



Salutations d'un adepte reconverti

Noël vient chaque année nous rappeler la beauté de la foi. Au plus sombre de l'année, il apparaît en effet nécessaire de trouver quelque chose qui puisse nous orienter et nous soutenir dans la vie. C'est pourquoi la nuit de Noël ou le réveillon du Nouvel An nous ramènent à l'église. Aujourd'hui, la question de savoir si l'on mange du pain ou le corps du Christ lors de la communion ne suscite probablement plus guère de discussion ni d'émoi dans les allées des églises.

Cette question, que l'on appelle transsubstantiation, ne préoccupe ni les végétariens ni les végétaliens. Nous oublions souvent que, pendant et après la Réforme il y a près de cinq siècles, elle a constitué un brandon de discorde important entre luthériens, zwingliens et autres réformistes. La quête de certitude dans le domaine de la religion s'est au moins simplifiée sur cet aspect.

SVIT, Canonica, Fierz, RICS ou IVS

Le simple estimateur apprécie toujours, et pas seulement en hiver, de trouver une orientation et une théorie à suivre sur le chemin ardu qu'il lui faut parcourir. Car, comme toute personne travaillant dans les sciences exactes, il a besoin dans son domaine de plus que des mathématiques, de la science des matériaux ou de l'évaluation des annonces. Et parce que l'estimation est aussi un art qui exige beaucoup d'intuition et de confiance, l'estimateur rêve d'un mentor qui lui promette d'éclairer sa quête de la valeur exacte. Dans ce contexte, il se réjouit, au début de son activité professionnelle, de pouvoir compter sur des réglementations qui lui indiquent quoi faire et ne pas faire, ce qui mène au paradis de l'estimateur et ce qui appartient au diable. De même que l'on baptise la plupart des enfants, il devient parfois adepte du SVIT, de Canonica, de

Fierz, de la RICS ou des IVS, travaille selon les méthodes de cette croyance et peut espérer mener une existence heureuse d'estimateur.

Le pluralisme des méthodes, une nécessité pour chaque estimateur

Pour devenir estimateurs, de plus en plus de professionnels effectuent depuis une dizaine d'années une formation qui, depuis 2014, peut se conclure par un titre de master de l'enseignement supérieur. Ils doivent notamment

«... un adepte de Canonica ne doit pas redouter l'excommunication s'il arrive à une valeur de marché plausible à l'aide d'une approche de la RICS.»

connaître l'ensemble des méthodes d'estimation et pouvoir décider, lors d'une demande d'estimation, laquelle est la plus appropriée. Et parce que, avec le temps, on exige de plus en plus que les résultats des évaluations soient plausibles, le pluralisme des méthodes devient aujourd'hui une nécessité pour chaque estimateur. Un adepte de Fierz ne mènera pas une vie misérable s'il réalise que l'on trouve chez les adeptes d'IVS des éléments qu'il serait bien inspiré d'intégrer dans ses évaluations. Et un adepte de Canonica ne doit pas redouter l'excommunication s'il arrive à une valeur de marché plausible à l'aide d'une approche de la RICS. Refuser d'élargir son horizon s'apparente à de l'obscurantisme médiéval et nous fait penser à ceux qui ont soumis Galilée à l'Inquisition parce qu'il était convaincu que la terre n'était pas au centre de l'univers.

La liberté de croyance reste de mise

La formation continue d'estimateur immobilier proposée par SIREA en collaboration avec les hautes écoles a permis d'élargir l'horizon des estimateurs sur une des questions centrales, à savoir la détermination des taux d'intérêt selon le modèle des coûts d'opportunité. L'approche lourde enseignée jusqu'à présent pour déterminer les taux d'intérêt (taux de capitalisation net) sur acceptation des parts de capitaux propres et empruntés et leurs intérêts conti-

nue d'être utilisée, reste une méthode possible et mène toujours à des valeurs de marché réalistes. Mais on enseigne également les méthodes les plus utilisées en Suisse et dans le monde, des méthodes qui ont été intégrées dans les International Valuation Standards et le Red Book de RICS. Il ne s'agit ni d'une réforme ni

d'une révolution. Personne ne doit abjurer sa foi, la liberté de croyance reste de mise. Pour les novices comme pour les reconvertis.



Martin Frei
MSc ETH en architecture/SIA; MAS
ETH en Management, Technology
and Economics/BWI, Zurich;
mf@immoconsult-frei.ch