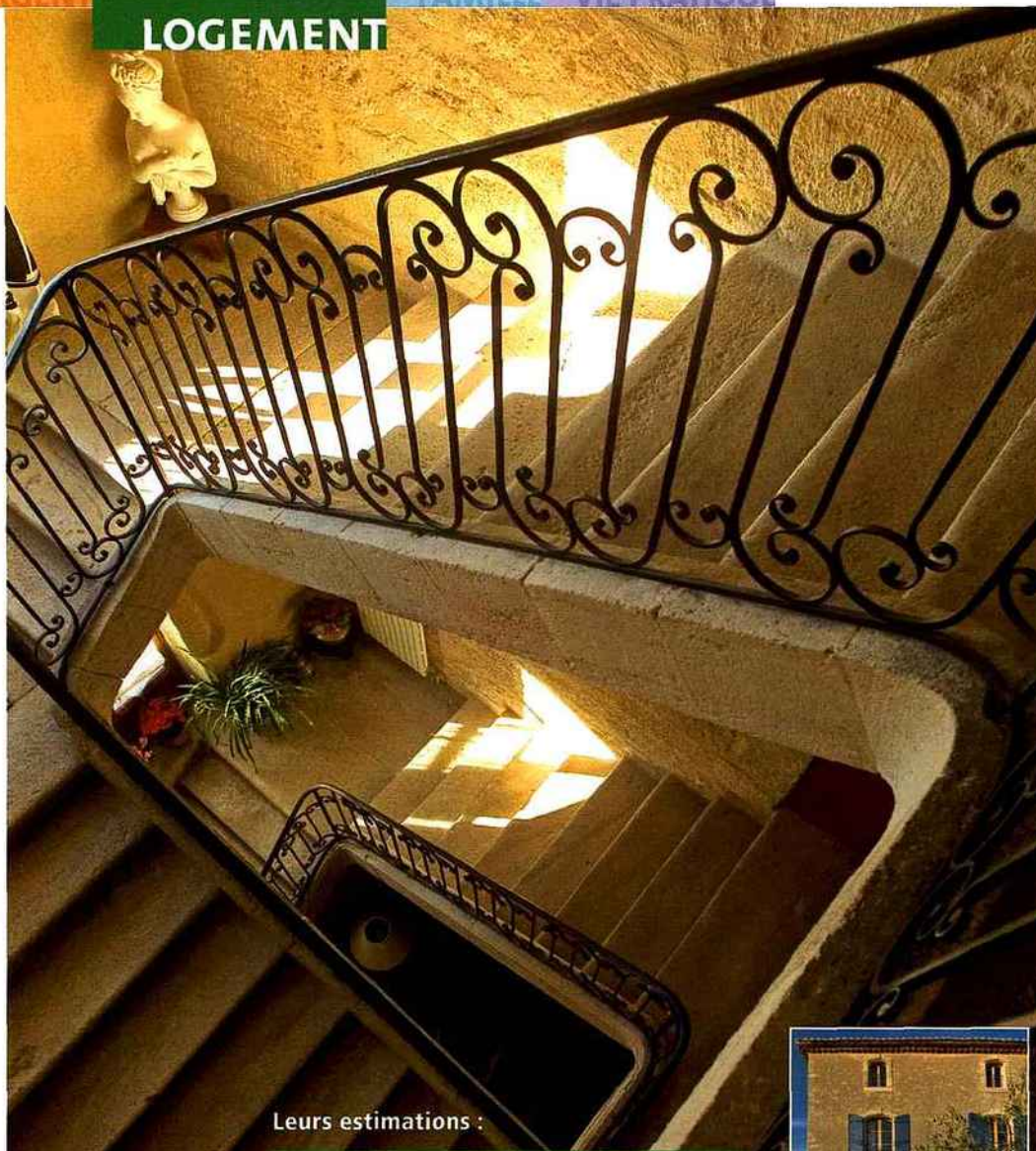


ARGENT

LOGEMENT

FAMILLE

VIE PRATIQUE



Leurs estimations :

