

Cette semaine:
Philippe Thalmann



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

LA SEMAINE
PROCHAINE
La chronique
de la BCVs

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 ven-

us. Or, ces biens sont forcément différents du bien qu'il s'agit d'évaluer par la situation, les dimensions, l'état

.....
«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.»

et moult autres critères. Le courtier va donc procéder à des ajustements: un supplément 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 proposent 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.

LE LABEL DE QUALITE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

«Ma  est gérée par un vrai professionnel de l'immobilier.
Parce que mon patrimoine, j'y tiens.»



Trouver votre agence : www.uspi-valais.ch

VENTE



027 322 07 90
022 364 61 31
021 807 00 71
032 721 21 00

www.homeplus.ch

féchy + genève + lausanne + sierre + paris

NE MANQUEZ PAS VOTRE DERNIÈRE CHANCE !
LA TOUTE DERNIÈRE VILL'APPART EXCEPTIONNELLE

ST-LÉONARD / CALME ET NATURE
GRANDS VOLUMES SUR 168M², 5,5 PIÈCES
JOLI JARDIN, SUPERBE LUMINOSITÉ



CHF 595'000.-



Pourquoi continuer à rêver?
OSEZ!!

vogelbruno@netplus.ch
027/458.21.10

Réchy

Villa mitoyenne 121m²
terrain 349m²
dès 557'000.-

Villa individuelle 165m²
terrain 500m²
dès 675'000.-



Riddes

Studio, 2½, 3½, 4½
dès 170'000.- jusqu'à 593'000.-

Réchy

Villas individuelles 152m²
terrain 611m²
dès 810'000.-

