

Gérer les biens immobiliers de l'Église de manière rentable

Martina Wäckerlin

1^{er} septembre 2023



Wüest Partner Group

REX

Real Estate Experts



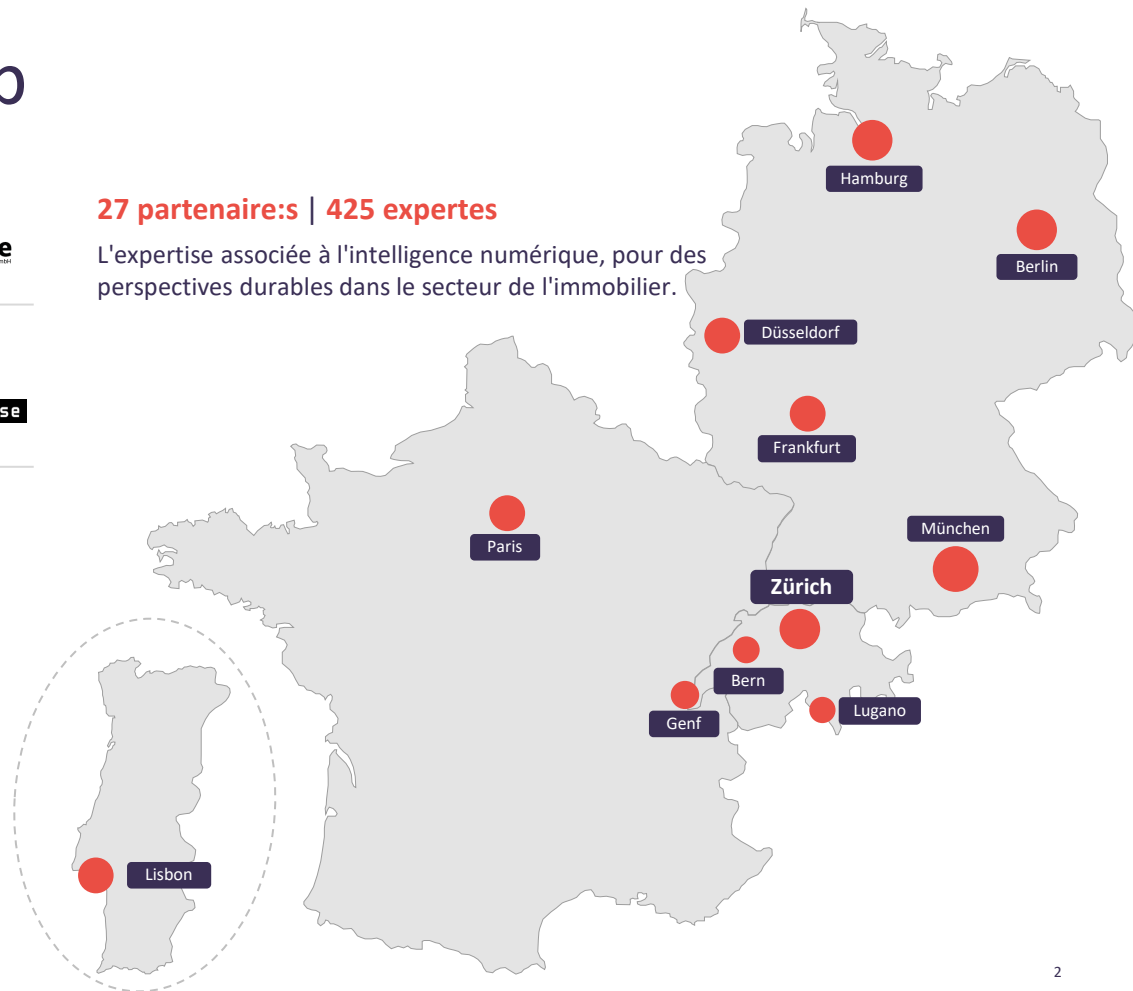
DAT

Data, Analytics & Technology



27 partenaires | 425 expertes

L'expertise associée à l'intelligence numérique, pour des perspectives durables dans le secteur de l'immobilier.



Comment naît le profit?

