

L'EXPERTISE D'UN BIEN IMMOBILIER

La plupart des sites Internet traitant d'immobilier vous proposent d'estimer un objet en ligne, de calculer la valeur de votre bien en quelques clics ou alors de prendre rendez-vous avec un de leurs experts afin d'évaluer son prix de marché, sa valeur vénale, etc...

La multiplication des offres en ligne, des sollicitations par e-mail, les différents termes utilisés prêtent à confusion. Cette situation ne permet pas toujours, pour des gens extérieurs aux métiers de l'immobilier, de faire la part des choses.

C'est la raison principale de cet article, aider à mieux comprendre et présenter l'expertise immobilière et le métier d'expert en estimations immobilières.

Qu'est-ce qu'une expertise immobilière et la différence avec une estimation

Une estimation immobilière, généralement réalisée par un courtier(ère) en immobilier est plus approximative et se base principalement sur des transactions de biens aux caractéristiques approchantes, appelés aussi « comparables » et reste moins précise. L'estimation vise à donner une fourchette de prix dans laquelle le bien pourrait être présenté sur le marché.

En revanche l'expertise immobilière consiste à évaluer avec précision et objectivité la valeur d'un bien immobilier. Elle requiert des compétences techniques, des connaissances approfondies du marché, des outils et techniques d'évaluation. Réalisée par un expert, indépendant, formé à cet effet elle a pour objectif de déterminer la valeur précise du bien expertisé.

Quand a-t-on besoin de connaître la valeur précise de son bien immobilier ?

Les raisons qui poussent à devoir connaître la valeur exacte d'un appartement une maison, un terrain ou de n'importe quel autre type de bien immobilier sont nombreuses et variées. Elles vont du besoin de prendre une décision sereine et informée lors d'un achat ou d'une vente, d'un renouvellement d'emprunt hypothécaire à des obligations légales comme en cas de succession ou de séparation.

Seul un rapport et une valeur rendus par un expert en estimations immobilières possédant la formation et les diplômes requis seront, dans la grande majorité des cas, retenus par les organismes financiers, notaires, avocats ou encore les tribunaux.

Le déroulement d'une expertise

Bien que le contenu varie en fonction des cas particuliers les grandes étapes d'une expertise immobilière sont généralement identiques.

1. Entretien et visite du bien

Afin de définir clairement le mandat et les objectifs à atteindre il est indispensable pour l'expert de rencontrer ses mandants. En général l'expert se déplacera chez le client et en profitera pour visiter le bien. Cette rencontre « physique » et l'interaction personnelle entre les clients et l'expert est indispensable pour bien appréhender leurs attentes et besoins. Tout comme la visite physique permet de bien s'imprégner des caractéristiques, qualités du lieu et de son environnement.

Les principales caractéristiques auxquelles l'expert va s'intéresser lors de la visite sont :

- La localisation du bien
- La topologie du terrain
- L'environnement
- La taille de la parcelle
- La surface habitable
- La qualité de construction
- La qualité des finitions,
- Les aménagements extérieurs

C'est à cette étape que l'expert va mettre à profit ses connaissances de la construction et de l'environnement local acquises par expérience et lors de ses formations.

2. Détermination de la méthode d'évaluation

En fonction du type d'objet et des objectifs déterminés lors de l'entretien l'expert va choisir la méthode d'évaluation la plus pertinente.

En complément des points étudiés à l'étape précédente l'expert va s'intéresser en priorité aux éléments suivants :

- Le destinataire de l'expertise
(banques, assurances, tribunal, acquéreur potentiel, etc...)
- Les données de marché
- La situation économique
- Les perspectives d'évolution
- L'environnement légal

3. Les différentes techniques d'évaluation

L'expert a à sa disposition diverses méthodes d'évaluation d'un bien immobilier. Le choix de la plus pertinente va dépendre, du type d'objet et de valeur recherchée découlant des objectifs visés et du destinataire de l'expertise. Vous trouverez ci-dessous un bref descriptif des principales méthodes d'analyse.

La méthode de la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque également appelée valeur de remplacement consiste à déterminer la valeur d'un bien via son coût de reconstruction à neuf. Elle est déterminée par l'addition de la valeur du terrain, du coût de reconstruction des bâtiments, des aménagements extérieurs ainsi que de frais annexes aussi appelés frais accessoires. On retranche de la valeur à neuf la vétusté déterminée par l'expert pour obtenir une valeur à ce jour.

Son avantage est de tenir compte de la variation des coûts du terrain et de construction. Cette méthode est utilisée dans presque toutes les expertises car il est primordial d'évaluer les coûts de construction et d'aménagement.

La méthode de la valeur par comparaison

Dans ce cas il s'agit de déterminer la valeur en comparant le bien avec des objets similaires vendus récemment dans le quartier ou la région. Cette méthode est la moins précise. Il est difficile de trouver des objets aux caractéristiques identiques voire suffisamment similaires.

Cette méthode est utilisée pour les biens d'habitation et non de rendement.

La méthode de la valeur hédoniste

Il s'agit d'estimer une valeur marchande par comparaison statistique des biens effectivement vendus. Cette méthode donne une valeur à chaque caractéristique d'un bien. L'addition de ces valeurs donne le prix du bien.

Pour que les chiffres obtenus soient valables cette technique ne peut être utilisée que dans des régions et sur des objets où le nombre de transactions est suffisant notamment les grands centres, les maisons individuelles et appartements en PPE.

C'est la méthodologie utilisée par les grands groupes d'évaluation tels que Wuest & Partners, CIFI et FPRE.

La méthode de valeur de rendement

Cette méthode est utilisée pour les biens loués ou ayant vocation à l'être.

L'approche se base sur la capacité d'un bien immobilier à générer des revenus locatifs. La base de cette technique consiste à capitaliser à un certain taux, construit en fonction de la conjoncture et du risque (implicite à l'objet, l'emplacement, etc..), les revenus bruts générés, diminués des charges et autres dépenses. Cette méthode peut être statique (calculée sur une année) ou dynamique, méthode des discounted cash flows (DCF), prenant en considération les flux financiers futurs (sur 5-10-15 ans ou plus) actualisés au jour de l'évaluation pour tenir compte du facteur temps.

La méthode de la valeur PPE

Méthode utilisée pour les appartements en copropriété. Elle consiste à calculer la valeur du bien en multipliant la surface habitable de l'objet par un prix au m2 en tenant compte de la vétusté du bien et des parties communes de l'immeuble. Cette technique est un mélange entre les méthodes de la valeur intrinsèque, hédoniste et de comparaison.

Établissement du rapport et entretien final

Sur la base de toutes ses observations et calculs l'expert établit et présente un rapport détaillé et circonstancié expliquant ses choix et postulats de manière claire et bien sûr justifiant la valeur retenue.

Conclusion

L'expertise immobilière reste basée sur des hypothèses et des données historiques, qui sont influencées par la sensibilité de l'expert et les conditions du marché. Néanmoins un expert diplômé est formé à la mise en œuvre de techniques reconnues, éprouvées. Il est à même de compiler les informations disponibles pour fournir une évaluation la plus rigoureuse possible. De plus l'expert diplômé est tenu à des règles déontologiques strictes notamment concernant son indépendance et l'absence de conflits d'intérêts. Une expertise immobilière effectuée par un expert diplômé reste l'outil le plus précieux et reconnu pour déterminer la valeur précise de votre bien immobilier.

Maurice Baruh
MB & ASSOCIES SARL
www.experts-immobilier.ch
Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral