

Personne ne parle de ce risque dans l'immobilier

Le secteur de l'immobilier est en pleine mutation, mais il est un facteur dont on parle trop peu : Les rénovations énergétiques. Si un bien immobilier ne remplit pas les conditions requises d'ici 2050, cela signifie, dans le pire des cas, que le bâtiment sera interdit d'exploitation. Dans le pire des cas, l'autorisation d'exploitation sera retirée.

Hausse taux d'intérêt et prix

Le secteur de l'immobilier, d'habitude si inerte, est sous tension depuis des semaines - et les propriétaires privés et les investisseurs doivent s'attendre à des changements à l'avenir également. La hausse des taux d'intérêt, notamment, joue un rôle décisif.

Si les taux d'intérêt continuent à augmenter, la question des prix de l'immobilier se pose. Alors que ceux-ci ont longtemps atteint des sommets, on assiste aujourd'hui à des corrections de prix. Sommes-nous face à une bulle immobilière qui risque d'éclater ? Probablement pas. Le secteur a tiré les leçons de ses erreurs passées, les activités de construction spéculatives telles qu'elles existent par exemple en Amérique ou en Espagne n'existent pas dans notre pays et les banques soumettent l'octroi d'hypothèques à des prescriptions strictes en matière de capacité financière et d'amortissement.

Selon la Banque cantonale de Zurich, la hausse constante des prix de l'immobilier devrait continuer à s'affaiblir. La hausse des prix devrait passer de 5,5% en 2022 à 1% en 2023 pour l'ensemble de la Suisse. La raison principale de la poursuite de la hausse des prix est la raréfaction des ressources en sol et en terrain ainsi que la croissance démographique.

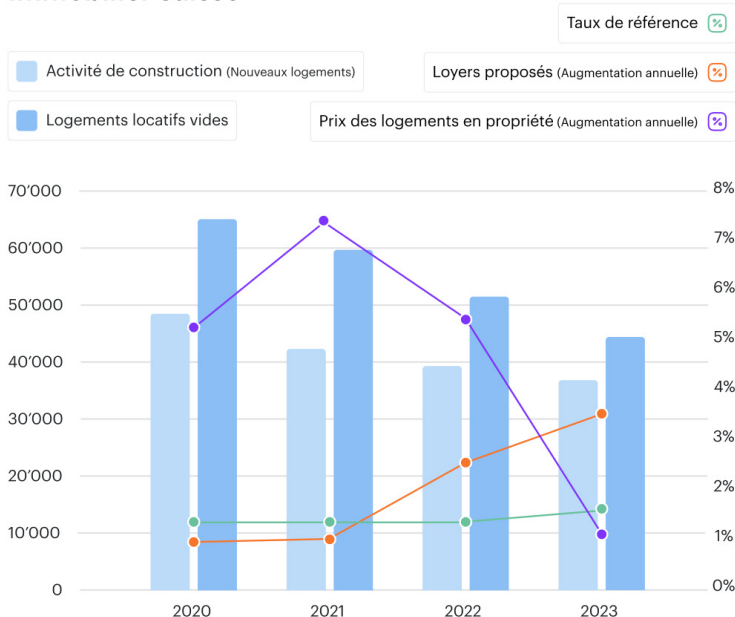
Accumulation rénovations et pénuries livraison

Outre les réflexions sur les taux d'intérêt et les prix de l'immobilier, un facteur lourd de conséquences est trop souvent oublié : les rénovations énergétiques, qui s'imposeront tôt ou tard à la plupart des propriétaires et qui peuvent être liées à des coûts élevés.

L'accord de Paris exige que la Suisse atteigne la neutralité climatique d'ici 2050 - pour atteindre cet objectif, il faudrait rénover énergétiquement



Prévisions pour le marché immobilier suisse



Source : Immobilienbarometer der ZKB, 3e trimestre 2022

3" % des bâtiments chaque année.

Or, ce taux est inférieur à 1 pour cent depuis des années. Le retard en matière d'assainissement ne cesse donc de s'accroître, et ce à une époque où la sécurité de planification n'est guère possible.

Les conséquences de la guerre et des crises, les pénuries de livraison qui en découlent et la l'inflation, qui font grimper l'indice des prix de la construction - font que des projets planifiés il y a deux ans se révèlent aujourd'hui beaucoup plus coûteux. La situation est tendue, il est quasiment impossible de faire des calculs concrets.

Qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires de biens immobiliers ?

