Tribune de Genève

ImmoPlus

CI | CONSEILS
Assistance à maîtrise d'ouvrage
Analyses et conseils
en développements immobiliers
COMPTOIR IMMOBILIER www.comptoir-immo.ch

Déco

Conseils pour aménager au mieux sa cuisine, même lorsqu'on est locataire

Page 5

Toutes les clés de l'immobilier genevois

MOSER VERNET & CIE

Révolution dans l'estimation

Un portail internet 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 2 et 3**

JEAN-PAUL GUINNARD

Annonces | Promotions 4 | Vente 4 | Location 4 | Petites annonces 4

Contrôle qualité

Vente

Obtenir en un jour l'estimation

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

Laurent Buschini

L'estimation d'un bien immobilier est une étape fondamentale dans le processus de mise en vente d'un objet. 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. 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 le texte ci-dessous)*. Un certain nombre de sociétés vendent déjà ce service. L'estimation est réalisée par l'un des cinq instituts (IAZI-CIFI, WüestPartner, Fahrländer 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'environnement, 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. 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 récentes, 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.»

Pour l'essentiel, les informations demandées par les cinq instituts sont les mêmes. Mais il y a des nuances. «Notre formulaire en demande davantage que chacun des cinq instituts pris séparément puisque nous devons ensuite pouvoir injecter les informations obligatoires dans chacune des cinq bases de données, précise Marc Comina. Ce sont précisément ces différences que Philippe Thalmann a analysées et dont il tient compte pour la pondération finale du prix que nous fournissons.»

Estimations pondérées

Car kiiz.ch ne peut pas donner l'estimation des cinq instituts à la manière de sites qui comparent les prix d'un même hôtel proposés sur différentes plates-formes de réservation sur l'Internet. «Nous calculons une estimation sur la base des cinq avis, mais nous pondérons les instituts, poursuit Philippe Thalmann. Nous surpondérons la transparence de la méthode utilisée, la rigueur et l'expérience de l'institut, ainsi que la richesse des descripteurs retenus. Dans le cas de maisons contiguës, par exemple, l'institut demande-t-il si c'est une maison du milieu ou du bout de la rangée? Car cela influence le prix. Il faut aussi faire attention à certains biais statistiques. Une commune comme Bagnes (VS), par exemple, qui comprend des vil-

Dans l'immobilier, la méthode hédoniste s'applique à des logements ou à des maisons individuelles standards. Plus les don

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'écho des lois

Plan directeur cantonal: première mise à jour

Andreas Fabjan
Avocat spécialiste du droit immobilier

Le Conseil d'État a transmis au Grand Conseil le 5 septembre son rapport sur le projet de première mise à jour du Plan directeur cantonal 2030 (PDCn). Ce document constitue la pierre angulaire de l'aménagement du territoire cantonal, qui définit les grandes orientations et les conditions de mise en œuvre de la politique d'aménagement.

Le PDCn avait été validé par la Confédération en 2015. Cette approbation avait été accompagnée de réserves qui limitaient le développement du canton, en ce qui concerne les projets prévus en extension sur la zone agricole, dès 2023. Au-delà de cette date, le quota cantonal de surfaces d'assolement (SDA) n'aurait plus été respecté. Les SDA représentent les meilleures terres cultivables du pays, dont chaque canton doit garantir un quota défini dans un plan sectoriel fédéral. Or, Genève se situe à la limite de ce quota.

Par ailleurs, la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT1) est entrée en vigueur en 2014. Elle constitue un changement de paradigme en matière d'aménagement du territoire, exigeant désormais que le développement de l'urbanisation s'opère prioritairement dans les zones à bâtir existantes.

Afin de garantir, à l'horizon 2030, le respect du quota de SDA du canton, l'ensemble des projets de développement en extension sur la zone agricole a été revu et priorisé, afin de limiter les emprises prévues. Certains périmètres prévus ont été reportés à l'horizon 2040 (La Pallanterie, les extensions de Grand-Pré et Mon-Idée à Puplinge, une partie des extensions de Perly, les Cornaches à Satigny). L'emprise de Bernex-Nord a été réduite. D'autres secteurs ont été abandonnés (Puplinge Est, le secteur Champ-Paget à Perly et le village de Certoux). Alors qu'elles concernaient 525 ha de la zone agricole dans le PDCn en vigueur, les extensions projetées à l'horizon 2030 ont été réduites à 238 ha.

En substance, une partie des projets de développement qu'il était prévu de réaliser dans des périmètres à déclasser de la zone agricole ont été remplacés par des projets dans la zone à bâtir existante, notamment par une augmentation de la densité et une accélération de la mise en œuvre des projets. Ces adaptations du PDCn devraient permettre de répondre aux besoins jusqu'en 2030.

