



Sandra Giampetrucci

GROS PLAN EXPERTISE D'UN BIEN

Comment faire évaluer son bien immobilier ?

L'indispensable expertise

Connaître le prix de son bien immobilier n'est jamais chose aisée. De nombreux paramètres entrent en ligne de compte comme la connaissance du tissu économique et social de la région pour pouvoir établir un prix cohérent. S'entourer d'un expert neutre dans ce genre de situation est donc judicieux.

Un expert en immobilier doit bien connaître sa région et ses spécificités.



d'un bien immobilier

Une maison à la campagne, un appartement en ville, mais aussi un immeuble de rendement ou un logement au sein d'une PPE: chaque bien immobilier a un prix spécifique en fonction de sa situation, de ses caractéristiques intrinsèques et de sa vétusté. Connaître cette valeur est un élément précieux quelle que soit la situation du propriétaire. Qu'il veuille vendre, acheter, changer de vie ou lors de situations plus délicates comme un divorce ou une succession, le propriétaire ou l'acheteur peuvent souhaiter connaître la valeur d'un bien au plus près de la réalité du marché.

Sur le sujet, tous les experts sont unanimes. Une expertise immobilière a une durée de vie limitée, généralement entre six mois et une année maximum, car elle est liée au contexte économique en constante mouvance. L'idéal serait donc de faire réévaluer son bien tous les trois à cinq ans. «La valeur immobilière a des courbes de fluctuation, reconnaît Yves Cherpillod, directeur de la région Lausanne et associé chez Cardis Immobilier. Il existe pourtant une valeur linéaire sur laquelle on peut se fier. On évalue entre 1 % et 1,5 % l'augmentation linéaire depuis 1945 à nos jours. Donc chaque année, un bien immobilier va prendre 1,5 % d'augmentation». D'autres éléments externes vont venir se greffer sur cette variation linéaire soit en augmentant la valeur du bien, soit en la péjorant. À titre d'exemples, si des travaux d'entretien sont effectués régulièrement, le bien va prendre de la valeur, mais si la vue est entravée par la construction d'un nouvel immeuble, alors son prix va être revu à la baisse. «Il existe de nombreux facteurs d'influence, comme par exemple des changements de zones ou des modifications de contexte d'ordres politique



© Photos Céline Michel



ou économique, d'où l'importance d'avoir une vision à douze mois», reconnaît Yves Cachemaille, expert breveté chez iConsulting à Lausanne. Pour ce dernier, il y a une distinction à faire entre une estimation et une expertise. «Les courtiers procèdent souvent par comparaison avec des biens similaires qu'ils ont déjà vendus dans la région. Un ex-

Une expertise permet au vendeur de connaître la valeur de son bien au moment de le mettre en vente.

Connaître le prix du marché est un élément précieux quelle que soit la situation du propriétaire.

pert va aller beaucoup plus loin dans l'appréciation qualitative et juridique. Il ne procédera pas à la vente pour qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêt».

Quel est le meilleur interlocuteur?

Une question se pose, alors: de quelle nature doit être cet expert? «Il doit être neutre, précise Yves Cherpillod. Un bon



Maison à vendre à Jongny dans un cadre idyllique.

expert passe des heures à élaborer son expertise et à la fin il délivre son rapport avec une conclusion et son appréciation. A titre d'exemple, il précisera dans la conclusion que la maison en question, mise sur le marché à un million de francs, est estimée à 950 000 francs. Mais que compte tenu du marché du jour, des avantages qu'elle offre et de son positionnement, elle pourrait faire l'objet d'une surenchère de 3 à 5%». Il y a 20 ans, les propriétaires s'adressaient à des architectes ou des ingénieurs pour ce genre de mandat, mais depuis 15 ans le métier s'est professionnalisé. Un brevet fédéral a été mis en place tout comme une certification ISO. «C'est un métier qui se réglemente. Sur le marché, il y a de plus en plus de gens formés. Il y a maintenant des règles déontologiques, des «best practices» et des formations continues par le biais de séminaires et de conférences, permettant à chacun de mettre à jour ses connaissances. Il y a tout pour bien faire», souligne l'expert d'iConsulting. Que ce soit par le service d'expertise au sein d'une banque, par un courtier ou un expert neutre, tous sont unanimes: il faut absolument connaître sa région!

3 questions à:

Yves Cachemaille, expert chez iConsulting

Quels sont les objets les plus spéciaux que vous avez dû expertiser?

