

L'évaluation immobilière par le géomètre-expert : Méthodes et enjeux

Property Valuation by the Surveyor: Methods and Issues

Xavier Prigent (France) & Bertrand Candide Sèna Hazoume (Bénin)



Exposé

Statement

Le géomètre-expert joue un rôle clé dans l'évaluation immobilière, grâce à ses compétences pluridisciplinaires alliant expertise technique, juridique et économique. Son objectif principal est de fournir une évaluation précise et fiable de la valeur d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une habitation, d'un terrain constructible ou d'un local commercial. Cette évaluation repose sur des méthodes rigoureuses et standardisées, telles que l'analyse de marché, la méthode par capitalisation des revenus ou encore le coût de remplacement. Ces démarches permettent de garantir une transparence et une sécurité dans des contextes variés, notamment les transactions immobilières, les litiges fonciers, les partages successoraux ou encore les investissements.

L'atelier a pour objectif d'identifier les différentes valeurs et méthodes d'expertise en fonction des types d'immeubles à évaluer et de se focaliser sur les approches les plus pertinentes pour chaque catégorie de bien.

The surveyor plays a key role in property valuation, thanks to his multidisciplinary skills combining technical, legal and economic expertise. Their main objective is to provide an accurate and reliable assessment of the value of a property, whether it is a home, building land or commercial premises. This valuation is based on rigorous, standardised methods, such as market analysis, the income capitalisation method and replacement cost. These approaches guarantee transparency and security in a variety of contexts, including property transactions, land disputes, inheritance divisions and investments.

The aim of the workshop is to identify the different values and valuation methods depending on the type of property to be valued, and to focus on the most appropriate approaches for each category of asset.



Les méthodes d'évaluation en expertise immobilière
Formation du 27 novembre 2024
9^e Universités de perfectionnement des géomètres

Xavier PRIGENT - France
Vice-président de l'Ordre des Géomètres-Experts 
Expert près la Cour d'Appel

HAZOUME Bertrand Candide Sena – Bénin 
Expert-géomètre agréé
Expert près la cour d'Appel

➤ Textes de référence

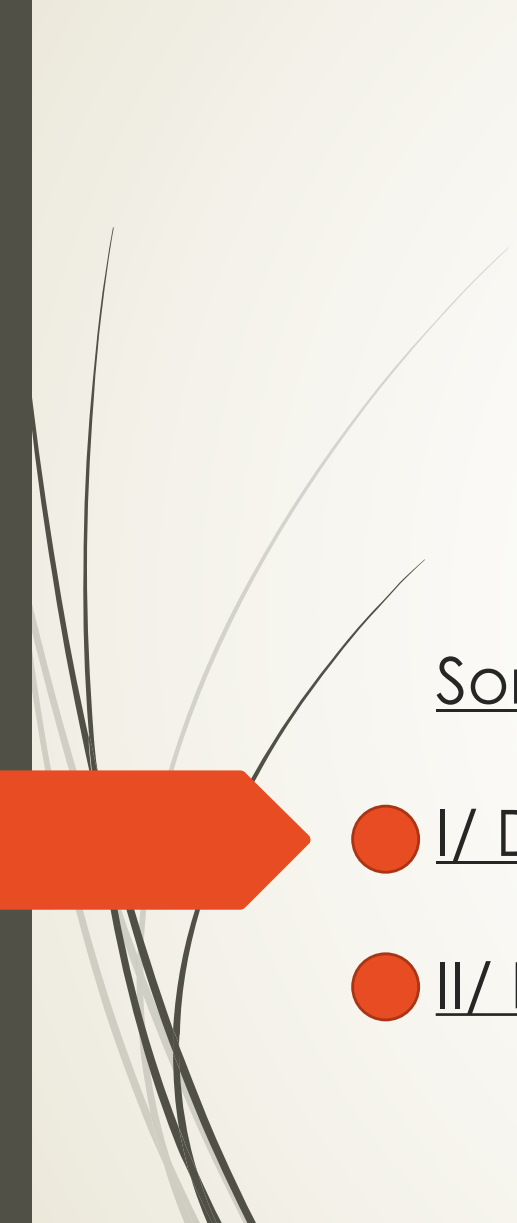
Charte de l'expertise en évaluation immobilière

➤ Dernière version : mars 2017 (5^e édition)

Normes européennes d'évaluation – European Valuation Standards (EVS)

Ou « Guide Bleu » (Blue Book) publié par TEGoVA

➤ Dernière version : 13 mars 2016 (8^e édition)



Sommaire

- 
- I/ Définitions
 - II/ Les différentes méthodes d'évaluation

Les méthodes d'évaluation en expertise immobilière
Formation du 27 novembre 2024
A KIGALI – RWANDA

4

I/ Définitions

I/ Définitions

➤ Normes européennes – EVS 2016 (Guide Bleu)

- EVS 1 : La valeur vénale
- EVS 2 : Les cadres d'évaluation autres que la valeur vénale
- EVS 3 : L'expert compétent
- EVS 4 : Le processus d'évaluation
- EVS 5 : Les documents d'expertise

I/ Définitions

▀ **Charte de l'expertise en évaluation immobilière**

- ▀ Nouveautés notables de la 8^{ème} version (mars 2017) :
 - ▀ *Redéfinition des contenances, superficies de terrain et surfaces bâties*
 - ▀ *Intégration des normes IMPS (International Property Measurement Standards)*
 - ▀ *Nouvelles définitions des valeurs forestières*
 - ▀ *Intégration d'un chapitre sur le développement durable*
 - ▀ *Structuration de l'activité d'évaluation immobilière*
 - ▀ *Règles d'évaluation dans le cadre d'un crédit immobilier d'un bien résidentiel*
 - ▀ *Qualité de l'avis de valeur*

