



Estimation immobilière - La valeur intrinsèque

Je vous ai touché un mot de l'estimation hédoniste ou estimation statistique avec quelques avantages et inconvénients. Je vous ai communiqué sans réserve le bien que je pense des estimations en ligne, démonstration à l'appui. Voici maintenant une brève explication de la technique d'estimation par la valeur intrinsèque.

Intrinsèque signifie: qui est inhérent, propre à quelqu'un ou quelque chose. On parle également de valeur réelle, valeur technique, valeur substantielle, valeur matérielle, valeur de la pierre ou encore valeur du coût déprécié.

Une estimation est un problème complexe. Pour le simplifier, une méthode consiste à décomposer le problème en éléments plus fondamentaux. Ces éléments peuvent alors être appréciés séparément. On peut ensuite recomposer le tout et arriver à une valeur explicable.

La valeur intrinsèque estime la valeur d'un bien immobilier en partant du coût du neuf d'aujourd'hui, diminué d'une dépréciation due à l'effet du temps, appelée «vétusté». La vétusté est estimée en fonction de l'âge et de l'entretien du bâtiment.

Les informations de base qui permettent de calculer la valeur intrinsèque sont: la surface du terrain, le volume de la construction, la qualité de la construction et des finitions, l'année de construction, la vétusté, les rénovations entreprises, les aménagements extérieurs et les frais secondaires.

La valeur du terrain est essentiellement déterminée par ce qui peut être construit dessus et sa localisation. La Suisse ne dispose que d'une quantité finie de terrain constructible. Alors que les coûts de construction sont relativement similaires d'une région à l'autre, la valeur du terrain quant à elle varie très fortement en fonction de la localisation. Rien que dans le canton de Vaud, les valeurs passent de 200 à 3000 francs et plus du mètre carré en fonction de la localisation, du coefficient de construction et du type de zone.

Les coûts de construction sont connus, l'Office fédéral de la statistique fournit des données précises de ces coûts et utilise le mètre cube comme unité de référence. Déterminer la qualité de la construction et des finitions demande de l'expérience pour être observée. Un estimateur chevronné pourra les apprécier correctement. L'année de



Une estimation est un problème complexe.

construction n'est pas difficile à obtenir, à moins que le bâtiment ne soit très ancien. Et même dans ce cas, la dernière rénovation majeure pourra être prise en compte. En moyenne, pour des bâtiments d'habitation en plaine, on admet une réduction de la valeur du bâti de 1% par an. C'est la vétusté. Cela part également du principe qu'un bâtiment a une durée de vie de 100

ans. Les rénovations contrecarrent les effets du temps. Il est donc primordial d'en tenir compte dans une estimation.

Pour affiner l'estimation

Les aménagements extérieurs font partie de la valeur d'un bien et peuvent être estimés. Un jardin avec une simple pelouse de

Estimation de la valeur intrinsèque

Élément	m ² / m ³	Prix unitaire	Valeur
Terrain	600 m ²	500 frs.	300 000 frs.
Construction valeur à neuf	895 m ³	850 frs.	827 875 frs.
Vétusté - Dépréciation	-14%		-115 903 frs.
Rénovations	20 000 frs.		20 000 frs.
Aménagements extérieurs	400 m ²	150 frs.	60 000 frs.
Frais secondaires	7.5%		53 000 frs.
Valeur intrinsèque (arrondi)			1 145 000 frs.

Voici un exemple (tableau ci-contre) pour une maison construite en 2010 dans le district de Morges au pied du Jura. Bien entendu, ceci est un exemple simplifié à des fins de démonstration, mais l'idée de base est là. Décomposer le tout. Analyser chaque élément séparément. Recomposer le tout dans une valeur cohérente. Le chiffre obtenu doit encore être pondéré en fonction de la situation du marché local et global, afin de déterminer le meilleur prix auquel présenter le bien à la vente. Je préconise de toujours d'utiliser plusieurs méthodes d'estimation afin d'anticiper le point d'équilibre auquel une vente au meilleur prix pourra avoir lieu. ■

style prairie n'a pas la même valeur qu'un jardin à l'anglaise. En ce qui concerne les frais annexes, une possibilité est de les inclure dans le prix du m³ construit. Je préfère les estimer séparément par souci de précision. Il s'agit des frais d'architecte, des émoluments du permis de construire et des frais de raccordement

aux eaux claires et usées par exemple. Ils varient entre 5% et 10% de la valeur de la construction. La valeur du terrain, plus la valeur de la construction à neuf, moins la vétusté, plus les aménagements extérieurs, plus les frais secondaires vous donnent la valeur intrinsèque.

Davantage d'informations à ce sujet >>>



Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE

T. +41 22 525 25 66

info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!



L'adresse pour *votre intérieur.*

12'000 articles en stock.

MOINAT

www.moinat.com