

Fiche d'information

Quelle est la valeur du bien immobilier ?

Le facteur le plus important pour déterminer le prix de vente d'un bien immobilier est l'**emplacement** de ce dernier. L'aménagement des voies de communication, les commerces, la vue et les quartiers avoisinants font partie des facteurs déterminants. Les influences négatives telles que les rues bruyantes ou les émissions d'odeurs en provenance d'usines à proximité doivent également être prises en compte. Mais la valeur d'un bien immobilier est également déterminée à partir d'autres facteurs :

■ La demande

Plus la demande est forte aux niveaux régional et local, plus le prix que l'acheteur est prêt à payer est élevé.

■ Le terrain

Dans le cas des maisons individuelles, les dimensions du terrain ont une influence considérable sur le prix, en particulier pour les emplacements très demandés.

■ La taxe d'habitation

Dans les collectivités où la taxe d'habitation est peu élevée, la demande est souvent plus forte, tout comme le niveau des prix des biens immobiliers.

■ L'état de l'immeuble

Plus un immeuble est en mauvais état, plus le prix que les acheteurs potentiels sont prêts à payer sera généralement bas, étant donné que ces derniers devront par la suite investir plus d'argent pour des travaux de rénovation. Toutefois, la question de l'état du bien immobilier est souvent considérée comme secondaire lorsqu'il s'agit d'emplacements très recherchés.

■ Le potentiel

Si un immeuble présente un potentiel d'extension ou s'il est également possible de construire un immeuble plus grand sur le même terrain, cela aura un effet positif sur la valeur du bien immobilier.

■ Le développement économique

Si une période de récession est imminente, les acheteurs potentiels d'un bien immobilier sont plutôt réticents et les prix pouvant être obtenus tendent à diminuer.

■ Les taux hypothécaires

Lorsque les taux d'intérêt sont bas, les acheteurs potentiels d'un bien immobilier sont plus disposés à payer un prix plus élevé. Lorsque les taux d'intérêt augmentent, cela a généralement un effet négatif sur les prix de l'immobilier.

Il existe deux méthodes permettant de déterminer la valeur courante d'un bien immobilier :

■ L'évaluation de la valeur des actifs

Un expert viendra visiter votre bien immobilier. Il calculera la valeur du terrain ainsi que celle de l'immeuble, en réduisant cette dernière en tenant compte de la dépréciation. À cet effet, l'expert s'appuie sur les prix des terrains payés pour d'autres biens immobiliers se trouvant dans la même région, ainsi que sur des calculs indiquant le coût d'une reconstruction de l'immeuble. Le prix de cette évaluation varie entre 1000 et 3000 francs, en fonction des dimensions totales de l'immeuble et du terrain.

■ L'évaluation hédoniste

elle s'appuie sur des bases de données dans lesquelles se trouvent les informations clés et les prix de milliers d'immeubles, ainsi que sur un catalogue de critères d'évaluation tels que la surface habitable, le nombre de pièces, les dimensions du terrain, l'emplacement ou l'état structurel. Les informations concernant votre bien immobilier sont comparées à celles qui sont liées à des biens similaires. Grâce au grand nombre de données actualisées, il est ainsi possible de déterminer la valeur d'un bien immobilier de manière relativement précise. Vous pouvez effectuer vous-même une évaluation hédonique sur Internet auprès de divers fournisseurs (par exemple à l'adresse Internet suivante : www.iazcifi.ch). Prix : entre 300 et 600 francs.

Beobachter
EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à RaiffeisenCasa pour le contenu de ce guide. © 2021 Beobachter-Edition, Zürich