

Estimations – focalisation et humilité

Changements de paradigmes rapides, environnement volatile, modifications. Voilà ce qui marque plus que jamais le quotidien des experts en estimations immobilières. Avec les effets et exigences correspondants. Une évaluation actuelle d'Yves Cachemaille, membre du comité de la CEI, – avec un regard sur le marché suisse romand.

A l'origine considérée comme une activité accessoire majoritairement pratiquée par des architectes et des ingénieurs, l'expertise immobilière a en quelques décennies gagné et mérité ses lettres de noblesse.

Alors que la valeur intrinsèque était reine, la valeur de rendement empirique et la DCF une barbarie venant d'outre-Atlantique, les méthodes d'estimation ont progressivement évolué sous l'influence des marchés financiers et de certains ouvrages de référence. Maintenant, on actualise, on capitalise, on projette dans le futur, on scénarise, on provisionne, on évalue les risques, on prévoit, on compare les revenus à d'autres investissements !

Ce métier est en réalité devenu de plus en plus complet et exigeant: d'un contexte régional, il est maintenant souvent nécessaire de considérer certains objets d'un point de vue plus large. Pour des investisseurs ou des entreprises, l'attractivité d'un site ou d'une région ne se mesure maintenant plus à l'échelle régionale ou nationale, mais souvent internationale, ceci en mettant sur la balance des intérêts aussi divers que la fiscalité (plus ou moins attractive), la capacité d'une région à loger de nouveaux arrivants, les loyers pratiqués, la présence sur place de personnel qualifié et d'écoles capables de le former, ou encore la qualité et la disponibilité des axes de transport.

Or, il convient de relever que la sévère pénurie de logement que connaît le bassin lémanique depuis plus d'une décennie, due en partie à l'inadéquation entre la disponibilité immédiate de matière première (à savoir le terrain) et à une

évolution démographique exogène importante a fait évoluer les prix des biens et des loyers sensiblement à la hausse. Ceci bien évidemment entre autres causes, comme par exemple l'évolution des habitudes des ménages, qui consomment toujours plus de surfaces.

Ainsi, on constate par exemple ces dix dernières années une évolution des prix des villas individuelles de 51 pour cent

« Dans ce contexte politique et économique mouvant, l'intervention de l'expert peut dans certains cas s'avérer ardue. »

à Yverdon, 82 pour cent à Lausanne et 93 pour cent à Nyon. Quant aux prix de vente des appartements en PPE, on recense là-aussi des évolutions de 127 pour cent à Nyon, 115 pour cent à Aigle et 103 pour cent à Lausanne, soit des prix ayant parfois plus que doublé en une dizaine d'années (*source: indices d'évolution FPPE*).

A ces éléments viennent s'ajouter depuis peu les risques inhérents au sort de nos pays voisins, qui doivent faire face à une crise identitaire et monétaire sans précédent, à un risque de récession mondiale, ainsi qu'aux incertitudes liées au fonctionnement même de notre démocratie: le dépôt d'initiatives populaires, telles que celles relatives à la réforme de la fiscalité successorale ou à l'abolition des forfaits fiscaux, paralysent actuellement le marché des objets de standing, ceci dans l'attente du résultat des urnes.

Dans ce contexte politique et économique mouvant, l'intervention de l'expert peut dans certains cas s'avérer ardue dans la mesure où il est de ses attributions de déterminer des valeurs pouvant se targuer de conserver une pérennité de plusieurs mois. Or, les marchés financiers et la politique évoluent de manière extrêmement rapide et sont de ce fait susceptibles d'infléchir brusquement à la hausse ou à la baisse les valeurs calculées, voire de carrément les détruire en quelques semaines seulement.

Une chose est sûre: Nous devons plus que jamais prendre en considération et admettre que les changements de paradigmes ra-

pides font désormais partie intégrante de notre activité et que nous ne pouvons, pour y faire face, qu'y opposer nos deux plus belles armes: un savoir-faire issu d'une formation pointue et continue et, surtout, une grande humilité.

Yves Cachemaille
Membre du comité de la CEI