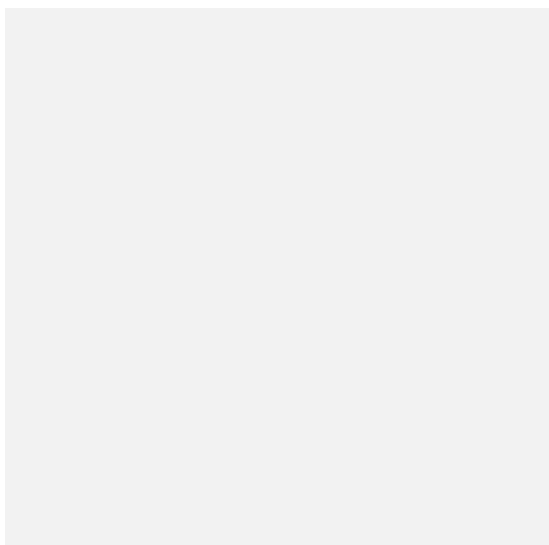


Qu'est-ce que le rendement



prix d'acquisition

CHF 1'000'000

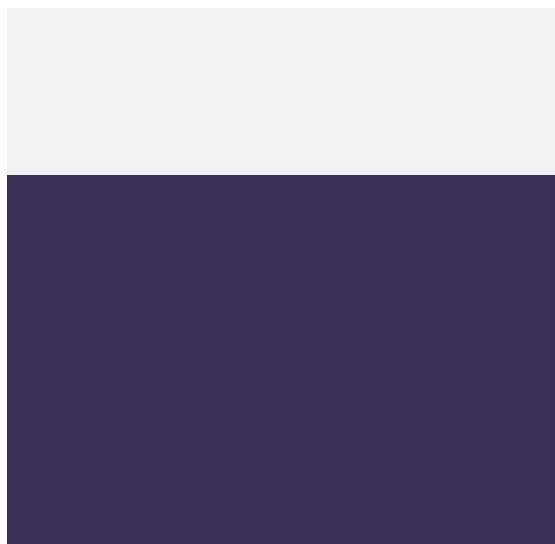


rendement net 8%

coût/a

CHF 80'000

Que signifie le rendement net ?



prix d'acquisition

CHF 1'000'000



valeur de marché

CHF 2'000'000

Le rendement net est le rapport entre la valeur annuelle bénéfique par rapport à la valeur du immeuble.

rendement net
8% resp. 4%

coût/a

CHF 80'000

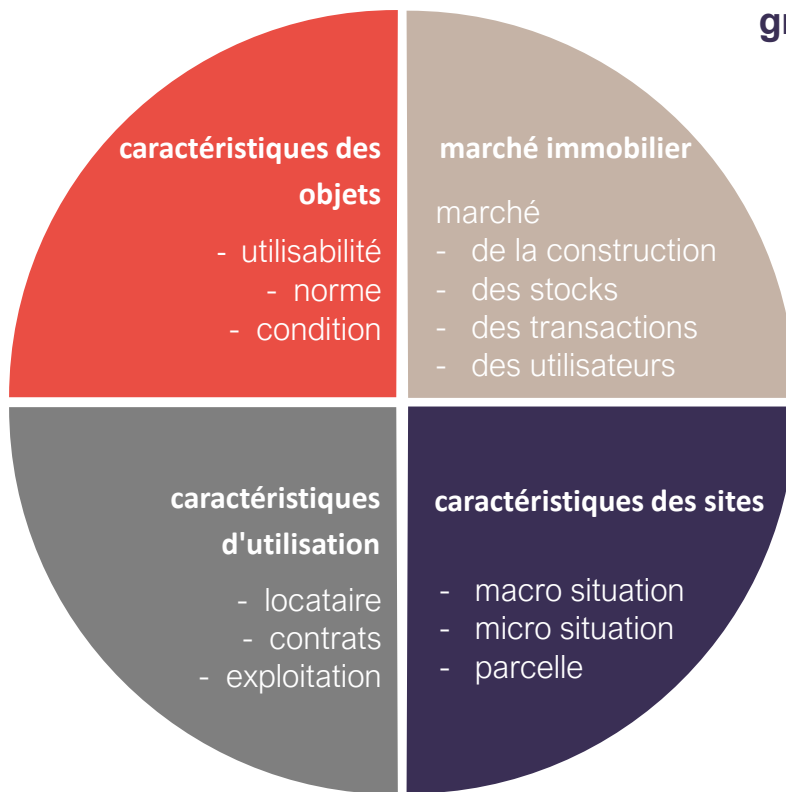
Le contexte d'un bien immobilier

grandeurs «conscientes»

→ influençable

analyse d'objet

analyse de situation



grandeurs «inconscientes»

→ non influençable

analyse de marché

analyse de site

Gestion de l'immobilier

rendements

loyers
forfaits pour charges
autres revenus
manque à gagner

coût

frais d'exploitation
assurance, administration, impôts, entretien de la maison, approvisionnement

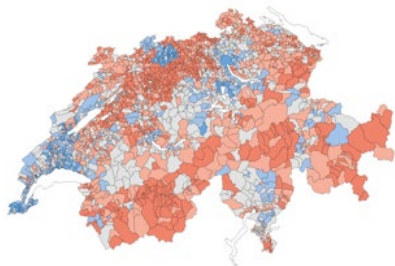
entretien
frais courants pour les petites réparations

remise en état
frais liés aux rénovations

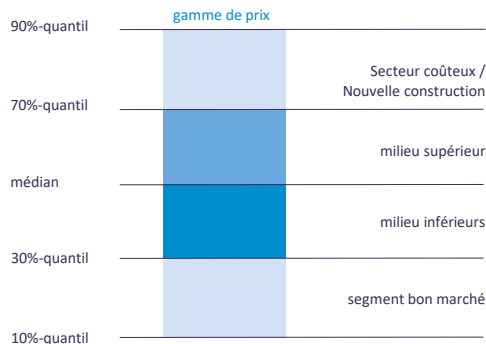


Source d'information – potentiel de rendement

paysage des prix en Suisse



spectre de prix local



Utilisation de l'objet

niveau de prix
type de contrat
durée du contrat
options
réglementation des charges
aménagement du locataire

Autres facteurs : loyer basé sur les coûts, taux d'intérêt de référence, coûts transférables après rénovation, etc.

Frais de fonctionnement

frais de fonctionnement	benchmark
administration	3.6 – 3.8% de revenu théorique
assurance	0.7 à 1.0% de revenu théorique
concierge (généralement externalisé par le biais de la CN, montant de base pour les logements vacants)	min. 0.5% de revenu théorique
approvisionnement (généralement externalisé par le biais de la CN, montant de base pour les logements vacants)	min. 0.5% de revenu théorique
impôts (dus ou non dus selon le canton)	
commercialisation (une seule fois, en cas de taux de vacance très élevé/nouvelle construction)	10 – 15% de revenu théorique des surfaces vacantes

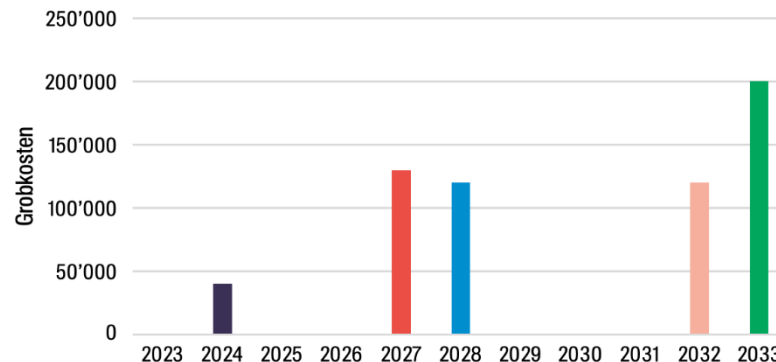
Maintenance

maintenance (bâtiments d'habitation)	construction simple	construction ordinaire	construction haut de gamme
< 1920 / construction ancienne	13 – 15 CHF/m2 HNF	14 – 17 CHF/m2 HNF	17 – 20 CHF/m2 HNF
1920 - 1990	12 – 14 CHF/m2 HNF	13 – 17 CHF/m2 HNF	16 – 18 CHF/m2 HNF
1990 - aujourd'hui	11 – 13 CHF/m2 HNF	12 – 15 CHF/m2 HNF	17 – 28 CHF/m2 HNF

