

immobilier

Expertise immobilière

Guide pratique

Expertises pour OPCI



Bernard de Polignac • Jean-Pierre Mongeau
Xavier de Cussac

EYROLLES

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

© Photos de couverture, tous droits réservés.



Le code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée notamment dans les établissements d'enseignement, provoquant une baisse brutale des achats de livres, au point que la possibilité même pour les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée.

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans autorisation de l'Éditeur ou du Centre Français d'Exploitation du Droit de Copie, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles 2000, 2002, 2005, 2007, ISBN : 978-2-212-12092-9

SOMMAIRE

Partie 1 • 1

L'expert et la valeur

1	RÉFLEXIONS SUR LA VALEUR DES BIENS.....	3
1.1	Définition de la valeur.....	3
1.1.1	Rappel historique.....	3
1.1.2	Définition.....	4
1.2	Notion de valeur en matière immobilière.....	5
1.2.1	Spécificité des biens immobiliers.....	5
1.2.2	Valeur vénale (ou valeur de marché).....	5
1.3	Relativité de la notion de valeur.....	7
1.3.1	Relativité dans le temps.....	7
1.3.2	Relativité dans l'espace.....	8
1.3.3	Ne pas confondre valeur vénale et opportunité d'acheter ou de vendre.....	8
1.4	Autres concepts de valeur.....	9
1.4.1	Valeur en poursuite d'usage.....	9
1.4.2	Coût de remplacement brut.....	9
1.4.3	Coût de remplacement net.....	9
1.4.4	Valeur d'apport.....	10
1.4.5	Prix de convenance.....	10
1.4.6	Valeur de vente forcée.....	10
1.4.7	Valeur à neuf.....	10
1.4.8	Valeur d'assurance.....	11
1.4.9	Valeur hypothécaire.....	11
1.4.10	Juste valeur.....	11
1.5	Valeur locative et loyer.....	12
1.5.1	Valeur locative de marché.....	12
1.5.2	Valeur locative réglementée.....	12
2	L'EXPERT.....	15
2.1	Définition.....	15
2.2	Formation.....	16
2.2.1	Ce que doit être l'expert.....	16
2.2.2	Comment devenir expert ?.....	17

2.3	Qualités d'un bon expert.....	18
2.3.1	La compétence.....	18
2.3.2	L'intégrité.....	18
2.3.3	La conscience professionnelle.....	18
2.3.4	L'humilité.....	18
2.3.5	Le bon sens.....	18
2.4	La déontologie.....	18
2.5	Responsabilité de l'expert.....	19
2.5.1	Principes généraux.....	19
2.5.2	Responsabilité de l'expert judiciaire.....	20
2.5.3	Responsabilité de l'expert amiable.....	21
2.5.4	Assurances de l'expert.....	22
2.5.5	Précautions générales à prendre.....	23
3	GÉNÉRALITÉS SUR L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE	25
3.1	Cas où il peut être fait appel à un expert.....	25
3.2	Types d'interventions de l'expert.....	26
3.2.1	Évaluation immobilière ou expertise immobilière.....	26
3.2.2	Actualisation d'une expertise antérieure.....	27
3.2.3	Avis sur dossier ou révision sur dossier.....	27
3.2.4	Contrôle de cohérence d'une expertise.....	27
3.2.5	Revue ou certification des conclusions d'une expertise initiale d'un tiers.....	27
3.2.6	Audit immobilier (en anglais : due diligence).....	27
3.2.7	Études diverses.....	27
3.2.8	Expertise conjointe avec rapport commun.....	28
3.3	Précision d'une expertise.....	28
3.3.1	Est-il facile ou difficile d'estimer un immeuble ?.....	28
3.3.2	L'expertise n'est pas une science exacte.....	28
4	L'EXPERT FACE AU CONTRÔLE DE LA VALEUR PAR L'ADMINISTRATION FISCALE.....	31
4.1	La notion de valeur en matière fiscale.....	31
4.2	La méthode d'approche.....	32
4.3	La procédure d'imposition : le redressement.....	32
4.3.1	Le déroulement de la procédure.....	33
4.3.2	La place de l'expertise dans la procédure.....	33
4.4	La dissimulation.....	34

5	LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	35
5.1	La Charte de l'expertise en évaluation immobilière	35
5.1.1	Conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluation immobilière	36
5.1.2	Méthodologie d'évaluation	36
5.1.3	Missions et diligences	37
5.1.4	Principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière	37
5.2	Le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne... ..	37
5.3	Règles comptables et évaluation des immeubles	38
5.4	Expertises pour les entreprises d'assurances	39
5.5	Expertise pour les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)	39
5.6	Expertises pour les organismes de placement collectif immobilier (OPCI)	41
5.6.1	Nomination des évaluateurs	42
5.6.2	Contrat d'expertise	42
5.6.3	Mission des évaluateurs	42
5.6.4	Méthodes d'évaluation	42
5.6.5	Rendu des travaux d'évaluation	43
5.6.6	Responsabilité des évaluateurs	44
5.7	Expertises pour les banques et établissements financiers	44
5.7.1	Sociétés de crédit foncier et obligations foncières	44
5.7.2	Garanties hypothécaires et ratio de solvabilité des établissements de crédit	46
5.7.3	Expertises pour recouvrement de créances	47
5.7.4	Expertises pour fixer le niveau du provisionnement des banques et établissements de crédit	47
5.8	L'expertise judiciaire	48
6	EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET NORMES COMPTABLES IFRS	49
6.1	Présentation générale	49
6.2	L'estimation des immeubles de placement : la norme IAS 40	50
6.2.1	Évaluation initiale	51
6.2.2	Évaluations ultérieures	51
6.3	L'estimation des immobilisations corporelles : la norme IAS 16	54
6.3.1	Évaluation initiale	54
6.3.2	Évaluations postérieures	55
6.4	L'estimation des contrats de location : la norme IAS 17	62
6.4.1	Locations simples	62
6.4.2	Locations-financements	62

6.4.3.	Interventions de l'expert.....	63
6.5	L'estimation des stocks : la norme IAS 2.....	63
6.6	Récapitulation des missions possibles d'un expert.....	64
7	L'ORGANISATION DE LA PROFESSION.....	67
7.1	La protection du titre d'expert.....	67
7.1.1	Experts judiciaires.....	67
7.1.2	Experts fonciers, agricoles et immobiliers et experts forestiers.....	68
7.1.3	L'expertise immobilière : un métier non réglementé.....	68
7.2	L'expert français dans son environnement international.....	68
7.2.1	La Fédération hypothécaire européenne.....	68
7.2.2	TEGoVA et les normes européennes d'expertise immobilière.....	69
7.2.3	Les Chartered surveyors.....	69

Partie 2 • 71

Les facteurs de la valeur

8	LA SITUATION	73
8.1	Le phénomène urbain et la rente foncière.....	73
8.1.1	La croissance urbaine.....	73
8.1.2	La spécificité du marché foncier.....	76
8.2	Le site.....	80
8.2.1	Le quartier.....	80
8.2.2	Le voisinage.....	81
9	LES FACTEURS PHYSIQUES DE LA VALEUR.....	83
9.1	Le terrain.....	83
9.1.1	La configuration.....	83
9.1.2	Le relief.....	84
9.1.3	Le sous-sol.....	84
9.1.4	Les éléments d'équipement.....	86
9.1.5	L'encombrement.....	86
9.1.6	Charge foncière et ventilation terrain/constructions.....	87
9.2	Les constructions.....	88
9.2.1	Architecture et gros œuvre.....	88
9.2.2	Le second œuvre.....	90
9.2.3	Les équipements.....	91
9.2.4	Le diagnostic technique.....	92
9.2.5	L'appréciation du coût de construction.....	94
9.2.6	Les travaux et leur incidence sur la valeur vénale.....	95

