

Le 24 juillet 2017

Par René MIFSUD :

**Expert en évaluation immobilière-viager immobilier.
Membre du conseil d'administration de la Compagnie des
experts CETAN EUROPE.**

**Etude établie à la demande de la Compagnie des experts
CETAN EUROPE dans le cadre de la formation de ses
membres à l'expertise immobilière, et pour être inséré sur le
site de la compagnie dans un objectif d'information.**

Partie 1 : L'EVALUATION IMMOBILIERE

Etude de l'évolution des méthodes techniques

Partie 2 : LE VIAGER : UN CONTRAT D'AVENIR

Présentation et analyse

www.cetan-europe.com

L'ÉVALUATION IMMOBILIERE

étude de l'évolution des méthodes techniques

Partie 1

SOMMAIRE

1-Préambule

2-La terminologie la plus courante :

- Valeur vénale
- Valeur locative de marché
- Valeur d'assurances
- Valeur hypothécaire
- Valeur d'apport

3-Les méthodes de base :

- La méthode par comparaison directe (ou méthodes par le marché)
- La méthode par le revenu
- La méthode par le coût de remplacement
- La méthode dite « professionnelle »
- La méthode dite du « bilan-promoteur »
- La méthode indiciaire

4-Les outils modernes d'évaluation :

- Le data et le numérique
- Les plateformes d'évaluation en ligne

5-Le travail d'analyse de l'expert

6-Conclusion

1-Préambule :

L'expert, homme de l'art, doit respecter les grands principes de la méthodologie de l'évaluation, tels que définis dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière(CEEI). Le texte élaboré en 1990 à l'initiative de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) a été revu en 1993 puis a fait l'objet d'une nouvelle rédaction en 1996.

Le texte s'inscrit dans le cadre des efforts d'harmonisation souhaités par l'Union Européenne, et est compatible avec les prescriptions administratives, réglementaires et législatives déjà en vigueur dans notre pays.

Cette charte élaborée il y a 20 ans sert de fondement à une meilleure transparence dans la technique d'évaluation immobilière des experts. C'est également une source d'information indispensable aux organisations professionnelles.

L'expert a donc à sa disposition un certain nombre d'outils d'évaluation qu'il est libre d'utiliser en fonction du travail qui lui est demandé.

2-La terminologie la plus courante :

■La valeur vénale :

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties, la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable, et la mise en œuvre de diligences adaptées pour la présentation du bien sur le marché.

Cette définition exclut les opérations conclues à des conditions particulières pour des raisons de convenance, comme les opérations dans lesquelles une contrepartie a un lien direct ou indirect avec le vendeur ou l'acheteur (cession bail, concessions..).

La valeur vénale est déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage du bien au moment de l'évaluation, tout en prenant en considération l'état réel d'entretien de l'immeuble et l'estimation des

dépenses de gros entretien ou grosses réparations à engager à court ou moyen terme.

Cette valeur doit être exprimée en valeur nette vendeur (commissions, droits et frais éventuels déduits), correspondant généralement au prix qui figure dans l'acte de vente.

La valeur vénale d'une propriété bâtie peut également mentionner séparément la valeur respective du terrain et de la construction.

Dans l'hypothèse où la valeur vénale déterminée sur la base de ces principes différerait sensiblement de la valeur vénale du même bien dans une utilisation alternative (cas d'un immeuble susceptible de faire l'objet d'une opération de promotion, d'un nouveau développement ou d'une modification de son usage), l'expert devra fournir une indication sur la valeur qui pourrait découler de cette perspective, en précisant les motifs ayant conduit à utiliser cette seconde approche.

■ Valeur locative de marché :

La valeur locative de marché correspond à la contrepartie financière annuelle des biens expertisés

-Soit dans des conditions de marché du jour de l'expertise, pour usage du bien dans le cadre d'un nouveau bail par exemple.

-Soit dans des conditions d'exploitation normale et correspondants à l'affectation actuelle du bien

-Sur le choix des méthodes d'évaluation de la valeur vénale :

Si le marché local est de faible activité, il est recommandé à l'expert d'utiliser au moins deux méthodes d'estimation " par comparaison ", et " par le revenu ».