I/ Définitions

➤ **L'expertise en évaluation immobilière**

- « L'expertise en évaluation immobilière consiste à déterminer la valeur de biens et droits immobiliers après analyse de toutes les pièces communiquées par le client. La mission de l'expert en évaluation immobilière implique la rédaction d'un document d'expertise (...) dans lequel les facteurs juridiques, économiques, techniques et fiscaux de la valeur sont pris en compte conformément aux contrat d'expertise préalablement établi. »

(Charte de l'expertise en évaluation immobilière)

I/ Définitions

➤ **L'expertise en évaluation immobilière**

➤ L'expert en évaluation immobilière doit au minimum :

« Soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur scientifique, sanctionné par un diplôme de second cycle de l'enseignement supérieur, et justifier de trois années continues d'expérience professionnelle au minimum auprès d'un expert en évaluation immobilière ou au sein d'une société d'expertise en évaluation immobilière,

Soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation immobilière spécifique, sanctionnée par un diplôme, et avoir acquis une expérience professionnelle continue de deux années minimum,

Soit avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années continues de pratique dans des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise immobilière. »

(Charte de l'expertise en évaluation immobilière)

I/ Définitions

➤ **L'expertise en évaluation immobilière**

- « L'expert assure en outre, de manière permanente, l'actualisation des connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, économiques, juridiques, fiscaux et comptables, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis. Il suit une formation permanente adaptée à sa profession d'au minimum 20 heures par an. »

(décret du 13 mai 2016 modifiant l'article R.312-0-9 du Code de la construction et de l'habitation.

I/ Définitions

➤ **Reconnaissance internationales de la qualification de l'expert**

- *Recognised European Valuer (REV) et Residential Valuer (TRV) de The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) – créés en 2008 et 2014*
 - Qualifications accordées aux experts en évaluation immobilières par le biais d'associations professionnelles européennes
- *Valuer Register, de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*
 - Programme de certification, formation et contrôle. S'assure du respect du Red Book

I/ Définitions

➤ **Expert foncier et agricole – Expert forestier**

- *« Les experts fonciers et agricoles et les experts forestiers sont des personnes physiques qui exercent, le cas échéant dans le cadre d'une personne morale, en leur nom personnel et sous leur responsabilité, des missions d'expertise en matière foncière, agricole et forestière portant sur les biens d'autrui, meubles et immeubles, ainsi que sur les droits mobiliers et immobiliers afférents à ces biens. »*
(article L171-1 du Code rural)
- Seules les personnes inscrites sur la liste nationale, publiée par le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière, peuvent porter les titres d'expert foncier et agricole et d'expert forestier.

I/ Définitions

➤ Valeur vénale

- « somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression »

(Charte de l'expertise en évaluation immobilière)

Ne pas confondre :

- Valeur vénale **nette** (hors frais d'acquisition)
- Valeur vénale **brute** dite « acte en mains » avec droit de mutation et frais d'actes inclus

I/ Définitions

➤ Valeur vénale

Ne pas confondre avec la notion de valeur vénale :

- Juste valeur (*Fair value* – IFRS 13)
- Valeur locative de marché
- Coût de remplacement (brut ou net)
- Valeur d'apport
- Prix de convenance ou d'opportunité
- Prix de vente forcée
- Valeur d'assurance (valeur à neuf, ou valeur à neuf vétusté déduite)
- Valeur hypothécaire
- Droit au bail
- Indemnité d'éviction
- Indemnité d'expropriation

I/ Définitions

➤ **Valeur vénale**

- La valeur vénale ou valeur marchande est la valeur de marché. Sa détermination nécessite l'analyse minutieuse du marché où évolue le bien considéré et l'analyse de l'offre et de la demande.

I/ Définitions

➤ **Les facteurs de la valeur – la situation**

- La situation est considérée comme le principal facteur de la valeur d'un bien immobilier : un immeuble ne se déplace pas, il bénéficie ou subit son environnement présent ou futur.

I/ Définitions

➤ Les facteurs de la valeur – la situation

➤ 1) Le Phénomène urbain

- a) Les typologies des zones d'urbanisation
- b) Les intervenants du marché :
 - Les propriétaires fonciers
 - Les opérateurs
 - Les promoteurs
 - La puissance publique
- c) La formation des prix : la notion de rareté
 - Pôles d'attraction dans l'espace et donc de valorisation
 - Attraction commerciale
 - Qualité de la desserte
 - Degré d'équipement

I/ Définitions

➤ Les facteurs de la valeur – la situation

➤ 2) Situation générale et particulière

➤ a) Situation Générale

- La commune
- Le quartier
- Les équipements

➤ b) Situation Particulière

- Environnement immédiat : agrément, nuisances, orientation, vue...

I/ Définitions

➤ Les facteurs physiques de la valeur

- Les 2 composantes d'un bien immobilier sont : Le terrain et la construction
- **1) Le terrain (charge foncière)**
 - a) Sa superficie
 - b) Sa configuration
 - c) Son identification
 - d) Son relief
 - e) Son sous sol
 - f) Ses éléments d'équipement
 - g) Son encombrement

I/ Définitions

➤ Les facteurs physiques de la valeur

➤ Notion de charge foncière

- Elle intègre l'ensemble des coûts destinés à fabriquer un terrain « prêt à construire » (cf méthode du bilan promoteur) :
 - Valeur du terrain nu et libre
 - Coût de démolition, d'éviction, de dépollution
 - Taxes et participations du promoteur, honoraires
 - Coût de viabilisation (réseaux, accès...)
 - Frais d'acquisition

I/ Définitions

➤ Les facteurs physiques de la valeur

➤ 2) La construction

- a) Le gros œuvre : fondations, élévation et plancher, charpente et couverture
- b) Le second œuvre : cloisonnement et doublages, sols, menuiseries extérieures et intérieures
- c) Les équipements : installation électrique, plomberie et sanitaire, chauffage, ascenseur

I/ Définitions

▀ Les facteurs physiques de la valeur

▀ 3) Les notions de vétusté, d'obsolescence et d'entretien

- ▀ La **vétusté** est la conséquence de l'usage normal du bien dans le temps. Elle tient compte d'une **obsolescence** due à l'évolution technique des matériaux et des méthodes de construction et des changements de « mode » : aspect architectural, distribution, équipements : elle augmente plus ou moins vite selon la qualité de la construction.