### Maison à Nézignan L'Évêque (Hérault).

« Un bien quasiment sans défaut », c'est le commentaire l'agent immobilier chargé d'estimer cette superbe propriété de 400 m<sup>2</sup> au cœur d'un petit village de l'Hérault, idéalement situé entre mer et montagne. Ce bien authentique parfaitement rénové a conservé de nombreux éléments d'époque. Les seuls facteurs susceptibles d'engendrer une décote: l'absence de chambre de plain-pied et la petite surface de terrain (100 m<sup>2</sup>) qui ne permet pas de construire une piscine.

le propriétaire : 520 000 €

l'agent immobilier :  
entre 500 000 et 520 000 €

l'expert : 550 000 €

par Internet : non disponible



NOËL HAUTEMANNIÈRE



## ACHETER / VENDRE

# Estimer la vraie valeur d'un bien

Agents immobiliers, sites Internet spécialisés, notaires et experts : dans un marché tourmenté à qui peut-on faire confiance pour évaluer au plus juste le bien que l'on s'apprête à vendre ou à acheter ? Nos conseils pour ne pas se tromper.



L'estimation d'un bien immobilier a toujours été un exercice périlleux.

Mais ces dernières années, dans un contexte haussier, un logement, même surévalué, finissait par être rattrapé par le marché et par se vendre. Aujourd'hui, la situation a changé. Si le bien est présenté à un niveau de prix trop élevé, la sanction est immédiate : il ne suscite ni appel ni visite et ne trouve pas acquéreur. « Actuellement, l'acheteur a l'embarras du choix »,

**Sollicitez plusieurs avis de professionnels pour affiner votre évaluation**

rappelle Bernard Cadeau, président du réseau d'agences immobilières Orpi. En revanche, un bien proposé à son prix continue de se vendre vite et, presque, sans négociation. D'où l'intérêt, pour les vendeurs, d'estimer ou, mieux, de faire estimer au plus juste leur logement. En face, les acheteurs, longtemps habitués à étu-

dier les offres de propriétaires qui surévaluaient systématiquement leurs biens, souhaitent être rassurés. Ils veulent avoir la certitude de ne pas surpayer aujourd'hui un appartement ou une maison qui, selon toute vraisemblance, voit sa valeur diminuer de mois en mois.

Que vous soyez dans l'une ou l'autre de ces situations, vous pouvez vous appuyer sur des statistiques, procéder à des estimations en ligne ou encore avoir recours aux services d'un professionnel (agent immobilier, expert ou notaire) qui évaluera le logement in situ. En fonction de votre profil, du type de bien et de l'urgence de votre projet immobilier, certaines pistes sont plus adaptées que d'autres.

► **Des statistiques nationales, pour connaître les tendances.** Si vous n'avez qu'un vague projet de déménagement que vous ne comptez pas concrétiser avant plusieurs mois vous pouvez, dans un premier temps, vous appuyer sur les statistiques nationales publiées trimestriellement par les agents immobiliers - Fnaim et Century 21, entre autres - et par les notaires.

Ces données, généralement reprises par la presse, sont accessibles sur Internet. Vous trouverez, par exemple, sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) un indice mensuel des prix ainsi qu'une lettre de conjoncture trimestrielle.

Côté notaires, le site Immobilier.notaires.fr publie des statistiques

concernant près de 860 000 communes, affînées par arrondissement ou par quartier pour les grandes villes. Mais, n'oubliez pas que la plupart des sites d'annonces immobilières en ligne font paraître des baromètres réguliers du marché. C'est notamment le cas de Seloger.com, Entrepaticuliers.com et de Pap.fr.



PHILIPPE MATSAS

## Appartement Paris XIX<sup>e</sup>

Cet appartement familial en très bon état offre un plan rationnel, 2 balcons et de nombreuses portes-fenêtres. Seul point noir, une grosse copropriété constituée de plusieurs bâtiments de 14 étages.

Leurs estimations :

**le propriétaire : 440 000 €**

l'agent immobilier : 430 000 €

l'expert : 445 000 €

par Internet :  
de 455 000 à 764 000 €

Vous devez garder à l'esprit que chaque site ne publie jamais que les chiffres relatifs à son activité propre. Les seules statistiques qui englobent la totalité du marché immobilier sont celles des notaires – via la base « Bien » en Île-de-France et la base « Perval » en province – mais elles souffrent d'un décalage par rapport à l'actualité du marché puisqu'elles s'appuient sur des transactions dont les compromis ont été signés 3 ou 4 mois auparavant. Malgré cela, toutes ces données sont utiles

pour avoir une première approche du marché. « Elles permettent de hiérarchiser les communes et, dans

*certain cas, les quartiers. Cela donne une idée des meilleurs secteurs et des moins bons »,* explique François Motty, président adjoint de la chambre des experts immobilier de la Fnaim.

