

Bernard de Polignac
Jean-Pierre Monceau
Xavier de Cussac
Pascal Lesieur

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Guide pratique

7^e édition

● Éditions
EYROLLES



B. de Polignac, J.-P. Monceau, X. de Cussac, P. Lesieur

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Guide pratique

Dans le domaine sensible de l'**évaluation des droits et des biens immobiliers**, ce **manuel professionnel**, désormais classique, permet de maîtriser l'ensemble des opérations d'expertise.

À jour des **récentes mesures législatives et fiscales**, cette nouvelle édition intègre notamment les lois ALUR (logement) et Pinel-Macron (bureaux et commerces), les conséquences de l'évolution de la politique agricole commune (PAC) ou encore l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), les auteurs y développant la pratique des normes professionnelles actualisées par la dernière version de la *Charte de l'expertise immobilière*.

Face à la financiarisation de l'immobilier, *au quantitative easing money*, aux mutations économiques et aux nouveaux comportements des acteurs, les auteurs proposent par exemple de nouvelles approches de détermination des **valeurs locatives**, des **droits au bail** et des **taux d'actualisation**. On verra aussi qu'ils y remettent en perspective les méthodes historiques en explicitant leur fondement et la pertinence de leur usage. Enfin, des développements particuliers sont consacrés aux **modèles économiques immobiliers émergents** (résidence spécialisée, défiscalisation, démembrement de propriété, etc.).

L'expert et la valeur – 1. Avertissement • 2. Réflexion sur la valeur des biens • 3. L'expert • 4. Généralités sur l'expertise immobilière • 5. L'expert face au contrôle de la valeur par l'administration fiscale • 6. Le contexte réglementaire • 7. Expertise immobilière et normes comptables IFRS • 8. L'organisation de la profession

Les facteurs de la valeur – 9. La situation • 10. Les facteurs physiques • 11. Les facteurs économiques et sociologiques • 12. Les facteurs juridiques • 13. Les facteurs fiscaux

Principes et méthodes d'estimation – 14. L'estimation par comparaison • 15. Les méthodes d'estimation par sol et constructions • 16. L'estimation par capitalisation du revenu • 17. L'estimation par actualisation des cash-flows • 18. Démembrement de la propriété et estimations • 19. L'estimation dans le cadre de l'expropriation • 20. Considérations générales sur les méthodes d'estimation

Application des méthodes à l'estimation des biens immobiliers urbains d'habitation – 21. Appartements • 22. Maisons individuelles • 23. Terrains à bâtir • 24. Immeubles de rapport mixtes

Estimations en matière commerciale – 25. L'évaluation des loyers commerciaux • 26. Murs de boutiques et centres commerciaux • 27. Bureaux, entrepôts, locaux d'activité et immeubles industriels • 28. Hôtels et immeubles d'hébergement collectif • 29. Droit au bail et indemnité d'éviction • 30. De l'évaluation du fonds de commerce à l'évaluation de l'entreprise

Estimation des immeubles ruraux – 31. Les facteurs de la valeur • 32. Méthodes d'estimation des exploitations agricoles • 33. Notions d'expertise forestière • 34. Châteaux et grandes propriétés d'agrément

La pratique de l'expertise immobilière – 35. Déroulement d'une opération d'expertise • 36. Outils de l'expert • 37. Exemples de rapports d'expertise

Annexes

Bernard de Polignac, ancien vice-président de Foncier Expertise et ancien expert près la cour d'appel de Paris a été professeur à l'ICH (aujourd'hui Institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier). **Jean-Pierre Monceau**, membre de l'Institut français de l'expertise immobilière, ancien professeur à l'ICH, est expert honoraire près la cour d'appel de Paris. **Xavier de Cussac**, ENSAE, responsable des expertises complexes à Foncier Expertise, est ancien expert près la cour d'appel de Versailles. Venu compléter l'équipe pour cette édition refondue, **Pascal Lesieur**, expert en estimations immobilières près la cour d'appel de Bordeaux, est professeur à l'INSEEC et à l'Institut de la construction et de l'habitat d'Aquitaine.

PUBLICS

Professionnels de l'immobilier (financiers et promoteurs)

Étudiants en master des filières de formation

à l'évaluation immobilière (dont le Cnam)

Propriétaires fonciers, gestionnaires de patrimoine, notaires,

avocats, urbanistes, architectes, administrations, élus, assureurs.

www.editions-eyrolles.com

Expertise immobilière

Chez le même éditeur (extrait du catalogue)

Architecture

Michel Possompès, *La fabrication du projet. Méthode destinée aux étudiants des écoles d'architecture*, 2^e éd., 384 p., 2016

– *Mes clients et moi : un architecte raconte. Récits*, 320 p., 2018

Alain Billard, *De la construction à l'architecture*

– *Les structures-poids*, 604 p., 2015

– *Les structures en portiques*, 252 p., 2016

– *Les structures de hautes performances*, 400 p., 2016

Grégoire Bignier, *Architecture & écologie : comment partager le monde habité*, 2^e éd., 216 p., 2015

– *Architecture & économie : ce que l'architecture fait à l'économie circulaire*, 160 p., 2018

Christophe Olivier & Avril Colleu, *12 solutions bioclimatiques pour l'habitat. Construire ou rénover : climat et besoins énergétiques*, 232 p., 2016

Manuels professionnels

Jean-Paul Roy & Jean-Luc Blin-Lacroix, *Le dictionnaire professionnel du BTP*, 3^e éd., 828 p., 2011

Vincent Borie, *La médiation à l'usage des professionnels de la construction*, 136 p., 2017

Gérald Pinchera, *Passation et gestion des marchés privés de travaux. Guide pratique*, 104 p., 2017

Jean-Louis Sablon, *Défauts de construction : que faire ? Guide juridique et pratique*, 144 p., 2016

Manuels de formation initiale

Marie Fondacci Guillarmé, *Maîtriser les techniques de l'immobilier. Transaction immobilière, gestion locative, gestion de copropriété*, 3^e éd., 272 p., 2017

Yves Widloecher & David Cusant, *Manuel de l'étude de prix, Entreprises du BTP. Contexte, cours, études de cas, exercices résolus*, 4^e éd., 224 p., 2018

– *Descriptifs et CCTP de projets de construction. Manuel pour comprendre, analyser organiser et décrire*, 2^e éd., 224 p., 2018

– *Manuel d'analyse d'un dossier de bâtiment. Initiation, décodage, contexte, études de cas*, 2^e éd., 276 p., 2018

Jean-Pierre Gousset, *Avant-métré. Terrassement, VRD & gros-œuvre : principes, ouvrages élémentaires ; études de cas, applications*, 264 p., 2016

Série « Technique des dessins du bâtiment »

– *Dessin technique et lecture de plan. Principes; exercices*, 2^e éd., 288 p., 2013

– *Plans topographiques, plans d'architecte, permis de construire et RT 2012. Détails de construction*, 280 p., 2014

Gérard Calvat, *Initiation au dessin de bâtiment, avec 23 exercices d'application corrigés*, 186 p., 2015

...et des dizaines d'autres livres de BTP, de génie civil,
de construction et d'architecture sur

www.editions-eyrolles.com

Bernard de Polignac
Jean-Pierre Monceau
Xavier de Cussac
Pascal Lesieur

Expertise immobilière

Guide pratique

7^e édition

ÉDITIONS EYROLLES
61, bd Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, microfilmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) – 20, rue des Grands-Augustins – 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2000, 2002, 2005, 2007, 2010, 2013
© Éditions Eyrolles, 2019 pour la présente édition
ISBN : 978-2-212-67423-1

