

zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 01|19

L'estimateur en ligne de mire

D'UNE VALEUR INESTIMA- BLE

Un métier, des avantages, des préjugés

06
Beaucoup de responsabilité
malgré la numérisation

17
So viel Transparenz
verträgt der Markt

33
Les limites de la
comparaison statistique

DES LIMITES DE LA COMPARAISON STATISTIQUE

Réunir des informations, les comparer et les évaluer: la méthode hédonique est une pratique courante dans l'estimation immobilière. De nouveaux outils dans le domaine du big data et de l'apprentissage automatique s'appuient sur des modèles hédonistes. La comparaison et l'estimation en deviennent plus simples que jamais. Les obstacles sont cependant nombreux. Quels risques impliquent les plateformes automatisées? Et comment le monde de l'estimation peut-il se préparer à ces bouleversements?

Texte: Jean-Charles Nemeth

20

ans de méthode hédoniste

2019

Où en est la BIM?

Nos méthodes hédonistes d'estimation opèrent par comparaison. Depuis toujours, on compare un bien convoité avec un autre semblable. Mais sont-ils en tout point comparables? L'hédonisme est défini comme une «conception [...] selon laquelle toute activité économique repose sur la poursuite du maximum de satisfactions avec le moindre effort» (Le Robert). Ainsi la moindre donnée collectée par nos appareils électroniques permet de comparer un maximum d'informations à la force d'algorithmes savamment orchestrés par les plateformes de comparaison. Pouvons-nous en déduire que la comparaison de biens immobiliers semblables est envisageable sur la base de données observables et des variations de l'offre et de la demande sur les marchés.

L'hédonisme au service de la finance

L'usage de cette méthode par nos institutions financières se justifie par la quantité importante d'informations à leur disposition: déclarations fiscales ou documents techniques et financiers sur les biens immobiliers qu'elles financent. Ces données restent toutefois, en grande partie, de nature économique. Les biens immobiliers sont assimilés à une classe d'actifs subdivisée, pour l'essentiel, en logements loués, en locaux commerciaux, en maisons individuelles ou en appartements en PPE. Leur valeur est observée en permanence par comparaison avec des semblables, c'est-à-dire avec le prix des transactions sur le marché.

Le traitement statistique de ces informations tend à relever des tendances, du moins du point de vue des institutions qui les émettent. Leur interprétation permet à ces institutions d'envisager des ajustements des valeurs, des taux d'intérêt ou encore des conditions d'accès à leurs services si ces données semblaient annoncer la menace d'une bulle spéculative. Pour les acteurs liés à ces institutions, ces informations mesurent en temps réel les variations de la valeur des actifs acquis ou convoités et, par là même, le taux d'avance d'un prêt hypothécaire potentiel. En tout état de cause, ces informations reflètent, de manière assez fiable, le comportement de la valeur économique des biens immobiliers sur notre territoire.

«

La méthode hédoniste
ne permet pas d'identifier
les particularités d'un bien immobilier
qui influencent positivement
ou négativement sa valeur.

»



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

L'hédonisme au service de la valeur immobilière

Cet usage macro-économique de l'hédonisme ne permet cependant pas de mesurer les particularités micro-économiques d'un actif immobilier, qui influent sur sa valeur. Les cuisines de deux appartements a priori comparables ont-elles forcément la même valeur? Un rez-de-jardin plein nord a-t-il plus ou moins d'avantages qu'un rez-de-chaussée plein sud? Un terrain triangulaire et un terrain rectangulaire de surface identique et soumis aux mêmes réglementations offrent-ils les mêmes opportunités? Une villa dotée d'un dégagement sans pareil est-elle en tout point semblable à une villa du même lotissement encerclée par ses voisines? L'intelligence artificielle pourra, à l'avenir, certainement répondre à ces questions. Pour l'heure cependant, l'intérêt de la méthode hédoniste réside uniquement dans sa faculté à nous renseigner sur la tendance sans pour autant identi-

fier les spécificités qui font ou défont la valeur.

Les plateformes d'estimation immobilière en ligne, qui appliquent la méthode hédoniste, la définissent généralement comme permettant «de déterminer avec précision, rapidement et simplement le prix du marché...». Rapidement et simplement sans aucun doute. Avec précision? Quiconque souhaite connaître la valeur de son bien répond du mieux qu'il peut aux questions posées par ces plateformes. Mais peut-on nommer, soi-même, la surface utile de son logement alors qu'elle diffère au gré des acteurs sur le marché? Ou les caractéristiques du droit à bâtir applicable si, en plus, le plan général d'affectation de sa commune est en cours de révision? La réponse à ces questions requiert un regard aguerri sur des données observables manquantes qui relèvent principalement de la sphère privée, de nos réglementations foncières ou de comparaisons asymétriques.