► **Les estimations en ligne, une approche parfois très imprécise.** Lorsque votre projet immobilier se précise, il est nécessaire d'affiner la valeur de votre bien. Une estimation par Internet, réalisée à partir d'indications assez précises (la superficie, les éléments de confort et de standing, la qualité de l'environnement, la proximité des

commerces ou des transports en commun, une dizaine en moyenne), que vous devez fournir, peut vous y aider. Vous pouvez également y avoir recours si vous êtes acheteur. Cela vous confortera dans l'idée que le bien que l'on vous présente est à son prix ou, au contraire, qu'il est surévalué. Un outil qui, au début de votre prospection du moins, se révélera précieux... à condition toutefois que l'évaluation soit fiable !

En effet, pour estimer un bien en ligne, les sites spécialisés qui proposent ce service appliquent la méthode « par comparaison », en se référant aux transactions récentes portant sur des biens similaires à celui que vous vendez ou envisagez d'acquérir. Mais les données qui servent à étayer ces comparaisons diffèrent sensiblement suivant les sites. Si PAP s'appuie sur le prix de vente des biens dont les annonces sont parues dans ses colonnes, LaCoteimmo en revanche, se réfère simplement aux prix figurant dans les petites annonces déposées sur son site. Quant au courtier en agences immobilières, MeilleursAgents.com, il mixe les statistiques des notaires et les

remontées de ses quelque 150 agences partenaires. Attention, le plus souvent, seuls les logements franciliens peuvent bénéficier de

ces estimations en ligne. Selon les sites, ces dernières sont gratuites ou payantes et de qualité variable (voir p. 57).

Les notaires, pour leur part, proposent un système de cotation via une liste de transactions portant sur des biens proches de celui que vous voulez évaluer. Le site Paris.notaires.fr vous donne accès, moyennant 10 €, aux listes des transactions réalisées en région parisienne seulement. Pour les biens localisés en province, vous devrez vous rapprocher d'une étude notariale. Cette prestation

## Dans le marché actuel, une estimation devient obsolète en 3 mois

## Zoom

### Les sites Internet d'évaluation immobilière

**Nous vous présentons les principaux sites permettant d'évaluer un bien immobilier. Attention, leur fiabilité n'est pas absolue, surtout pour les biens atypiques. Pour les biens standard, ils vous donnent un ordre de grandeur, qu'il vaut mieux affiner avec un professionnel.**

#### Meilleursagents

[www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)

Même si le premier courtier en agences immobilières reste discret sur ses sources, les estimations sont établies à partir des statistiques des notaires actualisées grâce aux remontées de ses 150 agences partenaires.

*Commentaire: service gratuit, ne concernant que Paris – il sera étendu à la 1<sup>re</sup> puis à la 2<sup>e</sup> couronne, avant l'été. L'estimation est établie en renseignant une vingtaine de critères, avec un indice de confiance de 1 à 5, du moins au plus fiable.*



#### De particulier à particulier

[www.pap.fr](http://www.pap.fr)

Estimation établie à partir du prix moyen de chaque rue de Paris ou de chaque commune, affinée en fonction des transactions de biens comparables dans le même secteur. Ces données proviennent de quelque 40 000 propriétaires, qui, chaque année, renseignent PAP après avoir vendu leur bien via les annonces de ce site.

*Commentaire: service gratuit, uniquement francilien, en répondant à 30 questions environ. Possibilité de faire réaliser une expertise sur dossier partout en France ou in situ, en Île-de-France seulement. Comptez de 128 à 248 €, selon la catégorie et la superficie du logement, pour un examen sur dossier; 380 € pour un avis de valeur et 646 € pour un rapport d'expertise après visite.*

#### LaCoteimmo

[www.lacoteimmo.com](http://www.lacoteimmo.com)

Les estimations sont élaborées d'après les prix indiqués sur les petites annonces passées par les professionnels sur le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com)

*Commentaire: service payant (6 €), disponible pour l'Île-de-France et certaines communes de province, qui nécessite de répondre à près d'une centaine de questions, pas toujours judicieuses: le logiciel, nous a demandé pour l'estimation d'une maison à Paris si le bien disposait... d'une vue mer ou montagne!*

#### L'Argus du logement

[www.argusdulogement.com](http://www.argusdulogement.com)

La base de données des prix est élaborée à partir de nombreuses sources: réseaux d'agences immobilières, notaires, etc.