- ▀ Taux de 1%/an à 8%/an selon la qualité de la construction

I/ Définitions

➤ Les facteurs physiques de la valeur

➤ 3) Les notions de vétusté, d'obsolescence et d'entretien

- La note **d'entretien** (ou pondération de Bourdillat et Drouet) résulte de l'entretien de la construction, et de la prise en compte des évolutions décrites ci-dessus (travaux de mise aux normes, améliorations, etc...).
- Très bien entretenu : coeff 0,1 à 0,3
 - Bien entretenu : coeff 0,6 à 0,9
 - Mal entretenu : coeff 1 à 1,4
 - Abandonné : coeff 1,5 à 2
- Cette note est à combiner avec la vétusté, pour obtenir une note globale :
 - **Note globale = taux de vétusté x note d'entretien**

I/ Définitions

► Estimation d'une maison d'habitation – facteurs de la valeur

La qualité de la construction :
âge, qualité,
équipements,
état d'entretien

La surface habitable
(R111-2 CCH)

Elévation

La situation

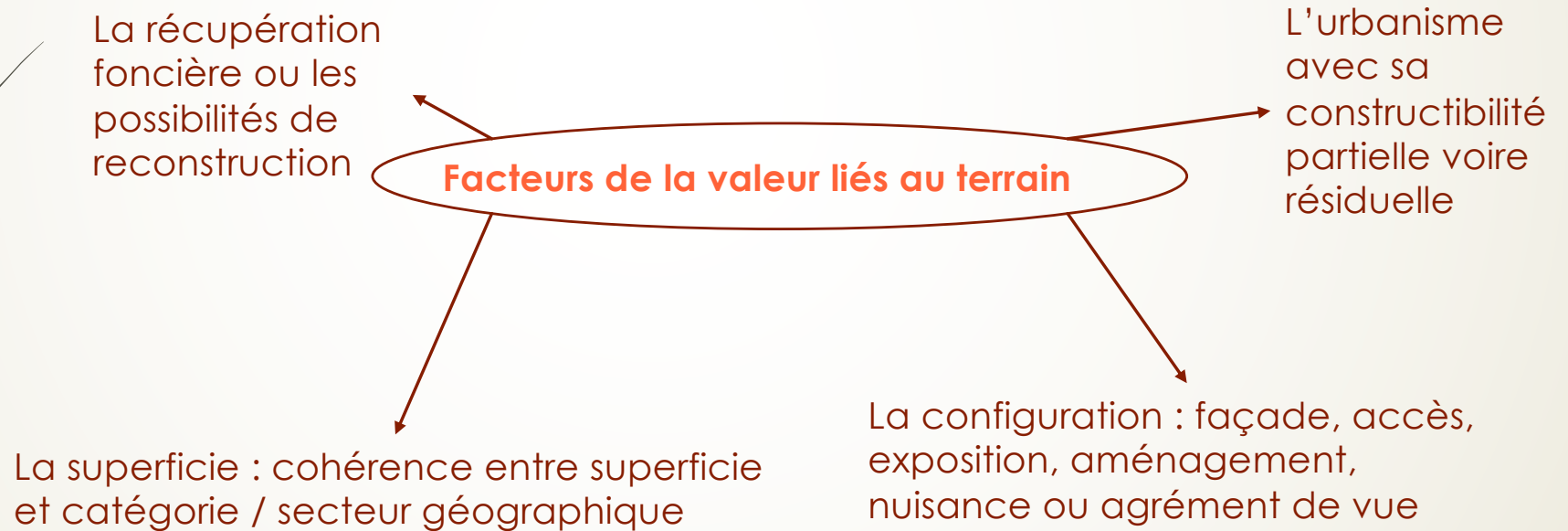
Facteurs de la valeur liés à la maison

La catégorie

L'implantation de la
maison sur le terrain

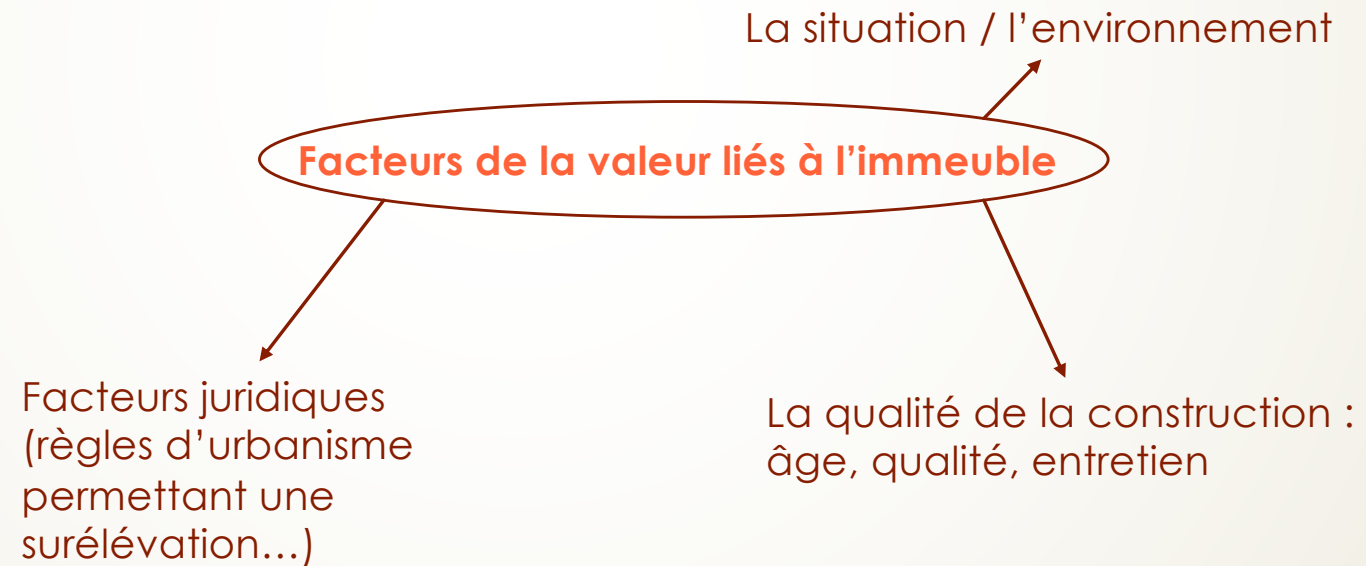
I/ Définitions

► Estimation d'une maison d'habitation – facteurs de la valeur



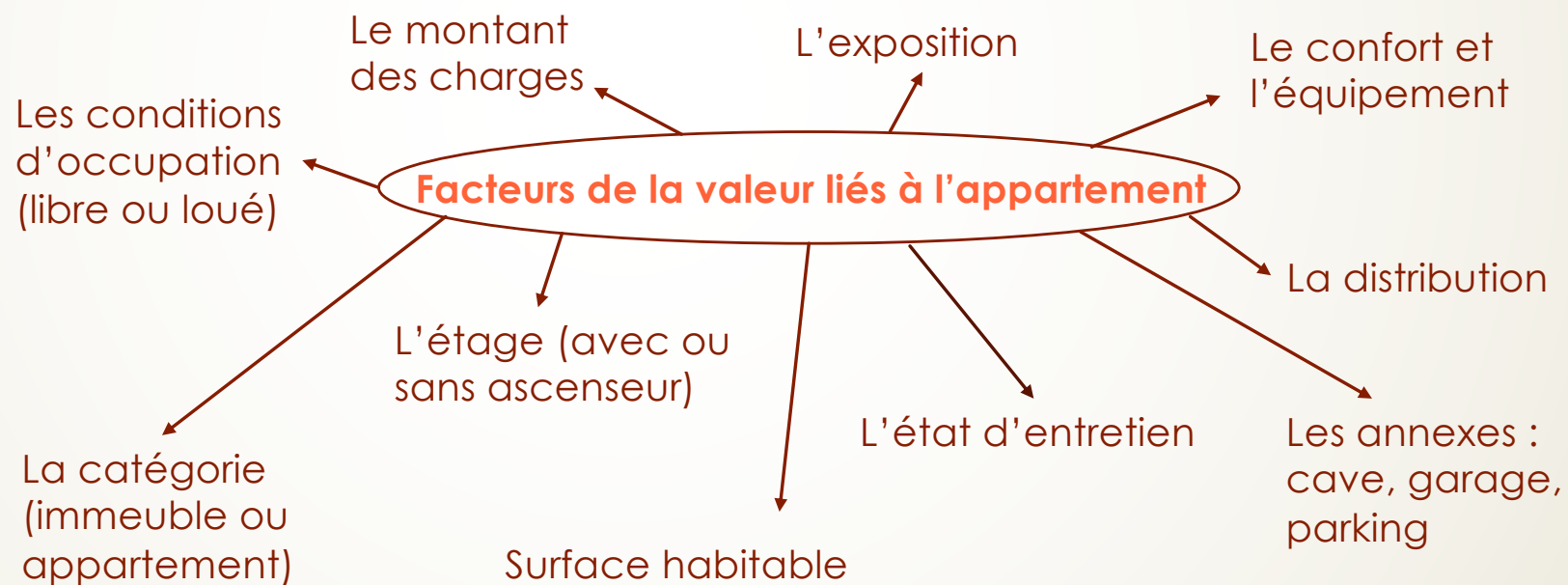
I/ Définitions

► Estimation d'un appartement – facteurs de la valeur



I/ Définitions

► Estimation d'un appartement – facteurs de la valeur



I/ Définitions

➤ **Taux de capitalisation**

- Il exprime le rapport entre le loyer existant et la valeur vénale de l'immeuble, hors frais d'acquisition
- Taux de capitalisation brut (avec loyer brut)
- Taux de capitalisation net (avec loyer net)

I/ Définitions

