Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 135 (2009)
Heft: 07: Zones villas

Artikel: Investir dans une villa, un bon placement?
Autor: Volery, Bertrand
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-99745

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

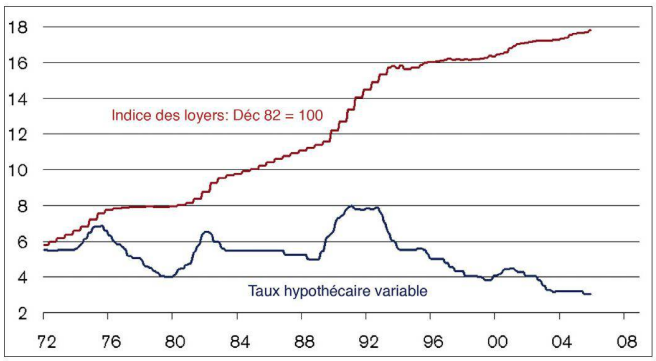
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Bertrand Volery

Investir dans une villa, un bon **placement** ?

D'un point de vue financier, vaut-il mieux être propriétaire ou locataire ? Pour un investisseur, faut-il plutôt choisir la pierre ou la finance ? Au-delà des aspects purement économiques de ces questions, rappelons que la villa sert avant tout le besoin vital de se loger, et n'est que rarement utilisée comme véhicule financier. L'acquisition d'une maison repose souvent sur des critères émotionnels. Dès lors, des valeurs et des perceptions personnelles entrent en considération, même si l'émotionnel ne fait pas toujours bon ménage avec la finance, y compris en matière immobilière.

Pour comparer le statut de locataire à celui de propriétaire, de nombreuses données entrent en ligne de compte. Premier élément de comparaison : les taux d'intérêt. Alors que le propriétaire voit sa charge de loyer grandement influencée par la variation des taux d'intérêt, le locataire est plutôt soumis à l'offre et à la demande des appartements en location (le loyer d'un appartement de 4,5 pièces n'est ainsi pas le même à Genève, Neuchâtel ou Zurich). Mais le locataire voit également son loyer évoluer en fonction des taux d'intérêt, prochainement en fonction du coût de la vie. Autre différence notable entre propriétaire et locataire : le poids des charges. C'est au propriétaire qu'il revient d'assumer certaines charges, telles que l'entretien de l'objet, la fiscalité ou les assurances.



1

Indice des loyers et taux hypothécaires

En analysant la fig. 1, nous constatons que, de 1972 à nos jours, l'indice des loyers est multiplié par 3, alors que la charge hypothécaire liée au taux variable est quasiment divisée par deux. Par contre, pour les propriétaires, la marge de fluctuation peut être très importante dans un laps de temps très court (d'un taux de 6% il y a quelques années à 2% environ aujourd'hui). La charge locative d'un propriétaire peut dès lors être multipliée par trois dans un intervalle très réduit, alors que celle d'un locataire évolue de façon beaucoup plus linéaire. Toutefois, la tendance étant toujours à l'augmentation pour les locataires, la propriété du logement reste un bon placement sur le long terme en se basant sur une comparaison du mode d'occupation, location ou propriété.

Autres types d'investissements

En analysant l'évolution de la valeur des biens immobiliers de 1975 à nos jours (fig. 3), nous constatons qu'une personne ayant investi dans une maison individuelle aurait aujourd'hui, en moyenne suisse, un retour sur investissement (ROI) d'environ 230%. Ce dernier aurait été plus important pour un appartement PPE (ROI de 270%) ou pour le locatif résidentiel (qui aurait bénéficié d'un ROI d'environ 250%). Outre un différentiel portant sur le type d'objet immobilier, le graphique met en évidence l'importance de l'intervalle de temps considéré. Par exemple, une personne ayant acquis un bien immobilier en 1990 ne serait pas certaine d'avoir retrouvé son investissement aujourd'hui.

L'analyse de la volatilité – soit l'évolution de la valeur d'un bien entre son prix le plus haut et son prix le plus bas – constitue un important paramètre dans la gestion patrimoniale. Dans le cadre d'une villa individuelle, la volatilité se situe entre 20 et 25%. Basés sur une moyenne nationale, ces graphiques ne mettent toutefois pas en évidence le facteur lié à l'emplacement.