■ Valeur d'assurances :

-La valeur à neuf (calculée à l'identique ou à l'équivalent).

-La valeur à neuf vétusté déduite (valeur à neuf à laquelle a été appliqué un coefficient de vétusté tenant compte de l'âge du bien et de son état d'entretien).

■ Valeur hypothécaire :

La valeur hypothécaire correspond à une valorisation qui doit être appréciée de façon conservatrice dans le but de céder à terme l'immeuble. Elle repose sur une notion de revenus stabilisés dans le temps. Surtout utilisée dans les pays anglo-saxons.

■ Valeur d'apport :

La valeur d'apport est la valeur qui est retenue lorsque des actifs sont apportés à une entreprise notamment à l'occasion de sa création ou lors d'une opération de fusion.

3-Les méthodes de base :

■ La méthode par comparaison directe (ou méthode par le marché) :

C'est la plus courante et a la faveur de l'administration. Elle consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

■ La méthode par le revenu :

Souvent utilisée en complément de la méthode par comparaison. Elle consiste à capitaliser ou actualiser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'une valeur locative, d'un revenu brut ou d'un revenu net, pour parvenir à une valeur vénale.

■ La méthode par le coût de remplacement :

Elle consiste à reconstituer le prix de revient du bien, en déduisant le cas échéant une dépréciation ou taux de vétusté.

Cette méthode est peu utilisée en matière de valeur de marché. Elle est plus fréquemment utilisée pour des biens immobiliers très spécialisés ou pour définir des valeurs d'utilité ou d'exploitation.

■ La méthode dite "professionnelle" :

Elle s'applique à des catégories de biens immobiliers spécifiques ou de type monovalent (cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres...) lorsque leur affectation est maintenue. Cette méthode est en fait dérivée des méthodes par le revenu ou par comparaison.

■ La méthode dite du "bilan-promoteur":

Parfois appelée méthode de récupération foncière ou du compte à rebours opérateur. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un terrain, d'une charge foncière ou d'un immeuble à reconstruire, à rénover ou à réhabiliter, en partant du prix de vente final d'une opération de promotion, de réhabilitation ou d'aménagement, et en déduisant le coût des travaux et les différents frais liés à l'opération. Cette méthode de calcul est généralement réservée à des experts maîtrisant parfaitement la technique du bilan-promoteur, voire en collaboration avec des experts économistes de la construction.

Mais cette méthode a été revue, depuis l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a profondément remanié le code de l'urbanisme en transformant notamment le plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU). En effet, le nouveau dispositif modifie les habitudes en matière de calcul, car le foncier devient un élément majeur du coût de la production immobilière, en particulier pour déterminer la valeur du droit à bâtir.

■ La méthode indiciaire :

À partir d'une valeur antérieure, elle applique un indice ou un coefficient de variation. Cette méthode est rarement employée et formellement déconseillée en matière de valeur vénale.

4-Les outils modernes d'évaluation :

Bien que le stockage des données soit strictement encadré en France, la révolution numérique est en marche. L'arrivée des nouvelles technologies de référencement en ligne bousculent le paysage immobilier en particulier dans l'utilisation des méthodes techniques d'évaluation.

■ Le data et le numérique:

Les enjeux du big-data dans le secteur de l'immobilier sont énormes. Dans ce domaine, les données ne manquent pas. Entre l'évolution des prix, le nombre de constructions, le nombre de transactions, le nombre de recherches d'un bien immobilier, l'urbanisme, etc., la quantité est impressionnante.

Pour faire simple, c'est un outil qui récupère et analyse un nombre considérable de données sur les biens vendus, pour une période déterminée dans un secteur défini grâce à une cartographie et des algorithmes pointus. Les données numérisées sont principalement issues des fichiers des notaires, compilées et stockées. Puis elles sont ensuite référencées en ligne par les moteurs de recherche. Ces informations constituent aujourd'hui et plus que jamais un enjeu de taille pour les professionnels du secteur.