*Commentaire: service payant (3,99 €), concernant l'Île-de-France et certaines communes de province, qui requiert de renseigner plus de 80 critères. Là aussi, des questions saugrenues étonnent. C'est ce site qui a surestimé l'appartement que nous donnons en exemple, page ci-contre, à 764000 €!*

#### Chambre des notaires

[www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)\*

Statistiques établies d'après les données fournies par les études notariales qui recensent l'intégralité des transactions immobilières hexagonales.

*Commentaire: service payant (10 €), exclusivement francilien, qui, après le renseignement de 6 critères, vous communique les transactions portant sur des biens similaires au vôtre dans un rayon et sur une période que vous aurez préalablement déterminés.*

\*Rubrique Immo Notaires Argus



## Maison à Bouchemaine (Maine-et-Loire)

Cette maison d'architecte de 250 m<sup>2</sup> en bon état général bénéficie de beaux volumes, d'une piscine et d'un jardin paysagé. Points faibles: des finitions (plinthes) à terminer et quelques huisseries à changer.

Leurs estimations :

**le propriétaire : 640 000 €**

l'agent immobilier :  
de 500 000 à 550 000 €

l'expert : 600 000 €

par Internet : non disponible

CIVIL CHOGOT

peut-être là aussi gratuite ou payante (comptez alors une trentaine d'euros) en fonction de l'ancienneté et de la qualité des relations que vous entretenez avec votre notaire.

Mais attention, les informations ainsi obtenues ne vous fourniront jamais qu'une simple valeur indicative et ne sauraient, en aucun cas, remplacer l'estimation effectuée par un professionnel. « Vu l'enjeu et le contexte, il serait dangereux de se contenter d'une valeur donnée par une machine », avertit René Pallincourt, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Un danger qui s'accroît lorsqu'il est question de biens atypiques ou marginaux par rapport à leur environnement. « Récemment, un loft aux prestations très luxueuses, mais situé dans un quartier populaire de l'Est parisien s'est vu gratifié par un site d'une estimation plus élevée de 100 000 € que la nôtre », confirme Nicolas Libert, fondateur de l'agence Ateliers, lofts et associés.

► **Rien ne remplace l'estimation d'un professionnel.** Cette expertise est nécessaire, y compris pour les logements plus classiques. En effet, dans un même immeuble les prix peuvent varier du simple au double, voire au triple. « Dans une copropriété du Champs-de-Mars à Paris VII<sup>e</sup>,

l'appartement au 4<sup>e</sup> étage avec vue vaudra 20 000 €/m<sup>2</sup>, celui du 2<sup>e</sup> étage qui donne sur les arbres ne se négociera pas plus de 14 000 €/m<sup>2</sup> et enfin, celui qui, à la même adresse, donne entièrement sur la rue ne dépassera pas les 10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup> », confirme Thibault de Saint Vincent, président de Barnes International. Outre l'étage, un grand nombre de facteurs permettent de déterminer le prix d'un bien. « On étudie l'ensemble des qualités du bien et de son environnement, l'état du logement, son degré de confort, la vétusté des équipements », souligne maître Le Griguer, notaire à Paimpol (Côtes-d'Armor). D'autres critères encore plus subtils, peuvent entrer en ligne de compte.

