

## Emplacement, potentiel...

### Nos 6 conseils pour choisir un bien immobilier qui prendra de la valeur

Découvrez 6 critères à surveiller pour mettre le plus de chances de votre côté et que l'appartement ou la maison de vos rêves prenne de la valeur à partir du moment où vous l'achetez.

Publié: 16.01.2023 à 06:04 heures | Dernière mise à jour: 16.01.2023 à 06:50 heures



**Myret Zaki**

Journaliste spécialisée économie

Acheter un bien immobilier en Suisse romande sans se ruiner requiert de trouver quelques combines pour alléger le prix d'achat et les conditions de financement.

À présent, nous allons aborder la question du choix du bien immobilier: comment mettre le plus de chances de son côté pour que l'appartement ou la maison de vos rêves gagne en valeur à l'avenir, et s'avère donc un investissement profitable au moment de la vente, pour vous en tant que propriétaire, ou pour vos enfants en tant qu'héritiers? Voici nos 6 conseils, livrés par trois experts immobiliers.

# 1

## L'emplacement: potentiel présent et futur

Les trois experts interrogés sont formels: «L'emplacement reste le premier critère qui influence la valeur de l'immobilier, souligne Michael Loose, CEO d'Investissements Fonciers à Lausanne (anciennement La Foncière). Est-ce qu'il y a des facteurs qui pourront améliorer cette situation? Une nouvelle ligne de métro, de tram, une connexion au réseau public planifiée dans les années à venir?» De manière générale, «il faut choisir une zone en croissance ou en forte demande, proche des transports, des écoles et des services, préconise Thang Nguyen, entrepreneur et cofondateur du groupe immobilier Swissroc, à Genève.

Les règles en matière d'emplacement peuvent être éphémères: «Les modes changent en ce qui concerne la situation, mais les règles d'investissement restent universelles: il vaut mieux être situé près des transports, des commerces, et éviter de se trouver à proximité d'une caserne de pompiers», résume Lorenzo Pedrazzini, co-fondateur d'AMI International, société genevoise de conseil indépendant en immobilier.

Il faut également anticiper le risque de nouvelles constructions à proximité qui pourraient détériorer la vue. «Si un immeuble sort de terre et vous fait de l'ombre ou vous ôte une vue imprenable, vous perdez de la valeur», souligne Michael Loose.

La montagne a la cote, observe Thang Nguyen: «Acquérir une résidence secondaire en montagne, aux

emplacements en altitude bien enneigés, a le vent en poupe. Il y a un très fort potentiel dans ces zones.»

## 2

### Potentiel selon le type d'objet

Au-delà de l'emplacement, le type d'objet affecte aussi le prix futur, précise Thang Nguyen: «Entre maison individuelle, mitoyenne, ou appartement dans un immeuble locatif, ce sont les maisons individuelles qui ont tendance à prendre le plus de valeur.»

Les appartements de 4 et 5 pièces sont les objets les plus demandés et là où les prix sont les plus élevés au mètre carré. Un potentiel de hausse existe en raison de la demande, mais le prix de départ sera déjà élevé.

Autre critère: «La dimension ou caractéristique architecturale (a priori répondant à la demande la plus abondante) fait aussi partie des critères de marché ou de liquidité (faculté de revendre rapidement)», ajoute Lorenzo Pedrazzini.

## 3

### Évaluation des travaux futurs

Plus on dépense en travaux, moins on réalisera de plus-value future sur la vente du bien. Les coûts des travaux à prévoir doivent donc être pris en compte au moment de l'achat. Afin de les anticiper, il faut procéder à un examen minutieux. «Il faut vérifier la qualité de la construction et des matériaux pour estimer les frais d'entretien du bâtiment, explique Thang Nguyen. Toiture, plomberie et système d'électricité sont à vérifier.»

## 4

### L'efficacité énergétique: une variable clé

Les propriétés écoefficientes sont plus faciles à louer et à vendre, souligne Thang Nguyen. L'efficacité énergétique est devenue un critère central dans la valorisation des biens immobiliers. «Il faut vérifier la classification énergétique du bien», recommande l'associé de Swissroc. Cette classification a un impact direct sur le chauffage, l'électricité, la durabilité et les coûts d'entretien à long terme.

À l'heure actuelle, plus de 80% du parc immobilier doit être rénové pour correspondre aux nouveaux critères d'écoefficiente. «Il faut intégrer dans le prix d'acquisition ces coûts de rénovation.» Plus le label adopté est élevé, meilleur sera l'impact sur le prix du bien.