➤ **Taux de rendement**

- Il exprime le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition, droits de mutation, frais de notaire, frais annexes)
- Il concerne une valeur vénale dite « acte en mains »
- Taux de rendement brut (avec loyer brut)
- Taux de rendement net (avec loyer net)

I/ Définitions

➤ Taux d'actualisation

- Il permet de mettre en valeur actuelle d'une somme de flux financiers positifs et négatifs à venir sur une période donnée.
- Il est utilisé dans le cadre de l'actualisation des flux futurs (**méthode DCF ou *discounted cash-flow***)
- Il est utilisé pour calculer les droits limités dans la durée (droit au bail, bail à construction, crédit-bail...)
- Il permet de déterminer la valeur actualisée nette d'un bien dont a été estimée la valeur de sortie à une date donnée (qui peut être nulle)

I/ Définitions

➤ Taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation est calculé à partir d'un taux de base, taux de rendement sans risque, à savoir le taux de rendement des obligations publiques garanties par l'État (indice OAT TEC10)
- Le taux de base est majoré d'une prime de risque, laquelle justifie un rendement supplémentaire par rapport au taux de base considéré comme minimum.
- Cette prime est calculée en multipliant la prime de risque constatée sur le marché français par un coefficient de risque lié à l'activité concernée, au secteur concerné, à son environnement, etc.
- La prime de risque constatée sur le marché français est de 5% (prime historique observée sur 100 ans)
- Le coefficient de risque sur le marché de l'immobilier est habituellement compris entre 0,3 et 0,5

