

Les secrets de l'expertise immobilière

Prix et valeurs

Deuxième édition revue et augmentée

Philippe Favarger
et Philippe Thalmann

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1	Introduction	1
	Remerciements	7
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	Le prix acceptable pour l'acheteur amateur	24
2.3.4	Les prix équivalents pour le propriétaire investisseur	24
2.3.5	Les prix équivalents pour le propriétaire usager	26
2.4	En résumé	27
Chapitre 3	Comparaison avec les prix payés pour d'autres immeubles	29
3.1	Survol des stratagèmes contre l'hétérogénéité	31
3.1.1	Premier stratagème: choisir des biens assez semblables	31
3.1.2	Deuxième stratagème: corriger pour les différences de qualité	34
3.1.3	Troisième stratagème: utiliser les rapports loyer/prix	36
3.1.4	Quatrième stratagème: indexer le dernier prix payé	37

3.2	La comparaison immédiate	37
3.3	L'ajustement sur les caractéristiques	40
3.3.1	Ajustement sur une seule caractéristique	40
3.3.2	Ajustement sur plusieurs caractéristiques	42
3.4	Le multiplicateur du revenu	48
3.5	L'indexation d'un prix antérieur du bien	51
3.6	En résumé	53
Chapitre 4	Estimation du prix à partir des revenus	55
4.1	Rendement et valeur actuelle	56
4.1.1	Fonds et cash-flow libre	56
4.1.2	Taux de rendement et taux d'actualisation	58
4.1.3	Actualisation des cash-flows libres	59
4.1.4	Prise en compte de l'incertitude	61
4.2	Simplifier l'actualisation en capitalisant les cash-flows	62
4.3	Période d'actualisation et horizon d'investissement	64
4.4	Comment prévoir les cash-flows?	66
4.4.1	Cash-flows de l'investisseur	66
4.4.2	Cash-flows de l'utilisateur	67
4.4.3	Les sorties de liquidités en détail	68
4.4.4	Les entrées de liquidités en détail	76
4.5	Le mystère du taux d'actualisation	78
4.5.1	Taux d'intérêt et taux de rendement	78
4.5.2	Taux nominal et taux réel	80
4.5.3	La relation entre risque et rendement	81
4.5.4	La fixation du taux d'actualisation	84
4.5.5	Le taux de capitalisation	91
4.6	En résumé	93
Chapitre 5	Le coût de production d'un immeuble semblable	95
5.1	Le prix probable du terrain	98
5.1.1	Le prix du terrain par comparaison	98
5.1.2	Le prix du terrain par déduction	100
5.2	Le prix de l'ouvrage	104
5.2.1	Le prix de revient de construction	104
5.2.2	La vétusté	107
5.2.3	L'obsolescence	110
5.3	Autres éléments à prendre en compte	111
5.3.1	La disponibilité immédiate	112
5.3.2	Les coûts de gestion et les risques	112
5.3.3	La liberté de conception	113
5.3.4	Un ouvrage qui ne peut plus être reconstruit	114

5.4	Le prix équivalent	114
5.5	En résumé	115
Chapitre 6	La formation du prix payé et sa prévision	117
6.1	Des prix équivalents au prix acceptable	117
6.2	Le processus d'échange qui conduit au prix payé ...	118
6.2.1	Du prix acceptable au prix d'exercice	118
6.2.2	Des prix d'exercice au prix payé	121
6.2.3	L'incidence des méthodes d'évaluation sur le prix payé	123
6.2.4	La loi du marché	123
6.3	L'estimation du prix probable	125
6.3.1	Estimation du prix probable par comparaison directe	126
6.3.2	Estimation du prix probable en passant par les prix équivalents	127
6.3.3	La conclusion de l'expert	129
6.4	En résumé	130
Chapitre 7	Conclusion en huit thèses	131
Annexe 1	Valeurs de référence (en Suisse)	137
Annexe 2	Introduction aux calculs financiers	143
Annexe 3	Cas pratique	149
	Lexique	165
	Bibliographie	171