En comparant un investissement immobilier à un placement obligataire (fig. 4) avec un taux moyen de 4%, un montant de CHF 100.- investi en 1975 a aujourd'hui une valeur d'environ CHF 364.-. Pour ce type de placements, la

Fig. 1 : Taux d'intérêt et indice des loyers

Fig. 2 : Villa à Heitenried, canton de Fribourg
(Photo Yves André, © Enquête photographique fribourgeoise 2008)

2

volatilité est de l'ordre de 10 à 15 %, soit beaucoup moins importante que pour une villa individuelle. Enfin, en considérant le marché des actions (fig. 5), CHF 100.- investis en 1975 représentent, à ce jour, environ CHF 700.-, malgré les récentes perturbations sur les marchés. Si le placement en actions peut être financièrement intéressant, il faut noter une volatilité très importante (supérieure à 50 %). Dès lors, des variations conséquentes peuvent intervenir dans des laps de temps très courts. A titre d'exemple, les indices du marché des actions ont perdu plus de 50 % en quelques semaines lors du dégonflement de la bulle des valeurs technologiques.

Sur la période considérée, les graphiques laissent clairement apparaître qu'un placement sur des actions ou des obligations reste le plus rentable sur le long terme. Pour les biens immobiliers, un appartement en PPE ou le locatif résidentiel l'emportent sur la villa individuelle. Conclusion : investir dans une maison individuelle reste un placement sûr, avec une volatilité réduite et une rentabilité plus faible. Toutefois, le moment de l'acquisition et l'emplacement vont grandement influencer le rendement futur de cet investissement.

Tendances

Quelles sont les tendances sur le marché suisse des maisons individuelles ? Si la villa reste le rêve de la famille suisse type, il existe aujourd'hui une volonté politique de densifier les zones habitées. Ce processus de densification se traduira certainement par une valorisation plus importante des immeubles locatifs. Par conséquent, les maisons individuelles risquent globalement de perdre de la valeur. Toutefois, leur potentiel reste intact dans les zones périphériques qui se trouvent le long des axes de communication routiers ou ferroviaires (par exemple la commune de Bulle, sise à proximité d'un axe autoroutier, ou celle de Palézieux, situé sur l'un des principaux axes ferroviaires suisses avec une gare très bien desservie). Le même phénomène s'observe dans les communes entre Yverdon et Morat, depuis l'ouverture du nouveau tronçon autoroutier.

Depuis quelques années, le prix des maisons individuelles connaît une augmentation moins forte que celui des autres types d'habitation. Le service immobilier du *Crédit Suisse* estime que cette tendance persistera sur les années à venir et prévoit une progression de la valeur des maisons individuelles

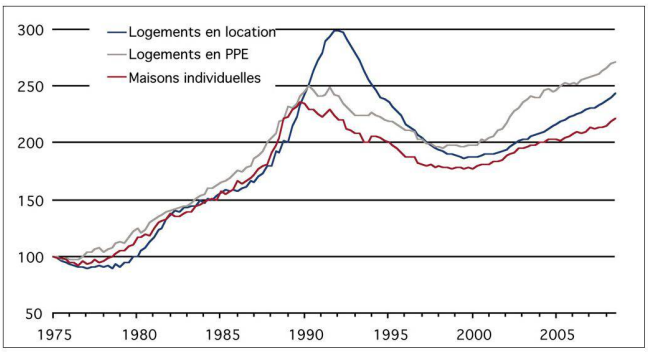
Fig. 3 : Evolution de la valeur des biens immobiliers

Fig. 4 : Evolution d'un placement type obligataire

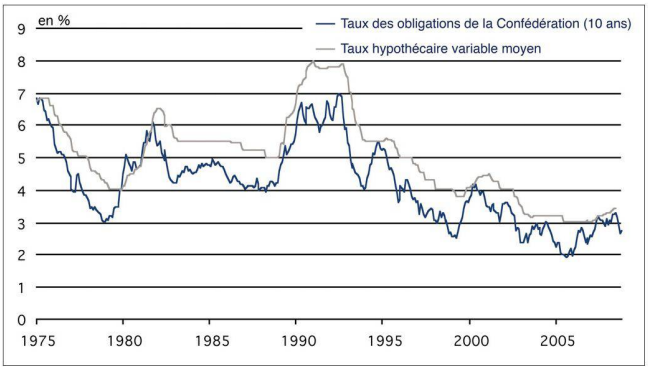
Fig. 5 : Evolution du Swiss Market Index *(SMI)*

Fig. 6 : Autorisations de construire et demandes de permis en Suisse (MI : maisons individuelles, IH : immeubles d'habitation)

