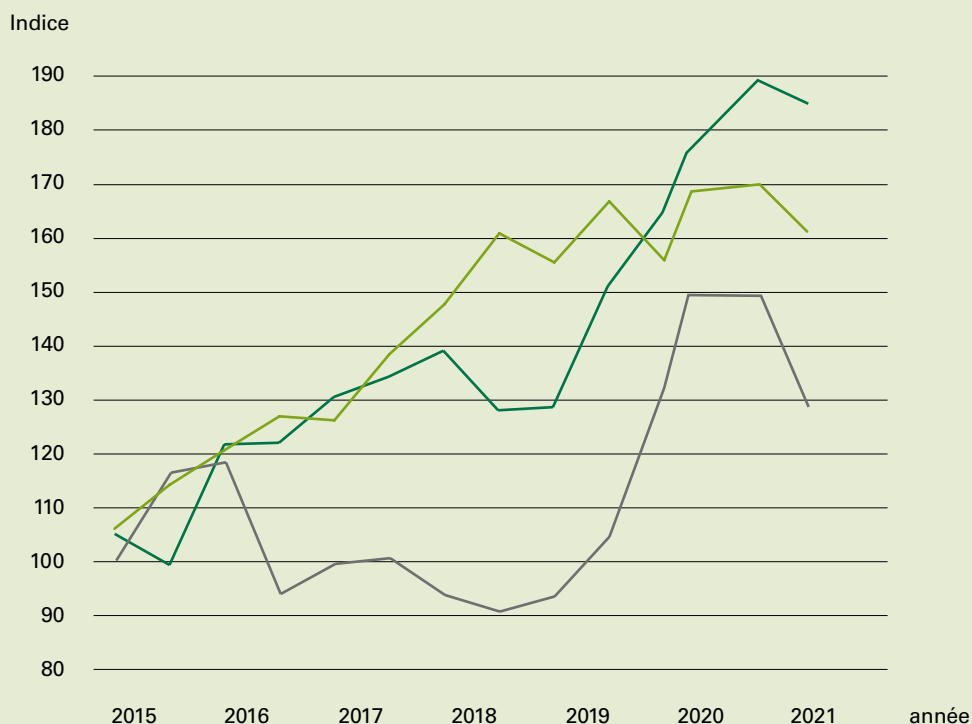
coronavirus a stimulé la demande pour les appartements en propriété dont les prix se sont envolés. À l'inverse, aucun effet n'est identifiable pour les nouveaux contrats de location; les loyers campent au même niveau que précédemment.

Selon le magazine Baublatt, le budget prévu pour la construction a perdu 4,0%, une tendance descendante qui se poursuit depuis 2018. Parallèlement, le solde migratoire a progressé par rapport à l'année précédente en passant de 55 000 à 61 000, ce qui s'explique par l'absence d'expatriations due au coronavirus. L'association d'une demande en légère hausse et d'une baisse de l'activité de construction devrait stabiliser les prix qui ne vont que très peu augmenter.



Felix Thurnheer
MSc en géographie;
MBA, gestion
internationale de
l'immobilier, directeur
de Immo-Compass AG,
Zurich

ÉVOLUTION DES VALEURS



**IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS**



BUREAUX



MIXTE

RAPPORT DE MARCHÉ

Le rapport de marché fournit une analyse actualisée du marché des immeubles de bureaux, résidentiels et à usage mixte; il est structuré en grands, moyens et petits centres et repose sur des biens immobiliers de référence. Logique, clair et transparent, il présente des 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. Pour les estimateurs, mais aussi pour un large public. Ce rapport s'appuie sur les données de l'association indépendante REIDA, complétées par des informations locales.




GLOSSAIRE

Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements correspondent aux «Swiss Valuation Standard» sur lesquels se base également la banque de données REIDA. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m² locatif conformément à la norme SIA d_0165.

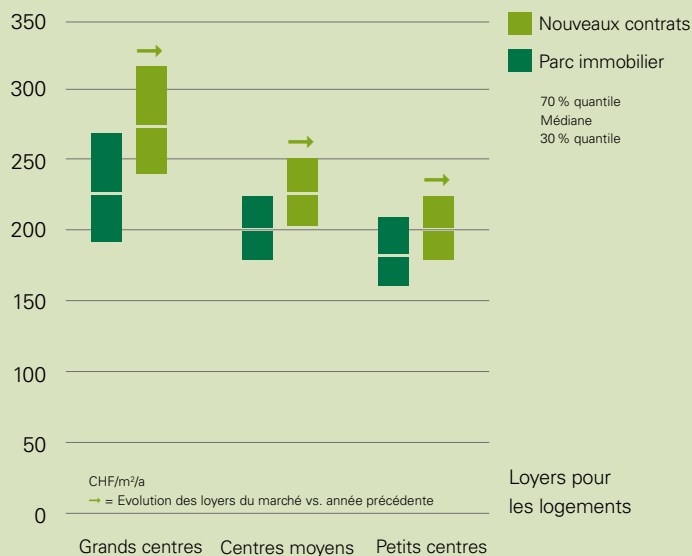
L'imposition à la TVA n'est pas prise en compte. **Le calcul de la valeur de rendement** s'appuie sur la méthode du manuel de l'estimateur de la SIV, pages 196–198. La représentation des valeurs marchandes et de son calcul fait appel à un quantile 30 pourcent (= à partir de), à la médiane et au quantile 70 pourcent (= jusqu'à), **les valeurs extrêmes** ayant été supprimées.

Les valeurs marchandes reflètent les caractéristiques de la propriété SIV concernée, la zone de référence étant la région respective. **Les catégories grand, moyen et petit centre** ont été définies sur la base d'une évaluation géographique nationale.

Les données proviennent de REIDA.

OBJET / IMMEUBLE DE RÉFÉRENCE	VALEUR
 <p>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</p> <p>1.5 pièce 3 × 30 m² 2.5 pièces 3 × 50 m² 3.5 pièces 3 × 80 m² 4.5 pièces 3 × 110 m² Surface totale 810 m² Places de parking 12 places</p>	<p>Loyer théorique brut 230 000 CHF/a Loyer brut 225 000 CHF/a – Coûts d’exploitation 15 000 CHF/a – Coûts d’entretien 27 000 CHF/a – Investissements 7 000 CHF/a Revenu de location net 176 000 CHF/a Rendements nets initiaux 3,10 % Valeur de marché 5 675 000 CHF Evolution de la valeur 2,40 % Taux de pertes –4,85 %</p>
 <p>BUREAUX</p> <p>Bureaux 4 × 200 m² Bureaux 2 × 400 m² Bureaux 1 × 800 m² Dépôt 1 × 400 m² Surface totale 2 800 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 746 000 CHF/a Loyer brut 686 000 CHF/a – Coûts d’exploitation 80 000 CHF/a – Coûts d’entretien 98 000 CHF/a – Investissements 23 000 CHF/a Revenu de location net 486 000 CHF/a Rendements nets initiaux 3,39 % Valeur de marché 14 327 000 CHF Evolution de la valeur 8,02 % Taux de pertes –14,26 %</p>
 <p>MIXTE</p> <p>Vente / Bureau chacun 2 × 200 m² 1.5 pièce 3 × 30 m² 2.5 pièces 3 × 50 m² 3.5 pièces 3 × 80 m² 4.5 pièces 3 × 110 m² Surface totale 1 610 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 446 000 CHF/a Loyer brut 433 000 CHF/a – Coûts d’exploitation 35 000 CHF/a – Coûts d’entretien 54 000 CHF/a – Investissements 12 000 CHF/a Revenu de location net 331 000 CHF/a Rendements nets initiaux 2,80 % Valeur de marché 11 835 000 CHF Evolution de la valeur 2,93 % Taux de pertes –2,15 %</p>

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

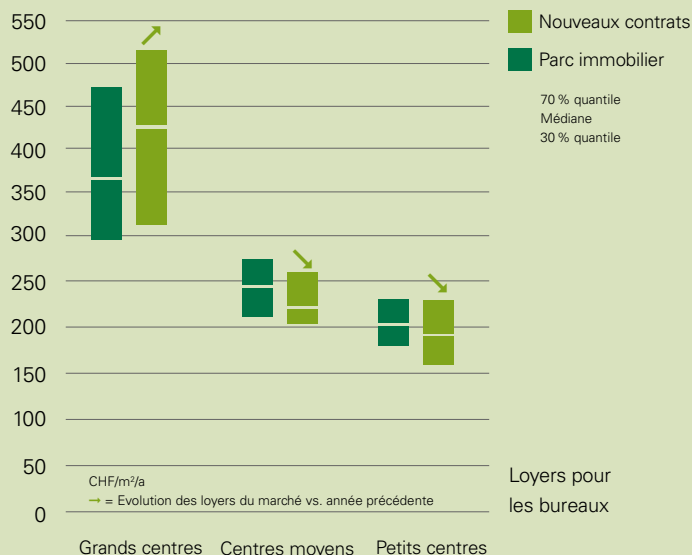
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,0	4,4	5,0
Net	3,2	3,6	4,0
Cash flow	3,2	3,5	3,9
Evolution de la valeur	1,8	3,1	4,6

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,5	4,0	4,3
Rendement net	2,7	3,1	3,5

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	21.–	10%	22.–
Entretien	18.–	9%	17.–
Remise en état	11.–	5%	11.–



Rendements continus

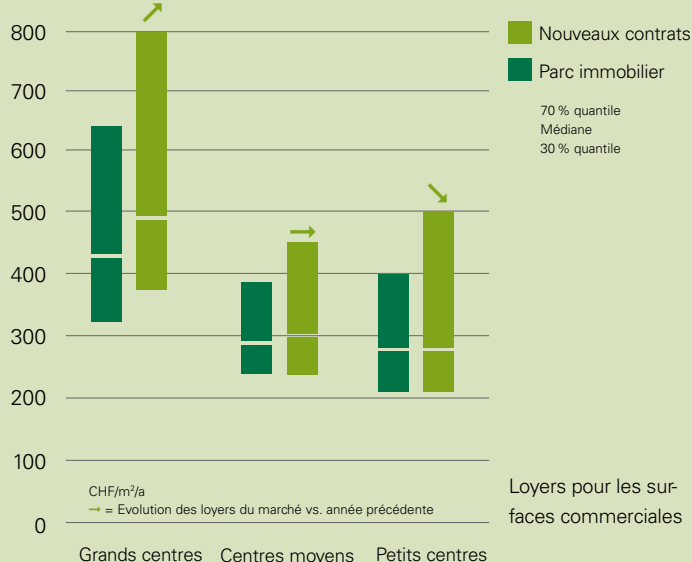
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,1	4,4	5,3
Net	3,6	3,8	4,2
Cash flow	3,5	3,8	4,5
Evolution de la valeur	-1,0	1,1	2,4

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,2	3,9	4,9
Rendement net	2,9	3,4	4,4

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	30.–	11%	32.–
Entretien	10.–	4%	11.–
Remise en état	7.–	3%	15.–



Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,1	4,6	5,1
Net	3,4	3,8	4,2
Cash flow	3,3	3,7	4,2
Evolution de la valeur	1,3	2,8	4,5

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,1	3,5	4,1
Rendement net	2,4	2,8	3,3

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	25.–	10%	25.–
Entretien	16.–	6%	16.–
Remise en état	10.–	4%	13.–

DIE STADT BLEIBT EIN ERFOLGSMODELL

Der Mensch ist versucht, Risiken zu messen und in Zahlen darzustellen.

Alles jedoch, was kalkulierbar wird, ist kein wirkliches Risiko mehr. Anders die Ungewissheit, was die Zukunft anbelangt. Homeoffice, Digitalisierung, Ökologisierung und Wissenskultur verändern unsere Städte ganz offensichtlich. Tun sie das auch nachhaltig?

Text: Felix Thurnheer

Die Büromietpreise in Zürich City schwankten in den letzten 20 Jahren zwischen CHF 450 und 950 pro m² und Jahr; in Genf lag die Spannweite zwischen CHF 500 und 1000, in Basel zwischen CHF 300 und 550. Die Leerstände liegen zwischen 3 und 8%. Diese Zahlen sind bekannt. Immobilieninvestoren und -eigentümer wissen somit genau, worauf sie sich einlassen. Erzielbare Mietpreise, Leerstände, An-

fangsrenditen, Kostenstrukturen liegen als Zahlen vor. Der Markt wird transparent, die Risiken kalkulierbar. Und hier haben wir es mit einem Paradoxon zu tun, weil bei kalkulierbaren Risiken das Unvorhersehbare und nicht Messbare riskant ist und nicht das Messbare.

Das Risiko liegt in der Ungewissheit der anstehenden Entwicklung. Wer hätte gedacht, dass die 208 000 m² Büroflächen des 1931 erbauten Empire

State Buildings erst 20 Jahre nach seiner Eröffnung voll vermietet sein werden? Wer hätte sich damals ausgemalt, dass gleiches Gebäude 90 Jahre später an der Börse mit einem Marktwert von rund USD 2,1 Mrd. gehandelt wird? Niemand. Genauso wenig wissen wir, wie sich der Büromarkt in der Schweiz bis 2100 entwickeln wird. Was wir sehen, sind Trends wie Homeoffice, die geografische Unabhängigkeit durch

Das Homeoffice leert die Bürohäuser in den Städten; trotzdem hat der repräsentative Arbeitsplatz in der Innenstadt Potenzial. Gefragt ist die richtige Strategie.





Der Mensch ist mehr als eine
Produktionseinheit. Er will etwas
erleben und bewirken. Und braucht
dafür städtische Erlebnisdichte und
Erlebnisvielfalt.



Digitalisierung, Individualisierung, soziale Distanzierung aus Angst vor Viren, Ökologisierung und die fortschreitende Wissenskultur. Über deren Verlauf und ihr Potenzial, die Arbeitswelt nachhaltig zu verändern, lässt sich spekulieren.

Das Homeoffice leert die Städte

Das Homeoffice erlebt gerade eine Hochkonjunktur. Dass es funktioniert, haben mittlerweile selbst die grössten Skeptiker verstanden. Eine Konsequenz des Homeoffice-Trends ist, dass die Bürohäuser in den Städten nahezu leer sind. Und die Frage drängt sich auf, weshalb zukünftig teure Mieten für solche Büroflächen bezahlt werden sollen. Grossunternehmen wie Roche oder Swisscom haben bereits eine massive Reduktion ihres Büroflächenbedarfs angekündigt. Die Büroflächenmärkte könnten dadurch stark unter Druck geraten, Mietpreise sinken und Leerstände steigen. Könnten, aber müssen nicht.

Dezentrale Arbeitsformen gab es schon früher, zum Beispiel in der Textilindustrie; sie haben sich nicht durchgesetzt. Denn was sich auf den ersten Blick als grosser Vorteil erweist (Convenience-Gedanke, gelebte Individualität, fokussierte Ökologie), hat bei näherer Betrachtung seine Tücken. Da sind Themen wie Ausstattung, Arbeitssicherheit oder Datensicherheit, die es zu gewährleisten und juristisch zu regeln gilt. Auf der anderen Seite sind soziale Kontakte und auch Kontrolle für Mensch und Unternehmenskultur gleichermassen wichtige Themen. Daraus lässt sich ableiten, dass das Homeoffice das Büro wohl nicht ersetzen wird, sondern vielmehr ergänzen. Es besteht somit Hoffnung für das repräsentative Büro in der Stadt. Allerdings wird es Anpassungen brauchen: Das Büro wird in Zukunft noch attraktiver sein müssen, noch repräsentativer, noch integrativer, noch kommunikativer. Der Weg geht weg von der «Stallhaltung» hin zum «Office Home».

