

L'avis de l'expert

Le contenu du rapport d'expertise

Alexia Gillard

Directrice de Khephen SA, membre du comité de la CEI



Afin de connaître la valeur de votre bien, vous avez décidé de commander une expertise immobilière auprès d'un expert immobilier agréé. Rendez-vous est pris pour une visite de votre propriété et vous vous interrogez sur le contenu du rapport qui vous sera remis à la suite de cela.

L'expert immobilier a pour mission de vous indiquer la valeur vénale de votre bien à la date du rapport. Rappelons ici la définition: «La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.» (source: CEI).

Pour déterminer cette valeur, l'expert va auditer votre bien. Une visite est donc nécessaire lors de laquelle il vous posera des questions sur l'historique de votre propriété, ses éventuelles rénovations et agran-



L'expert immobilier examine un bien dans les détails techniques, mais aussi juridiques, économiques et situationnels. GETTY IMAGES

dissements. Il poursuivra son travail par la recherche approfondie de divers documents auprès des administrations. L'expert se doit de couvrir les aspects juridiques, économiques, techniques et situationnels de votre propriété. Bien au-delà d'un simple prix estimé subjectivement, il se doit d'étayer ses calculs afin de démontrer le raisonnement aboutissant à la fixation de la valeur vénale qui vous est indiquée dans le rapport.

Ainsi, vous allez retrouver ou parfois découvrir des éléments comme les servitudes et leur impact sur la valorisation de votre maison. Par exemple, une servitude de vue en faveur de votre voisin vous interdit de

construire sur un périmètre de votre jardin, ce qui dégrève la valeur de votre terrain. En revanche, vous pourriez bénéficier de droits à bâtir insoupçonnés, car la densité de votre quartier a augmenté. L'expert se doit de valoriser votre bien sur la base d'une utilisation optimale de ses possibilités constructibles.

Les risques situationnels seront également identifiés, comme une pollution des sols. Les risques naturels du type zone de crue, d'avalanche, de laves torrentiels ou d'effondrement de terrain seront également indiqués.

La situation géographique dans laquelle est localisé votre bien déterminera l'attrait et donc le prix de votre

terrain. Les facilités d'accès (routes, trains, transports en commun et distance à un aéroport) seront analysées. La microsituation permettra de juger le bruit, la vue et les commodités alentours qui ont également une grande influence sur la valorisation.

Une fois ces éléments analysés et listés, l'expert choisira la méthode d'estimation adéquate en fonction du bien. Il se pourrait qu'il passe par plusieurs approches en termes de calcul avec divers scénarios qui seront tous clairement expliqués. Chaque chiffre posé comme le prix au m² de terrain, la valeur des constructions, le loyer ou le taux de capitalisation sera étayé avec des comparables (loyer du marché, ventes réalisées) ou à travers une explication rationnelle «à dire d'expert».

Finalement, l'expert se positionnera sur la méthode et la valeur retenue de par sa connaissance du marché et des investisseurs potentiels.

Vous recevrez ainsi un rapport de plusieurs pages contenant cartes, rapport photos, explications et calculs qui aboutissent à la fixation de la valeur de votre bien. Parfois, c'est une fourchette de prix qui pourrait vous être indiquée.

Soulignons que l'éthique et la déontologie de l'expert sont primordiales. Une totale indépendance par rapport au vendeur et à l'éventuel acquéreur est nécessaire. L'expert se doit de se récuser le cas échéant.

www.cei.ch

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



La part grandissante de la durabilité dans l'immobilier

Dire que le marché de l'immobilier doit être un acteur majeur de la transition énergétique est une évidence. Entre les Objectifs de développement durable de l'ONU et la Stratégie énergétique 2050 du Conseil fédéral visant à atteindre la neutralité carbone, il y a de quoi faire.

Car, faut-il le rappeler, l'immobilier représente à l'heure actuelle 40% des émissions de CO₂ et une consommation de l'ordre de 50% des énergies par les bâtiments en Suisse. La question n'est donc plus de savoir s'il faut prendre le taureau par les cornes, mais comment l'attraper.

Plusieurs initiatives, sous forme de programmes d'accompagnement et de formations, ont été créées dernièrement pour les professionnels de l'immobilier, comme l'indiquait un panel d'intervenants invités à s'exprimer lors d'un déjeuner-débat organisé sur le SVIT Romandie en février dernier.

Un constat s'impose: près de deux tiers des bâtiments sont chauffés aux moyens d'énergies fossiles, et le taux de rénovation des bâtiments en Suisse n'est que de 1% par an, alors que les projections estiment que ce taux devrait être deux à trois fois élevé

pour espérer atteindre les objectifs de la Confédération.

Mais les comportements changent. De plus en plus d'investisseurs sont sensibles à la question de la durabilité dans leurs choix d'investissements et constituent leurs portefeuilles en prenant en compte les critères ESG: environnementaux, sociaux et de gouvernance. Les gérants d'immeubles, les propriétaires et les occupants ont aussi leur rôle à jouer. Car chaque action, chaque geste compte, aussi anodin puisse-t-il paraître. De plus en plus de locataires et de propriétaires font de

rénover entrer les critères de durabilité dans leur grille d'analyse lors du choix de leur lieu d'habitation ou de leur acquisition.

À n'en pas douter, le marché immobilier doit - et va - évoluer dans cette direction dans les prochains mois et années. Compte tenu de la forte empreinte du bâti dans les émissions de CO₂ et les consommations d'énergie, toute évolution positive de la branche aura un impact matériel sur notre environnement

www.svit-romandie.ch