Table des matières

Avertissement.....	1
--------------------	---

PARTIE 1

L'expert et la valeur

CHAPITRE 1. Réflexions sur la valeur des biens.....	5
1. Définition de la valeur.....	5
1.1. Rappel historique.....	5
1.2. Définition.....	6
2. Notion de valeur en matière immobilière.....	6
2.1. Spécificité des biens immobiliers.....	6
2.2. Valeur vénale (ou valeur de marché).....	7
3. Relativité de la notion de valeur.....	9
3.1. Relativité dans le temps.....	9
3.2. Relativité dans l'espace.....	9
3.3. Ne pas confondre valeur vénale et opportunité d'acheter ou de vendre.....	10
4. Autres concepts de valeur.....	10
4.1. Valeur en poursuite d'usage.....	10
4.2. Coût de remplacement brut.....	11
4.3. Coût de remplacement net.....	11
4.4. Valeur d'apport.....	11
4.5. Prix de convenance.....	11
4.6. Valeur de vente forcée.....	11
4.7. Valeur à neuf.....	12
4.8. Valeur d'assurance.....	12
4.9. Valeur hypothécaire.....	12
4.10. Juste valeur.....	12

5.	Valeur locative et loyer	13
5.1.	Valeur locative de marché	13
5.2.	Valeur locative réglementée.....	13
5.2.1.	<i>Dans le cadre de la loi du 1^{er} septembre 1948</i>	13
5.2.2.	<i>Dans le cadre du secteur privé conventionné</i>	14
5.2.3.	<i>Dans le cadre des baux commerciaux régis par le Code du commerce</i>	14
CHAPITRE 2. L'expert		15
1.	Définition.....	15
2.	Formation	16
2.1.	Ce que doit être l'expert.....	16
2.1.1.	<i>Un technicien</i>	16
2.1.2.	<i>Un économiste</i>	16
2.1.3.	<i>Un juriste</i>	16
2.1.4.	<i>Un fiscaliste</i>	17
2.2.	Comment devenir expert ?	17
3.	Qualités d'un bon expert	18
3.1.	La compétence.....	18
3.2.	L'intégrité	18
3.3.	La conscience professionnelle.....	18
3.4.	L'humilité	18
3.5.	Le bon sens.....	18
4.	La déontologie.....	19
5.	Responsabilité de l'expert.....	19
5.1.	Principes généraux	19
5.2.	Responsabilité de l'expert judiciaire	20
5.2.1.	<i>Non-respect de la procédure</i>	20
5.2.2.	<i>Responsabilité pénale</i>	20
5.2.3.	<i>Responsabilité civile</i>	20
5.3.	Responsabilité de l'expert amiable.....	21
5.4.	Assurances de l'expert	22
5.5.	Précautions générales à prendre.....	22
CHAPITRE 3. Généralités sur l'expertise immobilière		25
1.	Cas où il peut être fait appel à un expert.....	25
2.	Types d'interventions de l'expert	26
2.1.	Évaluation immobilière ou expertise immobilière.....	26
2.2.	Actualisation d'une expertise antérieure	27
2.3.	Avis sur dossier ou révision sur dossier	27

2.4.	Contrôle de cohérence d'une expertise	27
2.5.	Revue ou certification des conclusions d'une expertise initiale d'un tiers	27
2.6.	Audit immobilier (en anglais : <i>due diligence</i>)	27
2.7.	Études diverses.....	27
2.8.	Expertise conjointe avec rapport commun	28
3.	Précision d'une expertise	28
3.1.	Est-il facile ou difficile d'estimer un immeuble ?	28
3.2.	L'expertise n'est pas une science exacte	28
 CHAPITRE 4. L'expert face au contrôle de la valeur par l'administration fiscale		31
1.	La notion de valeur en matière fiscale	31
2.	La méthode d'approche.....	32
3.	La procédure d'imposition : le redressement.....	33
3.1.	Le déroulement de la procédure.....	33
3.2.	La place de l'expertise dans la procédure	34
4.	La dissimulation	34
 CHAPITRE 5. Le contexte réglementaire		35
1.	La Charte de l'expertise en évaluation immobilière.....	35
1.1.	Conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluation immobilière....	36
1.2.	Méthodologie d'évaluation.....	36
1.3.	Missions et diligences.....	36
1.4.	Principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière	37
1.5.	Comité de suivi de la Charte.....	37
1.6.	Incidence des normes techniques de développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière.....	37
2.	Le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne	38
3.	Règles comptables et évaluation des immeubles	38
4.	Expertises pour les entreprises d'assurances	39
5.	Expertise pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)	40

6. Expertises pour les organismes de placement collectif immobilier (OPCI).....	42
6.1. Nomination des évaluateurs.....	42
6.2. Contrat d'expertise	42
6.3. Mission des évaluateurs.....	43
6.4. Méthodes d'évaluation.....	43
6.5. Rendu des travaux d'évaluation.....	44
6.6. Responsabilité des évaluateurs.....	44
7. Expertises pour les banques et établissements financiers.....	45
7.1. Sociétés de crédit foncier et obligations foncières	45
7.2. Garanties hypothécaires et ratio de solvabilité des établissements de crédit.	47
7.3. Expertises pour recouvrement de créances.....	47
7.4. Expertises pour fixer le niveau du provisionnement des banques et établissements de crédit.....	48
8. L'expertise judiciaire.....	49

CHAPITRE 6. Expertise immobilière et normes comptables IFRS.....	51
1. Présentation générale	51
2. L'estimation des immeubles de placement : la norme IAS 40.....	52
2.1. Évaluation initiale.....	53
2.2. Évaluations ultérieures	53
2.2.1. <i>Modèle de la juste valeur</i>	53
2.2.2. <i>Modèle du coût</i>	55
3. L'estimation des immobilisations corporelles : la norme IAS 16.....	55
3.1. Évaluation initiale.....	56
3.2. Évaluations postérieures.....	57
3.2.1. <i>Le traitement de référence : la comptabilisation des composants à leur coût</i>	57
3.2.2. <i>L'autre traitement autorisé : la juste valeur d'un immeuble d'exploitation.....</i>	62
4. L'estimation des contrats de location : la norme IAS 17.....	63
4.1. Locations simples.....	63
4.2. Locations-financements	63
4.3. Interventions de l'expert	64
5. L'estimation des stocks : la norme IAS 2.....	64
6. Récapitulation des missions possibles d'un expert.....	65

CHAPITRE 7. L'organisation de la profession	67
1. La protection du titre d'expert	67
1.1. Experts judiciaires	67
1.2. Experts fonciers et agricoles, experts forestiers	68
1.3. L'expertise immobilière : un métier en voie de réglementation	68
2. L'expert français dans son environnement international	68
2.1. La Fédération hypothécaire européenne	68
2.2. TEGoVA et les normes européennes d'expertise immobilière	69
2.3. Les <i>Chartered surveyors</i>	69

PARTIE 2

Les facteurs de la valeur

CHAPITRE 8. La situation	73
1. Le phénomène urbain et la rente foncière	73
1.1. La croissance urbaine	73
1.1.1. Généralités : le phénomène urbain	73
1.1.2. L'exemple de Paris et de son agglomération	74
1.2. La spécificité du marché foncier	76
1.2.1. Les intervenants	76
1.2.2. La formation des prix et la rente foncière	77
1.2.3. L'articulation avec le marché immobilier	78
2. Le site	79
2.1. Le quartier	80
2.1.1. Les équipements et services collectifs	80
2.1.2. Les caractéristiques du tissu urbain	80
2.2. Le voisinage	80
2.2.1. Pour l'immobilier résidentiel	81
2.2.2. Pour l'immobilier professionnel	81
CHAPITRE 9. Les facteurs physiques de la valeur	83
1. Le terrain	83
1.1. La configuration	83
1.2. Le relief	84
1.3. Le sous-sol	84
1.3.1. La nature du sous-sol au regard de sa capacité à accueillir une construction	84
1.3.2. Les risques naturels et technologiques	85