Die Städte bleiben nicht leer

Aufgabe vieler Büroliegenschaften oder vermehrter Gebrauch unter höheren Anforderungen? Beide Szenarien sind per heute denkbar. Wir wissen nicht, wie sich der Markt entwickeln wird. Und diese Unsicherheit stellt ein wahres, nicht messbares Risiko dar.

Dasselbe gilt für andere Trends. Die geografische Unabhängigkeit durch Digitalisierung ermöglicht mehr Arbeitsnomaden und eine Allokation von Bürohäusern in mittelgrossen und kleineren Städten. Dasselbe gilt für die Ökologisierung. Sind Feriendestinationen zukünftig stärker gefragt? Die Nähe zu den Wohnorten? Oder doch die Zentren der Städte mit der vielfältigen Infrastruktur an Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten und einem grossen kulturellen Angebot, wo gegenseitiger inspirierender Austausch möglich ist?

Der Mensch ist mehr als nur eine Produktionseinheit; er ist ein komplexes, neugieriges, kreatives, vielfältiges Wesen, das etwas erleben und bewirken will. Genau deshalb braucht er städtische Erlebnisdichte und Erlebnisvielfalt. Das lässt den Schluss zu, dass wir zurück in unsere Städte kehren – aller Wahrscheinlichkeit nach gar mit voller Wucht. So wird die Stadt bleiben, was sie ist: ein Erfolgsmodell.



Felix Thurnheer
MSc in Geografie;
MBA, Internationales
Immobilienmanage-
ment; Geschäftsführer
ImmoCompass AG,
Zürich

IMMOBILIENPREISE NEHMEN MIT UMFÄHRUNGS- STRASSEN FAHRT AUF

Die Dörfer Bazenhaid, Bütschwil, Dietfurt, Lichtensteig, Wattwil und Ebnat-Kappel im st.gallischen Toggenburg sind nach jahrzehntelanger Planung und Ausführung nun bald durchgehend umfahren. Die Umfahrung Bütschwil wurde letztes Jahr eingeweiht. 2022 eröffnet der zweite Teil der Umfahrung Wattwil. Die bessere Erreichbarkeit belebt schon heute den Toggenburger Immobilienmarkt.

Reportage: Jürg Aegerter
Bilder: Daniel Ammann





3,8

Kilometer lange Umfahrung

200

Mio. Franken

Thomas Döbeli steht mit dem Reporter von Zoom vor einem Wohnblock in Bütschwil im mittleren Toggenburg. Der erfahrene Immobilien-Schätzer spricht laut, weil gleich nebenan ein Lastwagen auf der neuen Umfahrungsstrasse vorbeibraust. «Diese Liegenschaft verliert als eine von wenigen durch die Umfahrungsstrasse an Wert.» Die Umfahrung Bütschwil ist rund 3,8 Kilometer lang. Knapp die Hälfte der Strecke führt durch einen Tunnel. Die Kosten: 200 Millionen Franken. Seit ein paar Monaten ist die Umfahrung offen. Sie wirkt sich bereits positiv auf die allgemeine Entwicklung des Dorfes aus. Die Hauptstrasse im Dorfzentrum wurde bislang täglich von rund 17 000 Autos befahren. Heute herrscht mitten im Dorf schon fast gespenstische Ruhe. «In der Kernzone des Dorfes gibt es nun fast keinen Durchgangsverkehr mehr. Sie ist dadurch zur bevorzugten Wohnlage geworden.» Das sagt der Investor Urban Koller. Seiner Familie gehört mitten im Dorf eine 8000 m² grosse Parzelle Land. Nun bauen Kollers hier eine Überbauung mit 45 Wohnungen.

Gewinner und Verlierer

Die Entwicklung im Dorf Bütschwil ist typisch. Durch eine Umfahrungsstrasse werden bisher laute Lagen im Zentrum aufgewertet. Die Familie Koller profitiert von dieser Entwicklung. Für Geschäftsliegenschaften im Dorfkern hingegen ist der Verkehr nichts Schlechtes, denn Autos bringen Frequenz. Ladengeschäfte verlieren an Wert, wenn weniger Leute vorbeifahren und für einen Einkauf anhalten. Für Bäckereien oder Tankstellen mit ihren Shops an der Hauptstrasse wird es richtig schwierig, wenn der Grossteil des Transitverkehrs auf die Umfahrungsstrasse ausweicht. Giovanni Fari, Pächter einer Tankstelle am Ortsteingang von Wattwil, sieht der Eröffnung der zweiten Etappe der Umfahrung im Herbst 2022 mit Sorge entgegen. Er befürchtet Umsatzeinbussen von einem Drittel. «Vor allem das Geschäft mit Wanderern und Skitouristen auf dem Weg ins Obertoggenburg und zurück wird wohl wegfallen.» Heute beschäftigt Giovanni Fari an seiner Tankstelle elf Angestellte. Mit der Eröffnung des neuen Umfahrungsabschnittes werden wohl einige dieser Jobs verloren gehen. Noch wird an der Umfahrung Wattwil gebaut. 124 Millionen Franken investiert der Kanton St.Gallen hier.

Von der schnelleren Erreichbarkeit dürfte bald eine Mehrheit der Unternehmen im Tal profitieren. Zum Beispiel die Morga AG, die in Ebnat-Kappel natürliche Lebensmittel produziert und vertreibt. «Unsere Mitarbeiter aus der Region Wil werden sicher 15 Minuten pro Arbeitsweg einsparen», sagt Morga-Chef Ruedi Lieberherr. Die Morga AG beschäftigt 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Besonders Kader-Leute reisen von auswärts an. Lieberherr sagt: «Wir



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen in der Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein.

SIV

SIV Swiss Institute of Valuation

www.bewera.com | info@bewera.com

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

SIREA

SIREA Institute of Real Estate Appraisal

**Umfassende Immobilienkompetenz
mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA –
an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.**



CAS IMMOBILIEN- BEWERTUNG

Grundlagen | Bewertungselemente
Bewertungsmethodik | Verfassen
von Marktwertgutachten

Kursstart BFH/FHNW/HSLU: Oktober 2021,
OST: Februar 2022, SUPSI: Oktober 2022



MAS REAL ESTATE MANAGEMENT

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung
Bewirtschaftung von Immobilien

Kursstart BFH/OST/SUPSI:
siehe Website der jeweiligen Schule



MBA REAL ESTATE MANAGEMENT

Betriebswirtschaft | Immobilien-,
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2021



Informationen
0443221010 | www.sirea.ch | info@sirea.ch

University of Applied Sciences and Arts
of Southern Switzerland
SUPSI



n/w Fachhochschule
Nordwestschweiz

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts
**HOCHSCHULE
LUZERN**



zhaw School of
Management and Law



Gewinner: Die Umfahrung bringt dem Dorf Dietfurt neue Wohnprojekte.

Verlierer: Gleich neben der neuen Umfahrung Bütschwil wird das Wohnen lauter.



Lagen, die vorher zu laut waren,
sind plötzlich top.



Thomas Döbeli

Thomas Döbeli ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Bewertungsexperte SVIT mit eidg. FA. Er ist langjähriger Niederlassungsleiter der Zoller Partner AG in Wattwil. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Wil SG und rund 25 Mitarbeitenden ist in der Bewirtschaftung, Bewertung und Vermarktung von Immobilien tätig.

werden für diese Leute als Arbeitgeber dank den Umfahrungsstrassen klar attraktiver.»

Bisher schlechte Lagen nicht unterschätzen

Thomas Döbeli bestätigt den Eindruck des Morga-Chefs Ruedi Lieberherr. Als Niederlassungsleiter der Immobilienfirma Zoller und Partner AG verfolgt er die Entwicklung auf dem Toggenburger Liegenschaftsmarkt seit Jahren genau. «Von der schnelleren Strassenverbindung profitieren Industrie und Gewerbe generell», sagt Thomas Döbeli. «Zum einen finden sich leichter Mitarbeiter, zum anderen ist die direkte Anbindung an die Autobahn in Wil auch für Warentransporte ein grosses Plus.»