I/ Définitions

➤ Taux d'actualisation

➤ Exemple de valorisation à partir du taux d'actualisation (méthode DCF)

- On estime la valeur actualisée nette d'un entrepôt en 2016, nécessitant des travaux de réfection de la couverture. Cette estimation est faite à partir des potentiels loyers que le propriétaire devrait acquitter s'il devait louer le bâtiment (hypothèse d'un bail commercial de 9 ans), compte tenu des frais engendrés par les travaux à venir.
- Calcul du taux d'actualisation :
 - Indice TEC10 2016 : 0,39%
 - Prime de risque sur le marché français : 5%
 - Coefficient de risque : 0,4%
 - Taux d'actualisation au 10 avril 2017 = $0,39\% \times (5\% \times 0,4) = 2,39\%$

I/ Définitions

► Taux d'actualisation

► Exemple de valorisation à partir du taux d'actualisation (méthode DCF)

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Loyer économisé	149 000,00 €	150 490,00 €	151 994,90 €	153 514,85 €	155 050,00 €	156 600,50 €	158 166,50 €	159 748,17 €	161 345,65 €
Travaux de couverture									218 000,00 €
Flux	149 000,00 €	150 490,00 €	151 994,90 €	153 514,85 €	155 050,00 €	156 600,50 €	158 166,50 €	159 748,17 €	56 654,35 €
coef actualisation	1,0239	1,04837121	1,073427282	1,099082194	1,125350258	1,15224613	1,179784812	1,207981669	1,236852431
Taux d'actualisation retenu	2,39%								
VA	145 522,02 €	143 546,48 €	141 597,76 €	139 675,49 €	137 779,32 €	135 908,89 €	134 063,86 €	132 243,87 €	45 805,26 €
Valeur par la méthode DCF	1 064 532,44 €								

► Hypothèses retenues :

- Loyers économisés à terme : 1 395 910 €
- Dépenses : travaux de couverture : 218 000 €
- Taux d'actualisation : 2,39%
- Valeur actualisée : 1 064 532,44 €

I/ Définitions

► Surfaces – superficies – contenances

- En pratique, l'expert immobilier associe certains termes à certaines composantes d'un bien immobilier (cf normes IMPS intégrées à la 8^{ème} édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, sous l'impulsion de l'Ordre des Géomètres-Experts).
- « Il apparaît souhaitable de retenir la terminologie des géomètres-experts : le mot surface sera réservé au bâti, la superficie concernera les terrains (à l'exception notable de la superficie dite Carrez) et enfin la contenance visera, comme expliqué ci-après, la désignation cadastrale qui n'a pas la même précision et ne peut donc avoir les mêmes effets en droit et en valeur. »

(Charte de l'expertise en évaluation immobilière)

I/ Définitions

➤ **Contenance cadastrale**

- Il s'agit de l'étendue d'un terrain telle qu'elle figure au cadastre. La documentation cadastrale est depuis 1956 en France la base de la publicité foncière. Les documents cadastraux sont principalement à caractère fiscal et permettent de fixer l'assiette de l'impôt foncier.

I/ Définitions

➤ **Superficie d'un terrain**

- La superficie d'un terrain est établie à partir d'un mesurage ou arpentage effectué par un géomètre-expert sur les lieux.
- Seule la superficie « réelle » fait foi en matière de désignation juridique d'un terrain.

I/ Définitions

➤ **Surface habitable**

- Charte de l'expertise en évaluation immobilière : « La surface habitable, définie à l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du Code de la construction et de l'Habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n°84-68 du 25.01.1984 – Code de la Construction et de l'Habitation, art. R111-2). »

(Charte de l'expertise en évaluation immobilière)

I/ Définitions

► Surface de plancher

- « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

R111-22 du Code de l'urbanisme

I/ Définitions

➤ **Surface utile pondérée**

- Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou étalon en appliquant des coefficients de pondération.
- La pondération reste principalement utilisée pour les surfaces des commerces de centre-ville en « pied d'immeuble ». Elle permet de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (façade, niveaux, surfaces de nature différente).
- Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surfaces de vente, réserves...).



II/ Les différentes méthodes d'évaluation

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Remarques liminaires**

- Pour estimer un bien immobilier, l'expert doit recourir à une méthodologie précise et logique. Les méthodes retenues font référence à l'observation du marché et varient selon la nature du bien, de sa destination et de sa situation juridique.

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par comparaison**

- Charte de l'expertise en évaluation immobilière : *« partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier »*
- La méthode consiste à déduire la valeur d'un bien à partir de l'analyse du prix observé sur le marché d'autres biens aussi semblables que possible dits « références » ou « points de comparaison ».
- Ces références sont « réduites » par rapport à une unité de mesure.

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par comparaison**

1) Les unités de mesure

On retient selon le type de biens :

- | | |
|--|---------------------------------|
| ➤ Appartement – maison – bureau – boutique : | m2 habitable ; m2 utile pondéré |
| ➤ Maison – propriété – bâtiment ancien : | m2 DHOP |
| ➤ Appartement – maison – château : | Pièce principale |
| ➤ Hôtel – maison de retraite : | Chambre |
| ➤ Clinique – Hôpital – maison de retraite : | Lit |
| ➤ Parking – Cinéma : | Place |

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par comparaison**

2) Le Principe

L'estimation se réduit à calculer la formule :

➤ **Valeur Vénale = nombre d'unités de mesure x valeur de l'unité de mesure**

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par comparaison**

Pour cela, l'expert recourt à l'appréciation de critères qu'il retiendra en fonction de la nature du bien. Les principaux critères sont notamment :

