



## L'évaluation d'un bien résidentiel par comparaison ?

► Méthode terrain-intégré

**Expert intervenant :**

---

**Philippe FAVRE-REGUILLON**, Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert en estimations immobilières C.2.2 et ingénierie foncière A.1.5 près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, directeur du Centre de Formation à l'Expertise Immobilière® (CFEI) et des Master class de l'expertise immobilière®.

Le Guide de l'évaluation des biens, édité dès 1982 par le Ministère de l'économie et des finances (Direction générale des impôts) précisait que la méthode par comparaison directe et en bloc ou « terrain-intégré » consistait « **à rechercher à l'époque et dans le secteur considéré une mutation concernant un immeuble en tous points semblable (terrain et construction) à l'immeuble à évaluer** ».

La problématique expertale est donc double :

---

- a) Identifier un (ou plusieurs) immeuble identique, aussi bien en termes de surfaces, de vétusté que de terrain d'assiette,***
- b) A défaut, identifier suffisamment de références de mutations pour déterminer la valeur la plus approchante.***

L'identification d'un immeuble absolument identique est impossible. Quand bien même il s'agirait d'un bien comparable, dans un programme dense de maisons jumelées, par exemple, il n'en reste pas moins l'éventualité d'un terrain d'assiette +/- grand, d'une vétusté observée +/- marquée.

Il en est de même d'autres points tels que :

- l'orientation,
- la proximité des infrastructures : équipements publics, commerces, etc.,
- les possibilités de stationnements, etc.

Les points qui peuvent accentuer les différences entre le bien évalué et ses comparables sont infinis.

C'est ce pourquoi, les services de l'Etat précisait également que **« c'est la méthode la plus simple et la plus fiable mais il est bien évident qu'elle ne peut être utilisée que dans des situations exceptionnelles : pavillon d'un lotissement ou d'une copropriété horizontale construits sur le même modèle »**.

L'évaluation par comparaison se réfère directement au marché immobilier.

Elle présente une grande sécurité quant à la fiabilité des résultats qu'elle permet d'obtenir : cette méthode est ainsi couramment utilisée aussi bien par les experts, les juridictions que par l'administration fiscale.

Elle requiert la tenue d'une base de données actualisée.

Le bon emploi de cette méthode impose un marché stable sur le plan économique.

L'emploi de cette méthode nécessite donc de réaliser pour chaque cas d'espèce, une étude de marché rigoureuse.

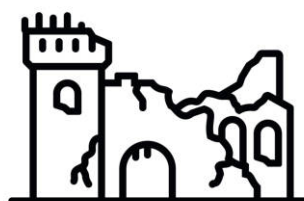
Cela représente la partie la plus importante du travail du technicien.

Les comparables doivent être mis en perspective du bien à évaluer en fonction d'un nombre important de critères de comparaison, parmi lesquels :

► La surface



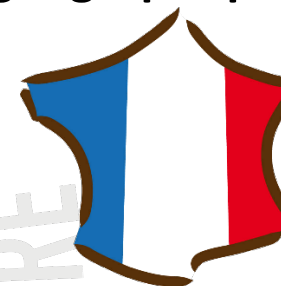
► La vétusté



► La période de mutation



► La zone géographique



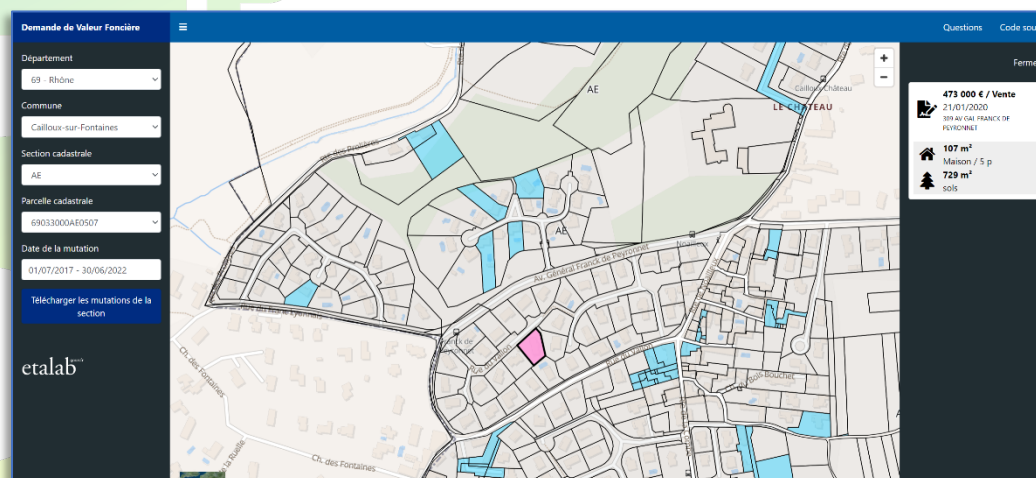
La méthode qui permet ensuite de déterminer la valeur est simple d'application.