Den grossen Vorteil sieht Döbeli in der Entwicklung der Wohn-Immobilien. Gemeinden wie Nesslau, Ebnat-Kappel, Wattwil, Lichtensteig oder Bütschwil würden als Wohnorte attraktiver. Für viele Interessierte zählten diese Orte neu zur erweiterten Region Wil. Der lokale Experte beobachtet: «Das Preisniveau für Häuser und Wohnungen hat in den vergangenen Jahren merklich angezogen.»

Goldgräberstimmung im Toggenburg

Im mittleren Toggenburg sind viele Lagen, die vor dem Bau der Umfahrungsstrasse Bütschwil zum Wohnen zu laut waren, plötzlich gefragt. Thomas Döbeli zeigt dem Zoom-Reporter ein Beispiel. Im Dorf Dietfurt entstehen 40 neue

Wohnungen an der alten Landstrasse. «Fast alle Eigentums-Wohnungen und Miet-Mehrfamilienhäuser sind schon verkauft», sagt er und ergänzt: «Wohl auch, weil der Preis hier stimmt. Eine 4½-Zimmer-Attika-Wohnung kostet hier 820 000 Franken.» Der Blick aus der künftigen Stube der Attika-Wohnung über die Toggenburger Hügel ist reizvoll. Und in der Ferne verschwindet die neue Umfahrungsstrasse in einem Tunnel.



WIE HALTE ICH DEN WERT MEINER LIEGENSCHAFT HOCH?

Wer überlegt handelt, wird belohnt – so kurz könnte man die Masterarbeit von Patrick Jordi und Pascal Wiesli zusammenfassen. Die beiden Studenten an der Ostschweizer Fachhochschule OST untersuchten, wie man es am besten schafft, eine vermietete Wohn-Immobilie in Schuss zu halten und den Wert des Gebäudes zu halten oder zu steigern. Jordi und Wiesli entwickelten im Rahmen ihrer Masterarbeit ein Modell, das als Entscheidungshilfe dient für Eigentümer, die sanieren wollen.

Text und Interview: Jürg Aegerter



Patrick Jordi
30 Jahre,
ist bei der Sidenza
Immobilien AG
in Wallisellen/ZH
Partner.



Pascal Wiesli
35 Jahre,
ist Immobilienbewerter
bei der Thurgauer
Kantonalbank
in Weinfelden/TG.

STUDENTEN DER OST ENTWICKELN MODELLRECHNUNG FÜR SANIERUNGEN

Zentral ist für die Autoren der Masterarbeit, dass Eigentümer von vermieteten Wohnliegenschaften ihre Sanierungsstrategie frühzeitig planen. Besonders in Städten, wo Bauland knapp ist, wird es immer wichtiger, bestehende Immobilien zu sanieren. Bedeutend sind dabei gemäss Jordi/Wiesli die langfristige Vermiet-

barkeit, die Situation auf dem Markt und der potenzielle Mehrerlös nach einer Sanierung. Die Modellrechnung bezieht diese Faktoren mit ein und veranschaulicht, wie sich verschiedene Sanierungsstrategien auswirken. Die Kunst liegt darin, eine Immobilie im richtigen Zeitpunkt und in angemessenem Umfang an sich ändernde Marktbedürfnisse und Lagenbewertungen anzupassen und vor allem grosse Investitionsentscheide wohlüberlegt anzugehen. Zoom befragt die beiden Autoren der Masterarbeit.



Durch die Experteninterviews und die Modellrechnung ist eine praxisnahe Anwendung für unterschiedliche Sanierungsszenarien entstanden – das bringt einen Mehrwert.



Pascal Wiesli und Patrick Jordi, wie kamen Sie auf das Thema?

Bei der Themenfindung war uns wichtig, dass wir unsere beruflichen Erfahrungen einbringen und so ein breites Feld an Themen wie Mietrecht, Sanierung, Baukosten und Bewertung – abdecken können. Zudem wollten wir eine Arbeit erstellen, die Konkretes widerspiegelt und nicht bloss eine theoretische Herangehensweise aufzeigt. Durch die Experteninterviews und mit der Modellrechnung ist eine praxisnahe Anwendung für unterschiedliche Sanierungsszenarien entstanden, ein echter Mehrwert.

Welche Reaktionen hatten Sie bereits auf Ihre Arbeit?

Die Reaktionen waren durchwegs positiv, sowohl aus dem beruflichen Umfeld wie auch von den Interviewpartnern der Masterarbeit.

Dient Ihre Arbeit als Navigator für die Sanierung von Liegenschaften?

Unsere Modellrechnung dient allen, die entscheiden müssen, wie sie bei der Sanierung ihrer vermieteten Wohnliegenschaft vorgehen sollen: Im bewohnten Zustand umbauen oder bei Leerkündigung? Die Modellrechnung ist jedoch auch erweiterbar bezüglich der Szenarien Abbruch oder Neubau.

Sie setzten sich zum Ziel, die Chancen und Risiken bei der Sanierung von Liegenschaften zu erkennen und davon abzuleiten, wie die Immobilie bewertet werden kann (Kriterien und Einflussgrössen).

Haben Sie Ihr Ziel erreicht?
Ziel der Modellrechnung ist es, die geeignete Sanierungsstrategie der Liegenschaft zu finden und anhand der

Sensitivitätsanalyse (s. Grafik) die gewählte Methode zu optimieren. Diese Ziele wurden mit der selbst erarbeiteten Modellrechnung sicherlich erreicht.

Funktioniert das automatisierte Rechnungsmodell und findet es bereits Anwendung?

Ja, die automatisierte Modellrechnung funktioniert, aber bis jetzt wurde diese jedoch nur intern getestet.

Welchen Nutzen ziehen Sie persönlich in Ihren täglichen Aufgaben als Immobilienbewerter aus Ihrer Masterarbeit?

Die vertiefte Analyse und die Verbindung der Themengebiete Mietrecht, Sanierung und Bewertungswesen nutzen uns bei unseren täglichen Aufgaben und schärften das zusammenhängende Verständnis über das eigene Tagesgeschäft hinaus.



Unsere automatisierte Modellrechnung funktioniert, wurde bis jetzt aber nur intern getestet.



Rentabilität der Investition		Veränderung Mietertrag				
		-5 %	-2,5%	+/-0%	+2,5%	+5%
Veränderung Investitionskosten	+20%	-56,91%	-44,52%	-32,14%	-19,75%	-7,37%
	+10%	-44,46%	-30,94%	-17,43%	-3,92%	9,59%
	+/-0%	-29,51%	-14,65%	0,21%	15,08%	29,94%
	-10%	-11,25%	5,27%	21,78%	38,30%	54,81%
	-20%	11,58%	30,16%	48,74%	67,32%	85,90%

Sensitivitätsanalyse



Un pour cent de surface en plus ou en moins peut rapidement représenter une différence de chiffre d'affaires de plusieurs centaines de milliers de francs.



QUAND LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION CRÉENT L'INCERTITUDE

Les mots «incertitude» et «règlement» peuvent sembler contradictoires mis côte à côte. En effet, on pourrait croire que soit on respecte une règle, soit on la transgresse. Alors pourquoi donc y a-t-il tant d'incertitude dans les «règlements» de construction?

Texte: Boris Mateev

La source d'incertitude la plus commune dans les règlements provient de la multitude de termes, qui veulent dire plus ou moins la même chose et qui suivent une logique similaire, mais qui, selon leurs interprétations et applications peuvent avoir un effet non négligeable sur les possibilités de bâtir. En effet, avec un prix au m² en PPE à plus de CHF 10 000 dans certaines grandes villes de Suisse, la perte de seulement 1 ou 2% de surface, même sur un petit projet, peut représenter des centaines de milliers de francs de chiffre d'affaires en moins.