- La situation : Générale et Particulière
- Le terrain : Superficie – Façade – Configuration – Relief...
- L'âge de la construction
- L'état d'entretien de la construction : gros œuvre et second œuvre
- L'équipement : Qualité du gros œuvre et second œuvre
- Le confort : Chauffage – Sanitaires – Isolation – Cuisine équipée...
- la surface : Habitable (R111-2 CCH) – Utile pondérée
- La catégorie : Standing
- Le prix au m2 habitable et utile voire à la pièce principale

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par comparaison**

3) Avantages et inconvénients

➤ Avantages :

- Les éléments de comparaison sont des ventes passées en prise directe avec le marché (distinction entre le prix de vente et le prix proposé dans les offres, pouvant être négocié)
- Méthode privilégiée par les tribunaux et l'administration fiscale

➤ Inconvénients :

- Nécessité d'avoir des éléments de comparaison fiables, sur des ventes passées
- Nécessité de faire des micro-études de marché
- En cas de marché étroit il faut élargir l'espace du marché
- Connaître la tendance du marché
- Difficile en cas de bien immobilier « atypique »

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par comparaison**

- En conclusion, la méthode est en apparence simple mais la multiplication doit être faite avec logique, cohérence, bon sens, et toujours **connectée au marché**. Surtout, elle ne se résume pas à une formule mathématique et encore moins à une moyenne. Elle est principalement utilisée pour des biens **libres**.
- Charte de l'expertise en évaluation immobilière : « *la comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour des immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.* »

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par capitalisation du revenu**

- La méthode est fondée sur le constat que la valeur d'un bien **est en relation avec le revenu qu'il procure** (ou qu'il peut procurer).

La relation Valeur / Revenu s'exprime par la formule :

➤ **$V = R/T$**

Etant entendu que :

V = Valeur vénale ;

R = Revenu annuel ;

T = taux de capitalisation

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par capitalisation du revenu**

Taux de capitalisation (côté vendeur)

- Ce taux de capitalisation est essentiellement utilisé en immobilier résidentiel.
- Déterminé à partir de revenus **bruts** (sur les ventes constatées), ou **nets** (hors charges supportées par le propriétaire).
 - **Taux de capitalisation = Revenu (brut ou net) / Valeur vénale hors frais de mutation et d'acquisition**

Taux de rendement ou de placement (côté acquéreur)

- Ce taux de rendement concerne une valeur vénale « actes en mains ». Il est utilisé en immobilier d'entreprise.
- Déterminé à partir de revenus **bruts** ou **nets**
 - **Taux de rendement = Revenu (brut ou net) / Valeur vénale + frais de mutation et d'acquisition**

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par capitalisation du revenu**

➤ **Le revenu : R**

- Brut : revenu annuel figurant sur le bail, **après actualisation (clause d'indexation)**
- Net : revenu qui reste au propriétaire après déduction des charges payées (déterminé à partir du revenu brut)
- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière préconise l'utilisation de **revenus nets** (notion de « loyer économique »)

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par capitalisation du revenu**

➤ **Le Taux**

- Taux retenu par l'expert : **Taux de rendement net** : approche acquéreur comparant le revenu de son immeuble à la somme qu'il pourrait encaisser s'il investissait dans un actif financier.
- Taux déterminé **par comparaison** : issu de l'observation et l'analyse du marché
- Facteurs de variation du taux : **plus le bien nous permet d'avoir confiance en l'avenir plus le taux baisse et inversement.**
- Principaux facteurs :
 - situation
 - nature du bien
 - offre et demande
 - niveau de loyer
 - qualité des locataires

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par capitalisation du revenu**

➤ **Le Taux / fourchettes**

➤ Habitations	4 à 6%
➤ Commerces	8 à 10%
➤ Immeubles d'activité	9 à 12%

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par capitalisation du revenu**

Types de biens pouvant être estimés par capitalisation

- La méthode ne peut être utilisée que pour des biens **loués ou ayant vocation à être loués**. Il n'est donc pas recommandé de l'appliquer pour des biens libres. Cependant, elle peut être une méthode d'approche en cas de nécessité. Mais elle ne sera pas exposée dans un rapport.

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par capitalisation du revenu**

Avantages et inconvénients de la méthode

- Avantages : apparente simplicité de la méthode
- Inconvénients :
 - Difficulté d'apprécier les loyers par rapport au marché
 - Variations de la valeur importantes selon le niveau du taux (méthode plus fiable en présence de taux élevés, notamment en immobilier d'entreprise)

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par sol et construction**

- Méthode analytique d'estimation par laquelle on apprécie séparément les deux composantes d'un immeuble : le sol puis les constructions.
- **Valeur vénale = valeur terrain + valeur constructions**
- Deux difficultés :
 - Quelle valeur pour le terrain ?
 - nu et libre ?
 - encombré ?
 - constructible ? (cf règles d'urbanisme)
 - Quelle valeur pour les constructions ?
 - impact vétusté et obsolescence ?
 - valeur d'une construction édifée sur un sol inconstructible : la méthode permet de ne retenir que la valeur résiduelle de la construction (valeur du terrain non incluse)

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par sol et construction**

Le terrain

- Le principe :
 - estimer le terrain nu et libre par référence au marché
 - appliquer un abattement pour encombrement (occupation) selon la rareté des terrains et la conformité des constructions par rapport à la demande

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par sol et construction**

La construction

- Deux méthodes :
- **a) Estimation par comparaison (terrain et constructions)**
- On estime par comparaison et après abattement pour encombrement le terrain
- On estime une valeur construction (éventuellement unité/m²)
- On calcule la valeur de la construction à partir de sa surface estimée, et on ajoute la valeur du terrain et des éventuels aménagements (enrobés)

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par sol et construction**

La construction

- **b) Estimation par le coût de remplacement ou de reconstruction en tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence.**
- 1er temps : on calcule la valeur du terrain nu, éventuellement après abattement pour encombrement en l'absence d'éléments de comparaison
- 2ème temps : on calcule la valeur construction à « neuf ». On applique une note de vétusté et obsolescence, pondérée par un coefficient d'entretien.

