

ESTIMATION IMMOBILIÈRE, QUATRE CRITÈRES CACHÉS

Si la localisation reste le premier critère d'évaluation en immobilier, d'autres facteurs jouent un rôle déterminant et sont trop souvent méconnus du public. Voici les quatre autres variables qui déterminent le plus votre prix de vente.

La luminosité

La lumière naturelle est le deuxième critère de choix lors de l'achat d'un logement. Plus votre intérieur est clair, plus vous avez de chance de vendre votre bien, ou de le vendre plus cher. Plusieurs facteurs interviennent dans la luminosité: l'orientation et la taille des baies vitrées, la disposition des pièces (une pièce en enfilade est souvent plus sombre), l'étage (un même appartement situé au deuxième étage ou au rez-de-chaussée n'a pas la même clarté) mais aussi le dégagement par rapport aux immeubles voisins (les biens avec un vis-à-vis rapproché ou imposant sont moins lumineux). La décoration n'est également pas à sous-estimer: elle assombrit ou éclaircit votre intérieur en fonction des meubles, tapis, tentures et autres objets foncés ou clairs présents.

L'état

Les amateurs recherchent des biens au goût du jour et sans travaux, où ils peuvent directement « déposer leurs valises ». Ils ont de moins en moins l'envie de mettre la main à la pâte après leur journée de travail. Ils n'en ont d'ailleurs souvent pas les moyens: l'achat d'une maison coûte quatre fois plus cher qu'il y a 20 ans alors que les salaires ont seulement doublé. Cela pousse les candidats aux limites de leurs capacités financières. Raison pour laquelle ils retirent habituellement du prix de vente le montant des travaux qu'ils jugent nécessaires. Allant de 50.000 euros pour des travaux acceptables à mettre en œuvre (comme peindre, poncer un plancher, mettre en conformité l'électricité, changer les châssis, etc.) à 100.000 euros si l'on y ajoute ceux plus conséquents, et rédhibitoires pour bon nombre d'acqué-

reurs (comme rénover une cuisine ou une salle de bains, renouveler la plomberie, changer le carrelage, etc.). Demander des devis avant de mettre en vente permet d'objectiver la valeur du bien.

Les charges de copropriété

La valeur de votre appartement est inversement proportionnelle à la taille de la copropriété. Plus les copropriétaires sont nombreux, plus les décisions sont difficiles à prendre, moins d'investissements sont réalisés, et les coûts de mise en conformité obligatoires ou non en sont d'autant plus lourds à porter. Les charges communes incompressibles et croissantes

Pour estimer votre bien, évitez de prendre des critères trop réducteurs comme le prix/m².

échappent ainsi à la maîtrise des futurs propriétaires. Le remboursement mensuel du crédit hypothécaire atteignant généralement la capacité maximale de paiement des acquéreurs, les charges en deviennent inabordables. Ainsi, voit-on également apparaître des problèmes de recouvrement de créances pour charges impayées dans les immeubles, une solidarité de paiement activée dans l'attente de résolution en justice, une ambiance détériorée, des emprunts bancaires pour subvenir aux futurs investissements, et des conflits anodins s'envenimer à coups d'avocats. Difficile de vendre dans ces cas-là.

L'occupation

Si votre bien est loué, mieux vaut attendre la fin du bail pour vendre ou signer une rupture à l'amiable anticipée avec votre locataire. Un bien loué a paradoxalement plus de valeur lorsqu'il est vide. Le manque d'accessibilité au bien en est une des explications. Le locataire a l'obligation de vous laisser entrer dans votre

bien pour sa mise en vente mais il n'est pas rare que celui-ci se montre difficile, négocie les heures de visites, quand il ne vous refuse pas catégoriquement l'accès à celui-ci. Peu d'acheteurs ont la patience d'attendre. Le manque de propreté et les goûts décoratifs des locataires sont une autre explication. Ils n'ont pas d'intérêt dans la vente, et donc pas dans la mise en valeur de l'habitation. Or les amateurs achètent ce qu'ils voient: du désordre sera valorisé comme tel. Enfin, dernière explication: la législation protégeant les occupants. Les acquéreurs devront attendre six mois après l'acte authentique, soit 10 mois après le compromis, pour disposer du bien. Trop long. Dépréciation assurée.

En résumé

Deux biens similaires en apparence peuvent avoir en fait des valeurs différentes. Pour estimer votre bien, évitez de prendre des critères trop réducteurs comme le prix/m². De nombreux autres facteurs entrent en ligne de compte et certains ont une importance prépondérante pour les acheteurs. Tenez-en compte dans votre analyse de marché. ☉

EVELYNE GIELEN
Economiste immobilier,
Metrecarre