Une méthode de calcul alambiquée

Par exemple, de nombreux règlements font encore référence au coefficient d'occupation du sol (COS) ou surface bâtie, et au coefficient d'utilisation du sol (CUS) pour fixer la constructibilité d'un bien-fonds. La méthode de calcul des coefficients est décrite dans le règlement et elle n'est pas toujours la même d'un règlement à l'autre. Mais surtout, les subtilités de leurs calculs ne sont souvent pas décrites dans les articles qui traitent des coefficients au sens strict.

C'est vers la fin des règlements, où sont traités des sujets disparates tels que les piscines, les annexes de faible importance, la forme des toitures, les saillies en façade, etc. que l'on découvre que ces éléments peuvent compter pour 50 à 100% de leur surface dans le COS ou dans le CUS. Cela a un impact au niveau de la conception du projet, par exemple en favorisant un parking souterrain qui souvent ne compterait pas dans l'indice, au lieu de garages box extérieurs.

L'autre terminologie souvent variable mais primordiale dans l'analyse



du bien-fonds concerne ce qu'on voit régulièrement décrit tel que la corniche, le niveau supérieur de la sablière ou encore l'intersection des plans des façades avec le plan supérieur de la charpente du toit. Tous décrivent le même concept qui définit la hauteur du mur sous combles ou la hauteur de la panne sablière. Cette hauteur varie souvent d'une commune à l'autre. Elle est déterminante pour le calcul de la surface qui pourra être légalement louée ou vendue. Dans le canton de Vaud, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable, cette dernière n'étant comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond. Il est donc essentiel de connaître précisément la hauteur maximale de la «corniche» et de la pente du toit autorisée pour déterminer si, et dans quelle proportion, la surface des combles ou des éventuels surcombles, serait légalement utilisable et vendable. En vue d'appliquer les connaissances en géométrie, certains règlements ne précisent pas la pente mais fixent une hauteur de corniche et une hauteur maximale du faite, ce qui a pour conséquence in-

directe de fixer la pente. Quoi qu'il en soit, la hauteur du mur des combles et la pente du toit peuvent rapidement grignoter ou rajouter de précieuses surfaces. Tout cela peut sembler élémentaire, mais de nombreux constructeurs ont été condamnés à dédommager, avec des sommes importantes, des acquéreurs qui ont fait valoir devant la justice une surface inférieure à celle promise par le constructeur. Par ailleurs, le non-respect peut également avoir comme conséquence des condamnations pour infraction à la loi cantonale de l'aménagement du territoire ou des constructions.



Ce n'est pas toujours simple pour l'estimateur de s'y retrouver dans la jungle de la terminologie.

Une norme pour apporter de la clarté

Aujourd'hui, lors de la révision des règlements, ces termes commencent souvent, et heureusement, à se faire remplacer par les notions de la norme SIA 421, à savoir l'indice de surface bâtie (ISB) et l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS). La norme offre une description plus exhaustive que ces règlements communaux et facilite la compréhension à l'aide de croquis. De nombreux cantons ont également adopté l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) qui les oblige à adapter



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilien - Seit 50 Jahren unsere Leidenschaft

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Wenden Sie sich in Fragen rund um Ihre Immobilie
vertrauensvoll an uns.



Mössinger Immobilien AG

Grenzweg 1 | Postfach 108 | 3097 Liebefeld

031 972 21 22

www.moessinger.ch | info@moessinger.ch

SIV

SVIT
BERN



EXPERTVALUE

REAL ESTATE ASSESSMENT

La simplicité est la
sophistication suprême.

Leonardo da Vinci

L'outil pour les experts indépendants en évaluation

expert-value.ch

leur législation et les plans d'affectation de leurs communes. Néanmoins, il reste encore un très long chemin à parcourir avant que l'on se trouve face à une réelle harmonisation.

Après les incertitudes liées à une terminologie irrégulière et à des notions appliquées de manière hétérogène, l'écueil que l'on doit surmonter concerne les articles, souvent arbitraires, des règlements qui ne fixent pas de manière précise leur application ou, du moins, laissent une grande latitude d'application à la municipalité de la commune ou à sa commission consultative d'urbanisme. L'extrait suivant en est un bel exemple: «Pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier, d'un groupe de bâtiments ou d'une rue, la municipalité peut limiter la hauteur d'un bâtiment, fixer un nombre maximum de niveaux inférieur à celui de la réglementation ou imposer une cote de hauteur maximum pour les façades et la faite de la toiture.». Autant dire que la municipalité se réserve le droit, selon des critères subjectifs de sauvegarde, de décider de la constructibilité de la parcelle.

Des solutions pour réduire les incertitudes

Plusieurs solutions existent pour diminuer les risques liés à ces incertitudes. La première est de subordonner l'achat de la parcelle à la délivrance du permis de construire. Dans ce cas, le risque de se retrouver propriétaire d'un bien-fonds inconstructible ou qui ne pourra pas réaliser son potentiel théorique est éliminé. L'incertitude est dès lors réduite à l'issue de la demande de permis de construire et le risque porte principalement sur les frais d'étude du projet. Ces derniers sont certes non négligeables, mais représentent une perte bien moins importante que de se retrouver avec un bien immobilier ayant peu ou pas de potentiel constructible. Toutefois, la réalité du marché fait que souvent les opportunités les plus

attractives sont très recherchées. Les vendeurs avisés font jouer la concurrence entre les acquéreurs potentiels afin d'obtenir les meilleures conditions de vente possibles, en essayant, de ce fait, de réduire leur propre incertitude. Le résultat est qu'il faut souvent acquérir le bien-fonds sans conditions, d'où l'importance d'avoir une robuste compréhension du règlement.

Cependant, ces incertitudes présentent également une occasion à saisir. En effet, les acteurs ayant une bonne réputation, de bonnes relations avec les autorités communales et cantonales, et qui maîtrisent la législation locale pourront se positionner sur des opportunités de manière plus rapide et agressive que leurs concurrents qui ne disposent pas de la même expérience.

Finalement, dans un monde où la conversation est dominée par la numérisation et l'intelligence artificielle, la technologie n'arrive pas encore à deviner les sensibilités d'une municipalité ou d'un chef de service. Ainsi, grâce à l'incertitude, qui lui cause tant de difficultés et de fréquents casse-tête, l'expert local reste incontournable.



Boris Mateev
Courtier et expert en
immobilier, Gérant
de Beau-Soleil Conseils
Sàrl, Pully

Étude de cas

Un constructeur souhaite réaliser dix appartements dans le volume d'une ancienne ferme, située en zone village, dans laquelle il n'y a plus d'exploitation agricole depuis des décennies. La ferme est recensée en note 4 selon le recensement architectural de la division monument et sites, elle est donc bien intégrée. Le Canton de Vaud et les règlements communaux donnent souvent à la municipalité une grande marge de manœuvre sur le sort des constructions en note 4. Dans ce cas, la commune décide de saisir sa commission consultative d'urbanisme, organe souvent prévu par le règlement pour assister la municipalité dans des dossiers importants ou sensibles. Ces commissions interviennent fréquemment avant la mise à l'enquête publique d'une demande de permis de construire. Les tractations entre la commission et le constructeur vont durer une année jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé. L'accord consiste à maintenir la voûte d'entrée de la grange et à l'intégrer comme entrée de l'immeuble. Pour satisfaire cette exigence, la hauteur du projet dépasse de 30 cm la hauteur autorisée par le règlement et doit donc faire l'objet d'une demande de dérogation dans la demande de permis. À ce stade, la municipalité et sa commission sont satisfaites. L'enquête publique peut commencer. Mais des voisins s'aperçoivent de la dérogation et fondent une opposition sur cette base! Retour à la table de négociation pour notre constructeur. Après six mois de discussion, le constructeur, las des difficultés successives, finit par payer les opposants pour qu'ils retirent leur opposition. Souvent, les bâtiments en note 4 laissent un grand pouvoir d'appréciation aux autorités communales et peuvent s'avérer plus compliqués à traiter que des bâtiments où les normes sont plus contraignantes mais clairement définies.