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ Méthode par sol et construction

La construction

- **b) Estimation par le coût de remplacement ou de reconstruction en tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence.**
- Exemple (hangar en zone d'activités) :
 - Valeur du terrain nu en zone d'activités : 10 €/m²
 - Contenance : 1 000 m²
 - Soit terrain = $10 \times 1\,000 \text{ m}^2 = 10\,000 \text{ €}$
 - Coût de construction en 2017 d'un hangar de 200 m² édifié en 2007 : 500 €/m²
 - Vétusté/obsolescence : structure métallique : 5%/an sur 10 ans, soit 50%
 - Pondération pour entretien : éventuelle réfection des bardages : bon entretien : 0,5
 - Soit note de vétusté : $50\% \times 0,5 = 25\%$
 - Soit construction = $(500 \text{ €/m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 25\% = 100\,000 \text{ €} \times 25\% = 25\,000 \text{ €}$
 - Soit immeuble = $10\,000 \text{ €} + 25\,000 \text{ €} = 35\,000 \text{ €}$

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode par sol et construction**

➤ **Avantages et inconvénients de la méthode**

- La succession d'abattements rend la méthode arbitraire et contestable. Elle comporte des risques d'erreur et est empreinte de subjectivité. Elle reste une méthode de recoupement.
- La méthode permet de prendre en compte la constructibilité d'un terrain, issue des règles d'urbanisme applicables (cf cas des constructions irrégulières).

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode des immeubles en développement**

- Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien immobilier, dans l'hypothèse de son utilisation optimale (possibilités de restructuration ou rénovation, ou de changement de destination). Elle consiste à déduire de la valeur de sortie du bien, selon l'usage attendu, les coûts de travaux mis en œuvre, par corps de métiers (gros œuvre, second œuvre...) pour rendre l'immeuble en conformité avec le projet.
- Elle répond à la formule suivante :
- **Valeur Vénale = Valeur de sortie – (Coûts de travaux + Frais divers)**

II/ Les différentes méthodes d'évaluation

➤ **Méthode des immeubles en développement**

- Pour cette méthode d'évaluation, la Charte de l'expertise en évaluation immobilière recommande « que le propriétaire soit bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives soient demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget ».
- Dès lors, le recours à la méthode sera privilégié en présence de demande d'autorisation d'urbanisme, et de devis de travaux détaillés.



L'EVALUATION IMMOBILIERE PAR LE GEOMETRE EXPERT: METHODES ET ENJEUX



PLAN DE PRESENTATION

I- GENERALITES

II- METHODES D'EVALUATION IMMOBILIERE

III- DEMARCHES ET ENJEUX

IV- CONCLUSION

I- GENERALITES

L'évaluation immobilière est le processus visant à estimer la valeur d'un bien immobilier à un instant donné. Elle peut être effectuée dans divers contextes, tels que la vente, l'achat, la location, la gestion d'un portefeuille immobilier, les questions fiscales, ou encore pour le financement d'un prêt hypothécaire. L'objectif de l'évaluation immobilière est d'établir une estimation réaliste et objective du prix de marché du bien en question en prenant en compte différents critères comme :

- *Les caractéristiques du bien* : superficie, emplacement, état général, type de bien.



I- GENERALITES

- *Les comparables* : analyse des biens similaires récemment vendus ou en vente dans la même zone géographique.
- *Les tendances du marché immobilier local* : évolution des prix, offre et demande.
- *Les aspects juridiques et fiscaux* : incluent des éléments tels que : les servitudes mettant l'accent sur les droits d'usage ou restrictions sur un bien ; le zonage, les réglementations locales sur l'utilisation des sols, ainsi que les taxes foncières, les impôts liés à la propriété immobilière et d'autres obligations fiscales qui peuvent affecter la valeur d'un bien immobilier.



I- GENERALITES

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale est le prix qu'un bien immobilier pourrait atteindre sur le marché libre, dans des conditions normales. C'est ce qu'un acheteur est prêt à payer dans le cadre d'une vente ordinaire. On en déduit que la valeur vénale est le prix estimé auquel un bien immobilier pourrait être vendu dans des conditions normales, tandis que la valeur du marché est plus large et prend en compte les tendances actuelles du marché immobilier dans un contexte donné.



II- METHODES D'EVALUATION IMMOBILIERE

A- **Les méthodes d'expertise classique** : La méthode par comparaison, La méthode par capitalisation des revenus et la méthode par les coûts

B- **L'approche moderne de l'expertise** : Méthode financière des cash-flows (DCF) et la méthode hédoniste



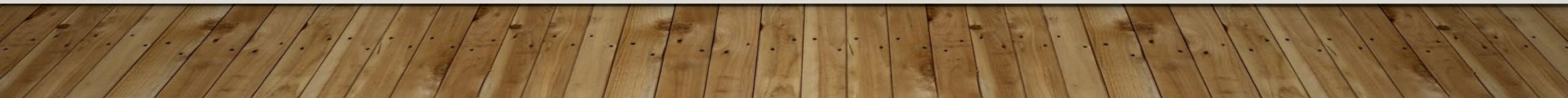
A- LES MÉTHODES D'EXPERTISE CLASSIQUE

- 1. *La méthode par comparaison*

Elle consiste à comparer le bien à évaluer avec des biens similaires récemment vendus dans la même zone. C'est l'une des méthodes les plus courantes, mais elle dépend de la disponibilité de biens comparables.

- 2. *La méthode par capitalisation des revenus*

Utilisée pour les biens qui génèrent des revenus (comme les immeubles locatifs), elle calcule la valeur du bien en fonction des revenus qu'il pourrait générer, en appliquant un taux de capitalisation sur les loyers perçus.



