

Cette semaine:
Philippe Thalmann



PROFESSEUR ASSOCIÉ
ET DIRECTEUR
DU LABORATOIRE
D'ÉCONOMIE URBAINE
ET DE L'ENVIRONNEMENT
À L'EPFL

MARCHÉ L'estimation de prix pour les transactions immobilières varie.

Comment est estimé le prix d'un bien en vue de sa vente?

Quand un propriétaire envisage de vendre un bien immobilier, il se confronte à l'épineuse question de l'estimation de sa valeur. De nombreux courtiers appâtent d'ailleurs leurs clients avec une estimation gratuite, en général très grossière. L'estimation est pourtant essentielle. Trop basse, et le propriétaire se décourage de vendre ou risque de vendre à un mauvais prix. Trop haute, et il ne trouvera pas d'acheteur. Propriétaire et acheteurs potentiels souhaitent donc connaître le «prix juste», celui qui est payé en ce moment sur ce marché pour cette qualité de bien immobilier. Quitte à s'en écarter dans la négociation pour des raisons tactiques.

Comment faire?

Comment fait le courtier pour estimer ce «prix de marché» ou «prix probable», comme nous l'avons appelé dans notre livre «Les secrets de l'expertise immobilière. Prix et valeur», paru en février? Il se réfère à sa connaissance du marché, soit les prix auxquels d'autres biens se sont vendus. Or, ces biens sont forcé-

ment différents du bien qu'il s'agit d'évaluer par la situation, les dimensions, l'état et moult autres critères. Le courtier va donc procéder à des ajustements: un supplément

«L'estimation est essentielle. Trop basse, et le propriétaire se décourage de vendre ou risque de vendre à un mauvais prix. Trop haute, et il ne trouvera pas d'acheteur.»

pour une piscine ou une vue particulièrement belle, un rabais pour la vétusté ou l'exposition au bruit, etc. S'il s'agit d'un bien hors du commun, il fera peut-être appel à un expert, qui évaluera de façon plus approfondie l'état du bâtiment, les

contraintes et possibilités légales, les enjeux économiques. Nous contribuons d'ailleurs à former ces experts à l'EPFL. En définitive, ils vont aussi devoir se référer à des prix de transaction pour déterminer le prix de marché du jour et procéder aux ajustements permettant de prendre en compte les qualités spécifiques du bien à estimer.

La méthode hédoniste

Il est possible dorénavant de faire ces ajustements de façon systématique et rigoureuse. C'est ce que propose la «méthode hédoniste», une méthode statistique qui explique les prix de biens hétérogènes par des indicateurs de qualité pertinents pour les personnes qui jouissent de ces biens. Cette méthode est déjà utilisée par la plupart des banques pour estimer la valeur de gage avant d'accorder un crédit hypothécaire. Cinq instituts immobiliers ont développé leur propre modèle hédoniste en Suisse, en utilisant des données détaillées pour des dizaines de milliers de transactions. Cette approche est toutefois hors de portée du courtier lambda, encore moins de ces nouveaux courtiers qui pro-

posent leurs services à un prix forfaitaire relativement faible.

Une solution pour une start-up

Le vendeur potentiel est-il donc condamné à choisir entre une estimation grossière et une estimation coûteuse? Pas forcément. Pour le démontrer, j'ai développé à l'EPFL une solution pour la start-up kiiz, qui offre ses services de courtage à tarif forfaitaire depuis juin 2018. Cette solution consiste à définir des descripteurs des biens à vendre qui soient calibrés pour entrer dans les grilles d'évaluation des cinq instituts mentionnés plus haut, à faire estimer le prix de marché par chacun des cinq instituts et à combiner judicieusement ces estimations pour aboutir à un chiffre unique et précis. Cette combinaison repose sur une analyse de la précision des estimations des instituts menée sur 10 500 biens. Kiiz peut ainsi proposer une estimation particulièrement fondée du prix pour un tarif modique.

Fenêtrier
swiss made
GINDRAUX
NEUCHÂTEL • LAUSANNE • GENEVE
www.gindraux.ch

VENTE

A VENDRE AUX BRENETS

(Les Frêtes 163 et 164)

Propriété de 16'026 m²

VILLA de 14 pièces et garage intérieur
+ grand jardin, garage individuel extérieur, pavillon de chasse, anciennes écurie et sellerie, etc.

Ecrire sous chiffre à: n° 26286, impactmedias SA, Avenue du Vignoble 3, 2000 Neuchâtel

PERMIS EN FORCE
DÉJÀ 50% RÉSERVÉS - N'ATTENDEZ PLUS !

LA RÉSIDENCE
Le Petit-Cortailod

Une qualité de vie dans un environnement exceptionnel

Portes ouvertes les :
10 octobre de 16h à 19h
13 octobre de 11h à 14h
afin de découvrir notre belle promotion.

