LA MESURE DU DOUTE

« MON VOISIN A VENDU À MILLE DEUX CENTS FRANCS LE MÈTRE CUBE. » LA PHRASE TOMBE SUR LA TABLE COMME UNE PREUVE. ELLE NE PROUVE POURTANT RIEN. DERRIÈRE CHAQUE RATIO IMMOBILIER SE CACHENT DES NORMES, DES CONVENTIONS ET DES CHOIX QUE PERSONNE NE PRÉCISE JAMAIS. LES DÉBUSQUER, C'EST LE QUOTIDIEN DE L'EXPERT EN ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES. ET CE N'EST QUE LE DÉBUT DE SON TRAVAIL.



Coralie SIRONI, Porrentruy, experte en estimations immobilières avec brevet fédéral.

Le chiffre a quelque chose de rassurant. Il est net, il est rond, il se retient. Mille deux cents francs le mètre cube. On le répète au repas de famille, on le brandit devant son banquier… et personne ne demande d'où il sort. Dommage: un ratio, c'est une fraction, un prix divisé par un volume. Deux nombres… deux occasions de se tromper.

Commençons par le haut de la fraction: le prix. En Suisse, les coûts d'un chantier se rangent dans des tiroirs numérotés, le Code des frais de construction (CFC). Le tiroir 0, c'est le terrain; le 1, les travaux préparatoires (démolir la vieille grange); le 2, le bâtiment; le 4, les abords (place, haie, terrasse); le 5, taxes, émoluments et intérêts du crédit. Restent les honoraires. Eux, ils voyagent. Certains architectes les logent dans le tiroir 2; d'autres les répartissent au prorata; d'autres encore les exilent dans le 5. Aucun n'a tort… et c'est bien là le problème. Trois confrères, trois prix au mètre cube, un même bâtiment. L'eCCC-Bât, plus récent que le CFC, a tranché: frais d'étude et TVA y ont chacun leur poste.

D'où la question qui fâche: le voisin, lui, a ouvert combien de tiroirs ? Et la TVA, dedans ou pas ?

Passons sous la barre: le volume. Un cube, c'est un cube, croit-on. Sauf qu'il n'existe pas qu'une façon de le mesurer: la norme SIA 416, en vigueur depuis 2003, et la vénérable SIA 116 de 1952, qui hante encore les tabelles. Avant-toits, combles perdus, sous-sols: chacune trace la frontière ailleurs. Comme si l'on pesait quelqu'un en maillot de bain, puis en manteau d'hiver. Les deux pesées sont exactes; le patient, lui, n'a pas changé.

Même piège avec le prix au mètre carré, qui parle pourtant à tous. Surface brute ? Surface nette ? Surface utile ? Et les balcons, ils comptent pour quelle part ? Selon la définition retenue, un appartement varie de 10 à 20 % sans qu'on ait poussé un mur. Rendement brut et rendement net, c'est votre salaire brut et ce qui atterrit sur votre compte. Le taux de capitalisation, lui, condense en une décimale l'emplacement et le risque; déplacez-la d'un demi-point et la valeur d'un immeuble bouge de centaines de milliers de francs. Autre malentendu tenace: il n'existe pas une valeur, mais des valeurs. Vénale, d'assurance, fiscale, de gage: quatre questions différentes, aucune raison qu'elles tombent juste. Confondre la valeur fiscale et le prix du marché reste un méchant classique du partage successoral; rarement la meilleure façon de rester en bons termes avec sa fratrie.

Reste l'essentiel. Un rapport d'expertise, c'est le bilan de santé d'un bien. Le chiffre final, c'est le poids sur la balance: utile, mais ce n'est pas le diagnostic. L'entretien repoussé pendant quinze ans, la servitude oubliée au registre foncier, les droits à bâtir non utilisés… autant d'éléments qui pèsent souvent plus lourd que le montant. Nous ne prétendons pas détenir LA valeur. Nous nous engageons à dire d'où vient la nôtre, à quelles conditions elle tient, et à l'écrire noir sur blanc pour qu'un notaire ou un héritier refasse le chemin. C'est moins spectaculaire qu'un algorithme qui répond en huit secondes… mais l'algorithme, lui, n'est jamais monté aux combles.

cei
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

CEI - CHAMBRE SUISSE DES EXPERTS EN ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES
Coralie SIRONI - Porrentruy, experte en estimations immobilières avec brevet fédéral

'AGEFI IMMO

Le magazine de référence pour l'immobilier d'excellence.

Architecture, investissements, design: toutes les tendances du marché suisse et international, **9 fois par an**.

Abonnez-vous !

