

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. Dans le cadre de la loi du 1 ^{er} septembre 1948.....	13
5.2.2. Dans le cadre du secteur privé conventionné.....	14
5.2.3. Dans le cadre des baux commerciaux régis par le Code du commerce....	14
 CHAPITRE 2. L'expert	 15
1. Définition.....	15
2. Formation	16
2.1. Ce que doit être l'expert.....	16
2.1.1. Un technicien	16
2.1.2. Un économiste	16
2.1.3. Un juriste.....	16
2.1.4. Un fiscaliste	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. Non-respect de la procédure	20
5.2.2. Responsabilité pénale.....	20
5.2.3. Responsabilité civile	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

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. <i>Coût de reconstruction à neuf</i>	162
5.3.2. <i>Abattement pour vétusté</i>	162
5.3.3. <i>Obsolescence et inadaptation au marché</i>	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. <i>Taux brut ou taux net</i>	168
2.2.2. <i>Taux de capitalisation ou taux de rendement</i>	169
2.2.3. <i>Le taux se détermine par comparaison</i>	169
2.2.4. <i>Facteurs de variation des taux</i>	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 *cash-flows* 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. <i>Définition des revenus à retenir</i>	177
2.2.2. <i>Projection des revenus nets</i>	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 remploi.....	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 judicieuse 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 (m^2 UP)</i>	228
2.1.3. <i>Mètre carré développé hors œuvre pondéré (m^2 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. Définition de la charge foncière.....	239
4.2.2. Charge foncière appréciée par comparaison directe.....	240
4.2.3. Charge foncière appréciée en pourcentage du prix de vente du produit fini.....	241
4.2.4. Charge foncière calculée par compte à rebours.....	241
4.2.5. Passage de la charge foncière à l'estimation du terrain.....	243
 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. Approche globale.....	249
2.1.2. Application de taux de capitalisation catégoriels.....	250
2.2. Estimation par actualisation des <i>cash-flows</i>	250
2.3. Estimation par comparaison.....	251
2.3.1. Comparaison au mètre carré développé hors œuvre pondéré, terrain intégré.....	251
2.3.2. Comparaison au mètre carré habitable ou utile pondéré.....	251
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. Il y a des mises en copropriété interdites.....	254
3.1.2. L'obligation d'un diagnostic technique de l'immeuble et des locaux.....	254
3.1.3. L'établissement d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.....	255
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. Étude technique.....	257
3.3.2. Élaboration d'une grille des prix de vente.....	258

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. *La révision triennale : articles L. 145-38 (ex-art. 27) 267*

1.4.2. *La clause d'échelle mobile et l'article L. 145-39 (ex-art. 28) 267*

1.4.3. *Le loyer articulé 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. *Le hors-champ d'application 269*

2.2.2. *Les motifs de déplafonnement..... 270*

2.3. La détermination de la valeur locative 271

2.3.1. *Les caractéristiques du local considéré 271*

2.3.2. *La destination des lieux 272*

2.3.3. *Les obligations respectives des parties..... 272*

2.3.4. *Les facteurs locaux de commercialité 273*

2.3.5. *Les éléments de comparaison 273*

2.4. La fixation de la valeur locative par expertise..... 274

2.4.1. *La pondération 274*

2.4.2. *L'analyse du marché 275*

2.4.3. *Les difficultés de la méthode comparative du fait de la diversité
des régimes locatifs..... 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. *La commercialité 277*

1.1.2. *La consistance..... 278*

1.1.3. *La situation locative..... 278*

1.2. Méthode d'estimation 278

1.2.1. *Boutiques libres..... 278*

1.2.2. *Boutiques louées..... 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>	<i>282</i>
2.2.2.	<i>Les charges.....</i>	<i>282</i>
2.3.	Facteurs de la valeur.....	283
2.3.1.	<i>Le site</i>	<i>283</i>
2.3.2.	<i>Le fonctionnement</i>	<i>283</i>
2.3.3.	<i>La consistance.....</i>	<i>284</i>
2.4.	Méthode d'estimation.....	284
2.4.1.	<i>Les ratios de solvabilité</i>	<i>285</i>
2.4.2.	<i>L'estimation proprement dite.....</i>	<i>285</i>

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>	<i>288</i>
1.2.2.	<i>La preuve de la commercialité.....</i>	<i>288</i>
1.3.	Facteurs de la valeur.....	289
1.3.1.	<i>La situation.....</i>	<i>289</i>
1.3.2.	<i>La consistance.....</i>	<i>289</i>
1.3.3.	<i>Les équipements et les services.....</i>	<i>290</i>
1.3.4.	<i>L'état.....</i>	<i>290</i>
1.3.5.	<i>La cotation des immeubles de bureaux et d'entreprises (CIBE).....</i>	<i>290</i>
1.4.	Le marché des bureaux.....	290
1.4.1.	<i>Historique</i>	<i>290</i>
1.4.2.	<i>Les sources d'observation</i>	<i>292</i>
1.5.	Méthodes d'estimation.....	292
1.5.1.	<i>Estimation par capitalisation du revenu</i>	<i>292</i>
1.5.2.	<i>Estimation par actualisation des cash-flows</i>	<i>293</i>
1.5.3.	<i>Estimation par comparaison</i>	<i>293</i>
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>	<i>294</i>
2.3.2.	<i>La consistance des locaux récents.....</i>	<i>295</i>
2.4.	Caractéristiques du marché.....	295
2.5.	Méthodes d'estimation.....	296
2.5.1.	<i>Estimation par comparaison métrique</i>	<i>296</i>
2.5.2.	<i>Estimation par le revenu.....</i>	<i>296</i>
2.5.3.	<i>La valeur d'utilisation et le coût de reconstitution.....</i>	<i>297</i>

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>	<i>348</i>
5.1.2.	<i>Droits de mutation à titre gratuit.....</i>	<i>349</i>
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>	<i>352</i>
1.2.2.	<i>Estimation à partir des éléments constitutifs.....</i>	<i>352</i>
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>	<i>360</i>
4.1.2.	<i>Âge de la vigne.....</i>	<i>360</i>
4.1.3.	<i>Autres facteurs physiques de la valeur.....</i>	<i>360</i>
4.1.4.	<i>Facteurs économiques de la valeur.....</i>	<i>361</i>
4.2.	Méthodes d'estimation.....	361
4.2.1.	<i>Estimation par comparaison</i>	<i>361</i>
4.2.2.	<i>Estimation par le revenu.....</i>	<i>361</i>

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. Erreurs d’analyse..... 394

4.4.2. Erreurs dites matérielles..... 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. Intérêt simple..... 401

3.1.2. Intérêts composés. Valeur acquise. Valeur actuelle..... 401

3.1.3. Annuités. Valeur acquise et valeur actuelle d’une suite d’annuités 401

3.2. Exemples d’application 402

3.2.1. Calcul de la valeur théorique d’un droit au bail..... 402

3.2.2. Valeur du « surloyer »..... 402

3.2.3. Bail à construction..... 403

3.2.4. Rentes viagères 403

3.2.5. Loyer facial et loyer réel 403

3.2.6. Expertise forestière..... 404

CHAPITRE 36. Exemples de rapports d’expertise 405

1. Appartement..... 405

I Identification 405

II Situation 406

III Consistance..... 406

Les parties privatives..... 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.