9.2.7	Amortissement et vétusté	96
9.2.8	Obsolescence et décote pour immobilisation	97

10 LES FACTEURS ÉCONOMIQUES ET SOCIOLOGIQUES DE LA VALEUR 99

10.1	Le fondement économique de la valeur	99
10.1.1	La spécificité du bien immobilier	99
10.1.2	Utilité et rentabilité	100
10.2	Politique monétaire et valeur	100
10.2.1	Généralités	100
10.2.2	Monnaie et théories économiques	101
10.3	Le fonctionnement du marché	105
10.3.1	L'approche théorique	105
10.3.2	Les caractéristiques du marché immobilier	106
10.3.3	Le comportement des acteurs	106
10.3.4	Le cycle immobilier	108
10.4	Le contexte local	109
10.4.1	Les facteurs locaux	109
10.4.2	Exemple des marchés résidentiels de province	110

11 LES FACTEURS JURIDIQUES DE LA VALEUR 113

11.1	Droit de propriété	113
11.1.1	Définition	113
11.1.2	Évolution conceptuelle	113
11.2	Réglementation d'urbanisme	114
11.2.1	Objectifs et principales interventions législatives	114
11.2.2	Dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble du territoire français en l'absence de document d'urbanisme	116
11.2.3	Particularités de l'urbanisme réglementaire de la région Île-de-France	117
11.2.4	Fiscalité de l'urbanisme spécifique à l'Île-de-France	118
11.2.5	Zones franches urbaines (ZFU)	118
11.3	Servitudes de droit public	119
11.3.1	Distinction entre servitude administrative et servitude de droit privé	119
11.3.2	Servitudes d'urbanisme ayant un impact majeur sur la valorisation des immeubles	119
11.4	Documents d'urbanisme	122
11.4.1	Documents d'urbanisme simplifiés : les cartes communales	122
11.4.2	POS et PLU	123

Partie 3 • 145

Principes et méthodes d'estimation

13 L'ESTIMATION PAR COMPARAISON.....	147
13.1 Principe.....	147
13.2 Les unités de mesure.....	148
13.2.1 Un cas simple déjà complexe : quelle unité de mesure retenir pour l'estimation d'un appartement ?.....	148
13.2.2 La pondération en valeur vénale.....	149
13.2.3 Les annexes séparées : pondération ou estimation distincte ?.....	150
13.2.4 Ne pas confondre la pondération en valeur vénale avec d'autres types de pondération.....	150
13.2.5 Les unités de mesure couramment utilisées en expertise immobilière.....	150
13.3 Détermination de la valeur unitaire.....	152
13.3.1 L'hétérogénéité des marchés immobiliers ne permet pas de définir à chaque instant un « cours » applicable.....	152
13.3.2 L'analyse comparative.....	153
13.3.3 De l'analyse multicritères à l'approche hédonique de la valeur.....	154
13.4 Avantages et inconvénients de la méthode d'estimation par comparaison.....	155
13.4.1 Le principal avantage : la méthode est en prise directe avec le marché.....	155
13.4.2 Inconvénients et limites.....	155
14 LES MÉTHODES D'ESTIMATION PAR SOL ET CONSTRUCTIONS.....	157
14.1 Formulation mathématique.....	157
14.2 Le terrain.....	158
14.2.1 Estimation par comparaison du terrain nu et libre.....	158
14.2.2 Abattement pour occupation.....	158
14.3 Les constructions.....	159
14.4 La méthode comparative d'estimation par sol et constructions.....	159
14.4.1 Valeur du sol.....	159
14.4.2 Valeur des constructions.....	160
14.4.3 Analyse des points de comparaison.....	160
14.4.4 Estimation de l'immeuble.....	161
14.5 Estimation par le coût de remplacement.....	161
14.5.1 Principe de la méthode.....	161
14.5.2 Valeur du terrain.....	162