A cette occasion, une verrée sera organisée sur site
Petit-Cortailod 3 - 2016 Cortailod

Reo-Immobilier.ch
Achat - Vente - Promotion
021 694 30 13
info@reo-immobilier.ch

HALTER Immobilier
021 310 13 14
immobilier@halter.ch

A VENDRE À BEVAIX



Villa mitoyenne de haut standing
Vue sur le lac et les Alpes

CHF 1'350'000.-
Location - achat possible

CIC SA • 2034 Peseux • Tél. 032 732 99 40

LOCATION

muller.christe
régie immobilière

Corcelles
Rue de la Gare 5a
Appartement lumineux et moderne de 5½ pièces
cuisine agencée ouverte, salon avec poêle, 4 chambres, bains/WC, douches/WC, cave, coin terrasse.
Loyer: CHF 1'950.- + charges

Treille 3
Neuchâtel
032 722 16 16
www.mullerchriste.ch

Peseux
Rue des Utins 11
Beau logement de 2 pièces

- Cuisine agencée
- Séjour
- Chambres à coucher
- Salle-de-bains / WC
- Loyer CHF 890.- + charges
- Proche des commerces
- Disponible pour date à convenir

Contact:
Tél. 075/415.99.77
SMS-Immo:
www.fidimobil.ch/sms
FIDIMMOBIL
Fbg de l'Hôpital 13, Neuchâtel
www.fidimobil.ch

CASTEL REGIE
A louer à Neuchâtel
Rue des Chavannes
BOUTIQUE env. 80 m²
Loyer Fr. 1'495.- y c. charges
Libre à convenir
Tél. 079 279 54 41
castelregie@icloud.com

muller.christe
régie immobilière

Saint-Blaise
Grand'Rue
Magnifique appartement neuf de 3½ pièces
au rez-inférieur. Lumineux et moderne. Situation calme et proche des transports publics. Cuisine agencée, 2 chambres dont 1 avec dressing, Salle-de-douches, WC séparés, armoires encastrées, jardin privatif, cave.
Loyer: CHF 1'450.- + charges

Treille 3
Neuchâtel
032 722 16 16
www.mullerchriste.ch

muller.christe
régie immobilière

Pour date à convenir
Neuchâtel
Rue G.-A. Matile 51
Bel appartement de 4 pièces
au 3^e étage, cuisine agencée ouverte, salle de bains/WC, cave, balcon avec vue magnifique sur le lac et les Alpes. Proche de la gare et des transports publics. Situation calme et dégagée.
Loyer: CHF 1'560.- + charges

Treille 3
Neuchâtel
032 722 16 16
www.mullerchriste.ch

muller.christe
régie immobilière

A louer
Neuchâtel
Faubourg du Lac
Place de parc
dans garage collectif fermé.
Loyer: CHF 230.-

Treille 3
Neuchâtel
032 722 16 16
www.mullerchriste.ch

Colombier
Chemin des Ruaux 20
Appartement avec beaucoup de charme de 4.5 pièces au 2^e étage
■ Séjour/salle à manger avec grand balcon et cheminée
■ Quartier calme et résidentiel
■ Loyer CHF 1'600.- + charges
Contact:
Tél. 075/415.99.77
SMS-Immo:
www.fidimobil.ch/sms
FIDIMMOBIL
Fbg de l'Hôpital 13, Neuchâtel
www.fidimobil.ch

muller.christe
régie immobilière

Cernier
Rue du Bois-Noir 6
Bel appartement de 5,5 pièces
au 4^e étage avec ascenseur, cuisine agencée ouverte sur salon/salle à manger, bains/WC, douche/WC, 1 réduit, 1 patio extérieur, grand balcon, cave.
Loyer: CHF 1'600.- + charges
Place de parc intérieure
Libre de suite

Treille 3
Neuchâtel
032 722 16 16
www.mullerchriste.ch

muller.christe
régie immobilière

La Chau-de-Fonds
Rue de la Paix
Vaste appartement de 3,5 pièces
au 5^e étage avec ascenseur, cuisine agencée ouverte sur salon/salle-à-manger, hall avec armoires encastrées, 2 chambres, salle-de-bains/WC, réduit, cave.
Loyer: CHF 850.- + charges
Libre pour date à convenir

Treille 3
Neuchâtel
032 722 16 16
www.mullerchriste.ch

Colombier
Chemin de Notre-Dame 20B
Appartement moderne de 3.5 pièces
■ Séjour avec balcon
■ Proche des écoles
■ Quartier calme
■ Loyer CHF 1'250.- + charges
Contact:
Tél. 075/415.99.77
SMS-Immo:
www.fidimobil.ch/sms
FIDIMMOBIL
Fbg de l'Hôpital 13, Neuchâtel
www.fidimobil.ch