1.3.3.	<i>L'impact des sites pouvant présenter des vestiges archéologiques.....</i>	85
1.3.4.	<i>La qualité agronomique</i>	86
1.4.	Les éléments d'équipement	86
1.5.	L'encombrement	87
1.6.	Charge foncière et ventilation terrain/constructions.....	87
2.	Les constructions.....	88
2.1.	Architecture et gros œuvre	88
2.1.1.	<i>Les fondations.....</i>	89
2.1.2.	<i>Le système porteur et le remplissage.....</i>	89
2.1.3.	<i>Les charpentes et couvertures</i>	89
2.2.	Le second œuvre	91
2.2.1.	<i>Le cloisonnement</i>	91
2.2.2.	<i>Les sols</i>	91
2.2.3.	<i>La menuiserie et la vitrerie</i>	91
2.3.	Les équipements	92
2.4.	Le diagnostic technique	93
2.4.1.	<i>La solidité de l'édifice</i>	93
2.4.2.	<i>Les défauts d'étanchéité.....</i>	93
2.4.3.	<i>Les diagnostics techniques en cas de vente ou de location</i>	93
2.4.4.	<i>L'extension des diagnostics techniques à l'ensemble des copropriétés.....</i>	95
2.5.	L'appréciation du coût de construction	95
2.5.1.	<i>La connaissance des coûts de construction</i>	95
2.5.2.	<i>Les indices</i>	96
2.6.	Les travaux et leur incidence sur la valeur vénale	96
2.7.	Amortissement et vétusté	97
2.8.	Obsolescence et décote pour immobilisation.....	98
CHAPITRE 10.	Les facteurs économiques et sociologiques	
	de la valeur.....	99
1.	Le fondement économique de la valeur.....	99
1.1.	La spécificité du bien immobilier	99
1.2.	Utilité et rentabilité.....	100
2.	Politique monétaire et valeur.....	100
2.1.	Généralités.....	100
2.2.	Monnaie et théories économiques.....	101
2.2.1.	<i>La théorie quantitative de la monnaie.....</i>	101
2.2.2.	<i>L'approche néokeynésienne</i>	102
2.2.3.	<i>Le néolibéralisme</i>	102
2.2.4.	<i>Taux d'intérêt et inflation.....</i>	102
3.	Le fonctionnement du marché	105
3.1.	L'approche théorique	105
3.2.	Les caractéristiques du marché immobilier	105

3.3.	Le comportement des acteurs.....	106
3.3.1.	<i>Les utilisateurs</i>	106
3.3.2.	<i>Les investisseurs</i>	107
3.3.3.	<i>Le rôle des pouvoirs publics</i>	107
3.4.	Le cycle immobilier	108
4.	Le contexte local	108
4.1.	Les facteurs locaux	108
4.2.	Le marché résidentiel	109
CHAPITRE 11. Les facteurs juridiques de la valeur		111
1.	Droit de propriété	111
1.1.	Définition.....	111
1.2.	Évolution conceptuelle.....	111
2.	Réglementation d'urbanisme	112
2.1.	Objectifs et principales interventions législatives.....	112
2.2.	Dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble du territoire français en l'absence de documents d'urbanisme	114
2.3.	Particularités de l'urbanisme réglementaire de la région Île-de-France	115
2.4.	Fiscalité de l'urbanisme spécifique à l'Île-de-France.....	116
2.5.	Zones franches urbaines (ZFU) – territoires entrepreneurs.....	116
3.	Servitudes de droit public	117
3.1.	Distinction entre servitude administrative et servitude de droit privé	117
3.2.	Servitudes d'urbanisme ayant un impact majeur sur la valorisation des immeubles	118
3.2.1.	<i>Classement des terrains au regard des règles des documents d'urbanisme</i>	118
3.2.2.	<i>Servitudes d'utilité publique (SUP)</i>	118
3.2.3.	<i>Emplacements réservés</i>	118
3.2.4.	<i>Espaces boisés</i>	119
3.2.5.	<i>Servitudes d'urbanisme issues des lois SRU, UH et ENL (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme)</i>	119
4.	Documents d'urbanisme	120
4.1.	Documents d'urbanisme simplifiés : les cartes communales	120
4.2.	POS et PLU.....	120
4.3.	Règles supracommunales d'aménagement : les schémas de cohérence territoriale (SCOT).....	122
5.	Fiscalité de l'urbanisme	122
6.	Urbanisme opérationnel et restrictions au droit de disposer	123
6.1.	Droit de préemption urbain (DPU).....	123
6.2.	Zones d'aménagements différés (ZAD)	124

6.3.	Zones de risques	124
6.4.	Zones d'aménagement concerté (ZAC).....	125
6.5.	Lotissements.....	125
6.6.	Divisions foncières et modification du régime des certificats d'urbanisme ..	126
7.	Législation des loyers d'habitation.....	127
7.1.	Introduction : la diversité de la réglementation	127
7.2.	Régime de la loi du 1 ^{er} septembre 1948	128
7.3.	Régime locatif de la loi du 6 juillet 1989.....	130
	7.3.1. Généralités	130
	7.3.2. Fixation du loyer	130
7.4.	Locations en meublé.....	132
7.5.	Facteurs de variation de la valeur locative.....	133
7.6.	Loyers conventionnés.....	134
7.7.	Droit de préemption du locataire (art. 15-II de la loi de juillet 1989)	134
7.8.	Conclusion	135
8.	Aperçu sur les éléments techniques du règlement de copropriété.....	135
8.1.	Généralités.....	135
8.2.	Règlement de copropriété et état descriptif de division.....	136
8.3.	Calcul des tantièmes de copropriété et des charges générales	137
8.4.	Calcul des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs	138
8.5.	Calcul de la répartition des charges relatives aux travaux d'amélioration.....	138
CHAPITRE 12. Les facteurs fiscaux de la valeur		139
1.	Les prélèvements fiscaux applicables à l'immobilier	139
1.1.	Fiscalité lors de l'acquisition.....	139
1.2.	Fiscalité lors de la détention.....	140
1.3.	Fiscalité lors de la vente.....	141
2.	Quelques exemples d'incidence de la fiscalité sur le fonctionnement des marchés.....	142
2.1.	Les incitations à l'accession à la propriété.....	142
2.2.	Les incitations en faveur de l'investissement locatif.....	142
2.3.	La fiscalité des revenus immobiliers.....	143
2.4.	Autres mesures fiscales actuellement en vigueur	143