14.5.3	Valeur des constructions	162
14.5.4	Avantages et inconvénients de la méthode.....	163
15	L'ESTIMATION PAR CAPITALISATION DU REVENU	165
15.1	Définitions	165
15.1.1	Taux de capitalisation brut et taux de capitalisation net	165
15.1.2	Taux de rendement brut et taux de rendement net	166
15.2	La pratique de la méthode.....	167
15.2.1	Détermination du revenu R	167
15.2.2	Détermination du taux t.....	168
15.2.3	Application de la méthode lorsque le revenu n'est pas au niveau de marché	170
15.2.4	Corrections éventuelles du résultat.....	171
15.2.5	Types de biens pouvant être estimés par capitalisation.....	172
15.3	Avantages et inconvénients	172
15.3.1	Le principal avantage : la simplicité.....	172
15.3.2	Limites ou faiblesses de la méthode.....	173
16	L'ESTIMATION PAR ACTUALISATION DES CASH-FLOWS	175
16.1	Principe de la méthode.....	175
16.2	Estimation des différentes variables	176
16.2.1	Durée de détention.....	176
16.2.2	Revenus nets.....	177
16.2.3	Valeur nette de revente	179
16.2.4	Taux d'actualisation	179
16.3	Réalisation pratique d'une estimation.....	182
16.3.1	Description de l'immeuble et choix des hypothèses	182
16.3.2	Résultats	184
17	DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ ET ESTIMATIONS	187
17.1	Usufruit et nue-propriété.....	187
17.1.1	Le contexte juridique.....	187
17.1.2	L'évaluation de l'usufruit.....	187
17.1.3	L'évaluation de la nue-propriété	190
17.2	La rente viagère	191
17.2.1	Le contexte juridique.....	191
17.2.2	Le calcul de la rente.....	191
17.2.3	Le cas particulier du droit d'usage et d'habitation	192
17.3	Les baux de longue durée	192
17.3.1	Les principaux contrats	192

17.3.2	Les méthodes d'évaluation en cas de bail à construction.....	193
17.4	L'indivision et les parts de sociétés civiles immobilières	195
17.4.1	Principes d'évaluation des parts indivises.....	195
17.4.2	Principes d'évaluation des parts de sociétés civiles immobilières.....	196
18	L'ESTIMATION DANS LE CADRE DE L'EXPROPRIATION ...	197
18.1	Les grandes phases de la procédure d'expropriation.....	197
18.1.1	Le cadre de l'expropriation ; l'utilité publique	197
18.1.2	La phase administrative.....	198
18.1.3	La phase judiciaire	199
18.2	Les principes d'indemnisation.....	200
18.2.1	La réparation du préjudice	200
18.2.2	Les règles de calcul de l'indemnité	200
18.2.3	Le cas particulier des terrains à bâtir et du tréfonds.....	202
18.3	Les indemnités accessoires	203
18.3.1	L'indemnité de remploi.....	203
18.3.2	Indemnités diverses.....	203
18.3.3	Indemnités dues aux locataires.....	204
19	CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES SUR LES MÉTHODES D'ESTIMATION	205
19.1	Les méthodes d'estimation spécifiques à certains types de biens.....	205
19.1.1	Estimation des terrains à bâtir par compte à rebours	205
19.1.2	Estimation à partir du bilan financier prévisionnel d'un marchand de biens	205
19.1.3	Méthodes dites professionnelles	206
19.2	Estimation par actualisation des valeurs antérieures.....	206
19.2.1	Principe	206
19.2.2	Limites.....	206
19.3	Estimation des immeubles en développement.....	207
19.4	Du bon usage des méthodes d'estimation.....	207
19.4.1	Les méthodes d'estimation sont simples ; leur application judicieuse l'est beaucoup moins.....	207
19.4.2	Le fondement économique de chaque méthode d'estimation trace les limites de son utilisation	208
19.4.3	Est-ce que deux méthodes valent mieux qu'une ?	210
19.4.4	Un bien peut-il avoir deux valeurs ?	211
19.4.5	C'est la compétence de l'expert qui fait la qualité de l'expertise	212

