

L'avis de l'expert

De l'usage de nos méthodes hédonistes

Jean-Charles Nemeth

Membre de la Chambre suisse d'expert en estimation immobilière



Les méthodes d'évaluation hédoniste fonctionnent par comparaison. Il est de coutume depuis que le monde est monde de comparer un bien convoité avec un bien semblable d'une offre concurrente. Sont-ils pour autant en tous points comparables? L'hédonisme est défini par nos académiciens comme une «conception de l'économie selon laquelle toute activité économique repose sur la poursuite du maximum de satisfactions avec le moindre effort» (Le Robert). En d'autres termes, la moindre donnée collectée par nos smartphones, tablettes ou autre terminal permet à tout un chacun de comparer un maximum de données à l'appui d'algorithmes savamment orchestrés par nos plateformes numériques qui dispensent des prestations de comparaison.

Les plateformes d'estimation de biens immobiliers en ligne qui pratiquent ces méthodes la définissent généralement en ces termes: «Méthode d'évaluation par comparaison qui permet à tout acteur de l'économie immobilière de déterminer avec précision, rapidement et simplement le prix du marché d'un appartement, d'une villa ou d'un immeu-



Les nuances qui font la différence ne sont pas toujours observables à distance. DR

ble de rendement». Rapidement et simplement... sans aucun doute! Avec précision? Un acteur est-il à même de certifier ne serait-ce que... la surface utile de son logement alors même que son appréciation diffère au gré des acteurs en présence sur le marché? Les caractéristiques du «droit à bâtir» de sa propriété, si tant est que le plan général d'affectation de sa commune est en cours de révision? La portée des incidences d'une servitude de passage ou d'une restriction de hauteur des constructions inscrite au Registre foncier? Autant d'interrogations qui laissent supposer que la maison du voisin, qui s'est bien vendue l'an dernier, n'est vraisemblablement pas en tout point de

vue comparable avec sa propre maison.

A cela peut s'ajouter la pratique de comparaisons asymétriques sur lesquelles le logiciel de certaines plateformes s'appuie à des fins de lissage de valeurs sur le nombre de transactions enregistrées. Un grand nombre de transactions peut justifier des valeurs représentatives d'un marché. Nos grandes agglomérations, où la demande est soutenue, en ont le privilège. Qu'en est-il de nos agglomérations périurbaines ou de campagne? Un faible, voire très faible nombre de transactions enregistrées peut-il justifier honorablement une valeur de marché? Un regroupement d'enregistrements de ces transactions aux

alentours d'un centre économique régional serait-il propice à faire valoir une hausse ou une baisse généralisée des valeurs de ce marché? Autant de questions dont la réponse peut rappeler à notre bon souvenir les effets dévastateurs des modèles de titrisation de dettes hypothécaires dont on ignorait la vraie nature des conditions dans lesquelles elles avaient été contractées.

Une normalisation à grande échelle telle qu'une «modélisation des données du bâtiment» (BIM) semblerait séduire un nombre croissant d'adeptes. Cette modélisation porte l'ambition d'enregistrer toutes les informations en relation avec nos propriétés au cours de son cycle de vie, qu'elles soient techniques, juridiques ou économiques. Si elle venait à s'appliquer non seulement aux nouvelles constructions qui l'adoptent déjà, mais également à toutes les constructions existantes sur le modèle de la numérisation de nos archives, un avenir radieux s'annoncerait alors pour les plateformes d'évaluation en ligne qui en auraient accès. La solution en soi d'une normalisation peut-elle pour autant détenir le secret de toutes les nuances qui font nos différences? Une intelligence artificielle pourvoira certainement à résoudre cette interrogation à l'avenir mais, pour l'heure, l'évaluation de nos biens immobiliers par ces plateformes peut nécessiter des ajustements indiqués.