

SUISSE

Les nouveaux outils de l'immobilier

NUMÉRIQUE. Les évaluations des experts doivent axer plus fortement sur les prestations de conseil que sur l'établissement d'un prix pour un bien.

CHRISTIAN AFFOLTER

Le métier d'expert en immobilier tel qu'il a été pratiqué par le passé a probablement déjà disparu. Les outils électroniques faisant aujourd'hui référence au sein du secteur l'ont transformé. L'automatisation de certaines tâches est généralement acceptée. Les professionnels se préparent à la prochaine étape, l'estimation de valeur et les prestations de conseils fournies sur un mode nettement plus interactif que par le passé. Le consommateur devient prosommateur, comme l'a appelé le professeur Philippe Thalmann de l'EPFL lors de la 10^e journée romande de l'estimation immobilière.

Il ne suffit plus de simplement attribuer un prix à un bien immobilier. La valeur ajoutée du conseiller consiste au contraire de montrer quelles bases lui ont permis de l'établir. Car les paramètres à disposition des algorithmes pour établir des estimations de manière automatique, à partir d'un bureau, ne cessent de devenir plus précis. Les données statistiques, composées notamment de prix de centaines

de milliers de transactions, ne cessent de s'enrichir. En plus d'inclure un nombre toujours plus important, elles tiennent compte d'une plus grande variété de facteurs. Ces outils progressent ainsi dans des domaines considérés jusqu'ici intangibles.

Le Senior Vice President Switzerland de JLL Pierre Stämpfli a retracé les différentes étapes dans les confrontations homme-machine et les victoires respectives de ces dernières au jeu d'échecs (nombre fini de combinaisons possible), au Go (nombre infini), et finalement au Poker, qui a la particularité de ne pas offrir toutes les informations aux joueurs. Ces succès mettent en évidence que «les machines sont devenues capables d'apprendre. La technologie peut nous aider au niveau de la qualité, de la précision et de la vérification des données.»

Vers un suivi plus continu

Les données statistiques sont également le seul moyen pour faire des comparaisons à l'échelle suisse. «Elles ont l'énorme avantage d'offrir une couverture du marché à un niveau qu'un expert ne pourra



PHILIPPE THALMANN. Professeur à l'EPFL et co-organisateur.

jamais atteindre, a souligné le responsable des expertises immobilières de la BCGe Philippe Gavin. Les crédits accordés directement sur la base de résultats de l'outil hédoniste pour des objets standard ont augmenté de 15% entre 2014 et 2016. Mais dès qu'il y a une atypicité, nous passons par un expert.» C'est également une question de coût: le prix d'une expertise immobilière n'est guère justifié pour évaluer les risques liés à un prêt d'un montant modeste. Finalement, ces outils ouvrent la voie vers un suivi plus continu: «ces données offrent une mesure de l'exposition aux risques pour une banque». Cela vaut aussi pour les prêts déjà dans le portefeuille, en

fonction de l'évolution du marché à un endroit donné.

C'est surtout Mikaël Genty, Responsable Portfolio Management Immobilier de Vaudoise Assurances, qui a insisté sur cet aspect-là. Les possibilités pour synthétiser les informations disponibles, ainsi que les bouclements plus fréquents effectués par les gérances permettent d'évaluer les différents biens immobiliers qui composent son portefeuille de 1,5 milliard de francs (il va bientôt doubler) en fonction de plusieurs scénarios différents. Et bien entendu également de déterminer les moments pour intervenir, sous forme d'une rénovation ou d'une cession par exemple.

«Notre approche est une combinaison entre la gestion du portefeuille, les compétences de l'expert et les outils électroniques. Elle nous permet de détecter les meilleures opportunités et de développer une vision à long terme. Mais le métier d'expert et son importance vont plutôt se renforcer. Ils sont une gage de réussite», a conclu Olivier Dessauges, Chef de Division Pla-

cements Immobiliers de Vaudoise Assurances.

D'autant plus qu'aucun des intervenants n'a contesté que certains facteurs n'ont pas encore été intégrés dans les outils quantitatifs, et certains éléments relevant de l'expérience resteront propres à l'expert. Comme l'a souligné Beat M. Schifferli, Chef de section Evaluation officielle de l'Administration fiscale du Canton de Berne, il peut arriver que des biens aux caractéristiques absolument identiques soient vendus à des prix différents. Ce qui crée des incohérences statistiques, mais est explicable par la situation dans laquelle s'était trouvé le promoteur.

L'expert en immobilier et fondateur de Vago Experts Immobiliers Laurent Vago a trouvé un exemple d'un facteur n'apparaissant que lors de la visite d'un objet: l'aspect olfactif, comme la présence d'une STEP à proximité. Et si par le passé, il était beaucoup plus fastidieux de réunir sur papier les informations aujourd'hui disponibles par internet, la fiabilité de la source était au moins assurée. ■

AGENDA

MERCREDI 21 JUIN

Aucun événement à signaler

JEUDI 22 JUIN

Carlo Gavazzi: résultats 2016/17
AFD: commerce extérieur, exportations horlogères mai
Schmolz+Bickenbach: journée des investisseurs, Emmenbrücke
Travail.suisse: CP salaires des managers, Berne
Energiedienst: CP coentreprise avec Inretis & Hältig, Zurich
Adde: as. g., Genève
SFI: manifestation avec notamment la directrice de la BNS Andréa Maechler, Zurich
Journée des employeurs, Lausanne

VENDREDI 23 JUIN

KOF prévisions conjoncturelles d'été
La Poste: CP «pas à pas vers le réseau du futur», Berne

LUNDI 26 JUIN

BNS: balance des paiements et fortune à l'étranger au 1^{er} trimestre
BlackRock: table ronde ETFs et fonds d'indice, Zurich
HBM: as. g., Zoug
Syngenta: as. g., Bâle

Le cadre juridique intègre très peu l'électronique

Le recours toujours plus important à des outils électroniques peut à priori poser de nouvelles questions juridiques complexes. Le professeur à l'Université de Fribourg et directeur de l'Institut pour le droit suisse et international de la construction Jean-Baptiste Zufferey a cependant rappelé quelques principes mettant en évidence que les règles n'ont pas fondamentalement changé, du moins pour l'instant. «Ce ne sont pas les outils électroniques en tant que tels, mais le processus intellectuel qui est derrière qui intéresse les juristes», a-t-il remarqué d'emblée.

