

EXPERTISE

Les estimations immobilières sont-elles fiables ?

Faire estimer la valeur de son bien immobilier est une étape indispensable avant sa mise en vente. Pourtant, il n'y a rien de plus difficile, même pour un professionnel averti. Il existe une multitude de critères à étudier pour établir la véritable valeur d'un appartement ou d'une maison. Car, oui, chaque bien est unique.

qu'une maison située dans un quartier un peu moins prisé mais avec jardin? Un grand appartement avec deux petites chambres est-il mieux, moins bien ou équivalent à un appartement un peu moins grand mais avec deux grandes chambres? L'analyse de deux critères est loin d'être élémentaire. Alors, que dire d'une centaine ?

A 20% près

Seules 5% des estimations immobilières sont justes. La marge d'erreur communément admise par les professionnels est de 20%, soit 20% en dessous à 20% au-dessus de la valeur du bien. La vraie valeur étant celle inscrite dans le compromis, et donc connue a posteriori. Toute la difficulté réside dans le fait de l'apprécier avant la vente. Ainsi, pour un logement de 200.000 euros, il est normal de recevoir des évaluations allant de 160.000 euros à 240.000 euros et pour une habitation de 400.000 euros, de 320.000 euros à 480.000 euros. Soit, respectivement 80.000 euros et 160.000 euros d'écart. C'est énorme et pourtant, difficile de faire beaucoup mieux.

Cent variables

En immobilier, plus d'une centaine de variables interviennent dans la valorisation d'un bien. Certaines – comme la situation ou la superficie – sont évidentes mais d'autres sont trop souvent sous-estimées par les vendeurs – comme l'orientation – ou tout simplement négligées – comme la forme du terrain. Deux terrains de surface équivalente situés de part et d'autre de la même rue n'ont de ce fait pas la même valeur: leur orientation est opposée. Si l'une est sud, l'autre est nord. Mais même s'ils sont situés le long du même trottoir, leur valeur peut différer conséquemment: à superficie équivalente, une parcelle large à front de rue a beaucoup plus de valeur qu'une étroite. C'est la profusion de ces critères méconnus du grand public qui rend les évaluations si complexes pour tout professionnel.

Pondération

Si nous savons quels paramètres interviennent dans la valeur d'une habitation, nous ne savons hélas pas dans quelle mesure les pondérer. Les candidats acheteurs font leur arbitrage en attribuant une importance relative à chacun des 100 critères. Le résultat n'est pas nécessairement tranché: une maison très bien située mais sans jardin vaut-elle plus, moins, ou le même prix

Corrélation

Dans le même ordre d'idée, comprendre comment les éléments sont corrélés entre eux est faisable pour deux variables mais pas vraiment au-delà. Par exemple, les prix au mètre carré (p/m²) sont généralement inversement proportionnels à la surface totale du logement: plus la superficie est grande moins les p/m² sont élevés et plus elle est petite plus les m² valent cher. Ainsi, un studio de 35m² vaut plus cher au m² qu'un appartement de 150m². Les p/m² peuvent également être corrélés au nombre de chambres: un appartement de trois chambres de 118m² a plus de valeur au m² qu'un appartement de deux chambres de 118m². Mais si l'on mélange ces trois variables (p/m², superficie et nombre de chambres), la question devient: entre un appartement de trois chambres de 118m² ou un appartement deux chambres de 135m², lequel aura le plus de valeur? Débat assuré. Ceci sans tenir compte des nombreux autres critères: forme de la terrasse, marque des électroménagers encastrés, type de bain ou douche, taille des fenêtres, etc.



EVELYNE GIELEN
ÉCONOMISTE IMMOBILIER,
METRECARRE

**Un écart
d'estimation
de 80.000 euros
pour un bien de
200.000 euros
est normal.**

Bases de données

Alors pourquoi ne pas déléguer ce calcul à un logiciel? Il pourrait facilement déterminer les variables pertinentes ainsi que leur pondération et leurs corrélations. Hélas, pour trouver cet algorithme mathématique, nous devrions disposer d'une base de données précise reprenant cette centaine de critères minutieusement détaillés et correctement encodés pour chaque bien vendu; sans parler du prix réel de vente. L'hétérogénéité des biens immobiliers – sauf peut-être dans le neuf – rend le travail fastidieux. Aucun logiciel actuel d'estimation ne dispose de telles bases de données. Une évaluation basée sur une dizaine de critères n'a que 5% de chance d'être juste, ou 95% de chance d'être erronée. Trop peu de paramètres, non standardisés, non pondérés, non corrélés en sont la cause. Ce n'est pas parce que l'on vous présente un chiffre qu'il est exact. ☹