PARTIE 3

Principes et méthodes d'estimation

CHAPITRE 13. L'estimation par comparaison	147
1. Principe.....	147
2. Les unités de mesure	148
2.1. Un cas simple déjà complexe : quelle unité de mesure retenir pour l'estimation d'un appartement ?	148
2.2. La pondération en valeur vénale.....	149
2.2.1. Principe de la pondération.....	149
2.2.2. La pratique de la pondération.....	149
2.3. Les annexes séparées : pondération ou estimation distincte ?	150
2.4. Ne pas confondre la pondération en valeur vénale avec d'autres types de pondération	150
2.5. Les unités de mesure couramment utilisées en expertise immobilière	150
2.5.1. Unités de surface brute	151
2.5.2. Unités de surface pondérée	151
2.5.3. Autres unités de mesure.....	151
3. Détermination de la valeur unitaire	152
3.1. L'hétérogénéité des marchés immobiliers ne permet pas de définir à chaque instant un « cours » applicable.....	152
3.2. L'analyse comparative.....	152
3.3. De l'analyse multicritère à l'approche hédonique de la valeur.....	153
4. Avantages et inconvénients de la méthode d'estimation par comparaison	155
4.1. Le principal avantage : la méthode est en prise directe avec le marché	155
4.2. Inconvénients et limites	155
CHAPITRE 14. Les méthodes d'estimation par sol et constructions	157
1. Formulation mathématique.....	157
2. Le terrain.....	158
2.1. Estimation par comparaison du terrain nu et libre	158
2.2. Abattement pour occupation	158
3. Les constructions.....	159

4.	La méthode comparative d'estimation par sol et constructions	159
4.1.	Valeur du sol.....	159
4.2.	Valeur des constructions	160
4.3.	Analyse des points de comparaison	160
4.4.	Estimation de l'immeuble	161
5.	Estimation par le coût de remplacement.....	161
5.1.	Principe de la méthode	161
5.2.	Valeur du terrain.....	162
5.3.	Valeur des constructions	162
	5.3.1. Coût de reconstruction à neuf.....	162
	5.3.2. Abattement pour vétusté.....	162
	5.3.3. Obsolescence et inadaptation au marché	163
5.4.	Avantages et inconvénients de la méthode.....	163
CHAPITRE 15. L'estimation par capitalisation du revenu.....		165
1.	Définitions.....	165
1.1.	Taux de capitalisation brut et taux de capitalisation net	165
1.2.	Taux de rendement brut et taux de rendement net.....	166
2.	La pratique de la méthode	167
2.1.	Détermination du revenu R	167
2.2.	Détermination du taux t	168
	2.2.1. Taux brut ou taux net.....	168
	2.2.2. Taux de capitalisation ou taux de rendement	169
	2.2.3. Le taux se détermine par comparaison	169
	2.2.4. Facteurs de variation des taux.....	169
2.3.	Application de la méthode lorsque le revenu n'est pas au niveau de marché.....	170
2.4.	Corrections éventuelles du résultat.....	171
2.5.	Types de biens pouvant être estimés par capitalisation.....	172
3.	Avantages et inconvénients.....	173
3.1.	Le principal avantage : la simplicité.....	173
3.2.	Limites ou faiblesses de la méthode.....	173
CHAPITRE 16. L'estimation par actualisation des <i>cash-flows</i>		175
1.	Principe de la méthode.....	175
2.	Estimation des différentes variables	176
2.1.	Durée de détention	176
2.2.	Revenus nets.....	177
	2.2.1. Définition des revenus à retenir.....	177
	2.2.2. Projection des revenus nets	177

2.3.	Valeur nette de revente.....	178
2.3.1.	<i>Par capitalisation des revenus, en anticipant le taux exigé par le futur acquéreur</i>	178
2.3.2.	<i>Par estimation de la plus ou moins-value à attendre</i>	179
2.4.	Taux d'actualisation	179
2.4.1.	<i>Considérations générales</i>	179
2.4.2.	<i>La notion de prime de risque</i>	181
2.4.3.	<i>Conclusion</i>	183
3.	Réalisation pratique d'une estimation	184
3.1.	Description de l'immeuble et choix des hypothèses.....	184
3.1.1.	<i>Première étape : vérification des données</i>	184
3.1.2.	<i>Deuxième étape : projection des données</i>	184
3.2.	Résultats	185
3.2.1.	<i>Scénario central</i>	185
3.2.2.	<i>Autres scénarios envisageables</i>	186
3.2.3.	<i>Commentaires</i>	186
3.2.4.	<i>Tableaux des calculs</i>	187
CHAPITRE 17. Démembrements de la propriété et estimations		189
1.	Usufruit et nue-propriété	189
1.1.	Le contexte juridique	189
1.2.	L'évaluation de l'usufruit.....	190
1.2.1.	<i>Évaluation fiscale</i>	190
1.2.2.	<i>Les approches mathématiques</i>	190
1.3.	L'évaluation de la nue-propriété	192
2.	La rente viagère	193
2.1.	Le contexte juridique	193
2.2.	Le calcul de la rente	193
2.3.	Le cas particulier du droit d'usage et d'habitation	193
3.	Les baux de longue durée	194
3.1.	Les principaux contrats	194
3.2.	Les méthodes d'évaluation en cas de bail à construction.....	195
3.2.1.	<i>Détermination de la valeur vénale d'un terrain grevé d'un bail à construction</i>	195
3.2.2.	<i>Détermination du loyer du terrain à l'origine</i>	196
3.2.3.	<i>Détermination de la valeur du droit au bail</i>	197
4.	L'indivision et les parts de sociétés civiles immobilières	197
4.1.	Principes d'évaluation des parts indivises.....	197
4.2.	Principes d'évaluation des parts de sociétés civiles immobilières	198

CHAPITRE 18. L'estimation dans le cadre de l'expropriation.....	199
1. Les grandes phases de la procédure d'expropriation	199
1.1. Le cadre de l'expropriation : l'utilité publique	199
1.2. La phase administrative.....	200
1.3. La phase judiciaire	201
2. Les principes d'indemnisation	201
2.1. La réparation du préjudice	201
2.2. Les règles de calcul de l'indemnité.....	202
2.2.1. <i>Date, consistance et usage effectif</i>	202
2.2.2. <i>Incidences des accords amiables</i>	202
2.2.3. <i>Incidences des déclarations fiscales souscrites</i>	203
2.2.4. <i>La prise en compte de l'origine de propriété récente</i>	203
2.2.5. <i>La règle de récupération de la plus-value</i>	203
2.3. Le cas particulier des terrains à bâtir et du tréfonds	203
2.3.1. <i>Les terrains à bâtir</i>	203
2.3.2. <i>Le tréfonds</i>	204
3. Les indemnités accessoires	205
3.1. L'indemnité de emploi	205
3.2. Indemnités diverses.....	205
3.3. Indemnités dues aux locataires	205
3.3.1. <i>Locaux d'habitation</i>	205
3.3.2. <i>Terrains de culture</i>	205
3.3.3. <i>Locaux commerciaux</i>	206
 CHAPITRE 19. Considérations générales sur les méthodes d'estimation	 207
1. Les méthodes d'estimation spécifiques à certains types de biens	207
1.1. Estimation des terrains à bâtir par compte à rebours	207
1.2. Estimation à partir du bilan financier prévisionnel d'un marchand de biens	208
1.3. Méthodes dites professionnelles	208
2. Estimation par actualisation des valeurs antérieures.....	208
2.1. Principe	208
2.2. Limites	208
3. Estimation des immeubles en développement	209
4. Du bon usage des méthodes d'estimation.....	209
4.1. Les méthodes d'estimation sont simples ; leur application judiciaire l'est beaucoup moins.....	209

4.2.	Le fondement économique de chaque méthode d'estimation trace les limites de son utilisation	210
4.2.1.	<i>Estimation par comparaison</i>	210
4.2.2.	<i>Estimation par sol et constructions</i>	211
4.2.3.	<i>Estimation par capitalisation du revenu</i>	211
4.2.4.	<i>Estimation par actualisation des cash-flows</i>	212
4.3.	Est-ce que deux méthodes valent mieux qu'une ?	212
4.4.	Un bien peut-il avoir deux valeurs ?	213
4.5.	C'est la compétence de l'expert qui fait la qualité de l'expertise	213

PARTIE 4

Application des méthodes à l'estimation des biens immobiliers urbains d'habitation

CHAPITRE 20.	L'estimation des appartements	217
1.	Facteurs de la valeur	217
1.1.	Facteurs liés à l'immeuble	217
1.1.1.	<i>Situation</i>	217
1.1.2.	<i>Qualité de la construction</i>	218
1.1.3.	<i>Facteurs juridiques</i>	218
1.2.	Facteurs liés à l'appartement	218
1.2.1.	<i>Surface</i>	218
1.2.2.	<i>Annexes</i>	218
1.2.3.	<i>Distribution</i>	219
1.2.4.	<i>Confort</i>	219
1.2.5.	<i>État</i>	219
1.2.6.	<i>Étage</i>	219
1.2.7.	<i>Montant des charges</i>	219
1.3.	Facteurs économiques	220
1.4.	Pour les appartements loués : les conditions d'occupation	220
2.	Définition des unités de mesure pour l'estimation par comparaison	221
2.1.	Surface habitable.....	221
2.2.	Surface utile pondérée (SUP)	221
3.	Estimation des appartements libres	222
3.1.	Estimation par comparaison au mètre carré habitable ou utile pondéré.....	222
3.2.	Estimation des annexes séparées.....	223
4.	Estimation des appartements loués	223
4.1.	Estimation par comparaison avec d'autres appartements loués	223
4.2.	Estimation à partir de la valeur libre	224
4.3.	Estimation par capitalisation du revenu	224

CHAPITRE 21. L'estimation des maisons individuelles	225
1. Les facteurs de la valeur	225
1.1. Situation.....	225
1.2. Facteurs liés au terrain.....	226
1.2.1. <i>Urbanisme</i>	226
1.2.2. <i>Surface</i>	226
1.2.3. <i>Façade, configuration, accès, aménagement</i>	226
1.2.4. <i>Valeur de récupération foncière</i>	226
1.3. Facteurs liés aux constructions.....	227
1.3.1. <i>Implantation de la maison</i>	227
1.3.2. <i>Qualité technique et architecturale</i>	227
1.3.3. <i>Distribution, élévation</i>	227
1.3.4. <i>Annexes</i>	228
2. Unités de mesure	228
2.1. Liste des unités de mesure utilisables.....	228
2.1.1. <i>Mètre carré habitable</i>	228
2.1.2. <i>Mètre carré utile pondéré (m² UP)</i>	228
2.1.3. <i>Mètre carré développé hors œuvre pondéré (m² DHOP)</i>	228
2.1.4. <i>Pièce ou pièce principale</i>	229
2.2. Relation entre surface habitable (ou utile pondérée) et surface développée hors œuvre pondérée.....	229
2.3. Exemples de coefficients de pondération.....	229
3. Méthodes d'estimation	230
3.1. Estimation par comparaison, terrain intégré.....	230
3.2. Estimation par comparaison, terrain non intégré.....	230
3.3. Estimation des maisons louées par capitalisation du revenu.....	231
CHAPITRE 22. L'estimation des terrains à bâtir	233
1. Définition d'un terrain à bâtir	233
1.1. Au sens courant.....	233
1.2. Au sens du Code de l'expropriation.....	233
2. Facteurs de la valeur des terrains à bâtir	234
2.1. Particularités du marché des terrains à bâtir.....	234
2.2. Le fondement juridique de la valeur : la constructibilité.....	235
3. Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison individuelle	235
3.1. Estimation par comparaison au lot.....	235
3.2. Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute.....	235
3.3. Estimation par zones de valeurs décroissantes.....	236

4.	Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'un immeuble collectif d'habitation et pour l'immobilier d'entreprise.....	238
4.1.	Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute.....	239
4.2.	Estimation par la charge foncière.....	239
4.2.1.	<i>Définition de la charge foncière.....</i>	<i>239</i>
4.2.2.	<i>Charge foncière appréciée par comparaison directe.....</i>	<i>240</i>
4.2.3.	<i>Charge foncière appréciée en pourcentage du prix de vente du produit fini.....</i>	<i>241</i>
4.2.4.	<i>Charge foncière calculée par compte à rebours.....</i>	<i>241</i>
4.2.5.	<i>Passage de la charge foncière à l'estimation du terrain.....</i>	<i>243</i>
 CHAPITRE 23. L'estimation des immeubles de rapport mixtes..		245
1.	Facteurs de la valeur.....	245
1.1.	Situation.....	245
1.2.	Caractéristiques techniques de l'immeuble.....	246
1.3.	Situation locative.....	246
1.4.	Les droits de préemption des locataires.....	247
1.5.	Facteurs économiques : le marché des immeubles de rapport.....	248
2.	Estimation en bloc des immeubles de rapport.....	249
2.1.	Estimation par capitalisation du revenu.....	249
2.1.1.	<i>Approche globale.....</i>	<i>249</i>
2.1.2.	<i>Application de taux de capitalisation catégoriels.....</i>	<i>250</i>
2.2.	Estimation par actualisation des <i>cash-flows</i>	250
2.3.	Estimation par comparaison.....	251
2.3.1.	<i>Comparaison au mètre carré développé hors œuvre pondéré, terrain intégré.....</i>	<i>251</i>
2.3.2.	<i>Comparaison au mètre carré habitable ou utile pondéré.....</i>	<i>251</i>
2.4.	Estimation par compte à rebours.....	252
3.	Estimation lot par lot des immeubles de rapport.....	253
3.1.	Les préalables juridiques.....	254
3.1.1.	<i>Il y a des mises en copropriété interdites.....</i>	<i>254</i>
3.1.2.	<i>L'obligation d'un diagnostic technique de l'immeuble et des locaux.....</i>	<i>254</i>
3.1.3.	<i>L'établissement d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.....</i>	<i>255</i>
3.2.	Estimation lot par lot dans le cadre d'un partage successoral.....	255
3.3.	Estimation lot par lot dans une opération de valorisation immobilière par un professionnel.....	257
3.3.1.	<i>Étude technique.....</i>	<i>257</i>
3.3.2.	<i>Élaboration d'une grille des prix de vente.....</i>	<i>258</i>

PARTIE 5

Estimations en matière commerciale

CHAPITRE 24. L'évaluation des loyers commerciaux.....	265
1. Le cadre juridique : le Code du commerce (livre 1 ^{er} , chapitre V)	265
1.1. Le statut des baux commerciaux ne s'applique que dans des conditions strictes	265
1.2. Les relations bailleur-preneur	266
1.3. La fixation du loyer d'origine et le droit d'entrée	266
1.4. L'évolution du loyer au cours du bail.....	267
1.4.1. <i>La révision triennale : articles L. 145-38 (ex-art. 27)</i>	267
1.4.2. <i>La clause d'échelle mobile et l'article L. 145-39 (ex-art. 28)</i>	267
1.4.3. <i>Le loyer articulé</i>	267
1.5. Le renouvellement	267
2. La fixation du montant du loyer renouvelé	268
2.1. Le principe du plafonnement.....	268
2.2. Le déplafonnement	269
2.2.1. <i>Le hors-champ d'application</i>	269
2.2.2. <i>Les motifs de déplafonnement</i>	270
2.3. La détermination de la valeur locative	271
2.3.1. <i>Les caractéristiques du local considéré</i>	271
2.3.2. <i>La destination des lieux</i>	272
2.3.3. <i>Les obligations respectives des parties</i>	272
2.3.4. <i>Les facteurs locaux de commercialité</i>	273
2.3.5. <i>Les éléments de comparaison</i>	273
2.4. La fixation de la valeur locative par expertise.....	274
2.4.1. <i>La pondération</i>	274
2.4.2. <i>L'analyse du marché</i>	275
2.4.3. <i>Les difficultés de la méthode comparative du fait de la diversité des régimes locatifs</i>	275
CHAPITRE 25. L'estimation des murs de boutiques et des centres commerciaux.....	277
1. Estimation des boutiques	277
1.1. Les facteurs de la valeur.....	277
1.1.1. <i>La commercialité</i>	277
1.1.2. <i>La consistance</i>	278
1.1.3. <i>La situation locative</i>	278
1.2. Méthode d'estimation	278
1.2.1. <i>Boutiques libres</i>	278
1.2.2. <i>Boutiques louées</i>	279
1.3. Le marché des boutiques.....	280

2.	Estimation des centres commerciaux	281
2.1.	La spécificité des centres commerciaux.....	281
2.2.	L'analyse de la rentabilité.....	282
	2.2.1. <i>Les valeurs locatives</i>	282
	2.2.2. <i>Les charges</i>	282
2.3.	Facteurs de la valeur.....	283
	2.3.1. <i>Le site</i>	283
	2.3.2. <i>Le fonctionnement</i>	283
	2.3.3. <i>La consistance</i>	284
2.4.	Méthode d'estimation.....	284
	2.4.1. <i>Les ratios de solvabilité</i>	285
	2.4.2. <i>L'estimation proprement dite</i>	285

CHAPITRE 26. L'estimation des bureaux, entrepôts, locaux d'activité et immeubles industriels..... 287

1.	Estimation des bureaux	287
1.1.	Définition des bureaux.....	287
1.2.	La commercialité et les changements d'affectation.....	288
	1.2.1. <i>Les changements d'affectation</i>	288
	1.2.2. <i>La preuve de la commercialité</i>	288
1.3.	Facteurs de la valeur.....	289
	1.3.1. <i>La situation</i>	289
	1.3.2. <i>La consistance</i>	289
	1.3.3. <i>Les équipements et les services</i>	290
	1.3.4. <i>L'état</i>	290
	1.3.5. <i>La cotation des immeubles de bureaux et d'entreprises (CIBE)</i>	290
1.4.	Le marché des bureaux.....	290
	1.4.1. <i>Historique</i>	290
	1.4.2. <i>Les sources d'observation</i>	292
1.5.	Méthodes d'estimation.....	292
	1.5.1. <i>Estimation par capitalisation du revenu</i>	292
	1.5.2. <i>Estimation par actualisation des cash-flows</i>	293
	1.5.3. <i>Estimation par comparaison</i>	293
2.	Estimation des entrepôts	294
2.1.	L'évolution de la fonction entreposage-logistique.....	294
2.2.	Les contraintes réglementaires et les produits.....	294
2.3.	Facteurs de la valeur.....	294
	2.3.1. <i>La situation géographique</i>	294
	2.3.2. <i>La consistance des locaux récents</i>	295
2.4.	Caractéristiques du marché.....	295
2.5.	Méthodes d'estimation.....	296
	2.5.1. <i>Estimation par comparaison métrique</i>	296
	2.5.2. <i>Estimation par le revenu</i>	296
	2.5.3. <i>La valeur d'utilisation et le coût de reconstitution</i>	297

3. Les locaux d'activité et les immeubles industriels.....	297
3.1. Les catégories de locaux	297
3.2. Facteurs de la valeur	298
3.3. Méthodes d'estimation.....	298
3.3.1. <i>Estimation par comparaison</i>	298
3.3.2. <i>La méthode par le revenu</i>	299
3.3.3. <i>La méthode par sol et construction</i>	299

CHAPITRE 27. L'estimation des hôtels et des immeubles d'hébergement collectif

301

1. Estimation des hôtels	301
1.1. Quelques chiffres clés.....	301
1.2. Le contexte juridique	302
1.3. La fixation du loyer : la méthode hôtelière	302
1.3.1. <i>Le chiffre d'affaires hébergement</i>	302
1.3.2. <i>Le chiffre d'affaires hors hébergement (salle de séminaires, petits-déjeuners, restaurant, parking, etc)</i>	303
1.3.3. <i>La détermination des taux d'effort</i>	303
1.3.4. <i>L'impact des charges</i>	303
1.4. La fixation économique des loyers.....	304
1.5. L'estimation des « murs »	304
1.6. L'estimation de l'hôtel : murs et fonds.....	305
1.6.1. <i>L'approche analytique : murs et fonds</i>	305
1.6.2. <i>Ratios financiers</i>	305
1.6.3. <i>Méthode des cash-flows</i>	306
2. Les autres immeubles d'hébergement.....	306
2.1. Les résidences hôtelières.....	306
2.2. Les résidences pour étudiants.....	307
2.3. Les résidences pour personnes âgées.....	308
2.3.1. <i>Généralités</i>	308
2.3.2. <i>Analyse du montage de l'opération et de son environnement</i>	308
2.3.3. <i>Estimation</i>	309
2.4. Les cliniques	309
2.4.1. <i>Généralités</i>	309
2.4.2. <i>Les paramètres de la valeur</i>	310
2.4.3. <i>Les méthodes d'estimation</i>	311
2.5. Estimation des lots individuels en résidence-service défiscalisée.....	311

CHAPITRE 28. Droit au bail et indemnité d'éviction.....

313

1. Le droit au bail.....	313
1.1. Le fondement de la valeur du droit au bail	313
1.1.1. <i>L'aspect juridique</i>	313
1.1.2. <i>L'aspect économique</i>	314

1.2.	Les facteurs de la valeur.....	314
1.2.1.	<i>La situation</i>	314
1.2.2.	<i>La consistance des locaux</i>	315
1.2.3.	<i>Les conditions juridiques et financières du bail</i>	315
1.3.	Les méthodes d'estimation.....	315
1.3.1.	<i>Méthode par le multiplicateur de loyer</i>	316
1.3.2.	<i>Méthode différentielle de la valeur vénale</i>	316
1.3.3.	<i>Méthode au prix unitaire du DAB</i>	316
1.3.4.	<i>Méthode de l'économie de loyer</i>	316
1.3.5.	<i>Méthode financière par actualisation des gains de loyers</i>	318
1.3.6.	<i>Conclusion</i>	319
2.	L'indemnité d'éviction	320
2.1.	Le fondement juridique.....	320
2.2.	Modalités de calcul de l'indemnité d'éviction.....	320
2.2.1.	<i>Cas de la disparition du fonds de commerce</i>	321
2.2.2.	<i>Cas du transfert du fonds de commerce</i>	322
CHAPITRE 29. De l'évaluation du fonds de commerce à l'évaluation de l'entreprise		323
1.	Les éléments constitutifs du fonds de commerce et de l'entreprise	323
1.1.	Les éléments incorporels.....	324
1.2.	Les éléments corporels.....	324
1.2.1.	<i>Les aménagements et agencements</i>	324
1.2.2.	<i>Le matériel</i>	325
2.	L'évaluation du fonds de commerce	325
2.1.	Les évolutions de l'activité commerciale.....	325
2.2.	Les facteurs de la valeur du fonds.....	326
2.3.	Les méthodes d'estimation.....	326
2.3.1.	<i>L'utilisation des barèmes professionnels</i>	326
2.3.2.	<i>La méthode analytique</i>	327
3.	Les approches de la valeur de l'entreprise	328
3.1.	Évaluation par la rentabilité.....	328
3.1.1.	<i>La valeur de rendement</i>	328
3.1.2.	<i>La valeur de productivité</i>	329
3.1.3.	<i>Estimation à partir de la marge brute d'autofinancement ou de l'excédent brut d'exploitation</i>	329
3.2.	Évaluation par l'actif net réévalué.....	330
3.2.1.	<i>L'actif net comptable</i>	330
3.2.2.	<i>La valeur mathématique</i>	331
3.2.3.	<i>L'actif net réévalué et le goodwill</i>	331