Partie 4 • 213

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

20	L'ESTIMATION DES APPARTEMENTS.....	215
20.1	Facteurs de la valeur	215
20.1.1	Facteurs liés à l'immeuble.....	215
20.1.2	Facteurs liés à l'appartement.....	216
20.1.3	Facteurs économiques	217
20.1.4	Pour les appartements loués : les conditions d'occupation	218
20.2	Définition des unités de mesure pour l'estimation par comparaison..	219
20.2.1	Surface habitable	219
20.2.2	Surface utile pondérée (SUP).....	219
20.3	Estimation des appartements libres.....	220
20.3.1	Estimation par comparaison au mètre carré habitable ou utile pondéré	220
20.3.2	Estimation des annexes séparées.....	221
20.4	Estimation des appartements loués.....	221
20.4.1	Estimation par comparaison avec d'autres appartements loués.....	221
20.4.2	Estimation à partir de la valeur libre	222
20.4.3	Estimation par capitalisation du revenu	222
21	L'ESTIMATION DES MAISONS INDIVIDUELLES	225
21.1	Les facteurs de la valeur	225
21.1.1	Situation	225
21.1.2	Facteurs liés au terrain.....	225
21.1.3	Facteurs liés aux constructions.....	227
21.2	Unités de mesure.....	228
21.2.1	Liste des unités de mesure utilisables.....	228
21.2.2	Relation entre surface habitable (ou utile pondérée) et surface développée hors œuvre pondérée.....	228
21.2.3	Exemples de coefficients de pondération.....	229
21.3	Méthodes d'estimation.....	230
21.3.1	Estimation par comparaison, terrain intégré.....	230
21.3.2	Estimation par comparaison, terrain non intégré.....	230
21.3.3	Estimation des maisons louées par capitalisation du revenu	231
22	L'ESTIMATION DES TERRAINS À BÂTIR	233
22.1	Définition d'un terrain à bâtir	233
22.1.1	Au sens courant	233

22.1.2	Au sens du Code de l'expropriation.....	233
22.2	Facteurs de la valeur des terrains à bâtir.....	234
22.2.1	Particularités du marché des terrains à bâtir.....	234
22.2.2	Le fondement juridique de la valeur : la constructibilité	235
22.3	Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison individuelle.....	235
22.3.1	Estimation par comparaison au lot.....	235
22.3.2	Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute.....	236
22.3.3	Estimation par zones de valeurs décroissantes.....	236
22.4	Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'un immeuble collectif d'habitation et pour l'immobilier d'entreprise	238
22.4.1	Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute.....	239
22.4.2	Estimation par la charge foncière.....	239
23	L'ESTIMATION DES IMMEUBLES DE RAPPORT MIXTES ...	247
23.1	Facteurs de la valeur	247
23.1.1	Situation	247
23.1.2	Caractéristiques techniques de l'immeuble.....	248
23.1.3	Situation locative.....	248
23.1.4	Les droits de préemption des locataires	250
23.1.5	Facteurs économiques : le marché des immeubles de rapport	251
23.2	Estimation en bloc des immeubles de rapport	252
23.2.1	Estimation par capitalisation du revenu	252
23.2.2	Estimation par actualisation des cash-flows.....	253
23.2.3	Estimation par comparaison.....	254
23.2.4	Estimation par compte à rebours.....	256
23.3	Estimation lot par lot des immeubles de rapport	257
23.3.1	Les préalables juridiques.....	257
23.3.2	Estimation lot par lot dans le cadre d'un partage successoral	258
23.3.3	Estimation lot par lot dans une opération de valorisation immobilière par un professionnel.....	260

