

Contrôler – à raison – la plausibilité d’une estimation

Comme le dit l’adage: la confiance c’est bien, le contrôle c’est mieux. Les estimations n’échappent pas à la règle. Il convient dès lors de vérifier la plausibilité de chaque estimation. Les outils d’estimation peuvent être très utiles à cet égard. Nous avons interrogé deux experts – un membre de la SIV et un non-membre – et en avons conclu que considérer ses propres résultats avec prudence reste l’attitude la plus indiquée. C’est bien entendu l’expérience qui détermine le degré de prudence à adopter.

10 Questions à...	Patrick Kim	Mario Del Puppo
1 Estimations immobilières et qualité: qu’est-ce qui vous vient spontanément à l’esprit?	Je défends mon opinion et non celle d’une partie ou d’un quelconque mouvement: je procède à mon estimation en toute indépendance. Et je visite chaque bien pour me faire une véritable idée sur place.	La précision prime la rapidité. Telle est la philosophie du ZBI (Zentrum für Bauökonomie und Immobilienbewertung). Notre société de conseil indépendante facilite les transactions immobilières, sans être elle-même un intervenant du marché.
2 En quoi la connaissance et l’expérience sont-elles importantes pour la qualité des estimations?	L’expérience du marché régional est cruciale, tout comme la connaissance du prix des terrains, des quartiers prisés, des paramètres influant sur la valeur ou, d’une manière générale, la connaissance des marchés. Qu’un estimateur travaille aussi dans la vente est un atout, selon moi.	C’est surtout l’expérience qui est indispensable. La théorie est essentielle, mais ce qui est décisif, c’est la multitude et la diversité des biens visités. Seule cette expérience permet d’estimer un bien dans son contexte.
3 Que pensez-vous des outils d’estimation?	Les outils d’estimation hédoniques actuels sont excellents. Les remettre en question, en procédant à une estimation classique en guise de vérification par exemple, ne fait toutefois pas de tort, surtout pour estimer des biens particuliers.	Les outils d’estimation sont indispensables de nos jours. Pour vérifier la plausibilité, nous utilisons le modèle hédonique de Fahrländer Partner.
4 Quelle importance ont-ils dans votre quotidien?	Comme nous sommes principalement actifs dans la vente d’immobilier, le système hédonique est un outil de travail important pour nos agents. Pour contrôler la plausibilité, nous utilisons plutôt la méthode de la valeur réelle.	Ces outils sont des instruments importants, entre autres pour garantir une certaine rapidité d’exécution des tâches quotidiennes. Les contrôles de la plausibilité constituent une sécurité supplémentaire.
6 Qu’en est-il du rapport de marché de la SIV?	Le rapport de marché de la SIV est une source d’informations majeure.	N’étant pas membre de la SIV, je n’utilise pas ce rapport.
7 Tout avantage comporte aussi souvent un risque. Votre expérience en matière d’outils?	Pouvoir différencier un bien standard d’un bien particulier est important. Il faut également connaître et pouvoir utiliser les méthodes d’estimation classiques. Selon moi, ne connaître que les systèmes hédoniques, c’est un peu comme faire des multiplications à la calculatrice sans en comprendre la logique sous-jacente.	Le risque inhérent à ces outils pour un estimateur immobilier inexpérimenté est de mal calculer la valeur de marché s’il n’a pas de points de comparaison antérieurs.
8 Pouvez-vous citer un cas où le recours à un «outil de plausibilité» s’est avéré plus que bénéfique?	Un bien industriel particulier avait été estimé par un tiers à l’aide de la méthode DCF. J’ai procédé à un contrôle de plausibilité par la méthode classique qui a révélé au client que le prix DCF était deux fois trop élevé.	Pour vérifier la plausibilité, nous utilisons l’outil hédonique de Fahrländer. Il nous permet de contrôler les estimations de propriétés par étages et de maisons individuelles.
9 Quelle est l’importance des contrôles de plausibilité pour le marché (client), mais aussi pour la réputation des estimateurs?	Selon moi, il est indispensable de toujours confirmer l’estimation d’un bien par une autre méthode. Cela permet de mieux s’assurer de la justesse de la valeur calculée.	Les contrôles de plausibilité sont moins importants pour les estimateurs immobiliers chevronnés que pour ceux qui sont moins expérimentés.
10 Quel conseil donneriez-vous à un(e) jeune estimateur/trice?	Apprenez le b.a.-ba du métier. De façon générale, gardez toujours un esprit critique lorsque vous ne pouvez pas vérifier vous-même la plausibilité et que vous utilisez des modèles informatiques.	Pour moi, une valeur ne s’estime pas, elle se calcule. Il est extrêmement important pour un(e) jeune estimateur/trice d’accumuler les expériences et de procéder régulièrement à des estimations. C’est presque plus important encore que la formation en soi.