

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

Route du littoral

Beauvallon Guerre vieille

83310 GRIMAUD

Tél : 04.94.96.32.59

Fax : 04.94.96.69.41

Qualifications :

- ☒ Evaluations Immobilières
- ☒ Valeurs vénales
- ☒ Copropriétés
- ☒ Urbanisme
- ☒ Lotissements
- ☒ Evaluation et missions diverses



CNEI /spe/def Valeurs Résumé.doc

AOUT 2017

La charte de l'expertise en évaluation immobilière a été révisée sous une cinquième édition en mars 2017. Quelques « retouches » seraient à apporter à la présente note qu'il ne m'a pas paru fondamental de transcrire ici.

**DEFINITIONS DES DIFFERENTES VALEURS SELON
LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE
5ème EDITION 2017
ET, LE CAS ECHEANT, MES PROPRES DEFINITIONS**

VALEUR VENALE (Market Value)

Selon la charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5^{ème} édition Mars 2017, la valeur vénale est :

« La somme d'argent estimée contre laquelle des biens immobiliers, un immeuble seraient échangés, à la date de l'évaluation, entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Il convient de distinguer :

- 1) La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (soit hors publicité, frais d'actes, honoraires de commercialisation et de conseils) et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée (TVA) pour un immeuble professionnel et commercial soumis au régime TVA, et TTC, pour les habitations soumises au régime de TVA.
- 2) La valeur vénale brute, dite « acte en main » où les droits de mutation et les frais d'acquisition sont inclus ».

On peut aussi définir la valeur vénale comme la valeur des biens expertisés après comparaison avec des transactions sur des biens équivalents en nature et en localisation à une date antérieure la plus proche possible de l'expertise.

En d'autres termes, il s'agit de la valeur à laquelle peut se vendre le bien au jour de l'expertise. Cette valeur, par définition fluctuante, est calculée terrain intégré par comparaison.

JUSTE VALEUR (Fair value) :

La juste valeur est un concept comptable défini dans la norme comptable internationale IFRS 13. Elle se définit comme le « prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou versé pour transférer une dette dans une transaction effectuée selon les règles entre acteurs du marché à la date de mesure ».

Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale définie ci avant.

Pour les immeubles d'exploitation, cette notion est assimilée à la valeur vénale dans son usage actuel (« existing use value »).

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ (Market rental value ou Market rent) :

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats.
- l'absence de facteur de convenance personnelle.
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.



VALEUR EN POURSUITE D'USAGE (Existing use value) :

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise. Ainsi cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier s'échangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cœur d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle : En supposant que l'acquéreur pourra avoir la jouissance libre de l'ensemble des parties de l'immeuble qui sont nécessaires à l'activité, et en occultant toutes les utilisations alternatives potentielles et toutes les caractéristiques du bien qui seraient de nature à faire différer sa valeur vénale de la valeur minimale d'un immeuble rendant un service équivalent.

COÛT DE REMPLACEMENT BRUT (Replacement cost) :

Il sert notamment à définir la valeur de remplacement d'un immeuble à l'identique ou à l'équivalent.

Il comprend le prix d'achat du terrain et le coût de construction des bâtiments et agencements immobiliers, impôts non récupérables, frais, taxes et honoraires inclus.

VALEUR DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

Selon la charte de l'expertise, en évaluation immobilière 5ème édition Mars 2017, la valeur DCF se définit comme :

« Le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supportés par le propriétaire, intrinsèques de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.

A titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, l'on peut citer parmi les éléments à déduire : les honoraires ou frais de gestion, les assurances d'immeubles, la taxe foncière et les travaux d'entretien courant (sauf si ceux-ci sont remboursés par les locataires) ainsi que les grosses réparations.

C'est ce revenu triple net qui sert de base dans les actualisations de flux futurs immobiliers (cash flow immobilier) ».



Pour ma part, ma méthode de cash flow immobilier consiste à chiffrer les revenus et les charges prévisionnels résultants de la mise en location (qui peut être en meublés saisonniers selon les caractéristiques du bien) et en la projection d'une valeur résiduelle du bien en un terme mathématico-économiquement prédéterminé ainsi que l'estimation de flux de trésorerie constants (les revenus locatifs peuvent être choisis à termes constants dans un souci de simplification).

La somme des flux de trésorerie (revenus locatifs actualisés sur la période choisie et de la valeur résiduelle du bien) constitue la valeur du bien selon ma propre méthode DCF [cette méthode, à quelques variantes près, est couramment utilisée par les banques anglo-saxonnes et allemandes et tend à suppléer toutes autres méthodes d'évaluations dans ces pays].