L'hédonisme et ses données

Les données observables manquantes qui relèvent de la sphère privée exigent, pour l'essentiel, un examen avisé du niveau de maintenance et des droits foncières. Les provisions du fonds de rénovation sont-elles suffisantes? Des investissements ont-ils été faits récemment? Les droits inscrits au registre foncier ont force de loi; leur non-respect impliquerait une procédure juridique à l'issue incertaine et qui pourrait engendrer des fluctuations significatives. Une servitude de passage au travers du jardin ampute l'intimité, mais aussi la pleine jouissance du droit à bâtir existant. Une limitation de la hauteur de construction limite les possibilités. Bref, la maison du voisin, qui s'est bien vendue l'an passé, n'est vraisemblablement pas comparable en tout point de vue à la nôtre et ne saurait augurer la même valeur.

Les données observables manquantes qui relèvent de nos réglementations de droit public concernent

«

Malgré des conditions analogues et des données comparables, les biens immobiliers ne sont pas identiques, mais similaires.

»

notre législation d'urbanisation, en perpétuelle mutation. L'entrée en vigueur de notre nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire a fait couler beaucoup d'encre. Elle oblige toute collectivité publique à réviser sa planification foncière, c'est-à-dire la destination future de nos propriétés. Dans de nombreux cas, les révisions en cours impliquent un moratoire sur les demandes d'autorisations en vue d'un développement ou d'une densification de nos propriétés dans l'attente d'une validation formelle par nos instances cantonales. La valorisation d'un bien immobilier est, en premier lieu, tributaire de la situation du terrain et son usage est subordonné à cette révision. Une zone de faible densité pourrait-elle devenir de haute densité ou inversement? Nos constructions existantes ou en projet seront-elles en phase avec leur nouvelle affectation?

Afin de lisser les valeurs, le logiciel de certaines plateformes s'appuie sur des comparaisons asymétriques qui portent sur le nombre et la nature des transactions enregistrées. Plus celles-ci sont nombreuses, plus elles offrent des valeurs représentatives. Nos grandes agglomérations, où

la demande est soutenue, y tirent leur profit. Qu'en est-il de nos agglomérations périurbaines ou nos campagnes? Un faible, voire très faible nombre de transactions peut-il aboutir à une valeur de marché honorable? Une réaffectation de ces transactions aux alentours d'un centre économique régional impliquerait-elle une hausse ou une baisse généralisée des valeurs? Autant de questions qui peuvent rappeler à notre bon souvenir les effets dévastateurs des modèles de titrisation de nos dettes hypothécaires dont on ignorait les vraies conditions de souscription. Peut-on vraiment s'assurer du bien-fondé de tous les facteurs appliqués? Les effets des pondérations peuvent s'avérer, dans certains cas, sans commune mesure.

L'application de ces méthodes par nos institutions financières dans le but d'une évaluation macro-économique semble fournir des indicateurs fiables pour appréhender les défaillances qui pourraient mettre à mal des activités dont beaucoup de propriétés dépendent. Elles ne peuvent cependant pas prétendre à un transfert aux évaluations micro-économiques. Ces méthodes peuvent être appropriées pour évaluer des appartements en grande agglomération et partageant beaucoup de caractéristiques comparables. Elles ne le sont que partiellement pour les villas dont les réglementations foncières applicables sont en perpétuelle mutation ou pour les immeubles de rendement qui nécessitent une approche plus complexe. En tout état de cause, l'estimation de nos biens immobiliers par ces méthodes mérite certains ajustements afin de tendre à une «juste valeur», tout du moins pour ceux ou celles qui sont soumis à des normes ou des standards d'estimation (IVS/SVS & IFRS/IAS & Swiss GAAP RPC).

Normaliser à grande échelle les dissemblances entre biens immobiliers de même nature paraît peu probable, à moins de concevoir tous nos habitats selon un modèle prédéfini. Y serions-nous favorables? Une option semble conquérir un nombre croissant d'adeptes: la méthode BIM. Cette modélisation des données du bâtiment à l'ambition d'enregistrer toutes les informations techniques et économiques liées à un immeuble au cours de son cycle de vie. Déjà adoptée pour le neuf, elle annoncerait un avenir radieux pour les plateformes d'évaluation en ligne qui auraient accès à ces données si elle devait être appliquée à toutes les constructions existantes. La saisie de ces données exigerait toutefois le regard avisé d'un expert agréé. À l'instar des experts-comptables aujourd'hui? Quoi qu'on en dise et quel que soit le futur que nous réserve l'usage de ces méthodes, il reste qu'un bien immobilier se distingue par son caractère local, sa signature architecturale et une fonction propre à son environnement. La normalisation à grande échelle ne peut prétendre à une banalisation de toutes les nuances qui font nos différences.



Jean-Charles Nemeth
Membre de la
Chambre suisse
d'experts en estimations immobilières