

Examen professionnel de développeurs immobiliers

Promotion immobilière – jeu de rôle

Examen oral

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Modèle de casus pour écoles

Etablissement d'un projet et démarches de réaffectation d'un immeuble commercial et administratif, sis sur un bien-fonds en droit de superficie, propriété d'une commune de plus de 130'000 habitants

Contexte

Le bâtiment, à affectation exclusive commerciale et administrative, selon le plan de zone en vigueur de la ville en question, se situe dans un environnement composé de petits commerces de quartier, à proximité d'une zone résidentielle de haut-standing.

Construit en 1950, par un architecte renommé, ledit bâtiment est soumis à certaines restrictions du recensement architectural des Monuments Historiques du canton. Les façades sont protégées en note 2 (monument d'intérêt régional) et les ouvertures (fenêtres, portes-fenêtres, porte d'entrée de l'immeuble) en note 4 (objet bien intégré) (*Les notes ou termes peuvent être différents d'un canton à l'autre*).

Vous êtes collaborateur lié au département « développement immobilier » d'une entreprise active dans le domaine de la transformation de grands complexes immobiliers. Votre rôle est de remettre en valeur cette catégorie de biens.

En votre qualité de nouveau responsable de ce département, vous rencontrez, ce jour, le Municipal, responsable des bâtiments et du service technique de la ville, propriétaire du bien-fonds, ainsi que le propriétaire du bâtiment (ce dernier étant en droit de superficie dont le terme est au 31 décembre 2030, renouvelable de 30 ans en 30 ans avec possibilité de rachat du bâtiment par le propriétaire du bien-fonds).

L'investisseur potentiel étranger souhaitant investir dans ce complexe afin de le réaffecter en restaurant et bars – dance-floors au rez-de-chaussée et en appartements de 5 x 3½ et 4 x 4½ pièces avec balcon aux étages est absent pour raisons professionnelles à l'étranger.

A ce jour, les surfaces des étages sont vides, mis à part les locaux commerciaux du rez-de-chaussée. Les locataires de ces derniers s'opposent à déplacer leur enseigne dans un autre quartier de la ville et ce, pour la pérennité de leur commerce.

./.

La typologie et les locataires des surfaces sont les suivants :

Rez-plain-pied : env. 800 m² au total, dont 350 m² loués par une agence immobilière connue de la place et 450 m² loués par une enseigne de vêtements d'un groupe international (ce locataire paie un loyer annuel fixe bas, complémenté d'un solde de loyer lié à leur chiffre d'affaires annuel). L'échéance contractuelle des deux baux est fixée au 30 septembre 2024.

1^{ème} au 5^{ème} étage : env. 280 m² par étage - bureaux. Ces locaux sont entièrement libres de bail.

Objectifs de l'entretien avec les experts

Vous rencontrez ce jour le propriétaire du bien-fonds (le Municipal des bâtiments de la ville) dont la surface est de 900 m² et le propriétaire du bâtiment pour la première fois, l'investisseur étranger n'ayant pu se déplacer, il a transmis procuration et ses objectifs pressants au propriétaire actuel de l'immeuble. Les deux propriétaires sont ouverts à la vente de ce bien.

L'investisseur étranger souhaite mettre en valeur ce bâtiment au plus vite et dynamiser de manière optimale son projet, obtenir un établissement chiffré du plan financier, un rendement suffisant pour amortir son investissement sur les travaux envisagés et un bénéfice conséquent sur les loyers des nouveaux locataires.

L'objectif de l'entretien consiste à discuter de l'état du bâtiment, des contraintes liées au droit de superficie, des mesures à prendre avec les locataires en place, les démarches envers eux, des mesures techniques (planification de chantier) pour la rénovation, des contraintes liées à l'emplacement, à l'affectation actuelle, au règlement de la zone, à la protection de l'immeuble et l'élaboration du plan financier chiffré.

Le propriétaire du bâtiment et son investisseur étranger potentiel n'ont pas de grandes connaissances sur la réhabilitation d'un immeuble, les bases légales, la stratégie à appliquer et l'investissement à fournir. Ils souhaitent connaître de votre part la procédure complète du programme de rénovation et réaffectation.

Répartition des rôles

Candidat :

Nouveau responsable du département « développement immobilier » spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et acteur dans la réalisation de complexes à affectation mixte

Equipe d'experts :

1. Propriétaire du bien-fonds (Municipalité de la ville), représenté par le Municipal (dicastère-bâtiments – service technique)

2. Propriétaire de l'immeuble en droit de superficie

Investisseur étranger absent

Lieu de la rencontre

Vous avez proposé aux propriétaires une rencontre dans les locaux de la Commune. Vous avez déjà visité l'immeuble une semaine auparavant.

Annexes : sans