A- LES MÉTHODES D'EXPERTISE CLASSIQUE

- 3. *La méthode par les coûts*

Elle évalue la valeur d'un bien en calculant son coût de construction (ou de reconstruction) et en déduisant l'amortissement dû à son âge et son état. Elle est souvent utilisée pour des biens spécifiques ou peu comparables.



B- L'APPROCHE MODERNE DE L'EXPERTISE

I- *Méthode financière des cash-flows (DCF)*

La méthode des cash-flows actualisés repose sur l'estimation des revenus futurs générés par le bien (par exemple, les loyers) et sur l'actualisation de ces flux financiers à leur valeur actuelle. Cela permet d'évaluer le bien selon la rentabilité qu'il peut générer dans le futur.



B- L'APPROCHE MODERNE DE L'EXPERTISE

2- *La méthode hédoniste*

La méthode hédoniste est plus récente et repose sur l'idée que la valeur d'un bien immobilier dépend de ses caractéristiques spécifiques (taille, emplacement, vue, équipements, etc.). Chaque caractéristique du bien est valorisée séparément, selon l'importance qu'elle représente pour les acheteurs.



III- DEMARCHES ET ENJEUX

- DEMARCHES

L'évaluation immobilière pour le géomètre-expert est essentielle car elle permet de décrire de manière précise et détaillée les caractéristiques des biens immobiliers. Ce processus contribue à la stabilité et à la transparence du marché immobilier en fournissant des évaluations objectives et fiables.

En résumé, l'évaluation immobilière aide à établir une base solide pour les transactions immobilières, garantissant ainsi la confiance des acteurs du marché

Un géomètre-expert évalue un bien immobilier en suivant plusieurs étapes clés :



Analyse des Documents

- Il commence par examiner les documents juridiques et cadastraux, tels que les titres de propriété, les servitudes, et les réglementations d'urbanisme, pour comprendre le contexte légal du bien.

Visite du Bien

- Une inspection physique du bien est effectuée pour évaluer son état, ses caractéristiques (surface, volume, type de construction) et sa localisation

Collecte de Données

- Le géomètre-expert recueille des informations sur le marché local, y compris des ventes récentes de biens similaires, afin de déterminer les tendances actuelles et d'estimer la valeur du bien.

Évaluation Technique.

- Il utilise des méthodes d'évaluation reconnues, telles que la méthode comparative (en analysant des biens similaires), la méthode du coût (en évaluant le coût de reproduction moins la dépréciation), ou la méthode de rendement (en tenant compte des

Élaboration du Rapport

- Le géomètre-expert rédige un rapport d'évaluation détaillé, incluant tous les éléments analysés et la méthode utilisée pour arriver à la valeur estimée du bien, le tout étayé par des preuves documentaires.

Conseils et Conclusions

- Enfin, il peut conseiller le propriétaire sur la valorisation de son bien et les éventuelles actions à entreprendre pour en améliorer la valeur, comme des rénovations ou des aménagements.

!

- Cette démarche permet de fournir une évaluation précise et objective, essentielle pour les transactions immobilières, les successions, ou les litiges. Si tu souhaites en savoir plus sur un aspect particulier de ce processus, n'hésite pas à demander

- **ENJEUX**

L'évaluation immobilière présente plusieurs enjeux importants pour le géomètre expert.

Voici quelques-uns des principaux défis et considérations auxquels il doit faire face :

Connaissance approfondie du marché : Le géomètre expert doit avoir une bonne compréhension des tendances du marché immobilier local, y compris les prix des biens comparables, les variations selon les quartiers, et les impacts de l'économie locale.

Utilisation de la technologie : L'intégration d'outils numériques et de logiciels d'évaluation peut améliorer la précision et l'efficacité du processus d'évaluation. Les géomètres experts doivent donc se tenir à jour sur les innovations technologiques.



Conformité légale et réglementaire : L'évaluation doit respecter les lois et règlements en vigueur, y compris les normes d'évaluation. Cela inclut également la prise en compte des aspects liés à l'urbanisme et aux droits de propriété.

Méthodologie d'évaluation : Choisir la méthode d'évaluation appropriée (valeur vénale, valeur locative, etc.) est crucial. Le choix dépendra du type de bien, de son usage et de sa localisation.

Précision et objectivité : L'évaluation doit être précise et objective pour garantir la confiance des clients et des parties prenantes. Cela implique parfois de contrecarrer des biais émotionnels ou des attentes irréalistes.



Impact environnemental : Les considérations environnementales prennent de plus en plus d'importance dans l'évaluation immobilière. Cela peut inclure l'analyse de l'efficacité énergétique des bâtiments ou l'impact d'un développement immobilier sur l'environnement local.

Relations avec les parties prenantes : Le géomètre expert doit souvent collaborer avec divers acteurs, tels que des notaires, des agents immobiliers et des investisseurs, ce qui nécessite de bonnes compétences en communication et en gestion de relations.

Évaluation en période de crise : En cas de fluctuations économiques ou de crises (comme la crise sanitaire ou économique), les valeurs immobilières peuvent être très volatiles. Le géomètre doit alors adapter ses méthodes d'évaluation et ses analyses.



IV- CONCLUSION

L'évaluation immobilière a évolué avec le temps, passant de méthodes simples basées sur l'expérience à des approches plus sophistiquées inspirées de la finance et des comportements des consommateurs. Aujourd'hui, il existe plusieurs méthodes, des plus traditionnelles (comparaison, capitalisation des revenus, coûts) aux plus modernes (cash-flows actualisés, méthode hédoniste), qui permettent d'obtenir une estimation précise et adaptée aux différents types de biens et aux contextes spécifiques.

L'objectif reste le même : comprendre la valeur réelle d'un bien sur le marché, afin de prendre des décisions éclairées, qu'il s'agisse d'acheter, de vendre, de louer ou de financer un bien immobilier.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION