DERRIÈRE LA VALEUR

DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER, TOUT COMMENCE GÉNÉRALEMENT PAR UNE « SIMPLE » QUESTION : COMBIEN VAUT RÉELLEMENT MON BIEN ? L'ESTIMATION DE SA VALEUR DE MARCHÉ N'EST PAS LE FRUIT DU HASARD, BIEN AU CONTRAIRE. SELON LE TYPE DE BIEN, LA MÉTHODE D'ÉVALUATION PEUT CHANGER RADICALEMENT.

CEI - Chambre suisse des Experts en estimations immobilières
Samia SHAUKAT
Experte immobilier avec brevet fédéral

Les plus courantes sont les méthodes comparatives qui consistent à analyser les prix de vente récents de biens similaires dans une même région. A noter que l'accès à des données transactionnelles est relativement disparate selon les cantons. Si ces méthodes sont particulièrement efficaces pour les logements standards, tels que des appartements ou des maisons sans caractéristiques atypiques, elles deviennent moins pertinentes pour des biens peu communs. Dans ce cas, il est préférable de recourir à d'autres méthodologies. À titre d'exemple, pour les villas de luxe, où il existe peu de comparables, la méthode par les coûts est la plus adaptée. Elle consiste à calculer le prix de reconstruction du bâtiment à neuf, puis à le corriger en fonction de la vétusté, en y ajoutant les aménagements extérieurs, les éventuels frais annexes et, dernier point mais non des moindres, la valeur du terrain.

Mais qu'en est-il d'une maison mise en location ? La première intuition pourrait pousser à privilégier une évaluation basée sur le rendement. Or, en matière de valeur de marché, la question à se poser est la suivante : Quel usage en ferait le plus grand nombre d'acquéreurs potentiels ? Dans la majorité des cas, une maison est achetée pour y vivre, et non comme placement financier, d'où le terme « bien de jouissance ». La rentabilité à capitaliser est d'ailleurs souvent nettement trop basse pour refléter l'entièreté de la valeur. C'est pourquoi, même occupée par des locataires, elle est généralement estimée selon la méthode par les coûts plutôt qu'à partir de sa valeur de rendement. À l'inverse, lorsqu'un bien est clairement acheté dans une logique d'investissement, comme un immeuble d'habitation, on utilise essentiellement les méthodes de rendement. Celles-ci peuvent être statiques ou dynamiques et consistent à estimer la valeur du bien en actualisant des produits nets par un taux dit d'escompte. La plus couramment utilisée est la méthode des Discounted Cash Flows (DCF), qui représente une projection de flux financiers (loyers, charges et travaux notamment) sur un horizon-temps donné, qui sont ensuite ramenés à leur valeur actuelle.

Mais qu'en est-il d'un terrain nu constructible ? Son évaluation repose sur le potentiel qu'il pourra générer dans un avenir proche. On part alors de la valeur future estimée en fonction du développement qui pourrait y être réalisé, puis on en déduit tous les coûts nécessaires à sa réalisation tels que travaux (honoraires compris), frais divers et marge du promoteur. Ce calcul permet d'obtenir la valeur du terrain selon une approche connue sous le nom de méthode à rebours. Cette dernière offre une valeur de marché plus réaliste que l'approche comparative, souvent moins adaptée en raison des caractéristiques très diverses des terrains (forme, pente, densité, gabarit, etc.), réduisant l'échantillon de comparables disponibles.

Pour conclure, en matière d'estimation, il n'existe pas de vérité absolue. Plusieurs méthodologies peuvent d'ailleurs être appliquées à un même bien afin de corroborer le résultat final. Ce qui compte, c'est avant tout une compréhension fine du bien, de son environnement, ainsi que la pertinence du choix des approches utilisées. C'est uniquement à cette condition que chaque transaction peut s'inscrire dans la durée et la confiance, tout en reflétant la véritable notion de valeur de marché.

Vous recherchez un expert immobilier qualifié et professionnel dans votre région ? ***www.cei.ch.***