

Ne me jetez pas sur la voie publique!



www.spgimmeubles.ch



## L'outil indispensable de l'expert immobilier: l'évaluation

Que ce soit pour vendre ou partager un bien, l'évaluation d'immeubles menée par un expert objectif et neutre est un outil précieux dans nombre de situations. Passage en revue et cas de figure.

L'évaluation professionnelle et objective d'un bien immobilier est une procédure de spécialiste, à la fois complexe et indispensable lors de toute transaction. Sa qualité dépend du savoir-faire et des connaissances du marché des experts qui la mènent, mais aussi de leur possibilité de comparer le bien à évaluer avec d'autres objets. En cela, une structure gérant plusieurs portefeuilles offre un atout supplémentaire. Passage en revue étape par étape, avec Cédric Pidoux, courtier au département SPG Ventes et Evaluations d'immeubles de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE.

### immorama – Quand solliciter une évaluation?

**Cédric Pidoux** – D'abord lors d'une vente, bien entendu. Connaître la valeur de son bien en fonction du marché permet d'en fixer le prix correctement. Mais il y a aussi d'autres cas: lors d'une succession par exemple, on peut être amené à évaluer un bien pour le partager entre les héritiers. S'il s'agit d'un immeuble de rendement, il arrive qu'on le « découpe » sous forme de PPE (propriété par étages), à moins que l'on en estime la valeur globale afin que l'un des héritiers puisse racheter leur part aux cohéritiers. Il peut aussi être nécessaire de procéder – dans certains cas il s'agit d'une obligation légale – à l'évaluation de son immeuble ou de son portefeuille d'immeubles. A cette occasion, il est donc permis de réfléchir à plusieurs scénarii de remaniement du portefeuille et de se demander s'il est opportun de garder certains objets, ou d'en vendre d'autres, ou encore de planifier des rénovations lourdes par exemple.

On peut aussi être amené à évaluer son bien dans une situation de conflit, comme un divorce.... Que vaut notre objet? A quel prix le vendre? Ou encore, cela arrive, si l'acheteur d'un bien constate après coup une malfaçon et doit engager une demande de dommages et intérêts. Enfin, lorsqu'un client, privé ou institutionnel, veut acquérir un bien, il doit également pouvoir disposer de données sur sa valeur pour obtenir un financement. Il arrive donc que

Vendre, conseiller, évaluer, prospecter des objets de rendement: ce sont là les quatre compétences principales du département des Ventes et Evaluations d'immeubles de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE.



immoevaluations

Par Evelyne Dubuis

### Newsletters de SPG Ventes et Evaluations d'immeubles



#### Newsletter n°19

Thème: L'immobilier dans le portefeuille des institutions de prévoyance

#### Newsletter n°20

Thème: La fiscalité en matière d'investissements immobiliers à l'aune des nouvelles réformes législatives

Abonnez-vous aux newsletters de SPG Ventes et Evaluations d'immeubles: [immeubles@spg.ch](mailto:immeubles@spg.ch)



Ne me jetez pas sur la voie publique!

**« Une caisse de pension par exemple a besoin d'une expertise régulière de son portefeuille pour vérifier que le rendement potentiel est atteint. »**

plusieurs évaluations aient lieu sur un même bien au même moment et pour la même transaction. On parle alors d'expertise et de contre-expertise.

– A qui sert une évaluation ?

– Lorsqu'il s'agit de clients privés, l'évaluation intervient presque toujours à un moment charnière : décès, divorce, vente. Cela exige de notre part une bonne compréhension des intérêts en jeu, une certaine délicatesse aussi. Et de rester neutre et objectif. Nous devons conseiller au mieux notre client, au plus près de ses intérêts tout en balançant ceux-ci en fonction du marché.

La situation est différente dans le cas d'acteurs institutionnels. Une caisse de pension par exemple a besoin d'une expertise régulière de son portefeuille pour vérifier que le rendement potentiel est atteint. Il s'agit aussi de pouvoir porter au bilan une valeur qui corresponde à la réalité. Or il est encore fréquent que l'évaluation soit faite en interne au sein d'une institution propriétaire. S'il n'y a pas de vente en vue, elle relève alors plus d'un exercice d'ordre comptable que d'une véritable expertise du bien. Avec le risque de s'éloigner très fortement de la réalité du marché avec le temps. Cela se paie à tous les niveaux lorsque, pour une raison ou l'autre, le propriétaire doit vendre.

– Comment se déroule une expertise ?

– En premier lieu, il faut préciser qu'il n'y a pas de recette qui serait valable pour n'importe quel bien. Même si les informations de base (issues du Registre foncier et de l'histoire administrative de l'immeuble) et les méthodes de calcul (variables selon les professionnels) se ressemblent d'un cas à l'autre, chaque évaluation se fait sur mesure, en fonction de l'objet. On n'évalue pas un site industriel comme un immeuble de rendement. La méthode varie aussi selon le but de l'évaluation et, surtout, le moment. Ce dernier paramètre fonctionne d'ailleurs comme un coefficient de première importance, le marché évoluant très vite. C'est pour cette raison qu'une expertise est valable une année seulement. Pour cette raison aussi que la capacité de pouvoir comparer un bien à d'autres est essentielle. Une grande structure comme la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE offre cette plus-value.

– Pouvez-vous nous expliquer les différentes étapes de la procédure d'expertise ?

– Elle se déroule en quatre temps : on commence par la détermination de la valeur intrinsèque ou de construction, après déduction d'une vétusté. La deuxième valeur estimée est celle du rendement simple : c'est celle que l'on attend de manière certaine d'un immeuble exploité dans les conditions actuelles. Puis la valeur des cash-flows actualisés prend en compte les rendements et dépenses de l'immeuble prévisibles ; elle mise sur le potentiel d'un objet dans dix ans par exemple, ramené à la valeur actuelle de ce futur gain. Enfin, la valeur vénale résulte d'une pondération des trois précédents calculs. Un bien en mauvais état mais en bonne situation dans la ville aura une valeur vénale plus élevée que sa valeur intrinsèque. La première peut, dans certains cas très spécifiques, plus que doubler le montant de la seconde.

– Combien coûte une expertise ?

– Cela dépend bien entendu de l'objet. Dans le cas d'un portefeuille complet, un certain nombre d'informations (celles extraites du Registre foncier par exemple) sont récoltées en une fois. Si tous les immeubles à évaluer sont dans un même quartier, de même époque de construction et dans un état général comparable, cela revient, par immeuble, moins cher que dans le cas d'un bien unique. La quête de toutes ces informations pèse moins dans le coût d'une expertise que leur sélection, leur mise en regard et, surtout, les conseils que l'expert peut en tirer pour son client. Car une évaluation toute seule, sans l'interprétation et le conseil, ressemble presque à une coquille vide. Elle doit être le point de départ vers une gestion améliorée du bien. Pour donner tout de même une fourchette de prix, il faut compter entre CHF 1 000.– et CHF 10 000.– l'expertise. ■

■ Pour en savoir plus, visitez notre site Internet



[www.spgimmeubles.ch](http://www.spgimmeubles.ch)

**SPG Ventes et Evaluations d'immeubles**  
Route de Chêne 36  
CH- 1208 Genève  
Tél. +41 22 849 65 54/51  
Fax +41 22 849 61 04  
E-mail: [immeubles@spg.ch](mailto:immeubles@spg.ch)  
[www.spgimmeubles.ch](http://www.spgimmeubles.ch)