Partie 5 • 265

ESTIMATIONS EN MATIÈRE COMMERCIALE

24	L'ÉVALUATION DES LOYERS COMMERCIAUX.....	267
24.1	Le cadre juridique : le Code du commerce (Livre 1 ^{er} – Chapitre V)	267
24.1.1	Le statut des baux commerciaux ne s'applique que dans des conditions strictes	267
24.1.2	Les relations bailleur-preneur.....	267

24.1.3	La fixation du loyer d'origine et le droit d'entrée	268
24.1.4	L'évolution du loyer au cours du bail	269
24.1.5	Le renouvellement.....	270
24.2	La fixation du montant du loyer renouvelé.....	270
24.2.1	Le principe du plafonnement.....	270
24.2.2	Le déplafonnement.....	270
24.2.3	La détermination de la valeur locative	272
24.2.4	La fixation de la valeur locative par expertise	274
25	L'ESTIMATION DES MURS DE BOUTIQUES ET DES CENTRES COMMERCIAUX	277
25.1	Estimation des boutiques	277
25.1.1	Les facteurs de la valeur.....	277
25.1.2	Méthode d'estimation.....	278
25.1.3	Le marché des boutiques.....	280
25.2	Estimation des centres commerciaux.....	280
25.2.1	La spécificité des centres commerciaux.....	280
25.2.2	L'analyse de la rentabilité	282
25.2.3	Facteurs de la valeur.....	282
25.2.4	Méthode d'estimation.....	284
26	L'ESTIMATION DES BUREAUX, ENTREPÔTS, LOCAUX D'ACTIVITÉ ET IMMEUBLES INDUSTRIELS	287
26.1	Estimation des bureaux.....	287
26.1.1	Définition des bureaux	287
26.1.2	La commercialité et les changements d'affectation	288
26.1.3	Facteurs de la valeur.....	289
26.1.4	Le marché des bureaux.....	291
26.1.5	Méthodes d'estimation	292
26.2	Estimation des entrepôts	293
26.2.1	L'évolution de la fonction entreposage-logistique.....	293
26.2.2	Les contraintes réglementaires et les produits.....	293
26.2.3	Facteurs de la valeur.....	294
26.2.4	Caractéristiques du marché	295
26.2.5	Méthodes d'estimation	295
26.3	Les locaux d'activité et les immeubles industriels	297
26.3.1	Les catégories de locaux.....	297
26.3.2	Facteurs de la valeur.....	297
26.3.3	Méthodes d'estimation	298

27	L'ESTIMATION DES HÔTELS ET DES IMMEUBLES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF	301
27.1	Estimation des hôtels	301
27.1.1	Les acteurs de l'hôtellerie	301
27.1.2	Le contexte juridique	302
27.1.3	La fixation du loyer : la méthode hôtelière	303
27.1.4	La méthode hôtelière nouvelle et le cas des hôtels neufs.....	304
27.1.5	L'estimation des « murs »	305
27.1.6	L'estimation de l'entreprise : murs et fonds.....	305
27.2	Les autres immeubles d'hébergement	307
27.2.1	Les résidences hôtelières	308
27.2.2	Les résidences pour étudiants.....	308
27.2.3	Les résidences pour personnes âgées	310
27.2.4	Les cliniques.....	311
28	DROIT AU BAIL ET INDEMNITÉ D'ÉVICTION.....	315
28.1	Le droit au bail.....	315
28.1.1	Le fondement de la valeur du droit au bail.....	315
28.1.2	Les facteurs de la valeur.....	316
28.1.3	Les méthodes d'estimation.....	317
28.2	L'indemnité d'éviction	321
28.2.1	Le fondement juridique.....	321
28.2.2	Modalités de calcul de l'indemnité d'éviction.....	322
29	DE L'ÉVALUATION DU FONDS DE COMMERCE À L'ÉVALUATION DE L'ENTREPRISE.....	325
29.1	Les éléments constitutifs du fonds de commerce et de l'entreprise ...	325
29.1.1	Les éléments incorporels.....	326
29.1.2	Les éléments corporels.....	326
29.2	L'évaluation du fonds de commerce.....	327
29.2.1	Les évolutions de l'activité commerciale.....	327
29.2.2	Les facteurs de la valeur du fonds.....	327
29.2.3	Les méthodes d'estimation.....	328
29.3	Les approches de la valeur de l'entreprise.....	330
29.3.1	Évaluation par la rentabilité	330
29.3.2	Évaluation par l'actif net réévalué	333