PARTIE 6

L'estimation des immeubles ruraux

CHAPITRE 30. Les facteurs de la valeur des immeubles ruraux	335
1. Définition de l'immeuble rural.....	335
1.1. La diversité des immeubles.....	335
1.2. La diversité des interventions demandées à l'expert	336
2. Facteurs physiques de la valeur	336
2.1. Qualité agronomique du sol.....	336
2.1.1. Définition du sol.....	336
2.1.2. Texture du sol	336
2.1.3. Structure du sol.....	337
2.1.4. Composants chimiques et acidité	337
2.1.5. L'eau dans le sol	338
2.2. État cultural.....	339
2.3. Climat et microclimat.....	339
2.4. Facteurs conditionnant les facilités d'exploitation.....	339
2.5. Particularités concernant les prairies.....	340
2.5.1. Composition floristique	340
2.5.2. Conditions d'exploitation	340
2.6. Facteurs physiques de la valeur d'un corps de ferme	341
2.6.1. Bâtiments d'habitation.....	341
2.6.2. Bâtiments d'exploitation.....	341
3. Facteurs économiques et sociologiques de la valeur	342
3.1. Le marché et les intervenants	342
3.2. Rentabilité des productions et droit de produire	342
3.2.1. Politique agricole commune (PAC).....	343
3.2.2. Quotas de production	343
3.2.3. Taux d'intérêt	343
3.3. Valeur d'agrément de la terre.....	344
4. Facteurs juridiques de la valeur	344
4.1. Statut des baux ruraux	344
4.1.1. Date de libération des lieux	344
4.1.2. Droit au renouvellement du preneur.....	344
4.1.3. Reprise par le propriétaire	345
4.1.4. Fixation du fermage.....	345
4.1.5. Charges	346
4.1.6. Amélioration apportée par le preneur.....	346
4.1.7. Droit de chasse du preneur.....	346
4.1.8. Droit de préemption du preneur.....	346
4.1.9. Bail cessible (art. L 148-1 à 148-5 du Code rural)	347

4.2.	Droit de préemption de la SAFER	347
4.3.	Contrôle des structures	347
4.4.	Attribution préférentielle	348
4.5.	Droit de l'urbanisme.....	348
5.	Facteurs fiscaux de la valeur.....	348
5.1.	Droits de mutation	348
5.1.1.	<i>Droits de mutation à titre onéreux</i>	348
5.1.2.	<i>Droits de mutation à titre gratuit</i>	349
5.2.	Impôt de solidarité sur la fortune immobilière (IFI).....	349
CHAPITRE 31.	Les méthodes d'estimation des exploitations agricoles.....	351
1.	Estimation des exploitations agricoles libres.....	351
1.1.	Estimation par comparaison des parcelles et groupes de parcelles homogènes	351
1.2.	Estimation des exploitations entières.....	352
1.2.1.	<i>Estimation par comparaison directe</i>	352
1.2.2.	<i>Estimation à partir des éléments constitutifs</i>	352
2.	Estimation des exploitations agricoles louées.....	354
2.1.	Estimation par comparaison directe	354
2.2.	Estimation à partir de la valeur libre	354
2.3.	Estimation par capitalisation du revenu	355
3.	Les particularités des opérations d'expertise.....	356
3.1.	Collecte de documents.....	356
3.2.	Utilisation de la cartographie	356
3.3.	Visite des bâtiments	356
3.4.	Visite des terres.....	357
3.5.	Les analyses de terres.....	357
3.6.	L'analyse des comptes de gestion	358
3.7.	La signification des lieudits	358
3.8.	L'observation de la végétation cultivée.....	358
3.9.	L'observation de la végétation spontanée : notion de plante indicatrice	359
3.10.	Les équipements valorisants	359
4.	Notions sur l'estimation des vignobles.....	360
4.1.	Facteurs de la valeur.....	360
4.1.1.	<i>Appellation</i>	360
4.1.2.	<i>Âge de la vigne</i>	360
4.1.3.	<i>Autres facteurs physiques de la valeur</i>	360
4.1.4.	<i>Facteurs économiques de la valeur</i>	361
4.2.	Méthodes d'estimation.....	361
4.2.1.	<i>Estimation par comparaison</i>	361
4.2.2.	<i>Estimation par le revenu</i>	361

CHAPITRE 32. Notions d'expertise forestière	363
1. Notions de sylviculture	363
1.1. Les essences forestières.....	363
1.2. Conduite des peuplements.....	364
1.2.1. <i>Taillis</i>	364
1.2.2. <i>Taillis sous futaie</i>	364
1.2.3. <i>Futaie régulière</i>	365
1.2.4. <i>Futaie jardinée</i>	365
1.3. Régénération de la forêt.....	365
1.3.1. <i>Régénération naturelle</i>	365
1.3.2. <i>Régénération artificielle</i>	366
2. Les facteurs de la valeur	366
2.1. Appréciation quantitative des réserves sur pied : inventaire et cubage.....	367
2.2. Qualité des bois.....	367
2.3. Qualité du sol et adaptation des essences au sol.....	367
2.4. Climat et adaptation des essences au climat.....	368
2.5. Qualité des infrastructures.....	368
2.6. Valeur d'agrément.....	368
2.7. Facteurs économiques de la valeur : le marché des grumes et le marché des forêts.....	368
3. Méthodes d'estimation	369
3.1. Estimation par fonds et peuplement.....	369
3.2. Estimation par comparaison.....	369
3.3. Estimation par capitalisation du revenu.....	370
3.4. Méthodes mathématiques d'estimation des bois et forêts.....	370
3.4.1. <i>Estimation d'un peuplement à partir de son prix de revient</i>	370
3.4.2. <i>Estimation de la valeur d'attente d'un peuplement</i>	370
3.4.3. <i>Estimation par actualisation des récoltes futures</i>	371
 CHAPITRE 33. L'estimation des châteaux et grandes propriétés d'agrément	 373
1. Facteurs physiques de la valeur	373
1.1. Usage.....	373
1.2. Époque de construction, qualité architecturale, décoration.....	374
1.3. Emplacement.....	374
1.4. État.....	374
1.5. Distribution, habitabilité, confort.....	375
1.6. Taille.....	375
1.7. Annexes bâties.....	375
1.8. Parc.....	376
1.9. Charges.....	376

2. Facteurs juridiques et économiques de la valeur	377
2.1. Classement ou inscription : le régime des Monuments historiques	377
2.2. Locations	378
2.3. Droit de l'urbanisme.....	378
2.4. Le marché des châteaux	378
2.5. Les châteaux de domaines viticoles.....	379
3. Méthodes d'estimation des châteaux.....	379
3.1. Estimation d'un château, siège d'une activité économique	379
3.2. Estimation par comparaison	380
3.2.1. <i>Le problème de la valorisation des annexes.....</i>	<i>380</i>
3.2.2. <i>L'exploitation des points de comparaison</i>	<i>380</i>
3.2.3. <i>Comparaison au m² développé hors œuvre pondéré, parc intégré.....</i>	<i>380</i>
3.2.4. <i>La méthode de comparaison globale.....</i>	<i>381</i>
3.3. Estimation par le revenu	381
3.4. Méthodes à exclure	381