COSTRUIRE SU FONDAMENTA INCERTE

In conseguenza della pandemia, da quasi un anno nel settore edile domina una grandissima incertezza.

L'Ing. Nicola Bagnovini, Direttore della Società Svizzera Impresari Costruttori Sezione Ticino, traccia un bilancio degli ultimi mesi e delinea alcuni scenari futuri.

Testo: Nicola Bagnovini

Considerato il ruolo che ricopro, spesso devo esprimermi sullo stato di salute del settore ticinese della costruzione e in particolare sulle prospettive future, valutando la cifra d'affari, le riserve di lavoro, la mole di offerte sul mercato, gli ordini in entrata e le dinamiche occupazionali. Si tratta di parametri conoscitivi e indicatori statistici variegati e complessi, che vanno messi in relazione con le percezioni provenienti «dal fronte» mediante i frequenti contatti con le numerose imprese affiliate alla Società Svizzera Impresari Costruttori Sezione Ticino.

Pressione ancora più forte sui margini di guadagno

A causa della pandemia di Covid-19, che ha contraddistinto gran parte del 2020, il sentimento che sovente riaffiora tra gli imprenditori è quello dell'incertezza. Il ricordo del lockdown, che nel nostro settore è durato circa un

mese e mezzo, è ancora ben presente: in quel frangente il giro di affari si era infatti azzerato di colpo. Lo stesso non è però avvenuto per i costi fissi e gli oneri sociali del personale, rimasti a carico dei datori di lavoro.

In questo periodo di bilanci, il 2020 appare un anno da dimenticare. I nodi vengono ormai al pettine, nonostante la buona ma soltanto parziale ripresa del settore della costruzione durante il periodo estivo e autunnale, complici anche le condizioni meteo sfavorevoli. Va detto che le disparità fra i vari comparti (edilizia, genio civile, lavori in sotterraneo, nuove edificazioni e ristrutturazioni), così come fra le singole aziende, sono molto marcate sia in termini di produzione sia di riserve di lavoro. Da quanto emerge dalle aperture delle offerte per gli appalti pubblici, la pressione sui margini di guadagno si è fatta ancora più forte rispetto al passato.

Questo ci riporta alle difficoltà che gli imprenditori si trovano a fronteggiare nell'elaborazione dei preventivi aziendali per il 2021, visto il contesto pandemico di forte incertezza. Si potrà lavorare? La manodopera frontaliere potrà entrare e uscire normalmente dal Ticino? L'approvvigionamento dei materiali da costruzione dall'estero sarà garantito? I committenti pubblici (che devono far fronte a spese eccezionali a causa della pandemia e alle preoccupazioni dei ministri delle finanze) e i privati (che temono per il proprio posto di lavoro) continueranno a investire nella costruzione oppure assumeranno un atteggiamento attendista? Sono queste purtroppo le domande che sento frequentemente tra gli imprenditori della costruzione, nonostante si profilino prospettive economiche quantomeno discrete in termini di future occasioni di lavoro. I grandi progetti infrastrutturali, infatti, non mancano in Ticino; le occasioni di lavoro nell'ambito delle ristrutturazioni dei vecchi edifici (per restituire loro valore, comfort abitativo ed efficienza energetica) sono potenzialmente significative soprattutto negli agglomerati urbani. Se penso poi all'edilizia pubblica cantonale e comunale, sono certamente numerosi gli edifici che necessitano di interventi importanti di manutenzione e ammodernamento (ad esempio le scuole).

«

In Ticino
non mancano i grandi progetti
infrastrutturali.

»

Il Covid ha lasciato il segno sul settore della costruzione – soprattutto in Ticino.

Stringere i denti

È chiaro a tutti che l'edilizia privata non potrà confermarsi ai livelli elevati dell'ultimo decennio, ma questo era inevitabile vista la mancata crescita demografica che il Ticino sperimenta da alcuni anni e l'aumento del tasso di sfitto. I prossimi mesi, che vedono in primo piano la questione sanitaria legata alla pandemia, saranno decisivi per capire se riusciremo ad abbandonare l'incertezza che ci sta assillando a favore di quel sano spirito imprenditoriale che negli ultimi decenni ha garantito crescita economica e occupazione nella nostra regione. La priorità per tutti è mantenere i posti di lavoro, stringendo i denti e cercando di evitare di innescare una crisi occupazionale che, in questo periodo, sarebbe ancor più deleteria proprio a causa dell'incertezza che regna ovunque.



Nicola Bagnovini
Ing., Direttore Società
svizzera impresari
costruttori Sezione
Ticino





TRÈS CERTAINEMENT INCERTAIN

Voulez-vous vraiment lire ceci?

**Je préfère vous prévenir, mais peut-être le savez-vous déjà:
au cirque des incertitudes, l'estimateur est prestidigitateur.**

Commençons par le bâtiment en phase d'estimation. Les documents disponibles indiquent un volume. S'agit-il du volume d'après la norme SIA 416? Ou SIA 116? Ou l'assurance immobilière cantonale? Incertitude. Et il en va de même pour la surface: s'agit-il de mesures prises par le propriétaire sans aucune connaissance spécifique? Ou de mesures conformes à la norme SIA 416? Ou à la documentation SIA d0165? Ou à celle de la RICS? Ou de l'IPD? Ou de DIN EN 15221-6? Incertitude encore.

Les affaires qui finissent devant les tribunaux montrent bien que ces différences de surfaces ne relèvent pas du détail. On pourrait penser que tout est pourtant simple au royaume géométrique du bâtiment. Erreur. En fonction de la méthode utilisée, les divergences peuvent atteindre 30% pour les surfaces et 10% pour les volumes, et ce même si on se limite aux normes suisses.

Que sait l'estimateur sur...

Passons au rendement pris en compte dans une estimation. Un contrat de location conclu il y a deux ou trois semaines pour un appartement situé dans un immeuble neuf tout juste achevé devrait être une meilleure base pour calculer le rendement que les informations fournies par le propriétaire dans un tableau des loyers dans lequel l'estimateur a souvent du mal à trouver la date de la dernière adaptation du loyer au taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement. Mais

l'estimateur sait-il si le locataire dudit appartement, alors qu'il vient juste de signer le bail, n'est pas sur le point de contester le loyer, de réclamer une réduction et d'obtenir gain de cause auprès du tribunal? S'il ne mentionne pas les contrats de location ni tous leurs avenants, le tableau des loyers est aussi incertain que les données sur la superficie et le volume. En outre, que sait l'estimateur sur la solvabilité actuelle et ultérieure des locataires? En parlant d'avenir: que sait l'estimateur sur l'évolution des loyers pour les prochaines années? Le rendement futur, c'est le nec plus ultra de l'estimation. Le comptable et l'office des impôts sont bien les seuls à s'intéresser à la trésorerie du moment.

Facile? Loin s'en faut!

Les frais ouvrent la porte sur une zone d'incertitude supplémentaire. Contenons-nous de considérer l'énergie et le bruit: parmi les normes en vigueur aujourd'hui, lesquelles sont effectivement respectées? Lesquelles seront tôt ou tard obsolètes? Lesquelles devront être appliquées demain, à quel prix et selon quel calendrier?

Enfin, le simple estimateur sait bien que, pour déterminer la valeur marchande, il doit tenir compte du principe de la meilleure utilisation possible ou, comme le stipule un arrêté du Tribunal fédéral dès 1987 (ATF 113 Ib 39), de la «possibilité d'une meilleure utilisation pour tout acquéreur». Il est donc nécessaire d'analyser ce qui existe ici

et maintenant pour en définir le potentiel ultérieur. La théorie indique clairement qu'une telle évolution doit être physiquement possible, légalement permise et financièrement réalisable (IFRS 13). Mais cela n'est en rien facile, et reste donc tout aussi incertain.

