

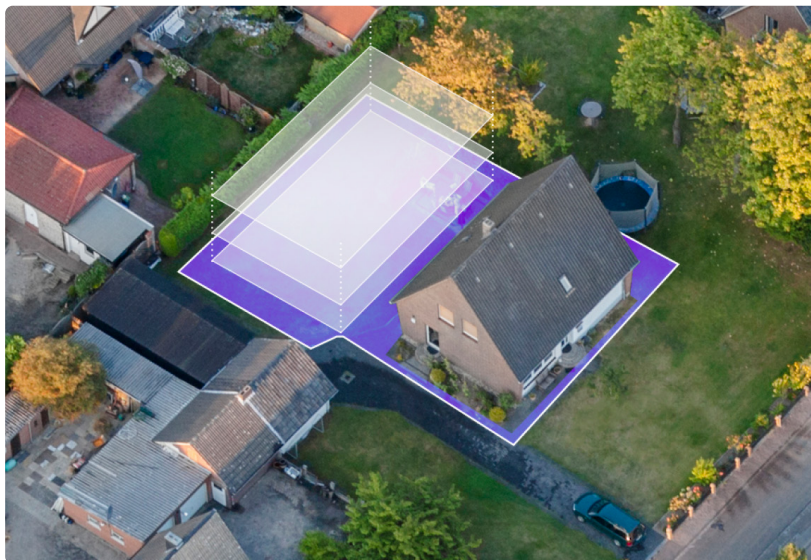
La maison individuelle, un modèle en voie de disparition

La croissance démographique, le manque de terrains à bâtir et de surfaces habitables ainsi que la promotion accrue de la densification des constructions font de la maison individuelle un modèle en voie de disparition. Remplacer les maisons individuelles vieillissantes avec un potentiel d'extension par des immeubles d'habitation permet de créer des logements. Les particuliers vendent de plus en plus à des investisseurs. À quoi faut-il faire attention ?

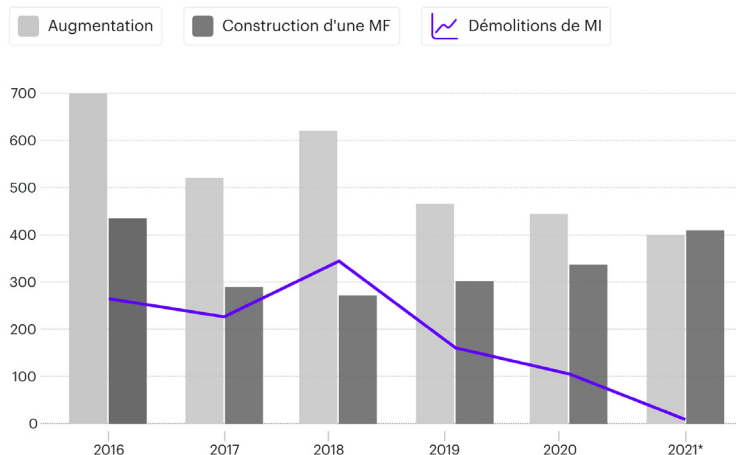
Les maisons individuelles s'alignent dans les banlieues et les régions rurales. Selon une étude de la Banque cantonale de Zurich (ZKB), plus de 70 pour cent des maisons individuelles du canton de Zurich sont sous-occupées, une sur sept étant un ménage d'une personne. Avec la croissance démographique continue, le regard porté sur la durabilité, l'image idéale de la maison individuelle qui prévalait jusqu'à présent chez de nombreux Suisses n'est plus d'actualité.

Il existe encore un excédent de demande pour les maisons individuelles (MI), mais la maison traditionnelle est en train de devenir un modèle dépassé. En 2000, < 600 maisons individuelles ont été démolies dans tout le pays, 20 ans plus tard, c'est plus du triple.

