

PROPRIÉTAIRES ■ FAIRE ESTIMER SON BIEN

Un nécessaire professionnalisme

La complexité de l'estimation immobilière nécessite impérativement l'intervention d'un professionnel.
Une démarche utile, et d'un coût somme toute raisonnable.

DOMINIQUE WÜRSTEN - SWISSIMO

Qu'il s'agisse de vendre ou d'acheter un bien immobilier, l'importance de fixer un prix en accord avec le marché et les caractéristiques techniques de l'objet est une évidence. «Une situation de vente ou d'achat, mais aussi une demande de crédit ou une succession donnent souvent lieu à une expertise. Certains encore la demandent simplement pour faire le point sur la valeur de leur bien», explique Philippe Braun, président de la Société vaudoise des régisseurs et courtiers en immeubles (SVR). Pour garantir le professionnalisme de cette estimation, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier s'est dotée d'une Chambre d'experts en estimation immobilière (CEI). «Tous ces experts sont des courtiers diplômés, au bénéfice d'au moins six ans d'expérience professionnelle. Donc des personnes qui ont une bonne connaissance du marché», précise Philippe Braun, lui-même membre de cette chambre.

Des paramètres complexes

Après le choix d'un expert et la clarification du mandat qui lui est confié, le travail d'estimation à proprement parler peut débuter. Extrait du registre foncier, plan de situation, servitudes grevant le bien, c'est à un véritable travail de foumri que doit s'attaquer l'expert. «Plus les documents fournis par notre client sont complets, plus le gain de temps est important», note Philippe Braun. Ce qui se traduit par une économie pour le client, puisque les experts sont rémunérés à l'heure à raison de 185 à 245 francs par heure selon les indications de la CEI. Le montant d'une estimation demeure malgré tout raisonnable. «Comparé aux frais d'acquisition d'une villa, l'investissement dans une expertise est très raisonnable, et permet de se rassurer sur la valeur réelle du bien



Philippe Braun, membre de la Chambre d'experts en estimation immobilière.

Julie Trébolet

convoité», commente le régisseur lausannois, qui souligne combien la différence de prix final peut varier selon l'état du dossier et des pièces fournies par le client. Il peut également s'avérer que des paramètres très techniques — notamment les spécificités de construction — soient à prendre en compte. Dans ce cas, le recours à un architecte ou un autre expert du domaine technique concerné s'avérera nécessaire. Autant d'estimations techniques et administratives qui ne dispensent pas l'expert d'une visite sur les lieux.

Selon Philippe Braun, «il y a forcément des facteurs émotionnels qui entrent en ligne de compte. La valeur d'un bien n'est pas une donnée absolue, au même titre qu'une décision d'achat n'est pas qu'une décision intellectuelle.» Sans compter que la visite des lieux permet de replacer l'objet dans son contexte environnemental, de percevoir d'éventuelles nuisances ou une situation géographique exceptionnelle. Et donc de parvenir, finalement, à situer le juste prix de l'objet par rapport au marché.

Le réseau Internet offre également depuis quelques années la possibilité d'effectuer des estimations en ligne. Pour un coût bien entendu très attractif: le site du Centre d'information et de formation immobilières (CIFI) propose ainsi des estimations en ligne à partir de 290 francs. Si le sérieux de ces estimations et des données statistiques sur lesquelles elles reposent n'est pas à mettre en cause, elles nécessitent néanmoins un bémol: sans visite de la maison de vos rêves, l'aspect émotionnel et environnemental passera inévitablement à la trappe. □

UTILE

Chambre suisse d'experts en estimation immobilière (CEI), rte du Lac 2, 1094 Paudex.
Tél. 021 796 33 00.
La liste des membres est également disponible sur Internet, à l'adresse <http://www.aspi.ch>
Estimation en ligne: le Centre d'information et de formation immobilières propose des estimations sur son site <http://www.cifi.ch>

L'indice du mois

Les mois se suivent... et se ressemblent pour l'immobilier romand! A 110,96 points (base 100 points en janvier 2000), l'indice Swissimo de ce mois transcrit une fois encore la stabilité du marché de la pierre dans nos régions, peu enclin aux grandes sautes d'humeur. Une stabilité qui se confirme sur les douze derniers mois, puisqu'il faut remonter jusqu'en mars de l'an dernier pour repérer une variation de l'indice excédant un point (mars 2001, 109,68 points).

On se rappellera toutefois que l'indice Swissimo est un indicateur composite et que sa stabilité globale peut dissimuler des variations plus notables de certains de ses sous-indices. Ainsi le prix moyen des maisons, à 103,26 points, confirme la baisse constante enregistrée depuis un an (109,68 points à la même époque de l'an dernier), alors que le prix moyen des appartements poursuit son mouvement à la hausse à 108,12 points. Hausse également pour le sous-indice relatif au respect des prix affichés, battant son propre record à 117,98 points. La vitesse de réalisation des objets, après avoir connu un ralentissement le mois dernier, est à nouveau à la hausse à 119,88 points, confirmant la forte demande existant sur le marché romand. Le détail des sous-indices est disponible sur le portail immobilier www.swissimo.ch
D. W./Swissimo

Indice Swissimo