Pour l'expert, ce système facilite grandement l'accès à ces recherches en termes de gain de temps et d'efficacité.

■ Les plateformes d'évaluation en ligne :

Les plateformes d'évaluation en ligne connaissent un essor fulgurant. De nombreuses Start-up se lancent sur ce créneau d'avenir de plus en plus utilisé par les particuliers et les professionnels.

Mais ces fichiers soulèvent la question de la fiabilité des données enregistrées qui ne sont pas datées en temps réel.

Le plus connu, le logiciel PATRIM, accessible depuis les espaces personnels des contribuables sur impots.gouv.fr, met à disposition les prix de vente des logements comparables à un bien donné dans un espace géographique et une durée limités.

Le système PERVAL, recense depuis 1990 les transactions immobilières enregistrées par les notaires. La Loi n°2011-331 du 28 mars 2011, complétée par le décret d'application n° 2013-803 du 3 septembre 2013, a officialisé la base de données PERVAL et instauré une nouvelle mission de service public pour les notaires.

Inconvénient, ces fichiers se heurtent à des problèmes d'approximation de valeurs .En effet, sont inscrits seulement les critères d'évaluations quantitatifs (surface, type de bien, année de construction), sans tenir compte des critères qualitatifs (état du bien, équipement, balcon, nuisances environnantes, ensoleillement, vis-à-vis, existence de servitudes éventuelles, qualité de l'environnement, etc.) autant de paramètres non répertoriés, et pourtant très importants.

D'autres plateformes innovent en compilant de nouveaux types d'informations comme CITYSCAN, qui utilise 70 indicateurs prenant en compte les points forts et les points faibles d'une adresse (pollution de l'air, les écoles à proximité, les nuisances sonores, l'accès au numérique, etc.) pour déterminer la valeur d'un bien.

Mais ces systèmes de données collectées ne peuvent être estampillés du « **label : prix exact certifié** ». Elles donnent une indication de tendance de prix, rien de plus pour celui qui cherche à évaluer son bien.

Mais ce n'est qu'un début. Dans un futur proche on peut imaginer que la technologie « BLOCKCHAIN », qui constitue un registre des transactions numériques sûr et infalsifiable, pourrait entraîner une révolution juridique capable de remettre en cause les paramètres d'évaluation en matière de location, et de vente d'un bien immobilier.

Quoi qu'il en soit, le marché de l'immobilier en France présente toutes les caractéristiques pour voir émerger d'autres innovations majeures, avec l'utilisation d'algorithmes toujours plus puissants qui vont totalement transformer la façon de travailler des professionnels en proposant des solutions d'évaluation de plus en plus sophistiquées.

5- Le travail d'analyse de l'expert

Si dans les textes de la CEEI, les méthodes classiques sont clairement définies, leur utilisation évolue depuis 1996.

Face à ce constat, l'évolution du marché actuel oblige l'homme de l'art encore plus qu'avant, à actualiser ses connaissances techniques et professionnelles. En outre, la conjoncture économique, fait qu'aujourd'hui les prix au m² ne sont qu'indicatifs. De nos jours les codes de valeur changent, c'est l'acheteur qui décide du prix qu'il veut mettre en fonction de la qualité du bien et de son environnement, ce qui est totalement nouveau en termes d'approche.

Malgré tout, l'expert reste un observateur avisé certes, mais souvent contesté. Il doit donc s'adapter et se faire respecter, et c'est pour lui un défi constant.

Grâce au numérique, le technicien est en mesure d'analyser plus rapidement la réaction du marché à court terme et se tenir informé de la tendance des prix en permanence. Mais le contexte est tel, qu'il est difficile de se projeter au-delà d'une période de 5 ans en termes d'évolution de marché. Auparavant, on parlait de décennie pour un cycle immobilier, ce n'est plus le cas aujourd'hui.

L'évaluation immobilière n'est pas une science exacte, mais un acte de lecture du marché à un instant donné. Pour preuve, le jeu de l'offre et la demande est le premier paramètre à prendre en compte, afin de coller au plus juste à la réalité en procédant à une analyse approfondie de la situation dans lequel se situe le bien à évaluer.

