



Estimation immobilière

Ces pièges sous-estimés faussent le jugement

Bien estimer son bien, c'est aussi éviter ces erreurs. Dans un précédent article (voir le Journal de l'Immobilière n°162, du 2 avril 2024, nous avons vu trois erreurs majeures que commettent de nombreux vendeurs lors de l'estimation de leur bien. Mais ce ne sont pas les seules. D'autres pièges plus subtils peuvent fausser une évaluation et, par conséquent, compromettre la réussite d'une vente. C'est normal: estimer son bien, c'est jongler entre plusieurs facteurs, et certains éléments passent facilement sous le radar. Voici donc quatre autres erreurs à éviter pour affiner votre estimation.

1. Négliger l'état du bien

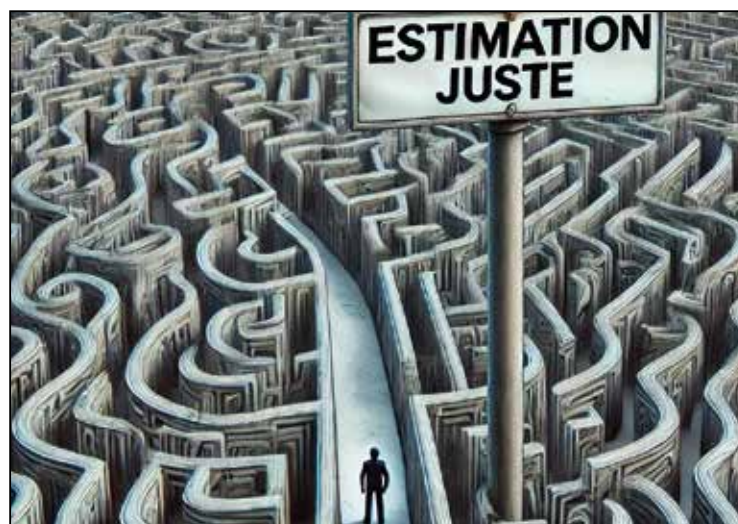
Deux maisons identiques sur le papier peuvent avoir des valeurs très différentes en fonction de leur état. Un bien correctement entretenu, avec des rénovations récentes, séduira davantage les acheteurs qu'un bien qui accuse un certain déficit d'entretien. Prenons un exemple concret dans le district de Morges. Même surface, même disposition, mais deux réalités bien différentes:

- **Maison A:** jardin entretenu, peintures fraîches, cuisine fonctionnelle.
- **Maison B:** jardin envahi de mauvaises herbes, murs marqués, fuite sous l'évier.

Il n'est pas difficile d'imaginer laquelle des deux aura plus de succès: un état impeccable rassure les acheteurs et justifie une meilleure estimation. Quelques rafraîchissements peuvent parfois suffire à faciliter la vente.

2. Faire trop confiance aux outils d'estimation en ligne

Les outils d'estimation en ligne sont devenus populaires, et c'est bien normal: en quelques clics, on obtient une fourchette de prix, ce qui peut être rassurant. Mais attention, ces outils reposent sur des bases de données et des algorithmes qui ne capturent pas toute la réalité du terrain.



Une mauvaise estimation peut compromettre la réussite d'une vente.

Ce qu'ils ne prennent pas en compte:

- **Les finitions:** parquet massif ou sol en lino, ce n'est pas la même chose.
- **L'environnement:** un voisin bruyant ou une vue sur un parc influencent la valeur.



Les fameux
Malakoffs
et autres spécialités
de l'Auberge de Luins
sont incontournables!

Venez les déguster.

Fermé le mercredi.



Route du Village 21
1184 Luins
Tél.: 021 824 11 59
www.aubergedeluins.ch



POUR UNE TOITURE SOIGNÉE



GAILLARD
FERBLANTERIE
— PÈRE & FILS —

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- PHOTOVOLTAÏQUE

☎ 022 566 86 33 www.gaillard-ferblanterie.ch

• **Les rénovations récentes:** un appartement entièrement refait ne peut être comparé à un autre nécessitant des travaux.

L'estimation en ligne donne une indication, mais ne remplace jamais l'œil avisé d'un professionnel qui prendra en compte les particularités de votre bien.

3. Ne pas adapter l'estimation aux spécificités du bien

Tous les biens ne se valent pas. Si une maison standard en lotissement suit des critères bien définis, un chalet d'exception ou une villa contemporaine nécessitent une approche plus fine.

Prenons un exemple: un appartement en PPE avec une terrasse de 20 m² offrant une vue imprenable sur le lac ne peut être comparé à un autre donnant sur une cour sombre, même si leur surface est identique. C'est logique: les acheteurs ne paient pas seulement pour des mètres carrés, mais

pour la qualité de vie qu'offre un bien. Ignorer ces particularités peut mener à une estimation déconnectée de la réalité du marché.

4. Faire confiance au mauvais courtier

Il est tentant de faire appel au premier courtier venu, surtout si ses promesses sont alléchantes. Mais tous ne travaillent pas de la même manière. Certains n'hésitent pas à surévaluer volontairement votre bien pour obtenir le mandat, avant de vous inciter à baisser le prix après plusieurs mois d'inactivité. Les signes qui doivent vous alerter:

- **Une estimation exagérément haute** sans justification concrète.
- **Des frais fixes élevés** sans garantie de vente.
- **Un manque de transparence** sur la méthode d'estimation.

Un bon courtier vous explique clairement ses chiffres, se base sur des comparables solides et défend votre prix avec sérieux.

Conclusion: l'estimation, un équilibre subtil

Obtenir une estimation juste demande de croiser plusieurs sources et d'éviter les pièges les plus courants.

- Restez objectif et prenez du recul sur la valeur de votre bien.
- Ne vous fiez pas uniquement aux annonces ou aux estimations en ligne.
- Entourez-vous de professionnels compétents pour affiner votre estimation.

L'estimation parfaite n'existe pas, mais avec une approche rigoureuse, on peut se rapprocher du juste prix et maximiser ses chances de vendre dans de bonnes conditions. ■

Pour en savoir davantage >>>



RÉSIDENCE COLLADON APPARTEMENTS POUR SENIORS AUTONOMES

SÉCURITÉ & CONFORT

La Maison de Retraite du Petit-Saconnex propose aux séniors indépendants, de confortables et spacieux appartements sécurisés allant du studio au quatre pièces. En toute indépendance, les résidents profitent sans aucune contrainte de toutes les infrastructures mises à leur disposition.

- Présence d'une infirmière 24h/24
- Vidéo surveillance 24h/24
- Un repas principal par jour
- Conciergerie
- Aide au ménage
- Aide socio-administrative
- Service d'animation
- Parking couvert (en sus)
- Cave



VIVRE À SON RYTHME

À la recherche d'un endroit pour vous installer ou d'un lieu de vie pour vos proches ? Notre résidence vous propose de vivre à votre rythme, en toute quiétude, au cœur d'un parc arboré de 6 hectares, à proximité de tous les commerces du quartier. De nombreux services sont également disponibles sur place : restaurants, tea-room, cabinet dentaire, coiffeur, physiothérapeute et ergothérapeute...



Résidence Colladon - Chemin Colladon 5/7 - 1209 Genève - 022 730 79 34 - mrps.ch