



Les estimations en ligne sont-elles fiables?

Depuis quelques années, le monde de l'immobilier a vu émerger une multitude de logiciels d'estimation en ligne. Des slogans accrocheurs tels qu'«Estimez votre bien en quelques minutes» ou «Obtenez votre estimation en deux minutes chrono» sont devenus monnaie courante. Cette compétition pour offrir la rapidité et la simplicité semble être le nouveau credo du secteur.

J'ai fait un test simple. J'ai pris un bien standard, une maison construite en 2017, composée de 5 pièces, 125 m² de surface habitable, 190 m² de surface utile, 500 m² de terrain, 4 chambres, une salle de bains et une salle de douche, équipement et finitions standards, pompe à chaleur, isolation périphérique, triple vitrage, dans un petit village du district de Morges, pas loin de Cossonay. Une maison comme vous pouvez en trouver des centaines. Un petit jardin avec terrasse et deux places de parc.

J'ai utilisé cinq estimateurs en lignes différents, en y introduisant soigneusement chaque fois les mêmes informations.

Fournisseur	Estimation basse	Estimation moyenne	Estimation haute
RealAdvisor	881'885		974'715
Houzy	926'000	1'029'000	1'132'000
Bestag	838'950	1'012'500	1'193'700
GSI	664'203	781'416	898'628
Comparis	1'043'800	1'171'600	1'299'400

La plus basse des fourchettes basses est à 664 000 et la plus haute des fourchettes hautes est à 1 299 400. Cela va du simple au double dans cet exemple. Alors qu'il s'agit d'un bien typique et standard dans une région centrale du canton de Vaud. Cela tend à démontrer un manque total de fiabilité des outils d'estimation en ligne.

A leur décharge, chaque fournisseur indique d'une manière ou d'une autre qu'il s'agit d'une fourchette indicative basée sur quelques critères et qu'un rendez-vous doit être pris avec un courtier local pour affiner l'estimation.

La vérité est que ces estimations en ligne ont pour but de collecter les données de propriétaires potentiellement vendeurs afin de revendre ces données d'une manière ou d'une autre à des courtiers. La pratique est devenue telle que maintenant de nombreuses agences mettent ce type d'estimateur en ligne directement sur leur propre site, mais toujours avec le même but de collecter des coordonnées de propriétaires potentiellement vendeurs. Si c'est gratuit, c'est vous le produit. Cela dit, il est important de nuancer mon propos. Je tiens à préciser que je ne mets pas en question



Le mieux reste l'évaluation d'un professionnel qui aura visité votre bien.

l'ensemble du secteur des estimations en ligne. En effet, je suis moi-même partenaire de RealAdvisor, un fournisseur que je considère comme le plus fiable d'après mon expérience. Leur service m'a permis de recevoir les coordonnées de propriétaires potentiels, facilitant ainsi mes affaires. Cependant, il convient de garder à l'esprit que, malgré quelques exceptions notables, la fiabilité globale des estimations en ligne reste limitée. Les estimations en ligne ne valent pas plus que le prix que vous avez payé pour obtenir le résultat. La vérité est qu'il n'est pas possible de calculer la valeur d'un bien immobilier en deux minutes. C'est de la poudre aux yeux.

Expérience nécessaire

Une estimation demande de l'expérience, une très bonne connaissance du marché local, et d'avoir réussi de nombreuses ventes dans la région. Une vraie estimation demande une inspection du bien, une liste des rénovations, une étude du type de construction, une connaissance de la technique du bâtiment. Cela demande de poser des hypothèses et de les rendre plausibles, tout en ayant le

courage d'écarter celles qui ne peuvent pas l'être. Et d'être apte à comprendre une servitude et son impact sur la valeur du bien.

Un estimateur digne de ce nom doit prendre en compte les intérêts du propriétaire vendeur, tout en sachant qu'un prix n'a de valeur que s'il trouve un acquéreur. Une vraie estimation va anticiper le point de rencontre le plus probable entre l'offre et la demande. Et même si cela reste une fourchette, ce ne sera pas un râteau.

En ce qui concerne les acheteurs, eux aussi ont accès aux mêmes outils d'estimation en ligne.

Mais là où un propriétaire retiendra «Ma maison vaut 1 300 000.» en arrondissant le meilleur chiffre du tableau comparatif, l'acheteur lui retiendra «Cette maison vaut 650 000.» Inutile de vous expliquer que cela ne mène vraiment nulle part.

En conclusion: seul un professionnel compétent et expérimenté vous donnera une estimation digne de ce nom grâce à quelques heures de travail. ■

**Davantage d'informations
à ce sujet >>>**