« Le cas échéant, la nature des commerces situés en pied d'immeuble est très importante. S'il s'agit d'un bar, d'une fromagerie ou d'une poissonnerie, cela entraînera une décote importante, surtout pour l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage », explique Alain Champagne, directeur d'une agence immobilière Solvimo dans le IX<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

► **Faites appel à plusieurs agents immobiliers pour un avis de valeur.** Le plus simple, pour avoir une idée précise de la valeur de votre bien, est de solliciter un agent immobilier installé près de chez vous. Après une visite des lieux et la consultation de certains documents (titre de propriété, relevés de charge, etc.) il rédigera un « avis de valeur » de deux ou trois pages, qui reprend les grandes caractéristiques de votre bien et en donne une estimation. Gratuite, cette dernière est fiable, à condition d'être réalisée par un professionnel averti. Vous aurez plus de chances de vous adresser à un agent compétent si vous privilégiez une agence qui exerce à la fois une activité de location et de transaction – cela lui assure une connaissance de la totalité du marché –, installée depuis suffisamment longtemps pour disposer d'informations sur l'évolution du quartier et de ses commodités et qui accède à des statistiques

## Repères

**Vendeurs : estimez vous-même votre logement**

Après avoir établi un prix moyen en relevant les prix de vente au mètre carré sur votre secteur, étudiez les facteurs objectifs qui contribuent à minorer ou à majorer sa valeur. Voici les dix principaux critères utilisés par les professionnels de l'immobilier.

### Appartement

- > **Façade**
  - haussmannienne ou récente ... +2
  - pierre de Paris/enduit ..... +1
  - carrelage ..... - 1
- > **Standing**
  - gardien ..... +1
  - balcon/terrasse ..... +2/+1
  - ascenseur ..... +1 à +2\*
- > **Habitabilité**
  - parties nuit/jour séparées ..... +1
  - fenêtre dans salle de bains ..... +1
  - cave et garage ..... +2

(\*) Ascenseur du 2<sup>e</sup> au 3<sup>e</sup> étage : +1 ; à partir du 4<sup>e</sup> : +2

SOUS-TOTAL

### Maison

- pierre de taille ..... +2
- meulière ..... +1
- crépit/ciment ..... - 1
- maison mitoyenne ..... - 2
- jardin paysagé ..... +2
- piscine (au sud de la Loire) ..... +1
- une chambre au rdc ..... +1
- toutes les chambres à l'étage... -1
- cave et garage ..... +2
- sous-sol total ..... +1

SOUS-TOTAL

### Tous types de biens

- > **Quartier**
  - résidentiel ..... +2
  - populaire ..... -1
- > **Isolation**
  - bonne ..... +2
  - mauvaise ..... -2
- > **État intérieur**
  - bon ..... +2
  - correct ..... 0
  - mauvais ..... -2
- > **Environnement sonore**
  - calme ..... +2
  - bruyant ..... -2
- > **Environnement visuel**
  - vue exceptionnelle ..... +2
  - vis-à-vis inexistant ..... +1
  - vis-à-vis important ..... -2
- > **Proximité des transports**
  - oui ..... +2
  - non ..... -1
- > **Électricité**
  - moins de 15 ans ..... +2
  - plus de 15 ans ..... -1

TOTAL

### Vos résultats :

> **Vous obtenez de -15 à -10 points.** Le bien présente d'importants défauts - mauvais état, nuisances importantes, situation excentrée, etc. La conclusion d'une transaction sera très aléatoire si le logement n'est pas mis en vente dans la fourchette basse des prix du secteur. Vous serez même peut-être amené à accepter une négociation...

> **Vous obtenez -9 à 0 point.** Le bien présente des défauts qui ne sont pas rédhibitoires. Pour vendre vite, restez dans la moyenne des prix du quartier.

> **Vous obtenez de +1 à +15 points.** Vous êtes propriétaire d'un bien de qualité. Vous pouvez tabler sur la fourchette haute des prix ; tout en sachant que vous devrez peut-être consentir une très légère baisse, de 3 à 5 %, pour conclure la transaction.

> **Vous obtenez plus de 15 points.** Vue, bon état, construction de qualité, vous vous apprêtez à céder un bien presque parfait, susceptible de déclencher un coup de cœur chez un acquéreur potentiel ! N'hésitez pas à le surcoter très légèrement.

(un adhérent de la Fnaim, par exemple). Dans le Grand Ouest (Bretagne, Normandie et Sud-Ouest), les études notariales ont très souvent une activité de négociation immobilière. Faire appel à l'une d'entre elles pour réaliser un avis de valeur, parfois payant, c'est avoir la certitude de traiter avec un professionnel qui connaît le marché, qui dispose de statistiques quasi exhaustives et qui maîtrise les arcanes de l'urbanisme local. À

noter : même s'ils ne sont encore qu'une minorité, quelques notaires parisiens font eux aussi de la négociation ; vous trouverez leurs coordonnées sur le site [www.négo-notaire.com](http://www.négo-notaire.com).

