



Rénovation énergétique des immeubles locatifs

Séminaire du 18 mars 2010

Yvan Schmidt

- Cas pratique
 - Informations quantitatives
 - Impacts rénovation :
 - Coût travaux / répercussion sur loyers
 - Economie chauffage
 - Calculs du rendement net
 - Avant travaux
 - Après travaux
- Comparaisons cantonales
- Impacts sur la valeur d'expertise
- Impacts sur le choix du propriétaire

Cas pratique

Année de construction : 1969



Volume total : 3'700 m³

Surface habitable : 746 m²

- Fenêtres bois vitrage double
- Façades murs double avec vide entre deux
- Toiture tuiles mécaniques
- Ferblanterie galvanisé
- Galetas froid – dalle non isolée
- Chaudière mazout
- Stores bois
- Garages intégrés
- Porte entrée métallique vitrage simple

Impacts rénovation 1/2

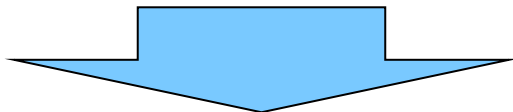
Travaux de rénovation (Budget Ecost *)

- Façades : 135'000 CHF*
- Toiture : 50'000 CHF*
- Fenêtres : 150'000 CHF* (80'000 CHF)
- Balcons : 50'000 CHF
- Divers : 90'000 CHF (ferblanterie; avant-toits; porte entrée; portes garages; divers)
- Architecte : 40'000 CHF
- Indemnités : 20'000 CHF

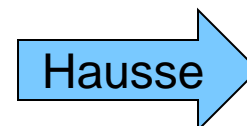


Total travaux = 535'000 CHF (~ 145 CHF/m³)

Répercussion escomptée sur loyers : 60% = 321'000 CHF



Loyer avant travaux : 160'380 CHF/m² (215 CHF/m²)
Loyer après travaux : 184'190 CHF/m² (247 CHF/m²)

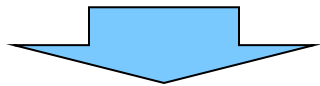


14,84%

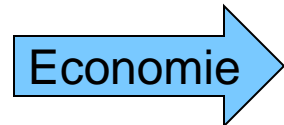
Impacts rénovation 2/2

Economie chauffage (Calculation Ecost *)

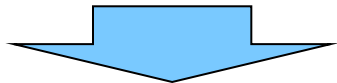
Consommation mazout (prix moyen admis : 80 CHF/100 litres)



AVANT : 30'000 CHF
APRES : 12'800 CHF



46%



Hausse loyer	: 32 CHF/m ²
./. Economie charges pour locataire	: <u>14 CHF/m²</u>
Différentiel pour le locataire	: 18 CHF/m ² (hausse effective charge)

Calcul rendement net

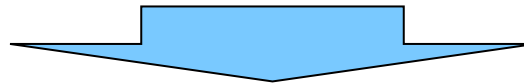
AVANT TRAVAUX 1/2

Prix d'achat : 2'500'000 CHF
Frais d'achat : 125'000 CHF
Prix de revient total = 2'625'000 CHF



Financement :

Fonds empruntés : 80% du PA = 2'000'000 CHF
Intérêt hypothécaire : 3,5% (bloqué 10 ans en été 2009)
Amortissement : 1,0% l'an



Fonds propres : 500'000 CHF + 125'000 CHF = 625'000 CHF

Calcul rendement net

AVANT TRAVAUX 2/2

Revenus et Charges annuels

Revenus		
Loyer	160'380 CHF	
Charges		
Exploitation		16'500 CHF
Gérance		8'000 CHF
Entretien courant		20'000 CHF
Int. Hypothécaire		70'000 CHF
Amortissement		20'000 CHF
TOTAUX	160'380 CHF	134'500 CHF
Disponible	25'880 CHF	



Rendement des fonds propres

Investi : 625'000 CHF

Dispo : 25'880 CHF

Taux de rendement

4,14%

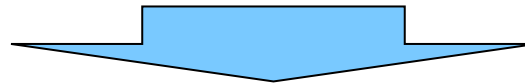
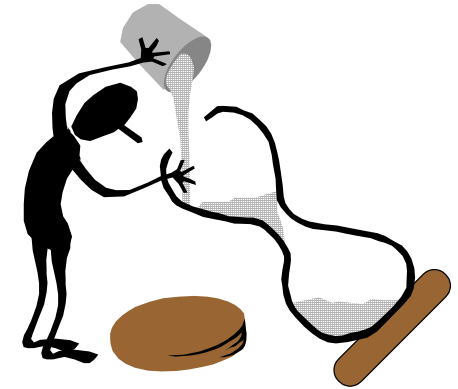
Calcul rendement net

APRES TRAVAUX 1/2

Prix revient d'achat : 2'625'000 CHF
Coût rénovation : 535'000 CHF (CR)
Prix de revient total = 3'160'000 CHF

Financement :