Du fait de notre expérience en la matière, les cas véritablement compliqués sont assez rares, mais il nous arrive régulièrement de devoir expertiser de grands complexes immobiliers, d'importants développements industriels ou commerciaux, ainsi que des terrains appartenant à des collectivités publiques. D'autres objets peuvent être encore plus atypiques comme des plans d'eau, des bâtiments publics, des hôtels ou des cliniques. L'évaluation des terrains agricoles ou viticoles présentent des particularités que peu d'experts maîtrisent. On parle ici de valeur de rendement agricole dans la mesure où la méthodologie de calcul de ce type d'objets ne répond

pas aux mêmes règles que les objets usuels. Dans ces cas-là, il vaut mieux en tant que client s'adresser à des organismes spécifiques comme Prométerre, qui sont spécialisés dans ce genre d'expertises.

Quels sont les outils à disposition pour évaluer une villa ou un immeuble de rendement?

Pour la villa et la PPE, les outils hédonistes tels que ceux développés par plusieurs entreprises spécialisées peuvent donner des résultats satisfaisants, pour autant que l'appartement ou la villa se trouve dans un marché assez liquide – c'est-à-dire dans lequel il y a un nombre suffisant de transactions observées – pour déterminer une



valeur pertinente. Quant aux immeubles de rendement, ils sont évalués par le biais de méthodes statiques (valeur de rendement) ou dynamiques, telle la DCF (Discounted Cash Flow), dont le principe est de planifier

sur des périodes plus ou moins longues les rentrées et dépenses futures, ceci en regard des évolutions économiques attendues. Cette méthode est privilégiée par certains investisseurs institutionnels.

Doit-on toujours demander une contre-expertise?

Si les circonstances le demandent, comme dans le cas d'un divorce ou d'une succession conflictuelle, il est conseillé d'avoir deux expertises.

C'est une condition sine qua non pour établir une expertise qui tienne la route, car il est tout aussi dangereux de sous-estimer un bien que de le surestimer.

«C'est un métier qui se régleme. Sur le marché, il y a de plus en plus de gens formés.»

Yves Cachemaille, iConsulting

«Un bien qui reste plus de six mois sur le marché est un mauvais signe, précise Yves Cachemaille. C'est souvent à ce moment-là qu'on commence à baisser le prix, mais il est possible que le client potentiel préférera encore attendre un peu, car il se dit que le prix va encore diminuer. A contrario, si l'on vend l'objet la première semaine, il y a de fortes chances pour qu'il ait été sous-évalué. Il faut trouver le juste milieu que seul un connaisseur de la région pourra soupeser». Pour l'expert, il convient de poser beaucoup de questions, d'aller au contact des autres professionnels de l'immobi-



© Photos Céline Michel

lier et surtout de s'entourer de confrères confirmés. «Il faut éviter de faire une expertise seul dans son coin et toujours confronter son travail à un deuxième avis, à un autre regard. Chez iConsulting, aucune expertise n'est établie sans l'avis d'un deuxième, voire d'un troisième collègue expert.» Pour Laurent Jagou, courtier et responsable d'agence chez Domi-

En cas de divorce ou d'une succession conflictuels, il est conseillé de demander deux expertises.



ANNONCE



Survit à tous les péchés de la mode.

Extrêmement durable et innovation unique: Les NOUVELLES machines à laver et à sécher Schulthess-Spirit ont fixé des normes importantes dans le lavage et le séchage.

- Système 3D
- 3D-Powerclean, Repassage-Finish, Quickwash, Pollenclean et beaucoup d'autres programmes spéciaux
- Fonctionnement extrêmement simple

Développé et produit dans l'Oberland zurichois, disponibles chez les revendeurs ou sur www.schulthess.ch.



SCHULTHESS

La lessive. Le savoir-faire



© Photo Céline Michel

La formation

Depuis plusieurs années maintenant, un brevet fédéral d'expert en estimations immobilières est dispensé aussi bien par l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) que par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI). Cette formation est organisée tous les deux ans et dure entre 16 et 18 mois suivant l'institut choisi. «Cela devenait indispensable de professionnaliser le métier car le domaine devient de plus en plus complexe», reconnaît Murielle Girardin, directrice des formations de l'USPI. Cette filière connaît un succès grandissant principalement auprès des experts de la

branche, mais aussi de plus en plus auprès des métiers issus du courtage. «Pour chaque bien à expertiser, il existe une méthode spécifique. Il est important de connaître ces différentes méthodes. La formation continue est également fortement conseillée car les lois changent très vite», souligne Karin Joergensen Joye, directrice de la «SVIT School» pour la Suisse romande. Ce brevet aborde différentes matières comme le droit, les connaissances de la construction et les différentes méthodes d'estimation immobilière, notamment les facteurs d'influence, la mathématique financière, la méthode hédoniste ou encore les servitudes.