Le marché de l'immobilier est devenu complexe dans un contexte d'abondance de biens immobiliers où les spécificités locales définissent les règles:

A titre d'exemple, tout le monde s'accorde à dire que le marché immobilier de la Côte d'Azur est un marché atypique comparé au marché immobilier des Hautes- Alpes !

Mais à l'intérieur même de ce marché, existent des secteurs qui se distinguent par des écarts de prix au m² qui peuvent varier du simple au triple voire plus, sans raison apparente hormis parfois par simple effet de mode bien souvent éphémère.

Aucun texte ne peut régler ces phénomènes, seul un expert indépendant immergé dans le milieu local peut avoir une analyse plus fine. Il semble évident qu'un appartement situé en front de mer d'un port touristique, n'aura pas la même valeur qu'un même appartement situé à une rue derrière sans vue !

Et pourtant on serait tenté de dire que les valeurs sont proches. Dans la réalité, c'est tout autre.

Difficile dans ces conditions de déterminer le juste prix au moment « T », sachant que tout évolue très vite. Seul l'expert, homme de terrain, est à même de quantifier la prise en compte de ses éléments.

Mais avant toute analyse, l'expert doit respecter les fondamentaux de son métier : réunir les pièces techniques et administratives indispensables à l'étude de son dossier immobilier.

Une fois ces documents rassemblés, le technicien peut déjà à ce stade relever des anomalies, des non-conformités, des manquements qui lui seront utiles pour la suite des opérations. Il va pouvoir ensuite commencer son travail d'évaluation, en prenant en compte les données techniques, économiques, juridiques, fiscales et urbanistiques du bien à estimer.

Il va devoir ensuite choisir la méthode de base qui lui paraît la plus pertinente et utiliser les outils de référencement à sa disposition.

On le voit bien, l'évaluation n'est pas aussi simple qu'on le croit malgré l'aide des big-data.

6-Conclusion :

Les nouveaux moyens d'accès à internet, l'utilisation des nouvelles plateformes de référencement comparatif en ligne, bien qu'utiles, peuvent brouiller la vision objective en matière d'évaluation que seul l'expert aguerri est capable de fournir au magistrat qui le missionne et aux parties en présence.

Alors faut-il laisser de côté l'utilisation de ces plateformes ? Non, car la consultation de ces fichiers donne une idée globale de la tendance du marché. Certes, une partie au procès pourra se contenter de recourir au fichier comparatif en ligne pour justifier sa demande qu'un prix est sous-estimé à son détriment. L'autre partie pourra également utiliser un autre fichier qui lui est plus favorable.

Le magistrat aura donc besoin de l'appui d'un technicien, maîtrisant parfaitement à la fois les méthodes d'évaluation de base et les outils numériques, pour déterminer au plus juste la valeur du bien objet du litige. Sachant que le prix estimé est rarement le prix enregistré acte en main. Toute la difficulté pour l'expert est d'être le plus proche possible de ce prix « acte en main ».

Pour cela, il doit posséder une expérience pratique de plus en plus poussée dans son domaine, parfaire sa formation professionnelle, et maîtriser parfaitement les méthodes de calcul dont il dispose pour les adapter aux nouvelles données.

En outre, l'expert aura tout intérêt pour une plus grande efficacité, à constituer sa propre base de données en fonction de ses connaissances, et utiliser tous les moyens mis à sa disposition.

Pour finir je dirai : malgré la tendance à recourir de plus en plus au numérique, le rôle « physique » de l'expert homme de terrain reste incontournable.

En effet, seul un travail méticuleux de collecte d'informations, lui permettra de vérifier la cohérence des chiffres retenus pour un bien dans un marché local défini.

Enfin, une utilisation combinée des méthodes de base et des technologies nouvelles du numérique ne peut que cautionner la qualité du travail de l'expert évaluateur, que le magistrat et le justiciable sont en droit d'attendre de l'homme de l'art.