La méthode du cash-flow stricto-sensu, à la différence de celle du revenu net, constitue donc plus une donnée d'analyse qu'une base d'expertise.

VALEUR COUT DE REMPLACEMENT NET (Depreciated replacement cost-DRC)

Il s'agit du coût de remplacement brut duquel on déduit une dépréciation tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence des constructions et éléments y attachés.

Selon la charte de l'expertise en valeur immobilière – 5^{ème} édition Mars 2017, le coût de remplacement net est défini comme « la somme du prix d'achat du terrain, du coût de construction des bâtiments et agencements immobiliers, impôts non récupérables, frais, taxes et honoraires inclus dont on déduit une dépréciation tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence des constructions et éléments y attachés ».

=====

Je préfère pour ma part utiliser la notion de valeur intrinsèque que je définis comme représentant la somme de la valeur actuelle du terrain, du coût de la construction, déduction faite de la vétusté des constructions et de leur obsolescence au jour de l'évaluation, des agencements et des aménagements de jardin, des taxes et honoraires afférents aux constructions.

VALEUR D'APPORT :

La valeur d'apport est celle pouvant être affectée à un bien immobilier dans le cadre d'une opération d'apport déterminée ou de transfert d'actif.



PRIX DE CONVENANCE OU D'OPPORTUNITE / VALEUR DE SYNERGIE (SPACIAL PURCHASER PRICE/MARRIAGE VALUE)

Le prix de convenance particulière traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE VENTE FORCEE (FORCED SALE PRICE/DELETED VALUE)

Il s'agit du prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

VALEUR A NEUF OU cout de reconstruction (Reinstatement cost) :

Celle-ci est définie comme le coût de reconstruction de bâtiments et d'équipements de nature immobilière (immeubles par destination), honoraires et frais techniques inclus, hors coût de démolition des existants (lui-même étant une composante prise en compte dans la valeur du terrain).

VALEUR D'ASSURANCE :

La valeur d'assurance est la valeur pour laquelle un bien est assuré auprès d'une compagnie. Elle sert de base de calcul au versement des primes annuelles d'assurances et de base de discussion pour le montant éventuel des indemnités en cas de sinistre.

La valeur d'assurance peut recouvrir deux notions :

- la valeur à neuf, définie plus haut (calculée à l'identique ou à l'équivalent),
- la valeur à neuf vétusté déduite (valeur à neuf à laquelle a été appliquée un coefficient de vétusté tenant compte de l'âge du bien et de son état d'entretien).

VALEUR HYPOTHECAIRE (Mortgage lending value) :

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.

Elle doit prendre en compte les éléments suivants :

- les caractéristiques et les éléments techniques tangibles de l'immeuble sur le long terme,
- les conditions normales du marché local,
- les conditions d'utilisation actuelles et les conditions alternatives d'utilisation,
- les éléments de valorisation devant être clairement explicités,
- le taux de rendement retenu doit être admissible par un propriétaire qui en



La valeur hypothécaire est un dérivé de la valeur de marché.

Elle ne peut en aucun cas lui être supérieure et est en général inférieure.

Elle sert de base au refinancement en matière de crédit hypothécaire.

DROIT AU BAIL :

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur.

Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché.

INDEMNITE D'EVICITION :

L'indemnité d'éviction due au commerçant évincé est égale au préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement du bail (Art L 145-28, Art 145-29, Art 145-30, du Code de Commerce).

INDEMNITE D'EXPROPRIATION :

L'indemnité d'expropriation due à l'exproprié est égale au préjudice causé à l'exproprié par la privation de l'immeuble. Elle est payée au propriétaire comme au locataire.

Elle se compose d'une indemnisation principale qui est aussi proche que possible de la valeur vénale du bien dans son état d'occupation pour le propriétaire, de la valeur vénale du droit au bail ou de la privation de jouissance pour le locataire. Lorsque le locataire est commerçant, il a droit à une indemnité dont les modalités sont établies sur des bases comparables à celles d'une indemnisation d'éviction.

L'indemnité principale est accompagnée d'indemnités accessoires qui couvrent tous les éléments du dommage subi ; les indemnités accessoires sont notamment l'indemnité de remploi, les frais de déménagement, etc....

A. MANZON –EXPERT AGREE PAR LA CNEI