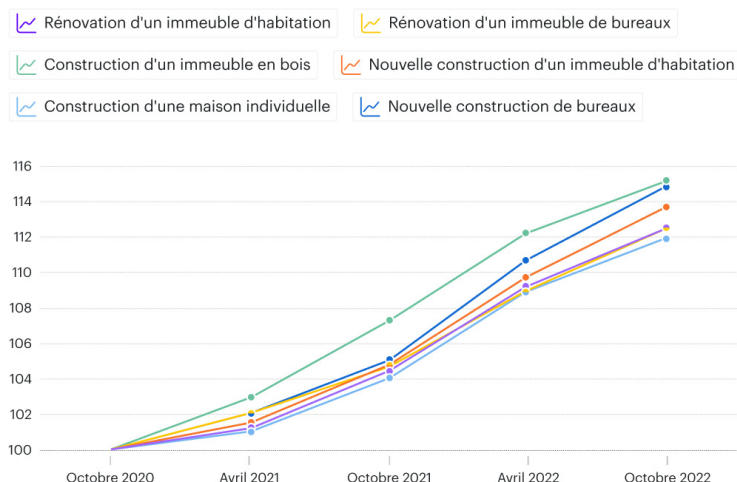
Si un bien immobilier ne remplit pas les conditions d'ici à 2050, cela signifie que dans le pire des cas, l'objet ne sera plus autorisé à être loué ni habité. L'autorisation d'exploitation sera retirée. Cela met en évidence que les bâtiments de plus de 25 ans font face à un retard d'investissement forcé - l'ampleur de ce retard dépend de chaque individu : de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, en passant par le plafond de la cave, les fenêtres, les portes, le toit, une optimisation du chauffage jusqu'à une installation de ventilation avec récupération de chaleur couplée.

Pour les propriétaires, cela signifie qu'il faut agir. Établissez une feuille de route : Que faut-il faire pour atteindre une classe d'efficacité particulièrement élevée pour votre bien ? Quels sont les coûts à prévoir ? Quels sont les programmes de soutien qui pourraient vous intéresser ? Connaître son/ses bien(s) immobilier(s) et savoir quels investissements sont nécessaires est essentiel.

Conserver ou vendre ?

Au cours des 60 dernières années, l'immobilier a été un moyen éprouvé d'en tirer un revenu sûr. Si l'on possède plusieurs biens immobiliers qui nous obligent à effectuer des versements complémentaires, cela peut entraîner des problèmes de liquidités. Cela peut amener certains

Évolution indice prix construction (base octobre 2020 = 100)



Source : Office fédéral de la statistique, Décembre 2022

L'indice suisse des prix de la construction est calculé tous les six mois (avril et octobre) et les résultats sont publiés en juin et décembre.

propriétaires privés à se poser des questions : Est-ce que je veux ou dois me séparer de l'un ou l'autre objet ? Car quelle que soit la responsabilité que l'on souhaite assumer en matière de changement climatique, il faut en fin de compte pouvoir se le permettre.

La situation est un peu différente pour les investisseurs institutionnels, dont la marge de manœuvre est plus grande. En Allemagne, par exemple, il y a déjà de grands investisseurs qui disent : « Avec 30 pour cent de notre parc, cela ne vaudra pas la peine que nous le conservions encore ». En conséquence, il faut s'attendre à ce que de nombreux investisseurs se débarrassent de leurs biens immobiliers, que le marché soit inondé et qu'il en résulte une pression sur les prix. Va-t-on alors vers une « période d'aubaines » ? Pas vraiment, car les biens immobiliers qui seraient alors à vendre seraient certes bon marché à l'achat, mais entraîneraient un important retard d'investissement - ce qui permettrait toutefois de saisir de nouvelles opportunités

Conclusion

Jusqu'à présent, on a accordé trop peu d'attention au retard en matière de rénovation énergétique, bien que celui-ci soit plus que pertinent pour les investisseurs privés et institutionnels. L'immobilier en tant qu'investissement, c'est-à-dire en tant qu'objet de location, n'est plus une affaire gagnée d'avance. Les propriétaires devraient absolument s'en préoccuper. Car il vaut toujours mieux agir que réagir.

S'abonner maintenant à la newsletter



Ne plus recevoir d'insights sur le thème Immobilier !

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/newsletter5

Calculer la valeur d'un bien immobilier



Découvrez la valeur de votre bien immobilier en quelques minutes.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/calculateurdevaleur5