Enfin et surtout, nous vous conseillons de demander plusieurs avis. « *Mieux vaut faire appel à trois professionnels. Si deux d'entre eux ont une estimation homogène mais pas le troisième, méfiance* », conseille Bernard Cadeau. Certains professionnels ont eu, en effet, la fâcheuse habitude de surévaluer les biens afin d'être certains d'obtenir le mandat de vente.

► **L'expert, un professionnel qui engage sa responsabilité.** Vous pouvez aussi compléter l'estimation de l'agent immobilier par celle d'un expert. Il peut s'agir d'un agent immobilier ayant ce titre, d'un expert immobilier ou encore d'un notaire. La profession n'étant pas réglementée, privilégiez un professionnel affilié à un organisme ayant signé la charte de l'expertise (voir encadré Pour en savoir plus). Parmi les onze signataires, on trouve, entre autres, la chambre des experts de la Fnaim et le conseil supérieur du notariat.

Toujours payante, l'expertise peut prendre deux formes : soit un rapport – ou certificat – d'expertise sommaire de trois ou quatre pages, soit un véritable rapport d'expertise d'une vingtaine de pages. Il vous en coûtera, en fonction de la taille du bien et des éventuels frais de déplacement... de 600 à 800 € pour la première option et entre 1 500 et 2 000 € pour la deuxième. La plupart du temps, pour déterminer la valeur vénale de votre bien,

l'expert applique plusieurs méthodes d'évaluation qu'il pondère. La plus courante est celle dite « par comparaison » (voir p. 56), complétée par la méthode « par capitalisation », qui tient compte du loyer obtenu ou susceptible de l'être si le bien était donné en location et par la méthode « par reconstruction », qui dissocie, pour les maisons individuelles, le prix du bâti de celui du foncier. Vous pouvez aussi demander à l'expert d'étendre sa mission. « *Il peut, lors de sa visite, intégrer l'état du bâtiment ainsi qu'une estimation*

*sommaire des travaux. Il engage sa responsabilité s'il a mentionné une information erronée* », explique Jean-Claude Dubois, président d'Atisreal Expertises. Dans le marché actuel, de telles informations peuvent rassurer des acheteurs potentiels un peu frileux. D'ailleurs ces derniers, de leur côté, hésitent moins à recourir aux services d'un expert. « *De plus en plus d'acquéreurs font appel à nous avant de se décider à acheter. Ils nous demandent de les accompagner dans leur visite. Cette prestation, qui dure entre 1 heure et 1 heure 30, revient de 250 à 350 €* », confirme François Motty. Attention, que vous soyez vendeur ou acquéreur, n'attendez pas la dernière minute pour faire appel à un expert immobilier. « *On peut faire plus vite en cas d'urgence, mais entre l'ordre de mission et l'envoi du rapport d'expertise, il s'écoule généralement de 3 à 4 semaines* », explique Éric Martinot-Lagarde, directeur de Paris notaires expertises.

Enfin, que vous ayez recours à un agent immobilier ou à un expert, faites-lui confiance et suivez son avis. Si vous avez tardé à prendre votre décision d'achat ou de mise en vente, n'hésitez pas non plus à le rappeler pour lui demander s'il est nécessaire de réévaluer à la baisse ou à la hausse son estimation. « *La validité d'une expertise ne dépasse pas 3 mois car le marché est totalement désorienté* », met en garde François Motty. En prenant toutes ces précautions, vous obtiendrez ainsi la juste valeur de votre bien. En attendant de connaître, a posteriori, son juste prix... une fois la vente réalisée !

VALÉRIE VALIN-STEIN

## Au final, le juste prix est celui que l'acheteur est prêt à déboursier !

### Pour en savoir plus

#### Contacts

- [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)
- [www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr)
- [www.atisreal.fr](http://www.atisreal.fr)
- [www.experts-fnaim.org](http://www.experts-fnaim.org)

#### Références

- « *Déterminez la vraie valeur de votre logement* », n° 1020 du Particulier, p. 44.