

Les secrets de l'expertise immobilière

Prix et valeurs

Troisième édition revue et augmentée

Philippe Favarger
et Philippe Thalmann

TABLE DES MATIÈRES

	Avertissement	IX
	Remerciements	X
Chapitre 1	Introduction	1
Chapitre 2	Prix, valeurs et méthodes d'estimation	9
	2.1 Les prix	9
	2.2 Les alternatives des acteurs	12
	2.3 Les prix équivalents	13
	2.3.1 Les prix équivalents pour l'acheteur usager ..	13
	2.3.2 Les prix équivalents pour l'acheteur investisseur	19
	2.3.3 Des acheteurs aux motifs particuliers	24
	2.3.4 Les prix équivalents pour le propriétaire investisseur	25
	2.3.5 Les prix équivalents pour le propriétaire usager	26
	2.4 En résumé	27
Chapitre 3	Comparaison avec d'autres immeubles proposés à l'achat	29
	3.1 Choisir des biens assez semblables	31
	3.2 Imaginer des travaux éliminant les différences	33
	3.3 Tenir compte des différences de qualité	33
	3.3.1 Corrections simples	33
	3.3.2 Une analyse multicritère	35
	3.4 Utiliser le multiplicateur du revenu	37
	3.5 En résumé	38

Chapitre 4	Estimation du prix à partir des revenus	39
4.1	Rendement et valeur actuelle	40
4.1.1	Fonds et cash-flow libre	40
4.1.2	Taux de rendement et taux d'actualisation	42
4.1.3	Actualisation des cash-flows libres	43
4.1.4	Prise en compte de l'incertitude	45
4.2	Simplifier l'actualisation en capitalisant les cash-flows	46
4.3	Période d'actualisation et horizon d'investissement	48
4.4	Comment prévoir les cash-flows?	50
4.4.1	Cash-flows de l'investisseur	50
4.4.2	Cash-flows de l'utilisateur	51
4.4.3	Les sorties de liquidités en détail	52
4.4.4	Les entrées de liquidités en détail	60
4.5	Le mystère du taux d'actualisation	62
4.5.1	Taux d'intérêt et taux de rendement	62
4.5.2	Taux nominal et taux réel	64
4.5.3	La relation entre risque et rendement	65
4.5.4	La fixation du taux d'actualisation	68
4.5.5	Le taux de capitalisation	75
4.5.6	Et si la croissance était linéaire?	77
4.6	En résumé	79
Chapitre 5	Le coût de production d'un immeuble semblable	81
5.1	Le prix probable du terrain	86
5.1.1	Le prix du terrain par comparaison	86
5.1.2	Le prix du terrain par déduction	88
5.2	Le prix de l'ouvrage	92
5.2.1	Le prix de revient de construction	92
5.2.2	La vétusté	94
5.2.3	L'obsolescence	97
5.3	Autres éléments à prendre en compte	99
5.3.1	La disponibilité immédiate	99
5.3.2	Les coûts de gestion et les risques	99
5.3.3	La liberté de conception	100
5.3.4	Un ouvrage qui ne peut plus être reconstruit	101
5.4	Le prix équivalent	102
5.5	En résumé	102
Chapitre 6	La formation du prix payé et sa prévision	105
6.1	Des prix équivalents au prix acceptable	105
6.2	Le processus d'échange qui conduit au prix payé	106

6.2.1	Du prix acceptable au prix d'exercice	106
6.2.2	Des prix d'exercice au prix payé	109
6.2.3	L'incidence des méthodes d'évaluation sur le prix payé	111
6.2.4	La loi du marché	111
6.3	L'estimation du prix probable	113
6.3.1	Estimation du prix probable par comparaison directe	114
6.3.2	Estimation du prix probable en passant par les prix équivalents	115
6.3.3	La synthèse de l'expert	117
6.4	En résumé	119
Chapitre 7	Comparaison avec les prix payés pour d'autres immeubles	121
7.1	La comparaison immédiate	123
7.2	Ajustement sur les caractéristiques	127
7.2.1	Ajustement sur une seule caractéristique	127
7.2.2	Ajustement sur plusieurs caractéristiques	128
7.3	Le multiplicateur du revenu	133
7.4	Indexation d'un prix antérieur du bien	136
7.5	En résumé	139
Chapitre 8	Conclusion en huit thèses pour évaluer un bien	141
Annexe 1	Valeurs de référence (en Suisse)	147
Annexe 2	Introduction aux calculs financiers	153
Annexe 3	Cas pratique	161
	Lexique	177
	Bibliographie	183