

Les secrets de l'expertise immobilière

Prix et valeurs

Cinquième édition entièrement remaniée

Philippe Favarger
et Philippe Thalmann

PRESSES POLYTECHNIQUES ET UNIVERSITAIRES ROMANDES

TABLE DES MATIÈRES

	Préface	5
Chapitre 1	Introduction	11

PREMIÈRE PARTIE

LE PRIX ACCEPTABLE DE L'EXPERT-CONSEIL

Chapitre 2	Arbitrages des acteurs	23
	2.1 Les acteurs et leurs alternatives	23
	2.2 Prix d'arbitrage	26
	2.2.1 Prix d'arbitrage pour l'acheteur usager	26
	2.2.2 Prix d'arbitrage pour l'acheteur investisseur	30
	2.2.3 Prix d'arbitrage pour l'acheteur spéculateur	35
	2.2.4 Des acheteurs aux motifs particuliers	38
	2.2.5 Prix d'arbitrage pour le propriétaire investisseur	38
	2.2.6 Prix d'arbitrage pour le propriétaire usager	40
	2.3 En résumé	41
Chapitre 3	Arbitrage avec l'achat d'un autre immeuble	43
	3.1 Choisir des biens suffisamment semblables	45
	3.2 Imaginer des travaux éliminant les différences	47
	3.3 Tenir compte des différences de qualité	48
	3.3.1 Corrections simples	48
	3.3.2 Analyse multicritère	48
	3.4 Utiliser le multiplicateur du revenu	50
	3.4.1 Modèle statique	50
	3.4.2 Modèle dynamique	51

	3.5	Se concentrer sur le potentiel de plus-value	53
	3.6	En résumé	54
Chapitre 4		Arbitrage avec d'autres placements ou la location . .	57
	4.1	Rendement et valeur actuelle	59
	4.1.1	Hypothèse du fonds immobilier	59
	4.1.2	Taux de rendement et taux d'actualisation . .	61
	4.1.3	Actualisation des paiements	62
	4.1.4	Prise en compte de l'incertitude	64
	4.2	Simplifier l'actualisation des paiements en les capitalisant	64
	4.3	Période d'actualisation et période d'investissement . .	66
	4.4	Les paiements liés à l'immeuble et comment les prévoir	68
	4.4.1	Paiements de l'investisseur	68
	4.4.2	Paiements de l'usager	69
	4.4.3	Les décaissements en détail	70
	4.4.4	Les encaissements en détail	79
	4.5	Le mystère du taux d'actualisation	82
	4.5.1	Taux d'intérêt et taux de rendement	83
	4.5.2	Taux nominal et taux réel	84
	4.5.3	Relation entre risque et rendement	85
	4.5.4	Fixation du taux d'actualisation	88
	4.5.5	Taux de capitalisation directe	96
	4.6	Et si la croissance était linéaire ?	98
	4.7	En résumé	100
Chapitre 5		Arbitrage avec la construction d'un immeuble semblable	103
	5.1	Prix probable du terrain	109
	5.1.1	Le prix du terrain selon les données du marché	109
	5.1.2	Prix du terrain par déduction	112
	5.2	Prix de l'ouvrage	113
	5.2.1	Prix de revient de construction	113
	5.2.2	Vétusté	115
	5.2.3	Obsolescence	118
	5.3	Autres éléments à prendre en compte	120
	5.3.1	Disponibilité immédiate	120
	5.3.2	Coûts de gestion et risques	121
	5.3.3	Liberté de conception	122
	5.3.4	Un ouvrage qui ne peut plus être reconstruit	122
	5.4	En résumé	122
Chapitre 6		Des prix d'arbitrage au prix acceptable	125

DEUXIÈME PARTIE

LE PRIX PROBABLE DE L'EXPERT ÉVALUATEUR

Chapitre 7	La formation du prix payé et sa prévision.	133
7.1	Le processus d'échange qui conduit au prix payé.	133
7.1.1	Du prix acceptable au prix d'exercice.	135
7.1.2	Des prix d'exercice au prix payé.	139
7.1.3	Le statut particulier de la comparaison avec d'autres biens	140
7.1.4	Confrontation de l'offre et de la demande . .	141
7.2	Prix probable et valeur vénale.	142
7.2.1	Diversité de prix probables possibles	142
7.2.2	Prendre en compte ou non le point de vue du propriétaire	143
7.3	Résumé et perspectives	144
Chapitre 8	Estimation directe du prix probable	145
8.1	Comparaison immédiate	148
8.2	Ajustement sur les caractéristiques.	152
8.2.1	Ajustement sur une seule caractéristique. . .	152
8.2.2	Ajustement sur plusieurs caractéristiques. . .	155
8.3	Le multiplicateur du revenu	160
8.4	Indexation d'un prix antérieur du bien	164
8.5	Comment choisir entre toutes ces méthodes?	167
8.6	Utilisation de prix affichés	168
8.7	Prévision de prix probables futurs.	169
8.8	En résumé	170
Chapitre 9	Estimation indirecte du prix probable.	173
9.1	Identifier les types d'acheteurs potentiels.	175
9.2	Établir les comparaisons appropriées	177
9.3	Utiliser les méthodes des acheteurs	178
9.4	Utiliser les critères de comparaison des acheteurs	180
9.5	Prendre en compte l'état du marché	184
9.6	En résumé	189

TROISIÈME PARTIE

SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Chapitre 10	Synthèse de l'expert	193
	10.1 Synthèse de l'expert-conseil	194
	10.2 Synthèse de l'expert évaluateur	196
	10.3 Conclusion de l'expert	202
	10.4 En résumé	204
Chapitre 11	Conclusion en dix thèses pour évaluer un bien	205

QUATRIÈME PARTIE

ANNEXES ET RÉFÉRENCES

Annexe 1	Valeurs de référence (en Suisse)	215
Annexe 2	Introduction aux arbitrages financiers	223
Annexe 3	Prix d'arbitrage	235
Annexe 4	Méthode des classes de centralité	243
Annexe 5	Les méthodes en bref	249
	Lexique	253
	Bibliographie	265