Le remplacement des maisons individuelles vétustes par des immeubles collectifs est favorisé par la raréfaction croissante des terrains à bâtir, dans un souci d'aménagement du territoire et de densification des agglomérations existantes. Cette solution s'impose notamment lorsqu'une rénovation est de toute façon prévue. Une densification supplémentaire est inévitable en Suisse. Les terrains à bâtir sont rares, l'immigration est élevée et les questions ESG (Environmental Social Governance) deviennent centrales. L'Office fédéral du développement territorial (ARE) s'efforce de mieux utiliser les surfaces urbanisées existantes. Ainsi, les zones à bâtir mal utilisées jusqu'à présent, les espaces vides et les friches urbaines doivent être densifiés ou les maisons individuelles doivent être transformées en immeubles d'habitation. La pression devrait augmenter en fonction de l'environnement.



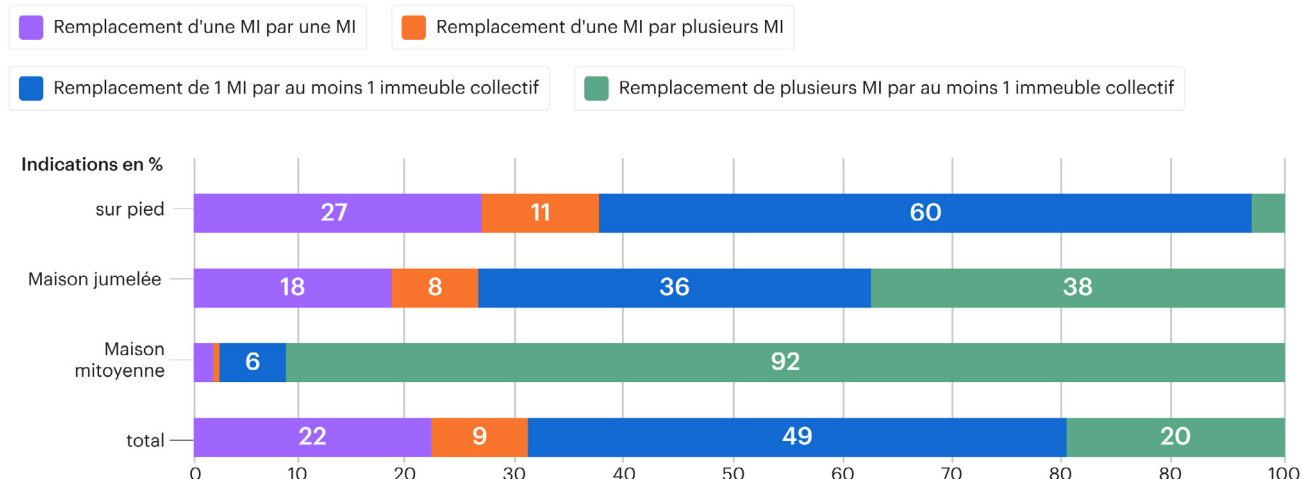
Parc de maisons individuelles dans le canton de Zurich



Source : Registre des bâtiments et des logements (OFS), ZKB 2022

*Les livraisons ultérieures attendues de démolitions et de nouvelles constructions en 2022 sont estimées pour 2021 sur la base des années précédentes. Le nombre de maisons individuelles dans le canton de Zurich pourrait diminuer pour la première fois.

Les maisons individuelles sont majoritairement remplacées par des immeubles collectifs



Source : ZKB, 2022

Une vente à des investisseurs. A quoi faut-il faire attention ?

Si vous souhaitez vendre un bien immobilier, la préparation est essentielle importante pour un résultat réussi. Voici quelques questions auxquelles vous devez répondre auxquelles vous devriez répondre :

Quel est l'état de la propriété ?

Estimation de la substance du bâtiment, systèmes de conduites, résidus d'entretien, installations, etc.

Connaissez-vous la valeur de votre bien immobilier ?

Détermination sérieuse de la valeur du marché pour une planification solide

Connaissez-vous la valeur de votre bien immobilier ?

Clarification de la zone d'habitation et de l'indice d'utilisation, calcul des éventuelles réserves d'utilisation, règlement de construction et de zone (RCZ)

Quelle utilisation est possible et promet le plus grand potentiel ?

Examen du potentiel d'utilité future

Quel est le montant de l'impôt sur les gains immobiliers ? Vaut-il la peine de vendre par l'intermédiaire d'un courtier ?

Quelles sont les possibilités de remplacement ou de location ?

Connaissez-vous le marché ? Ne pas rater le bon moment !

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/newsletter4

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/calculateurdevaleur4