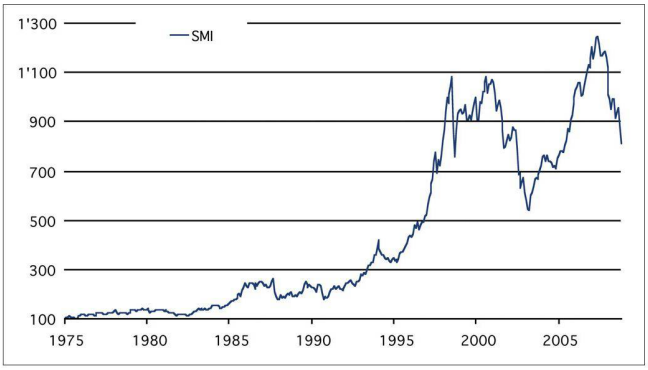
(Sauf mention, tous les documents illustrant cet article ont été fournis par l'auteur.)



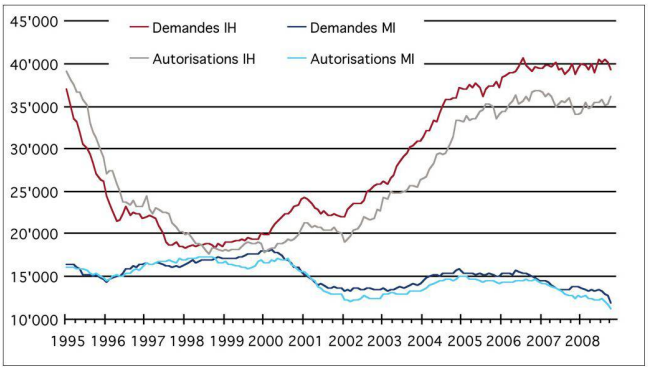
3



4



5



6

de l'ordre de 1 % en 2009, des appartements en PPE d'environ 1,8 % et des immeubles locatifs d'environ 1,5 %. Une baisse de la demande est pronostiquée, générant peu à peu une baisse de l'offre, avec une tendance différenciée pour les régions sujettes aux tendances spéculatives ou situées à proximité des centres urbains.

Le développement de la population suisse passe principalement par l'immigration. Or, les migrants s'orientent davantage vers la location que vers la propriété. Lorsqu'ils choisissent l'option de la propriété, ils s'orientent plutôt vers un bien immobilier en PPE. En outre, d'autres éléments de nature structurelle sont susceptibles de faire baisser l'attractivité des maisons individuelles. Si la politique d'aménagement du territoire en est une, l'évolution démographique aura également une influence certaine. En effet, de nombreuses personnes issues de la génération des baby-boomers – qui ont aujourd'hui entre 50-65 ans – se retrouvent seules dans leur villa avec une charge d'entretien importante, pour les extérieurs notamment. Cette génération de propriétaires a plutôt tendance à vouloir se séparer de leur bien. Dès lors, ces maisons, qui se retrouvent aujourd'hui sur le marché, sont bien souvent inadaptées en termes de taille, de confort et de performances énergétiques. Ces « lacunes » nécessitent des coûts de rénovation et de transformation importants, mais exercent également une certaine pression sur les prix.

Si, globalement, la maison individuelle reste le rêve de la famille suisse, son attractivité subit toutefois une érosion. En observant les autorisations et les demandes de permis de construire de 1995 à fin 2008 (fig. 5), on constate que la demande en matière de villas a tendance à s'éroder, ce qui n'est pas le cas pour les immeubles d'habitation, qui bénéficient d'une très forte progression. Cette courbe a de plus tendance à se stabiliser à un très haut niveau.

La sensibilité de la clientèle face aux questions liées au développement durable, à la protection de l'environnement et au réchauffement climatique s'est nettement accrue. L'acquéreur d'un bien immobilier recherche aujourd'hui une meilleure qualité d'habitat qui se traduit notamment par une volonté de diminuer la consommation d'énergie et d'économiser certains coûts. Le constructeur s'adapte à la demande et propose de plus en plus d'objets répondant aux standards de type *Minergie*. Les instituts prêteurs s'adaptent également, en faisant en sorte que les surcoûts induits par ce type de constructions ne nécessitent pas d'apport de fonds propres supplémentaires.

Bertrand Volery
Responsable clientèle privée pour le canton de Neuchâtel
Crédit Suisse, Rue du Seyon 12
CH – 2000 Neuchâtel