PARTIE 7

La pratique de l'expertise immobilière

CHAPITRE 34. Le déroulement d'une opération d'expertise	385
1. Opérations préalables à la visite de l'immeuble.....	385
1.1. La mission de l'expert	385
1.2. Constitution du dossier	386
1.3. Prise de connaissance du dossier.....	387
2. Visite de l'immeuble	387
2.1. Prévoir le temps nécessaire	387
2.2. Le déroulement de la visite.....	387
3. Recherches complémentaires.....	388
3.1. Enquêtes et recherches diverses	388
3.2. Étude du marché	389
4. Rédaction du rapport d'expertise	389
4.1. Diversité des rapports en fonction de la mission.....	389
4.2. Plan et contenu du rapport détaillé	390
4.3. Qu'est-ce qu'une bonne expertise ?.....	392
4.3.1. <i>Qualité de fond.....</i>	<i>392</i>
4.3.2. <i>Respect des règles et recommandations professionnelles</i>	<i>393</i>
4.3.3. <i>Respect des délais.....</i>	<i>393</i>
4.3.4. <i>Qualité de forme et insertion de photographies</i>	<i>393</i>

4.4.	Liste de quelques erreurs trop communes dans un rapport d'expertise.....	394
4.4.1.	<i>Erreurs d'analyse</i>	394
4.4.2.	<i>Erreurs dites matérielles</i>	395

CHAPITRE 35. Les outils de l'expert 397

1.	Documentation.....	397
1.1.	Fonds documentaire.....	397
1.2.	Fichier de références.....	398
1.3.	Données sur la mesure de la performance de l'immobilier d'investissement.....	398
1.4.	Banques de données.....	399
2.	Les outils informatiques.....	399
2.1.	La maîtrise des outils de base.....	399
2.2.	Logiciels spécifiques.....	400
3.	Mathématiques financières.....	400
3.1.	Notions de base.....	400
3.1.1.	<i>Intérêt simple</i>	401
3.1.2.	<i>Intérêts composés. Valeur acquise. Valeur actuelle</i>	401
3.1.3.	<i>Annuités. Valeur acquise et valeur actuelle d'une suite d'annuités</i>	401
3.2.	Exemples d'application.....	402
3.2.1.	<i>Calcul de la valeur théorique d'un droit au bail</i>	402
3.2.2.	<i>Valeur du « surloyer »</i>	402
3.2.3.	<i>Bail à construction</i>	403
3.2.4.	<i>Rentes viagères</i>	403
3.2.5.	<i>Loyer facial et loyer réel</i>	403
3.2.6.	<i>Expertise forestière</i>	404

CHAPITRE 36. Exemples de rapports d'expertise 405

1.	Appartement.....	405
I	Identification.....	405
II	Situation.....	406
III	Consistance.....	406
	<i>Les parties privatives</i>	406
IV	Conditions d'occupation.....	407
V	Estimation.....	407
	Conclusion.....	408
2.	Immeuble de rapport mixte.....	409
	Mission.....	409
I	Identification.....	409
II	Situation.....	409
III	Description.....	410
IV	Conditions d'occupation.....	413

V Estimation.....	414
<i>Analyse du marché</i>	414
<i>Appréciation du bien à estimer</i>	417
<i>Méthode par capitalisation du loyer</i>	418
<i>Méthode par comparaison</i>	419
VI Conclusion	419
3. Pavillon	420
I Identification	420
II Situation	420
III Description	420
IV Estimation de la valeur vénale	421
V Conclusion.....	422
4. Valeur vénale d'un château	422
I Désignation	422
II Situation	422
III Description	423
<i>L'assiette foncière et son aménagement</i>	423
<i>Bâtiments</i>	423
<i>État des surfaces</i>	424
IV Étude de marché des grandes propriétés de la Nouvelle Aquitaine	425
V Estimation.....	425
VI Conclusion	426
5. Estimation d'une valeur locative commerciale dans le cadre d'un déplafonnement.....	426
I Mission.....	426
II Déroulement de la mission	427
<i>A – Saisine - Convocations</i>	427
<i>B – Réunion d'expertise en date du</i>	427
<i>C – Pièces reçues</i>	427
III Rapport d'expertise	427
<i>A – Caractéristiques des biens loués</i>	427
<i>B – Estimation de la valeur locative</i>	429
<i>C – Motifs de déplafonnement</i>	430
<i>D – Conclusion récapitulative</i>	432
6. Fiche d'actualisation annuelle pour une SCPI.....	433
I Identification	433
II Description sommaire	433
III Situation locative	433
IV Estimation	434
V Conclusion.....	434
VI Observations.....	435
7. Fiche de résumé conclusif ACPR d'expertise quinquennale pour les immeubles bâtis.....	435

PARTIE 8

Annexes

ANNEXE 1. Sigles et acronymes	441
ANNEXE 2. Bibliographie	445
1. Livres	445
2. Ouvrages avec mise à jour périodique	445
3. Revues.....	446
ANNEXE 3. Sites informatiques utiles	447
ANNEXE 4. Le pouvoir d'achat du franc et de l'euro de 1901 à 2017	449
ANNEXE 5. Table de mortalité des années 2013-2015	451
ANNEXE 6. Valeur de quelques fonds de commerce selon les barèmes professionnels et la jurisprudence	455
ANNEXE 7. Estimation des immeubles de rapport par compte à rebours : calcul de la TVA sur marge	457
1. Définition de la marge soumise à la TVA	457
2. Exemple de calcul de la TVA sur marge	458
ANNEXE 8. Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne	461
1. Annexe I au rapport du groupe de travail mis en place par la COB : charte de l'expertise en évaluation immobilière (extrait)	475
2. Annexe II au rapport du groupe de travail mis en place par la COB : composition du groupe de travail sur l'expertise immobilière.....	479

Avertissement

Les lecteurs qui connaissent la précédente édition de ce guide ont pu mesurer combien l'environnement des marchés immobiliers s'est trouvé profondément transformé depuis. Différents facteurs y ont concouru dont, en particulier : la mondialisation et la segmentation des marchés ; l'accroissement des dettes souveraines – favorisé par des politiques monétaires accommodantes, génératrices de bulles spéculatives et de creusement des inégalités ; les menaces climatiques et écologiques (biodiversité), lesquelles induisent de nouveaux comportements ; la numérisation de l'économie ou encore la judiciarisation de la société sous l'effet du consumérisme.

L'immobilier en a subi les effets sous tous ses aspects.

Au plan économique :

- l'inflation du prix des actifs ;
- la segmentation des marchés ;
- l'accélération des cycles d'obsolescence, notamment pour les immeubles d'activité et de commerce.

Au plan juridique :

- l'accroissement de la transparence et de la sécurité dans les relations locatives ;
- les lois écologiques touchant le bâti ainsi que l'aménagement urbain et rural.

Au plan technique :

- la mise en œuvre de dispositions respectueuses du développement durable ;
- la numérisation des *process*.

Cette mutation conduit à remettre en perspective des pratiques d'expertises traditionnelles en veillant aux conditions de leur application, dûment validées par le marché. Il en est de même des méthodes mathématiques qui, par leur apparente rigueur sécurisante, peuvent conduire à des dérives faute d'une analyse et de la compréhension en amont des paramètres retenus.

Dans le prolongement des éditions précédentes, nous avons cherché à expliciter ici les différentes méthodes en décrivant leurs sous-jacents, leurs conditions d'utilisation, leurs risques et leurs limites.