## 5

### Objet à prix cassés et poches de valeur

Il peut s'avérer judicieux de jeter son dévolu sur des biens différents de ceux recherchés par tout le monde. Votre potentiel de hausse en sera d'autant plus élevé. C'est la suggestion de Michael Loose.

«La plupart des gens souhaitent acheter un bien neuf ou très modernisé sans problèmes techniques, efficace, aux normes environnementales, avec une faible consommation d'électricité, chauffage alternatif si possible... donc le prix sera très élevé, explique-t-il. Mais si vous avez la possibilité de prendre un peu de risque, et que vous achetez un bien qui n'a pas toutes ces caractéristiques, pour lequel vous voyez du potentiel de faire des rénovations et que vous vous occupez de ces travaux, pas tout le monde ne peut le

faire; donc vous aurez un avantage au niveau du prix.»

Dans ce cas, vous achetez bon marché et prenez en charge l'assainissement technique et énergétique. Il peut y avoir un important levier d'appréciation entre les frais consentis et la valeur gagnée au final, mais il vous faut rester prudent.

Dans le même ordre d'idées, il est possible de se porter acquéreur d'un bien déclaré en faillite lors d'un processus d'enchères des offices des poursuites et faillites. Acquis pour une bouchée de pain, il peut être retapé et gagner de la valeur en partant de pas grand-chose. «Dans ces cas, vous devez mettre le montant d'acquisition sur la table, il faut que l'argent soit immédiatement disponible», précise Michael Loose. Bref, il faut soit disposer d'une épargne utilisable, soit être financé au préalable.

Enfin, il existe des poches de valeur qui peuvent exister dans certains logements. «C'est de plus en plus rare, car aujourd'hui les vendeurs sont bien conseillés par des experts et réalisent des études avant de vendre leur bien, mais il est possible de découvrir des réserves constructibles», indique Michael Loose. À savoir des parcelles sur lesquelles il est possible de construire ou d'agrandir.

De même, dans certains cas, un sous-sol non habitable peut-être transformé en espace habitable. Mais il est important d'examiner dans ces cas les réglementations en vigueur dans la commune et le canton avant de lancer les travaux d'aménagement. Idem pour les surélévations. Des immeubles ont la possibilité d'ajouter un ou deux étages, ce qui confère la possibilité de créer de la valeur; ce dernier exemple nécessite toutefois d'importants moyens d'investissement.

## 6

### Le facteur de pénurie

Comme le rappelle Lorenzo Pedrazzini, le facteur de pénurie est le plus déterminant. «Un seul phénomène économique soutient les prix dans notre pays: c'est la rareté de l'offre. Louer ou acheter, c'est compliqué. Pourquoi? La Suisse, depuis 20 ans, est un pays d'immigration. Depuis ce temps, il y a fallu loger 1,5 million d'arrivants, ce qui correspond à la mise à disposition de... 35 millions de mètres carrés, au minimum. La construction n'a pas suivi et ne suivra pas sans révolution politique. Par conséquent, tout achat en Suisse, dans les cinq ans, peu importe le niveau de prix, à situation économique constante (chômage bas), principalement dans les villes ou à proximité, est porteur d'une plus-value.»

Thang Nguyen en convient: «L'offre est très limitée sur un marché comme Genève. Ce facteur a même plus de poids que l'évolution des taux d'intérêt, en raison de la pénurie de logements grandissante. À long terme, à Genève, Lausanne ou Neuchâtel, les prix sont destinés à augmenter de manière générale.»

Toutefois, il existe des différences selon les catégories d'objets. La demande ne baisse pas pour les objets de luxe, à partir de 3 millions de francs et plus. En revanche, les biens entre 1 et 1,4 million fluctuent davantage. À l'heure actuelle, ils se vendent moins bien et le potentiel n'est pas vraiment là. Ces objets peuvent gagner de la valeur, mais sur un horizon-temps long.

Enfin, les variables économiques jouent un rôle essentiel dans la plus-value que gagne un bien: le propriétaire fera un bénéfice si le coût du capital (les intérêts de la dette) s'avère inférieur à l'inflation et à l'évolution du marché immobilier, explique Lorenzo Pedrazzini. «C'est un pari, mais c'est comme cela que l'immobilier gagne de la valeur. Chaque débiteur hypothécaire est un spéculateur, sans le savoir, qui fait un pari sur les politiques de banques centrales, sur le taux de change, sur la conjoncture.»

À terme, conclut l'expert genevois, «ce qui guette le propriétaire, ce sont sans doute les contraintes écolo-administratives qui l'obligeront à rénover lourdement pour isoler les immeubles, avec à la clé, petites subventions et pénalités et un alourdissement de la fiscalité».