

24 Immobilier

Révolution dans l'estimation

Un portail propose d'établir le prix d'un bien standard pondéré sur la base des calculs des cinq instituts qui pratiquent la méthode hédoniste en Suisse. Livré en un jour. Une première dans notre pays. Explications

Lire en pages 8-9



JEAN-PAUL GUINARD

Ceci pourrait être votre publicité!
Communiquez avec vos clients de demain.

021 349 50 50 T
advertising.tamedia.ch
annonces@24heures.ch



Sommaire

Zoom sur la sécurité parasismique des bâtiments en Suisse **Page 3**

Un nouveau bâtiment emblématique à Crissier **Page 12**

Spécial Promotion

Vente page 7

Location page 13

Commercial page 14

Petites annonces page 15

PUBLICITÉ

Alliez bonheur et patrimoine. Devenez propriétaire!



Prangins web 18-501-07
Magnifique appartement
▪ 2 1/2 pièces, 75 m², 2 terrasses
▪ Rénové, 2 caves
▪ Fr. 760'000.-, 2 pl. parc en sus
Bardiya Louie
022 990 90 91



Montreux web 18-102-50
Propriété coup de cœur!
▪ Vue à couper le souffle
▪ Entièrement rénovée en 2012
▪ Fr. 2'250'000.-
Balázs Kóczán
021 331 17 94



Le Belvédère des Morettes
Vue sur le bonheur... au Mont-sur-Lausanne
Sandra De Wolff
079 292 67 09

PORTES OUVERTES SAMEDI 29 SEPT. DE 10H À 13H
Le Mont-s/Lausanne > Chemin du Verger 9
▪ 4 élégantes résidences
▪ 2 1/2 à 4 1/2 pièces
▪ Belle vue sur le lac et les Alpes
▪ Dès Fr. 580'000.-
Aline Jaquier
079 251 70 70



Neuchâtel web 18-616-08
Immeuble de 4 logements
▪ Idéal pour investisseurs
▪ Vue sur le lac
▪ Fr. 1'150'000.-
Céline Moennoz
024 424 24 26



Montreux web 18-401-27
Superbe 5 1/2 pièces
▪ 125 m² + balcon 12 m²
▪ Vue panoramique lac et Alpes
▪ Fr. 1'115'000.- + parc int.
Lucrece Constantin
021 965 44 44

www.bernard-nicod.ch

GROUPE BERNARD Nicod

symnese

NYON
022 990 90 90

AUBONNE
021 807 15 15

MORGES
021 804 79 79

YVERDON
024 424 24 24

LAUSANNE
021 311 11 11 021 331 55 55

GENÈVE
022 718 08 88

VEVEY
021 925 70 70

MONTREUX
021 965 44 44

AIGLE
024 468 55 55

MONTHEY
024 473 88 88

Vente

Obtenir en un jour l'estimation du prix de son logement

La société kiiz.ch propose l'estimation d'un logement standard sur la base des calculs des cinq instituts suisses spécialisés en la matière. Explications

Laurent Buschini

L'estimation d'un bien immobilier est une étape fondamentale dans le processus de mise en vente d'un bien immobilier. Partir sur une base de prix au plus près de celui du marché permet de réussir la transaction dans les meilleurs délais.

Mais comment procéder à l'estimation? Rien n'interdit de la faire soi-même. Le propriétaire peut aussi demander l'expertise d'un courtier ou d'un expert en estimation immobilière. Enfin, il peut faire appel à la méthode hédoniste pratiquée de nos jours par les banques, les assurances et la plupart des sociétés actives dans l'immobilier (*lire ci-contre*). Un certain nombre de sociétés vendent déjà ce service. L'estimation est réalisée par l'un des cinq instituts - IAZI-CIFI, WüestPartner, Fahrlander Partner Raumentwicklung, Swiss Real Estate Institute et le dernier arrivé, Price Hubble - qui se sont spécialisés dans ce type d'étude dans notre pays.

Le portail de courtage immobilier kiiz.ch propose de délivrer l'estimation en un jour et en proposant un prix pondéré basé sur l'expertise de ces cinq instituts. Une première en Suisse. «Nous les avons convaincus de nous fournir leurs données, se réjouit Marc Comina, cofondateur et président de kiiz SA. Mais nous ne divulguons pas quel institut est derrière telle estimation.» Le tout pour un prix accessible (350 francs) à tous les propriétaires.

Il faut d'abord distinguer la méthode hédoniste d'une estimation basée sur quelques données. «Si on se contente de demander quelques informations, comme le numéro postal et le nombre de mètres carrés du logement, c'est bien insuffisant pour sortir une estimation valable, avertit Philippe Thalmann, professeur associé à l'EPFL, directeur du Laboratoire d'économie urbaine et de l'environ-



Dans l'immobilier, la méthode hédoniste s'applique à des logements ou à des maisons standards. Plus les données de comparaison sont nombreuses, plus l'estimation est précise. Le tout sans besoin de visiter le bien. DR

nement, auteur, en 1987, du premier modèle hédoniste estimé en Suisse et membre du conseil du portail de courtage kiiz.ch. Car, au final, si on dit à un propriétaire que sa maison vaut entre 800 000 et 1,2 million de francs, cela ne lui sert à rien.»

Méthode objective

La force du modèle hédoniste repose sur son caractère objectif. Chaque institut collabore avec des banques partenaires qui lui fournissent les données des transactions conclues.