L'ESTIMATION DES IMMEUBLES RURAUX

30 LES FACTEURS DE LA VALEUR DES IMMEUBLES RURAUX	337
30.1 Définition de l'immeuble rural	337
30.1.1 La diversité des immeubles	337
30.1.2 La diversité des interventions demandées à l'expert	337
30.2 Facteurs physiques de la valeur	338
30.2.1 Qualité agronomique du sol	338
30.2.2 État cultural	341
30.2.3 Climat et microclimat	341
30.2.4 Facteurs conditionnant les facilités d'exploitation	341
30.2.5 Particularités concernant les prairies	342
30.2.6 Facteurs physiques de la valeur d'un corps de ferme	343
30.3 Facteurs économiques et sociologiques de la valeur	344
30.3.1 Le marché et les intervenants	344
30.3.2 Rentabilité des productions et droit de produire	345
30.3.3 Valeur d'agrément de la terre	346
30.4 Facteurs juridiques de la valeur	347
30.4.1 Statut des baux ruraux	347
30.4.2 Droit de préemption de la SAFER	350
30.4.3 Contrôle des structures	350
30.4.4 Attribution préférentielle	351
30.4.5 Droit de l'urbanisme	351
30.5 Facteurs fiscaux de la valeur	351
30.5.1 Droits de mutation	351
30.5.2 Impôt de solidarité sur la fortune	352
31 LES MÉTHODES D'ESTIMATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLAS	353
31.1 Estimation des exploitations agricoles libres	353
31.1.1 Estimation par comparaison des parcelles et groupes de parcelles homogènes	353
31.1.2 Estimation des exploitations entières	354
31.2 Estimation des exploitations agricoles louées	356
31.2.1 Estimation par comparaison directe	356
31.2.2 Estimation à partir de la valeur libre	356
31.2.3 Estimation par capitalisation du revenu	357
31.3 Les particularités des opérations d'expertise	358
31.3.1 Collecte de documents	358
31.3.2 Utilisation de la cartographie	359

31.3.3	Visite des bâtiments	359
31.3.4	Visite des terres	359
31.3.5	Les analyses de terres	360
31.3.6	L'analyse des comptes de gestion	360
31.3.7	La signification des lieudits	360
31.3.8	L'observation de la végétation cultivée	361
31.3.9	L'observation de la végétation spontanée : notion de plante indicatrice	361
31.3.10	Les équipements valorisants	362
31.4	Notions sur l'estimation des vignobles	362
31.4.1	Facteurs de la valeur	362
31.4.2	Méthodes d'estimation	364
32	NOTIONS D'EXPERTISE FORESTIÈRE	365
32.1	Notions de sylviculture	365
32.1.1	Les essences forestières	365
32.1.2	Conduite des peuplements	366
32.1.3	Régénération de la forêt	367
32.2	Les facteurs de la valeur	368
32.2.1	Appréciation quantitative des réserves sur pied : inventaire et cubage	369
32.2.2	Qualité des bois	369
32.2.3	Qualité du sol et adaptation des essences au sol	370
32.2.4	Climat et adaptation des essences au climat	370
32.2.5	Qualité des infrastructures	370
32.2.6	Valeur d'agrément	370
32.2.7	Facteurs économiques de la valeur : le marché des grumes et le marché des forêts	370
32.3	Méthodes d'estimation	371
32.3.1	Estimation par fonds et peuplement	371
32.3.2	Estimation par comparaison	371
32.3.3	Estimation par capitalisation du revenu	372
32.3.4	Méthodes mathématiques d'estimation des bois et forêts	372
33	L'ESTIMATION DES CHÂTEAUX ET GRANDES PROPRIÉTÉS D'AGRÈMENT	375
33.1	Facteurs physiques de la valeur	375
33.1.1	Usage	375
33.1.2	Époque de construction, qualité architecturale, décoration	375
33.1.3	Emplacement	376
33.1.4	État	376
33.1.5	Distribution, habitabilité, confort	377
33.1.6	Taille	377