La question qui se pose est de savoir ce qu'il adviendra au-delà de cette date, en particulier où se situeront les ressources foncières requises pour les besoins futurs, car les zones à bâtir existantes auront été exploitées de manière optimale: le potentiel résiduel sera donc faible et la possibilité de déclasser de la zone agricole sera inexistante en raison de l'épuisement du quota de SDA disponible, si celui-ci n'est pas modifié. On peut en effet constater que la nouvelle version du PDCn prévoit comme objectif le respect du quota de SDA que Genève doit garantir, alors même que la version initiale du PCDn affichait l'ambition de revoir ce quota en accord avec la Confédération. Cette modification est étonnante, dès lors qu'il est déjà admis que des déclassements seront nécessaires. Elle interroge quant aux choix et solutions qui seront proposés après 2030.

www.droit-immo.ch

PUBLICITÉ

Tribune de Genève — Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?
Envoyez-la à **votredroitimmo@tdg.ch**

Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève

Me Roman Seitenfus
Avocat
Asloca Geneve

Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière

Me Laure Meyer
Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis
dans le supplément ImmoPlus
de la *Tribune de Genève*, sous la rubrique
« **C'est votre droit** ».

du prix de son logement

nées de comparaison sont nombreuses, plus l'estimation est précise. Le tout sans besoin de visiter le bien. DR

lages de plaine et la station de ski huppée de Verbier, ne peut pas servir 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.»

Biens atypiques

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 compris, travaillent déjà avec nous.»

L'expert en estimations immobilières peut 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 débute son activité. «Notre service 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 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.»

Modèle 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 Thalmann. Par exemple, on a pu calculer que la présence d'un garage renchérit en moyenne le bien immobilier de 4%. La force du modèle est son objectivité. Sa faiblesse, c'est qu'elle repose en partie sur la description faite par des êtres humains. Comment qualifier l'état d'un bâtiment ou d'un logement, le niveau de son standing? On entre dans le subjectif.»

Introduite en Suisse dans l'immobilier il y a une vingtaine d'années, la méthode hédoniste a été contestée au début, reconnaît le professeur de l'EPFL. «Le cas qui lui a donné sa crédibilité dans notre pays est lié aux nombreuses demandes d'indemnisation qui ont été déposées à la suite de la modification des couloirs aériens à l'aéroport de Zurich-Kloten, au début des années 2000. L'Allemagne avait exigé que les avions décollant ou se posant de nuit à Kloten 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.**

Tribune de Genève

Supplément de la Tribune de Genève
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Frédéric Julliard
Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève
Rédaction Fabrice Breithaupt, tél. 022 322 38 27, fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel Immo@tdg.ch
Annonces immobilières Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23, gregory.pavoni@tamedia.ch
Marché immobilier Didier Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression CIL SA, Bussigny
Indications des participations importantes selon l'article 322 CPS
Actua Immobilier SA, CIL Centre d'impression Lausanne SA, Homegate AG, ImmoStreet.ch SA, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelle SPN SA

C'est votre droit

Que faire en cas de faillite du locataire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à *votredroitimmo@tdg.ch*

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils

Question de François M, à Genève: «Cela fait quelques mois que le loyer de mon arcade commerciale n'est plus payé. Aujourd'hui, j'ai reçu un courrier de l'Office des faillites m'indiquant que la faillite de la société locataire a été prononcée. Que puis-je faire?»

La loi donne la possibilité de résilier plus rapidement un contrat de bail en cas de faillite du locataire. Mais il y a quelques étapes à respecter. La première chose à faire pour le bailleur sera d'écrire un courrier à la fois au locataire (même s'il est en faillite) et à l'administration de la faillite, afin de demander que des sûretés soient fournies pour les loyers à échoir. Ainsi, le bailleur peut exiger que des sûretés qui couvriront tous les loyers jusqu'à la prochaine échéance du contrat de bail soient constituées. Il convient, par ce courrier, d'impartir un délai raisonnable (entre une et trois semaines, selon la jurisprudence) au locataire et à l'administration de la faillite pour constituer ces sûretés.

Si, dans le délai imparti, le locataire et l'administration de la faillite ne réagissent pas, voir indiquent qu'ils ne constitueront pas ces sûretés (ce qui est le cas le plus fréquent), le locataire a la possibilité de résilier le contrat de bail de façon immédiate. Il s'agit d'un des rares cas où il n'est pas nécessaire de résilier le contrat de bail commercial pour la fin d'un mois ou moyennant un certain préavis. Le bailleur devra donc envoyer un avis officiel de résiliation au locataire, indiquant une date très proche, par courrier recommandé. Il est conseillé d'adresser le même courrier à l'administration de la faillite.

Par ailleurs, en plus de la procédure qui vient d'être décrite, il est aussi possible, même si le locataire a fait faillite, de lui adresser une mise en demeure et une résiliation pour défaut de paiement, à la condition que le locataire ait des loyers de retard au moment du prononcé de la faillite. Cette procédure prend un peu plus de temps, mais elle sera valable à la condition d'en respecter les formalités. Il conviendra de faire une mise en demeure préalable, fixant un délai de trente jours au locataire et à l'administration de la faillite pour s'acquitter de l'arriéré de loyer, puis, une fois ce délai écoulé, d'envoyer un avis officiel de résiliation, effectif pour la fin du mois qui suit. Une fois le contrat de bail résilié (quelle que soit la procédure utilisée) et si le locataire ne devait pas restituer les locaux, le bailleur pourra saisir la justice d'une action en évacuation.

Dans le cas de notre lecteur, puisqu'il y a des loyers en retard et que la faillite a été prononcée, les deux procédures sont possibles et cumulables. L'essentiel sera d'agir au plus vite afin de limiter les pertes.

www.cgiconseils.ch

PUBLICITÉ