A Saint-Légier, le Château d'Hauteville est à vendre pour quelques dizaines de millions...

cim Nyon, «seul un professionnel pourra donner une valeur réaliste. Deux critères sont cependant à exiger: d'une part le niveau de formation; selon moi, une certification USPI est un minimum à attendre de l'agent immobilier. Un brevet fédéral constitue néanmoins une indéniable plus-value dans la méthodologie et les outils d'évaluation que le courtier aura à utiliser pour rendre son rapport. D'autre part, le professionnel doit avoir plusieurs références dans la région pour véritablement donner des valeurs qui

Une expertise immobilière a une durée de vie limitée.

reflètent le marché. Sauf pour des objets très spéciaux, c'est l'expert régional qui sera le plus à même d'évaluer les particularités de l'objet à vendre». Yves Cachemaille ajoute que les métiers de courtier et d'expert en immobilier sont complémentaires: «De manière à éviter un évident conflit d'intérêt, l'expert qui a réalisé l'expertise ne doit pas prendre part à la commercialisation du bien. Une fois l'expertise réalisée, le client prendra alors contact avec un courtier formé, de bonne réputation et actif dans la région,



© Photos Céline Michel

La proximité d'une école, de commodités ou de transports publics peut influencer le prix d'un bien immobilier.

qui saura le guider et le conseiller avec bienveillance lors de ses démarches.»

Chaque information est vérifiée sur place

Plusieurs éléments influencent le prix d'un bien immobilier. La situation géographique, la qualité des matériaux utilisés, la vétusté, les travaux d'entretien, le bilan énergétique sont autant de facteurs à mettre dans la balance. Les lois, ainsi que les développements futurs ou possibles du quartier doivent aussi être pris en compte. La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) illustre parfai-

«Le travail consiste également à se renseigner sur la situation géographique, s'il y a des commodités à proximité, des écoles ou encore des transports publics.»

tement la nécessité d'anticiper des changements, comme la densification des zones urbaines, lors d'une expertise. Pour le courtier Yves Cherpillod, c'est d'abord la situation qui prime, puis les commodités et le calme et ensuite la vue. «Sur l'arc

3 questions à:

Yves Cherpillod, directeur de région Lausanne chez Cardis-Sotheby's

Quand doit-on faire évaluer son bien immobilier selon vous?

Il faut impérativement faire évaluer son bien immobilier lorsque l'on veut vendre ou acheter. On constate cependant que 40 % des expertises sont réalisées lors d'un divorce. Mais en tout temps, un propriétaire peut faire évaluer son bien. 90 % des gens, lorsqu'ils achètent, n'ont pas une vision claire de ce que le marché immobilier offre en terme de valeur immobilière. A mon avis, il faudrait faire requalifier son bien tous les 5 ans afin de connaître l'évolution du marché. Un propriétaire conséquent avec lui-même devrait le refaire évaluer régulièrement.

L'expertise d'un bâtiment professionnel est-elle plus compliquée que celle d'un bien privé?

L'expertise d'un bâtiment professionnel, type bureaux ou usine, est assez complexe, car les critères d'évaluation sont différents. Une fois de plus, cette démarche demande d'avoir des références qui sont liées à la location de ce genre d'objets. Certaines arcades commerciales, par exemple, peinent à se remplir. Il faut donc en tenir compte dans l'expertise. Et c'est un facteur qui a une influence négative sur le prix. On doit tenir compte également du taux hypothécaire, des charges d'exploitation et de la typologie des bureaux. Le risque est par exemple plus grand s'il n'y a qu'un seul locataire dans un grand espace que si cet espace est divisé



en cinq plus petites entités qui permettent d'avoir cinq locataires différents.

Les propriétaires ont-ils tendance à vouloir plus que le prix réel de leur bien?

L'exercice de l'expertise est toujours difficile.

Prenez cinq experts. Vous pouvez être sûr qu'il y aura cinq avis différents sur la valeur marchande. Quant au propriétaire du bien qui en espère évidemment souvent davantage, il faut trouver les arguments convaincants et lui faire comprendre qu'en vouloir trop n'est pas forcément avantageux, car le bien risque de ne pas se vendre. Il faut être au plus proche de la valeur réelle.

lémannique, la vue est un élément important du prix qui peut varier de 10% à 20% uniquement pour cette raison.»

Pour commencer son analyse, l'expert va dans un premier temps se renseigner sur le bien. Il demandera au propriétaire de lui fournir la police d'assurance ECA. Beaucoup d'informations sont également disponibles en ligne comme le plan cadastral et le feuillet du registre foncier. Ce dernier peut être considéré comme le passeport biométrique d'un bien immobilier. Tous ces éléments vont lui donner une idée générale sur le genre de bien qu'il aura à analyser. Cela lui permet aussi d'être attentif à certains points qu'il devra vérifier sur place, comme par exemple les servitudes. Dans un deuxième temps, il va donc se rendre sur place, afin de tenir compte de l'environnement et des contraintes telles que, par exemple, la présence d'une ligne à haute tension. Son travail consiste également à se renseigner sur la situation géographique, s'il y a des commodités à proximité, des écoles ou



encore des transports publics. Il attachera aussi une importance à la qualité des matériaux de construction utilisés et aux possibles reconversions du bien. «Nous devons impérativement nous renseigner

C'est en se rendant sur place que l'expert pourra constater une spécificité telle qu'une ligne à haute tension.