33.1.7 Annexes bâties.....	378
33.1.8 Parc.....	378
33.1.9 Charges.....	378
33.2 Facteurs juridiques et économiques de la valeur	379
33.2.1 Classement ou inscription : le régime des Monuments historiques	379
33.2.2 Locations	380
33.2.3 Droit de l'urbanisme.....	380
33.2.4 Le marché des châteaux	380
33.2.5 Les châteaux de domaines viticoles	381
33.3 Méthodes d'estimation des châteaux	382
33.3.1 Estimation d'un château, siège d'une activité économique ...	382
33.3.2 Estimation par comparaison.....	382
33.3.3 Estimation par le revenu.....	384
33.3.4 Méthodes à exclure.....	384

Partie 7 • 385

LA PRATIQUE DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

34 LE DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION D'EXPERTISE	387
34.1 Opérations préalables à la visite de l'immeuble	387
34.1.1 La mission de l'expert.....	387
34.1.2 Constitution du dossier.....	388
34.1.3 Prise de connaissance du dossier.....	389
34.2 Visite de l'immeuble.....	389
34.2.1 Prévoir le temps nécessaire	389
34.2.2 Le déroulement de la visite	390
34.3 Recherches complémentaires.....	391
34.3.1 Enquêtes et recherches diverses	391
34.3.2 Étude du marché.....	391
34.4 Rédaction du rapport d'expertise.....	391
34.4.1 Diversité des rapports en fonction de la mission.....	391
34.4.2 Plan et contenu du rapport détaillé.....	392
34.4.3 Qu'est-ce qu'une bonne expertise ?	395
34.4.4 Liste de quelques erreurs trop communes dans un rapport d'expertise	397
35 LES OUTILS DE L'EXPERT.....	399
35.1 Documentation.....	399
35.1.1 Fonds documentaire	399
35.1.2 Fichier de références	400

35.1.3	Données sur la mesure de la performance de l'immobilier d'investissement.....	400
35.1.4	Banques de données.....	401
35.2	Les outils informatiques.....	401
35.2.1	La maîtrise des outils de base.....	401
35.2.2	Logiciels spécifiques.....	402
35.3	Mathématiques financières.....	402
35.3.1	Notions de base.....	402
35.3.2	Exemples d'application.....	404

36 EXEMPLES DE RAPPORTS D'EXPERTISE..... 409

36.1	Appartement.....	409
36.2	Immeuble de rapport mixte.....	413
36.3	Immeuble de bureaux avec actualisation des <i>cash-flows</i>	424
36.4	Estimation de la valeur locative d'une boutique.....	433
36.5	Fiche d'actualisation annuelle pour une SCPI.....	437
36.6	Fiche de résumé conclusif ACAM d'expertise quinquennale pour les immeubles bâtis.....	440
36.7	Rapport d'expertise judiciaire : exemple de présentation.....	443

ANNEXES..... 447

	Abreviations.....	449
	Bibliographie.....	453
	Le pouvoir d'achat du franc et de l'euro de 1907 à 2006.....	455
	Table de mortalité des années 2003-2005 pour la France.....	459
	Valeur de quelques fonds de commerces selon les barèmes professionnels et la jurisprudence.....	463
	Estimation des immeubles de rapport par compte à rebours : calcul de la TVA sur marge.....	465
	Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne.....	469