Ces données regroupent non seulement les paramètres financiers, mais aussi la localisation du bien et les paramètres physiques du logement. Grâce à cette base statistique, les instituts livrent à leurs clients des études de marché et sont capables d'estimer un bien standard sans se déplacer pour le voir. «Les données les plus récentes fournies par la banque partenaire permettent à chaque institut de savoir si les estimations qu'il avait fournies quelques mois auparavant étaient fondées et de quel pourcentage elles s'écartent de la réalité, poursuit Philippe Thalmann. Dans les faits, 80% des estimations s'éloignent de moins de 10% du prix réel.»

La description du bien est primordiale. Les banques doivent fournir les informations de manière méticuleuse. L'accumulation des données crée ce qu'on appelle le big data. Leur agrégation forme la base statistique

indispensable à la méthode hédoniste. «Nous proposons une description aussi fournie que possible, assure Marc Comina. Le formulaire contient une vingtaine de champs. Nous vérifions la méticulosité des données inscrites. Neuf fois sur dix, nous devons rappeler la personne pour qu'elle

nous précise certains points, car nous voulons être sûrs qu'il n'y a pas d'imprécisions qui pourraient fausser l'estimation. Cela dit, il n'est plus nécessaire de demander à un propriétaire s'il y a du bruit chez lui ou si son bien possède une bonne orientation. Tout est calculé de manière automatique.

Méthode hédoniste: des asperges à l'immobilier

«Le modèle hédoniste a été inventé aux États-Unis en 1928, explique Philippe Thalmann, professeur à l'EPFL et pionnier de la méthode en Suisse (*lire ci-contre*). Au début, elle a été utilisée dans le monde agricole pour expliquer la différence de prix des asperges, puis dans le secteur de l'automobile pour justifier les différences de prix de différents modèles. La méthode a été utilisée dans l'immobilier bien plus tard.»

L'estimation est basée sur les statistiques: prix des transactions immobilières et données physiques du logement, réparties par localité, voire par quartier. Plus le nombre de données à proximité de l'objet à vendre est important, plus la précision de l'estimation est grande. «La méthode décortique chaque objet en variables qui ont un impact sur le prix, explique Philippe

Cela permet de corriger la subjectivité humaine. Car le propriétaire a toujours une propension à surestimer le standing de son bien. L'automatisation supprime ce biais.»

«Les transactions vieilles de plus de deux ans sont effacées chaque trimestre et remplacées par les plus ré-

centes, poursuit Philippe Thalmann. Mais un décalage est inévitable puisque le calcul se base sur les transactions passées. La méthode ne prend pas totalement en compte la tendance à la hausse ou à la baisse du marché. Il y a de ce fait toujours un écart qu'il faut compenser.»



Philippe Thalmann

Professeur à l'EPFL, membre du conseil de kiiz.ch



Marc Comina

Cofondateur et président de kiiz.ch



Sarah Luvisotto

Cofondatrice et directrice générale de kiiz.ch

L'Allemagne avait exigé que les avions décollant ou se posant de nuit à Klotten ne passent plus sur son territoire. Les nouveaux couloirs de vol situés dans le ciel suisse ont donc impacté des milliers de propriétaires qui n'avaient jusqu'alors pas de nuisances sonores majeures dues au trafic aérien. L'augmentation notable du bruit leur a fait craindre une perte de valeur de leur propriété. La Banque Cantonale de Zurich a dû trouver un moyen d'estimer rapidement les compensations financières dues aux propriétaires. Elle a mis en pratique la méthode hédoniste avec un logiciel comprenant à la fois les caractéristiques des logements et leur localisation par rapport aux couloirs aériens. La méthode a été attaquée en justice mais elle a été validée par le Tribunal fédéral. » L.B.

de référence unique, sinon les estimations sont trop éloignées de la réalité. Le maillage du territoire doit être finement établi.»

Plus un bien immobilier se trouve dans une agglomération, avec de nombreux biens de référence à proximité de lui, plus les estimations des cinq instituts sont proches. «Parfois, il y a un écart qui atteint 20% entre la valeur la plus haute et la plus basse, indique Philippe Thalmann. Nous avons procédé à un test avec 10 000 logements vendus quelques mois auparavant. La comparaison a montré qu'un institut n'était jamais meilleur que les autres à tous les coups. Mais nous avons pu établir une pondération en fonction de leur performance.»

«Nous n'estimons que des maisons individuelles et des appartements en PPE relativement standards, poursuit Philippe Thalmann. La méthode ne fonctionne pas pour le marché du luxe ou des maisons atypiques, par manque de données de comparaison. L'approche hédoniste a aussi ses limites.»

Experts indispensables pour les biens particuliers

Dans ces cas atypiques, il faut recourir à un professionnel. «Notre méthode fonctionne dans 90 à 95% des cas, mais les compétences des experts en estimation immobilière sont précieuses pour les situations atypiques, reconnaît Marc Comina. Nous sommes complémentaires et certains, qui l'ont déjà compris, travaillent déjà avec nous.»

L'expert en estimations immobilières peut bien entendu produire une expertise plus fouillée, qui prend en compte des éléments cachés comme des droits à bâtir dont le propriétaire n'aurait pas connaissance. «Cela ne figure pas dans notre estimation, reconnaît Marc Comina, mais nous offrons ce service à nos clients lors de la phase de courtage.»

Kiiz en est au tout début de son activité. «Notre service d'estimation suscite un grand intérêt, assure Sarah Luvisotto, cofondatrice et directrice générale du portail. À côté des propriétaires qui veulent vendre, il y a ceux qui sont curieux de connaître la valeur de leur bien. Plusieurs avocats ont également déjà utilisé nos services pour estimer un bien dans le cadre d'un divorce ou d'une succession. Nous avons hâte d'offrir très bientôt ce service en Suisse alémanique aussi.»