ANNONCE

5 bonnes raisons d'opter pour le raccordement domestique de Swisscom.

Accès Internet rapide, TV numérique et téléphonie: pour votre nouveau raccordement domestique, misez sur le numéro 1.

-  **Viabilité**
-  **Gratuité***
-  **Choix de l'opérateur**
-  **Affirmé**
-  **Tout d'un seul tenant.**

swisscom.ch/raccordement



swisscom

auprès des communes pour savoir s'il y a des changements de zones prévus ou des projets de constructions», souligne l'expert.

Quelles méthodes utilisées?

Si l'approche de base est identique pour évaluer une villa, une PPE, un immeuble locatif ou autre, certains éléments revêtent une plus grande importance. En prenant l'exemple d'une villa, l'expert se basera sur sa valeur intrinsèque, c'est-à-dire le prix du terrain, ajouté à celui du coût du bâti et des aménagements extérieurs. Pour une PPE, le prix d'un appartement sera évalué en fonction de sa surface et d'un prix au mètre carré fixé en comparaison avec des objets similaires vendus récemment. «Pour les appartements en PPE, la lecture du règlement de copropriété, des comptes, notamment au niveau du fonds de rénovation, et des derniers procès-verbaux donneront aussi des informations importantes sur les prochains travaux prévus ainsi que sur la qualité des relations entre les copropriétaires», souligne Yves Cachemaille. Quant aux immeubles d'habitation ou commerciaux, ils sont évalués par le biais de leur valeur de rendement. Le rendement locatif annuel de l'immeuble est

pris en compte, duquel sont déduits les frais d'exploitation, d'entretien et de provision pour les travaux futurs. L'expert observera également l'adéquation des loyers au marché, la stabilité des revenus et des charges, les possibles reconversions ou les possibilités de développement ainsi que la «qualité» des locataires. Il arrive aussi de devoir expertiser des objets aussi atypiques qu'un château. Un objet particulier à évaluer car rien de comparable ne se construit plus aujourd'hui. «Ce sont des objets d'amateurs. Le prix dépendra de la vitesse à laquelle le cœur de l'acheteur battra», reconnaît l'expert d'iConsulting.

Les liens utiles

Pour la formation: le SVIT (www.svit-school.ch) ou l'USPI (www.uspi-formation.ch)
Où trouver les experts:
CEI (Chambres d'experts en estimations immobilières www.cei.ch); SIV (Association suisse des estimateurs immobiliers www.siv.ch); SVIT (Chambre suisse des experts www.svit.ch)

3 questions à:

Laurent Jagou, courtier et responsable d'agence à Domicim Nyon

Quelle est la procédure à suivre, lorsqu'un propriétaire veut vendre son bien?

Chez Domicim, le client peut s'adresser à l'agence de son choix qui va faire le relais et donner les coordonnées au bureau de la région concernée. L'estimation comprend une visite des lieux et la remise d'un rapport qui détaille avec précision les divers éléments qui composent le prix. Cette estimation est gratuite chez Domicim. La mise en vente du bien se discute avec le propriétaire, avec qui nous définissons également une stratégie de vente: publication, affichage du prix, organisation des visites, etc. Ensuite le propriétaire sera tenu au courant de l'entier du processus

de commercialisation grâce à un accès 24h/24 à une page web qui détaille les actions du courtier. Un reporting sous forme d'un rapport de travail est également envoyé à fréquence régulière. Tous ces éléments sont paramétrables et nous travaillons véritablement à la carte.



deux critères essentiels, tels que la situation et le contexte économique. Mais encore une fois, il serait inopportun de considérer une valeur avec ces deux seuls critères.

Le bilan énergétique est-il indispensable pour évaluer le prix d'un bien immobilier?

Un tel rapport est utile pour apprécier les qualités énergétiques des constructions, mais n'est pas encore systématiquement demandé. Des discussions sont en cours dans certains cantons pour rendre obligatoire cette analyse lors du processus de vente. Il constitue certainement une source de renseignements des plus utiles.

Quels sont les détails auxquels il faut prêter une attention particulière?

Il est difficile d'isoler quelques détails, car l'ensemble du bien immobilier participe à la valeur finale. Néanmoins, nous pouvons isoler