Changeons de décor, pour autant que vous ayez envie de continuer... Peut-être avez-vous déjà le vertige face à tant d'incertitude. Dans la recherche de la valeur, on sait qu'il est plus opportun de faire appel à une ou plusieurs transactions comparables. Mais si elles sont rares ou font totalement défaut, comme c'est le cas depuis le printemps 2020, la fin de l'histoire ne réserve aucune surprise.

Même les hédonistes ne sont pas à l'abri de l'incertitude

Connaissez-vous la petite commune de Regensberg dans l'Unterland zurichois? Elle est à tout juste une demi-heure de la gare centrale de Zurich par les transports publics. Entre 2009 et fin 2019, il n'y a eu que deux ventes de propriétés par étage: l'une en 2009 et l'autre en 2017. Ces informations extrêmement maigres n'empêchent pourtant pas les géants de l'estimation et autres charcutiers du traitement de données de prétendre pouvoir fournir de la certitude. Leur offre payante propose d'informer sur les «appartements (prix d'achat en CHF par m²)» classés par quantiles et une «évolution trimestrielle des plages de prix (prix d'achat en CHF



Même les hédonistes ne sont pas à l'abri de l'incertitude.



par m²)» pour la période 2009–2019. Une présentation alléchante alignant chiffres et diagrammes donne envie d'y croire. Pourtant la chose est plus qu'incertaine. Même les entreprises qui appliquent un principe hédoniste devraient depuis longtemps avoir demandé le chômage partiel pour leurs collaborateurs sinon les avoir déjà envoyés à l'office régional de placement. Leur hédonisme manque, lui aussi, de carburant: les transactions.

Ce problème existait avant la Covid et il a, comme jamais, gagné en évidence. En d'autres termes: même les hédonistes ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Il y a quelques années, le Tages-Anzeiger a publié, sur une période assez longue, une série discontinue de résultats d'estimations hédonistes provenant de Wüest, ZKB et IAZZI et concernant des maisons individuelles dans le canton de Zurich. L'écart se situait, pour chaque bien, dans une fourchette de 0 à 30%. Peu de certitude donc. Fahrländer a eu de la chance: il n'a pas encore participé à ce Grand Prix des hédonistes.

Mais même en travaillant avec les données de transactions: rien n'est certain. En tout état de cause, connaître un prix effectivement payé lors d'une transaction n'offre aucune protection fiable contre l'incertitude. Disposer d'un contrat de vente notarié ne suffit pas: il n'est pas certain que les parties et le contrat remplissent les conditions pour que le prix corresponde à la valeur marchande au sens propre. Il n'est ni simple ni évident qu'une transaction implique expertise, discernement, absence de contraintes, période de vente appropriée et «cours normal des affaires». Les transactions dans lesquelles les parties optent intentionnel-

lement pour un prix de vente inférieur à la valeur marchande se retrouvent parfois à Lausanne.

Si nous considérons, pour finir, la collection de prix d'offres vendue par les pieuvres du traitement de données, il ne reste plus grand-chose à ajouter sur le sujet de l'incertitude. Les informations utilisées ici sont vraisemblablement recueillies, dans la majorité des cas, par des abeilles butineuses de petites annonces souvent publiées par des personnes qui, déivrées du fardeau de l'incertitude que représente le calcul des surfaces, ont arpenté les locaux dont elles veulent se débarrasser, fièrement armées d'un seul mètre pliant. Le manque de fiabilité des mentions dans les offres devient évident quand on s'intéresse à la jurisprudence en la matière où, par exemple, un nouveau locataire peut constater, après contrôle, que la superficie n'était pas de 113 m², comme mentionné dans le contrat de bail, mais de 107 m² (TF 4A_108/2019 du 22.1.2020).

Une seule chose est certaine

Avant de nous quitter, il convient d'aborder la question des taux d'intérêt. Nous le savons: les taux d'intérêt, c'est la véritable miraculine de l'estimation qui en a presque toujours besoin, quelle que soit la méthode utilisée. Seuls les hédonistes peuvent rire ici la conscience tranquille: c'est l'exception. Si vous espérez avoir surmonté le pire de l'incertitude dans l'univers de l'estimation avec tout ce qui a été dit jusque-là, vous allez devoir souffrir encore un peu.

Il est déjà extrêmement complexe de déterminer un taux d'actualisation ou un taux de capitalisation pour le présent. Le seul élément cer-

tain est le taux de base à faible risque puisqu'il est publié chaque jour avec la précision de trois décimales par la Banque nationale, notamment sous la forme du rendement des obligations de la Confédération. Toutes les garnitures, du taux de base au taux d'actualisation en passant par le supplément d'immobilité et tous ceux spécifiques au bien immobilier et à son emplacement, regorgent, elles aussi, d'incertitude. Et les choses ne s'arrangent pas quand on a besoin d'un taux de capitalisation. Au contraire: elles empirent même si on applique la méthode DCF, par exemple, pour déterminer une valeur de sortie, ce qui requiert, comme on le sait, de faire appel à un rendement net futur.

Ô peur, laisse-nous en paix! Quelle petite lumière nous sauvera dans cette sombre et misérable vallée des incertitudes et nous montrera l'issue salvatrice? Ce ne sera probablement pas une nouvelle et meilleure théorie, mais plutôt le fait que des propriétés seront vendues et achetées malgré toute cette incertitude. Et vu à la lumière du jour, il semblerait ne pas importer qu'une seule chose soit certaine dans une estimation: qu'il soit certain que tout est incertain. Alors, continuez et ne changez rien, prestidigitateurs de l'estimation!



Martin Frei

MSc ETH en architecture/
SIA, MAS ETH en
Management, Technology
and Economics/BWL,
Zurich.

JETZT WEITERBILDEN

In Zusammenarbeit mit Fachhochschulen in der Deutschschweiz und dem Tessin bietet SIREA auf Hochschulniveau Lehrgänge mit CAS (Certificate of Advanced Studies), MAS (Master of Advanced Studies) und MBA-Abschlüssen (Master of Business Administration) für Immobilienbewerter an. Die drei CAS «Immobilienbewertung», «Immobilienentwicklung» und «Immobilienmanagement» bilden dabei den MAS REM.

Autor: Jitka Doytchinov

Welchen Nutzen hat ein CAS Immobilienbewertung? Thomi Jourdan, der an der FHNW Muttenz den CAS Immobilienbewertung absolviert hat, formuliert es so:

«Die Weiterbildung CAS Immobilienbewertung war für mich in vielerlei Hinsicht ein sehr guter Entscheid. Ich erlebte kompetente und engagierte Dozentinnen und Dozenten, ausgesprochen gute und auch im Nachgang zur Weiterbildung immer wieder hilfreiche Weiterbildungsunterlagen und nicht zuletzt waren wir eine richtig gute Klasse, aus der Freundschaften und ein berufliches Netzwerk entstanden sind. Heute kann ich mein Wissen konkret in meinem beruflichen Umfeld einsetzen. Sei dies, indem ich selbst erfolgreich Immobilienbewertungen anbiete, sei es, weil mir das erlernte Wissen eine wichtige Ressource geworden ist.»

Die Lehrgänge der Immobilienbewertung 21/22 für den Oktober 2021 sind geplant. Neben Frontalunterricht werden Gruppenarbeiten durchgeführt und am Ende des Lehrgangs erstellen die Studenten im Rahmen einer Abschlusssemesterarbeit selbständig ein Bewertungsgutachten.

Geplante Durchführungsdaten

CAS Immobilienbewertung

BFH: 21.10.21 bis 16.6.22, jeweils Donnerstag

HSLU: 19.10.21 bis 14.6.22, jeweils Dienstag

FHNW: 22.10.21 bis 17.6.22, jeweils Freitag / Samstag

OST: 11.2.22 bis 8.7.22, jeweils Freitag / Samstag

SUPSI: ottobre 22 – giugno 23, martedì

Der Weg zum MAS

Geplante Durchführungsdaten

CAS Immobilienentwicklung

BFH: 27.8.21 bis 14.1.22, Freitag / Samstag

OST: Beginn: in Planung, August 2021, Freitag / Samstag
SUPSI: nella pianificazione, settembre 2021

Geplante Durchführungsdaten

CAS Immobilienmanagement

BFH: Start Januar bis Juli 2021

OST: Februar bis Juni 2021, Freitag / Samstag

SUPSI: nella pianificazione

MBA Real Estate Management

An der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Winterthur, startet der nächste Lehrgang zum MBA REM am 27. August 2021. Unterrichtet wird an den Standorten der ZHAW in Zürich und Winterthur.

An den Fachhochschulen

finden laufend Infoabende zu

den Lehrgängen statt. Informationen hierzu auf den jeweiligen Websites oder auf www.sirea.ch.

Kurse

SIREA bietet laufend diverse Weiterbildungskurse an, darunter:

- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- Lageklassen
- Mietrecht für Immobilienbewerter
- DCF Insights
- Anforderungen an Bewertungsgutachten

Einzelne Kurse werden auch in italienischer Sprache im Tessin angeboten.

Das Kursangebot sowie eine Übersicht der Kurse in Planung finden sich auf www.sirea.ch.

CAS Immobilienbewertung	MAS Real Estate Management	MBA Real Estate Management
BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf FHNW Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, Muttenz HSLU Hochschule Luzern, Technik und Architektur, Horw OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST St.Gallen (vormals FHS) SUSPI Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, Mendrisio	BFH OST SUPSI	ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Winterthur



Silvan Mohler
Président de la SIV

BONJOUR

**Chers membres de la SIV,
Chers membres de la CEI,
Chers experts immobiliers et chères parties intéressées,**

Il est risqué d'estimer. Oui, risqué. Car l'estimateur ne joue pas en équipe: il joue en solo. Il est celui qui se jette dans les méandres de l'impondérable, qui travaille avec de l'abstrait pour produire du concret. Peu importe la taille du bien immobilier: c'est à un nombre qu'il faut aboutir. L'estimateur doit parfois batailler pour y arriver, car il ressent l'obligation de calculer une valeur objectivement correcte. Guidé par son intuition, il avance paramètre par paramètre; il soupèse et évalue quels rendements sont les plus probables pour un usage donné dans l'environnement actuel. Il procède avec minutie et formule clairement ses hypothèses centrales afin de minimiser le risque de faire des erreurs. L'estimateur est quelquefois solitaire.

Quand j'ai rédigé ma première estimation immobilière, j'avais déjà de l'expérience, j'ai travaillé de manière méticuleuse et je n'ai finalement pas réussi à éviter l'épée de Damoclès. «La valeur calculée est-elle vraiment juste?» Chacun d'entre nous connaît ce sentiment, ce petit doute qui s'immisce tout à la fin. Comme il aurait été bien, à l'époque, d'avoir quelqu'un à qui parler, quelqu'un qui aurait pu «défier» ma valeur.

Estimer est de plus en plus difficile, de plus en plus incertain dans le contexte actuel. Déterminer la valeur objectivement correcte pour le prochain objet différent du précédent est souvent un exercice d'équilibriste: anticiper le comportement du marché, fixer la valeur de façon compréhensible et vérifiable. Pour être relevé, ce défi requiert compétence et solidarité.

C'est exactement l'aspiration de notre association: être une plateforme pour regrouper et délivrer les savoirs, pour échanger et pour épauler chaque estimateur dans son quotidien. Pour que le «nous» l'emporte sur le «moi».

Cordialement,

LA COMMUNAUTÉ SIV S'AGRANDIT

La SIV accueille ces nouveaux membres au 31 décembre 2020.

Membres individuels

**Norbert Aregger, Buttisholz
Kevin Bruderer, Luzern
Nico Dahlmann, Stäfa
Kathrin Egli, Winterthur
Roger Flückiger, Mellingen
Marc Frösch, Oberwil
Florian Goepfert, Basel
Peter Gruner, Birr
Mattia Guidotti, Wallisellen
Leda Haeber, Frick
Ursula Hunziker, Boniswil
Sandra Keller, Hausen am Albis
Thomas Kernen, Saanenmöser
Reto Luzi, Zürich
Ralph Müller, Rorschacherberg
Thomas Portmann, Niederhünigen
Danilo Rosalen, Schindellegi
Marcel Saladin, Basel
Markus Schnyder, Netstal
Markus Scholdei, Frauenfeld
Michael Schürch, Münsingen
Urs Sigrist, Bürglen
Pascal Daniel Zatti, Bern
Erik Zillner, Thalwil**

Membres entreprises

**Belart-Immobilien AG, Olten
Curanova AG, Bottighofen
Hammer Retex AG, Cham
Falck & Cie. AG, Luzern
Forster & Taddei Immobilien AG, Zürich
miterra Real Estate GmbH, Nussbaumen
Müller & Müller Architektur und Immobilien AG, Belp
Sproll & Ramseyer AG, St.Gallen**



Pour ce numéro de Zoom, la tête SIV est celle de Jasmin Roth. Elle est responsable du service estimation immobilière chez Suter & Kocher Immobilien AG à Ittigen. Conseillère financière avec brevet fédéral, elle détient aussi un master en Real Estate Management. En plus d'être membre de la SIV, Jasmin Roth est également impliquée dans le réseau Femmes PME de Soleure.

JASMIN ROTH

De quoi êtes-vous capable de rire franchement?

Des petites mésaventures de tous les jours. Elles égaient le quotidien.

Et qu'est-ce qui vous énerve vraiment?

Je suis plutôt de nature à ne pas m'énerver facilement. Mais les gens régulièrement en retard ou qui ne sont pas fiables ont le don de me faire bouillir.

Si vous pouviez choisir un superpouvoir, ce serait ...

Je choisirais de voyager dans le temps. J'adorerais explorer différentes périodes du passé et découvrir en personne le mode de vie et l'architecture de l'époque.

Pourriez-vous vous imaginer vivre au monastère?

Nous avons eu l'honneur de travailler sur le portefeuille principal du monastère bénédictin de Mariastein dans le cadre du CAS en gestion immobilière. J'ai donc une image assez précise de la vie au monastère. Je ne pourrais pas m'imaginer y vivre parce que j'aime beaucoup trop ma liberté, mon indépendance, les contacts et les échanges avec les autres.

Pour vous, que signifie «estimer»?

L'estimation implique, pour moi, un degré élevé d'expérience et de formation continue. L'expérience permet de faire appel à des valeurs et des connaissances déjà existantes, et la formation

continue de s'adapter aux conditions en constante évolution.

Quels conseils donneriez-vous aux estimateurs de demain?

Une citation d'Elon Musk illustre au mieux mon conseil: «Il faudrait toujours avoir pour but d'assouvir sa passion. C'est ce qui nous rend plus heureux que toute autre chose.»

Tournons-nous vers l'avenir: où en sera l'immobilier suisse dans dix ans?

Le secteur va continuer à profiter des taux d'intérêt bas et à gagner en importance pour l'économie suisse. La technologie et la numérisation auront fait un grand pas en avant. Je pense que la disparition de la génération des épargnants et les prix élevés vont aboutir à de nouvelles formes de logement comme la propriété à durée limitée ou l'habitat intergénérationnel. De manière générale, j'espère que tous les acteurs du marché adopteront une vision plus globale de la durabilité dans le cycle d'utilisation des biens immobiliers afin que nous puissions exploiter efficacement nos ressources dans les décennies à venir.



Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management

Besuchen Sie
unseren Online-
Infoanlass

Jetzt weiterbilden.

Immobilien- management

ost.ch/wb-immobilienmanagement

Une bonne affaire?



immodatacockpit

Informé en quelques clics

- ▶ Évaluation du site
- ▶ Estimation
- ▶ Benchmarks des rendement
- ▶ Benchmarks des coûts
- ▶ Caractéristiques de l'offre
- ▶ Permis de construire

www.immodatacockpit.ch

un produit d'

immocompass