

La minutie, une qualité essentielle

[L'art de l'estimation professionnelle commence par le choix de la bonne méthode et requiert une grande minutie. Deux exemples du même client nous montrent que tous les estimateurs ne se valent pas.](#)

Dans le cadre d'un financement bancaire, le propriétaire de deux biens différents situés au même endroit a chargé une société d'estimation professionnelle (connue de la rédaction) de réaliser une évaluation. Les résultats sont étonnants.

Bien n° 1: bâtiment de laboratoire à un étage datant des années 70

Le bien, détenu par un seul propriétaire, se trouve dans la zone d'habitation W2, avec un taux d'utilisation du sol de 0,3 %, en bordure d'une commune de Suisse alémanique. Un ruisseau coule le long de la parcelle d'environ 6000 m²; la végétation de la forêt attenante débute ici.

Outre les documents requis pour estimer la valeur du bien, l'estimateur a reçu une brève évaluation de la propriété réalisée en 2011. Des points restent à clarifier en ce qui concerne l'utilisation et le volume de construction possibles. L'âge du bâtiment, la construction à un étage seulement, l'utilisation hors zone et les travaux en cours pour le transfert de la société sur un autre site ont été pris en considération.

En raison de la forêt et du cours d'eau, il semble indispensable de clarifier la superficie du terrain à prendre en compte pour une nouvelle construction. Des données précises sur le type de couverture du sol ont donc été demandées au géomètre compétent (contre paiement). Comme prévu, la superficie de terrain pouvant être utilisée pour une nouvelle construction est seulement de 4000 m², soit 2000 m² de moins que l'ensemble de la parcelle, et ce, en raison du cours d'eau, de la forêt et de la ligne de délimitation de la forêt traversant la parcelle.

CHF 5,4 millions au lieu de CHF 4,1 millions

La parcelle a donc été estimée selon la méthode de la valeur comparative, en tenant compte de l'aspect, de la démolition et de la valeur du terrain. L'estimation de 2011 avait en principe choisi la même approche, mais sans préciser quelle superficie de terrain pouvait réellement être prise en compte et évaluée comme terrain à bâtir. L'estimateur avait comptabilisé les 6000 m² comme terrain à bâtir à un prix de référence de CHF 900 m², obtenant ainsi une valeur vénale d'environ CHF 5,4 millions. Or, si l'on tient compte que la superficie du terrain à bâtir n'est en fait que de 4000 m² (les 2000 m² restants étant évalués comme une forêt ou une aire environnante supplémentaire), la valeur marchande n'est que de CHF 4,1 millions, conformément au droit de superficie.

Le propriétaire a tout d'abord été choqué car son financement croisé pour la nouvelle construction n'était désormais plus garanti. Il avait confié la première expertise à une société fiduciaire locale, pensant recevoir une évaluation correcte. Mais l'estimation par un vrai professionnel s'est avérée très différente. Les détails ont donc leur importance, comme nous le prouve aussi le 2^e exemple.

Bien n° 2: bâtiment résidentiel en droit de superficie

Le bien à usage résidentiel se trouve dans la zone d'habitation W3, avec un taux d'utilisation du sol de 0,45 %.

Un 2^e avis professionnel a aussi été requis pour ce bien. La première évaluation réalisée par un architecte en 2009 tient compte de la valeur de rendement pondérée trois fois et de la valeur réelle sans terrain pondérée une fois. Le bien a ainsi été estimé à CHF 4 millions. Se-

lon l'estimateur, le droit de superficie devrait s'appliquer encore longtemps (presque 50 ans) et les répercussions sur la valeur du bien seraient donc « minimes ». Il suffirait dès lors de tenir compte du droit de superficie uniquement en valeur réelle, sans prendre en considération la valeur du terrain. L'estimateur poursuit: « Pour une évaluation précise, incluant les répercussions du droit de superficie, il faudrait connaître les termes du contrat de droit de superficie et les dispositions de retour. Toutefois, ils ne modifieraient pas beaucoup la valeur vénale. » À la page 1 de l'expertise, le chapitre « Bases de l'évaluation » indique pourtant que c'est précisément ce contrat qui aurait été présenté.

Le propriétaire a donc ici aussi dû reconnaître que la valeur de son bien (en tenant compte du droit de superficie et de l'indemnité de retour) était inférieure de près de CHF 1,2 million à ce qu'il avait supposé par erreur jusqu'à présent.

En raison de ces estimations peu précises, le propriétaire s'est basé sur une valeur immobilière de CHF 9,4 millions au lieu des 7 millions réels. Cette erreur, qui s'élève tout de même à CHF 2,4 millions, lui a causé de graves difficultés pour la stratégie de son entreprise.

Ce cas montre qu'une estimation sérieuse requiert expérience, savoir-faire et minutie et ne peut se faire dans la précipitation. Bien sûr, cela a un coût. Mais la sécurité qu'offre une telle expertise justifie bien cette dépense supplémentaire: n'oublions pas qu'il s'agit d'un investissement pour l'avenir.

Ilona Schmid