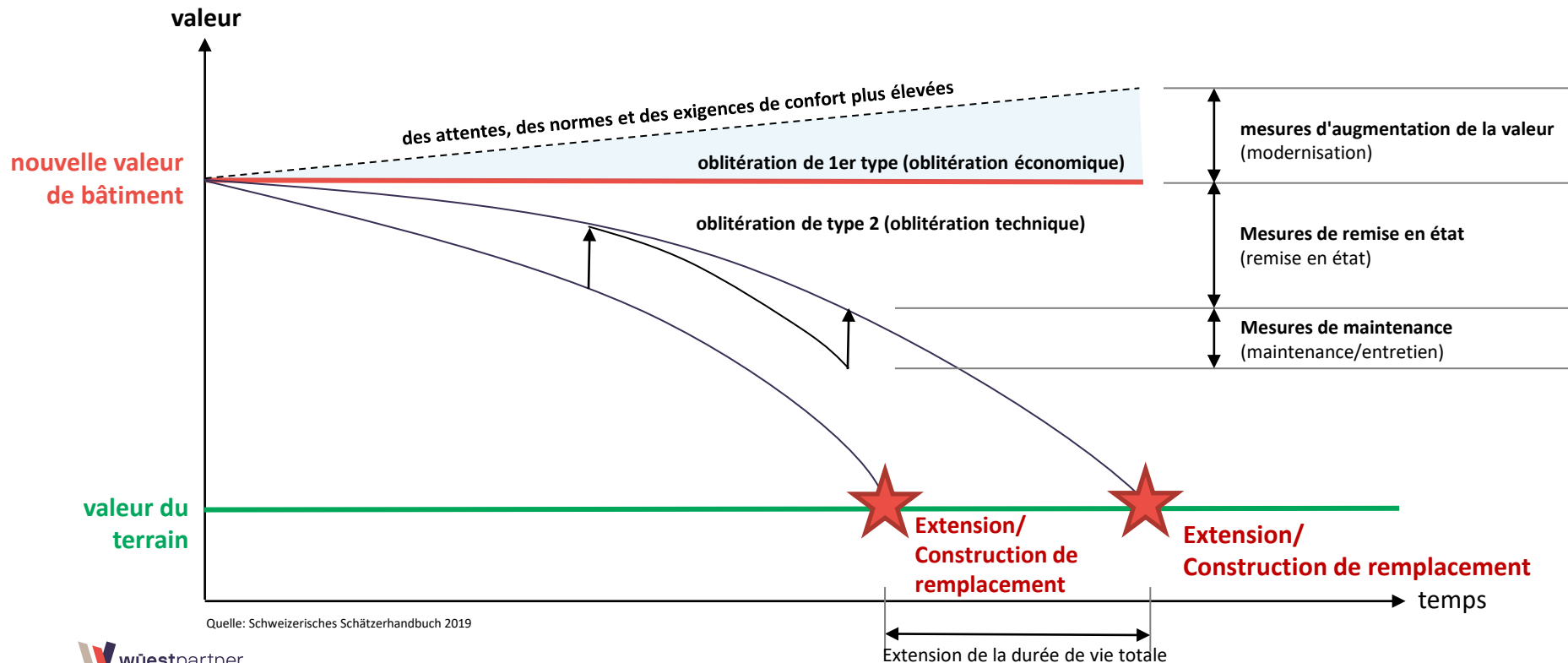
Remise en état / Planification des investissements

remise en état (bâtiments d'habitation)	annuité P11 - Exit
nouvelle construction	28 CHF/m2
construction existante (après rénovation totale)	33 CHF/m2
construction existante	> 33 CHF/m2

Bauteile	Neuwert CHF, ca.	Totalsanierung CHF, ca.	Erneuerungszyklus Jahre, ca.
Rohbau	90'000		100
Dach	5'000	5'000	35
Fassade	18'000	13'000	35
Fenster	14'000	12'000	30
Küche	15'000	12'000	25
Bad / Sanitär / Leitg.	20'000	20'000	30
Ausbau / Oberfläch.	35'000	18'000	20
Heizung	7'000	4'000	20
Elektro	10'000	6'000	40
übrige Technik	7'000	4'000	20
Allg. Räume / Umgeb.	15'000	6'000	25
Total	240'000	100'000	30



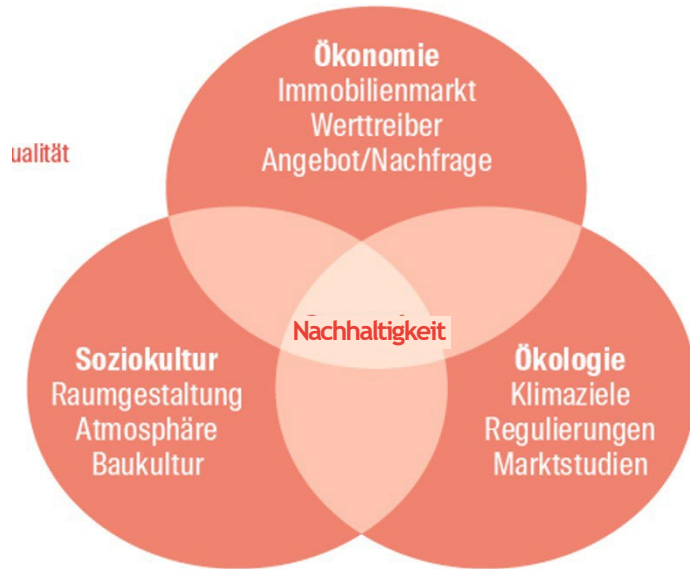
Besoin d'agir pour préserver la valeur



Culture architecturale / durabilité



Culture du bâti / durabilité



Source: Davos Qualitätssystem für Baukultur, Acht Kriterien für eine hohe Baukultur

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions.

Martina Wäckerlin

T +41 44 289 92 95

martina.waeckerlin@wuestpartner.com

Suisse | Allemagne | France | Portugal

www.wuestpartner.com

Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschließlich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