Il n'est en tout cas pas question, en cas de litiges, de se retrancher derrière les outils électroniques (et donc souvent les sources externes) employés pour établir une estimation. Il faut au contraire assumer ses choix. L'expert doit être capable d'expliquer de manière compréhensible comment il est parvenu à son résultat.

Pour que la responsabilité d'un expert soit engagée, il faut bien entendu qu'il y ait un dommage économique, et qu'un acte illicite ait été commis. En cas d'écart entre deux estimations, les juristes font appel à un autre expert ou peuvent même procéder à la vente du bien. Il incombe à l'expert de «rechercher toutes les informations topiques». Ce qui équivaut

quasiment à une obligation d'aller voir sur place, de travailler sur le terrain. Ce n'est qu'ainsi qu'il peut constater l'existence de litiges de bail, ou de nuisances non répertoriées dans un registre (comme par exemple de mauvais voisins). «La machine n'est pas capable de dire par où passe la réalité juridique, il faut aller sur le terrain.» En Valais, il y a par exemple eu un cas de confusion entre deux petites parcelles. Et il arrive assez souvent qu'il y ait des différences entre l'objet présenté sur plans et celui qui a été réalisé. Cela dit, il n'existe pas de réglementation pour l'expertise immobilière, mais seulement pour le courtage. Cependant, l'indépendance de l'expert doit être totale. L'un des problèmes les plus fréquents auxquels les experts peuvent se voir confrontés est la contestation de la validité du contrat conclu entre lui et son client. Il faut en tout cas savoir que les documents électroniques, même les mails, ne valent pour l'heure pas mieux qu'un contrat oral. La difficulté est de prouver l'existence d'un contrat. Une confirmation permet en tout cas d'établir un indice, en cas d'une procédure. Les paiements électroniques n'ont d'ailleurs pas forcément valeur de preuve non plus. «Rien ne vaut le bon papier apporté physiquement», résume Jean-Baptiste Zufferey. – (CA)

Adecco construit avec les réfugiés

TRAVAIL. Une étude établit un lien entre intégration et pénurie de main d'œuvre.

Adecco s'est penché hier sur la question de l'insertion des réfugiés dans le monde du travail, estimant que leur intégration offre une opportunité de combler les pénuries de main d'œuvre dans certains métiers.

Le groupe a présenté hier à Düsseldorf une étude réalisée en partenariat avec Reallabour Asyl, une unité de recherches liées à l'Université d'Heidelberg, qui se penche à la fois sur les obstacles que rencontrent les réfugiés et demandeurs d'asile et sur les so-

lutions pour permettre leur intégration sur le marché de l'emploi. De nombreux employeurs hésitent aujourd'hui à recruter des réfugiés, notamment face aux lourdeurs administratives, aux barrières linguistiques mais aussi aux difficultés pour évaluer les compétences de leurs futurs employés. «Il y a pourtant des métiers sur lesquels il y a une pénurie structurelle de main d'œuvre», a relevé Alain Dehaze, lors d'un entretien téléphonique avec l'AFP. «En Europe par exemple, il est

très difficile aujourd'hui de trouver des soudeurs ou des carreleurs», a-t-il notamment pris en exemple, citant également des métiers du bâtiment, des services, du rayonnage dans la distribution mais aussi des technologies. Cette pénurie de main d'œuvre dans certains métiers se traduit par un important manque à gagner en terme de croissance économique, que l'étude estime à quelque 10.000 milliards dollars au niveau mondial pour la période allant jusqu'à 2030. ■

Nous avons atteint de nouveaux sommets.

Grâce à nos clients et partenaires, nous avons aujourd'hui conquis la position de numéro 2 des ETF en Europe.

Depuis 2001, nous mettons tous nos efforts au service de l'innovation, de la performance et de la qualité. Nous avons aujourd'hui conquis la position de N° 2 des ETF en Europe*.

Et nous continuerons à viser les sommets pour nos clients. Merci à tous ceux qui nous accompagnent dans cette aventure.

Pionniers des ETF depuis 2001*
lyxoretf.com

LYXOR etf
GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

A l'attention des investisseurs qualifiés.
Lyxor International Asset Management (Lyxor ETF), Société par actions simplifiée, Tours Société Générale, 17 cours Valmy, 92800 Puteaux (France), RCS 419 223 375 Nanterre, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers. La publication de ce document ne constitue pas un acte de distribution de placements collectifs de capitaux en Suisse au sens de la Loi suisse sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Tout investissement dans un placement collectif de capitaux comporte des risques qui sont décrits dans le prospectus ou la notice d'offre, en particulier des risques de perte de capital. Avant toute décision d'investissement il est recommandé de lire intégralement le prospectus ou la notice d'offre et de porter une attention spécifique aux avertissements et informations relatifs aux risques.