Fonds empruntés : 80% du PA = 2'000'000 CHF
80% du CR = 428'000 CHF
Intérêt hypothécaire : 3,5% (bloqué 10 ans en été 2009)
: 3,0% (bloqué 9 ans)
Amortissement : 1,0% l'an + investissement sur 25 ans



Fonds propres : 625'000 CHF + 107'000 CHF = 732'000 CHF

Calcul rendement net

APRES TRAVAUX 2/2

Revenus et Charges annuels

Revenus		
Loyer	184'187 CHF	
Charges		
Exploitation		16'500 CHF
Gérance		9'200 CHF
Entretien courant		20'000 CHF
Int. Hypothécaire		82'840 CHF
Amortissement		37'120 CHF
TOTAUX	184'187 CHF	165'660 CHF
Disponible	18'527 CHF	



Rendement des fonds propres

Investi : 732'000 CHF

Dispo : 18'527 CHF

Taux de rendement

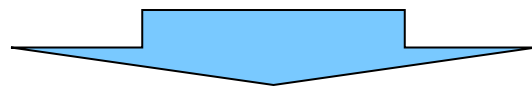
2,53%



Calcul rendement net

Impact des subventions ?

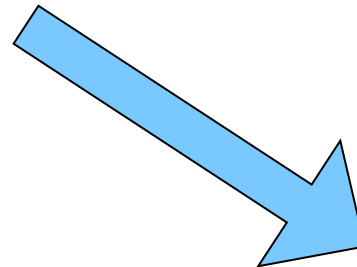
87'450 CHF



Coût total projet

~~535'000 CHF~~

447'550 CHF



Aide à la pierre
ou
Aide à la personne

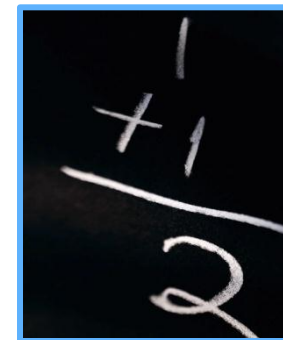
Comparaisons cantonales

Prix du marché = hausse supportable ? Quelques cas de figure...

Localité	Genève	Lausanne	Sion	Fribourg	Neuchâtel
Loyer avant	182	215	150	170	180
Hausse	35	32	29	29	29
Loyer après	LDTR	247	179	199	209
Loyer marché	350	230	200	190	200
DIFFERENCE	35	17	29	9	9

Genève – LDTR = le cas à part...

=> Loyer plafonné à 3360 CHF/pièce... de
18,5 m² en moyenne



Impacts sur valeur d'expertise

Facteurs supplémentaires à intégrer

- Corrections TH / IPC : méthode relative
=> Hausse limitée p. ex. à $\frac{1}{2}$
- Contestations de hausses possibles

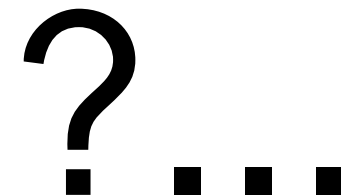
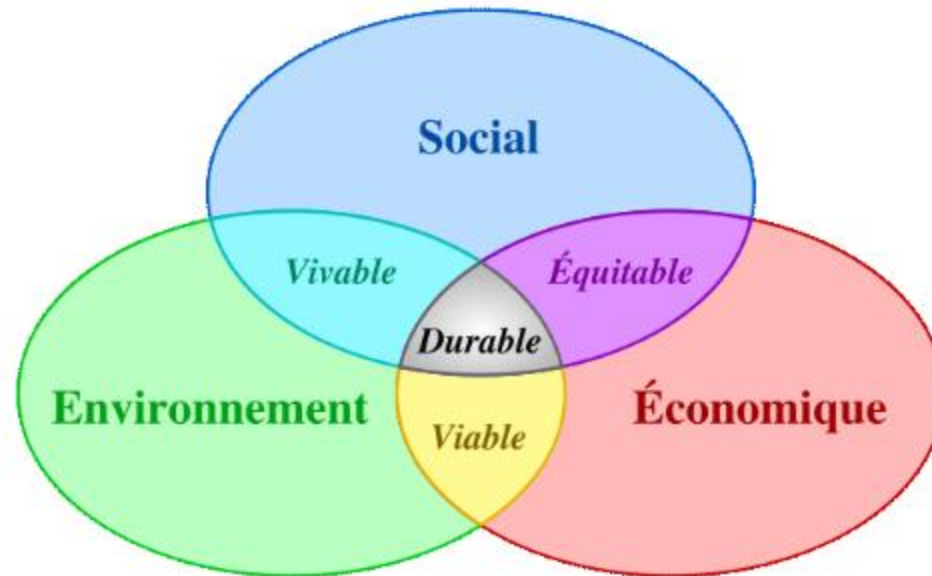


ELEMENTS NON REMUNERES

- Frais de gestion du placement (travaux propriétaire)
=> 3'000 CHF à 5'000 CHF
- Temps consacré à la gestion du projet
=> ? CHF



Impacts choix propriétaire



The end !

iConsulting

cer⁺

MERCI DE VOTRE ATTENTION

www.iconsultingsa.ch