



GUIDE · INVESTIR

Le rendement *d'un* *immeuble*

Ce que rapporte vraiment un immeuble : chaque charge nommée, le prix confronté à la valeur de rendement, le financement au test que mènera la banque.

25 %

de fonds propres durs, au moins

5 %

le taux théorique du test bancaire

3,75 %

taux de capitalisation par défaut



01 LA MÉTHODE

Ce que rapporte *vraiment* un immeuble

Un rendement annoncé « net » ne l'est pas toujours. Notre calcul, offert sur affinites-immobilier.ch/rendement, nomme chaque charge, à partir du prix demandé, de l'état locatif, des charges non récupérables et des fonds propres.

3 %

vacance, en part des loyers

5 %

gérance, en part des loyers

1 %

entretien, en part du prix

3,75 %

taux de capitalisation

Hypothèses prudentes par défaut, à ajuster à l'objet.

02 LIGNE PAR LIGNE

De l'état locatif *au revenu net*

L'état locatif

Les loyers nets annuels des baux en cours, hors acomptes de charges. Il se vérifie sur un état signé par la gérance, les baux et les encaissements des douze derniers mois.

La vacance

Dans le canton de Vaud, autour de 1 % ou moins ; on compte 2 à 3 % pour un immeuble d'habitation bien situé, 5 à 10 % pour des surfaces commerciales.

La gérance

4 à 6 % des loyers encaissés en Suisse romande, TVA souvent en plus. À compter même si l'on gère soi-même.

L'entretien

Courant, et provision pour gros travaux ; sur un immeuble ancien, souvent 10 à 20 % de l'état locatif.

Les charges non récupérables

Assurance ECA, obligatoire dans le canton, responsabilité civile, impôt foncier communal (jusqu'à 1,5 % de l'estimation fiscale), frais de PPE.

Le revenu net

Ce que l'immeuble produit avant toute dette et tout impôt : le chiffre que regardent la banque, l'expert et le prochain acheteur.



03 PRIX ET VALEUR

Ce que vaut l'immeuble, *pas ce qu'on en demande*

Le rendement brut

L'état locatif divisé par le prix : celui des annonces, simple, et muet sur les charges.

Le rendement net

Le revenu net divisé par le prix : le seul qui compare honnêtement deux immeubles.

La valeur de rendement

Le revenu net divisé par le taux de capitalisation : la méthode des banques et des experts.

Le taux de capitalisation

En Suisse romande, souvent entre 3 et 4,5 % pour un immeuble d'habitation bien situé ; le rendement net y est souvent de 3 à 4 %. Nettement plus haut, il signale presque toujours un risque.

**Payer au-dessus de la valeur**

C'est un pari sur l'avenir, et la banque ne le finance pas : elle prête sur la plus basse des deux valeurs, le prix ou la valeur.

04 LE FINANCEMENT

Les règles des banques *pour un immeuble de rendement*

25 %

de fonds propres durs au moins : épargne, titres, donation

75 %

du prix, financement plafonné

10 ans

au plus pour ramener la dette aux deux tiers de la valeur

5 %

d'intérêts théoriques dans le test de la banque

Ces règles découlent de l'autorégulation des banques suisses depuis 2020. Le deuxième pilier ne sert jamais à acheter un immeuble de rendement ; les frais d'achat s'ajoutent, eux aussi en argent propre. Le calcul retient au moins 1 % de la dette par an d'amortissement. **La couverture du test bancaire** : la banque vérifie que le revenu net couvre 5 % d'intérêts théoriques et l'amortissement. Ce sont les loyers qui portent la dette ; sinon, elle prête moins.



05 ET SI...

L'immeuble à l'épreuve

SCÉNARIO	CE QUE L'ON TESTE
Taux à 3,5 %	Le renouvellement de l'hypothèque dans un marché plus cher
Vacance doublée	Une relocation qui traîne
Loyers en baisse de 5 %	Un marché locatif moins porteur
Entretien à 1,5 % du prix	Des travaux plus lourds que prévu

Une couverture au-dessus de 100 % dans les quatre scénarios signale un immeuble robuste. En dessous, la banque pourrait exiger un amortissement plus rapide ou des fonds propres supplémentaires au renouvellement.



Le taux de référence

Le taux de référence de l'Office fédéral du logement est à 1,25 %. Chaque hausse d'un quart de point permet en principe d'augmenter de 3 % les loyers qui y sont indexés ; chaque baisse ouvre un droit à réduction. Un changement de propriétaire ne suffit pas à relever un loyer.

06 LES LIMITES

Ce que le calcul *ne compte pas*



Les impôts

Revenu, fortune, gain immobilier à la revente : votre fiduciaire les chiffre.



Les travaux énergétiques

Un CECB de classe basse annonce des investissements.



La plus-value

Le calcul ne parie sur aucune hausse de valeur.



La forme de détention

Une société n'est pas obligatoire : la fiduciaire et le notaire répondent, nous préparons les chiffres.

Calcul indicatif : il ne remplace ni l'examen des baux ni l'expertise. Alexandre peut reprendre l'objet avec vous : baux, loyers de marché, travaux.

Faire le calcul *sur votre objet*

Le calcul de rendement est offert en ligne ; Alexandre peut ensuite le reprendre avec vous, baux et travaux en main.

TÉLÉPHONE

021 312 85 58

jour et nuit, week-end compris

COURRIEL

hello@affinites.ch

réponse sous 24 heures ouvrables



Cette prestation en
ligne

Alexandre · Affinités Immobilier
Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully

NOS PRESTATIONS



Avis de valeur



Essentiel



Premium



Commercial



Passeport



Diagnostic



Accompagnement



La Chasse