## Comment appréhender le marché immobilier local ?

Le technicien spécialiste en évaluation Immobilière a la possibilité de collecter ses données auprès de différentes sources.

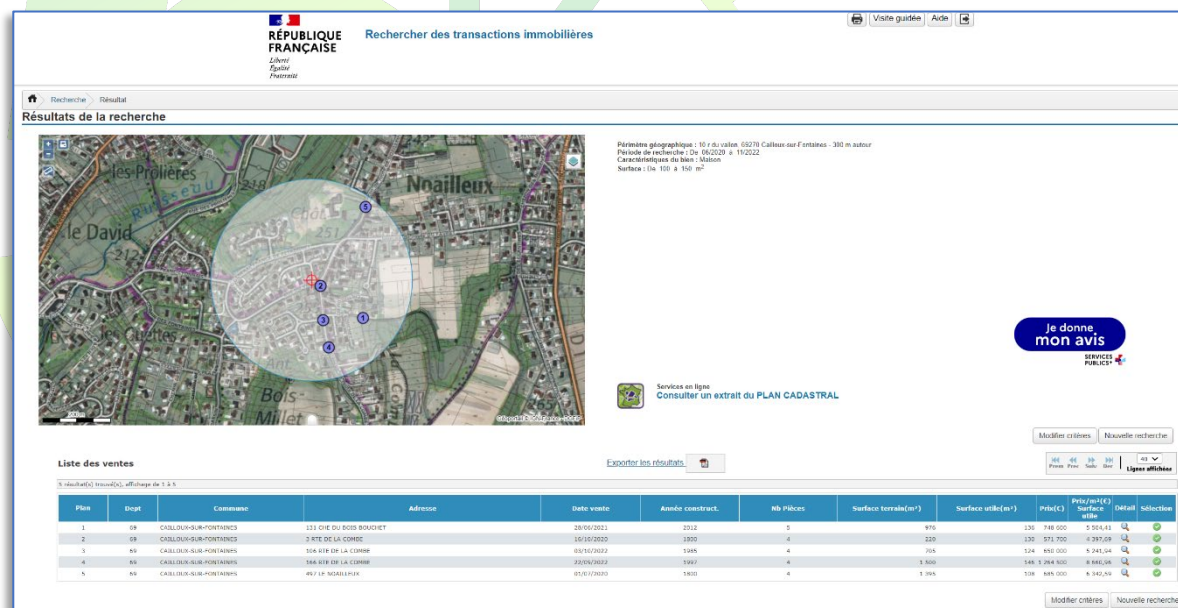
➔ Le site **Demande de valeur foncière (DVF)** ([DVF \(etalab.gouv.fr\)](https://dvf.etalab.gouv.fr)).

Ce site a été développé par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) en partenariat avec Etalab : il permet d'accéder aux éléments d'information détenus par l'administration fiscale pour les valeurs de cessions déclarées. L'accès est gratuit : ces données nécessitent donc un traitement *ad hoc* car elles sont livrées brutes.



## → Le site Patrim

L'interface Patrim est accessible sur le portail [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via l'espace personnel de chaque contribuable. Cet outil permet d'accéder aux transactions immobilières enregistrées par l'administration.



The screenshot displays the 'Rechercher des transactions immobilières' interface on the French tax authority website. It features a map of the Cailloux-sur-Fantennes area with a search radius of 300 meters. Below the map, a table lists the search results for real estate sales.

**Caractéristiques du bien :**  
 Périmètre géographique : 10 r du valon 69270 Cailloux-sur-Fantennes - 300 m autour  
 Période de recherche : De 06/2020 à 11/2022  
 Caractéristiques du bien : Vente  
 Surface : (de 100 à 150 m<sup>2</sup>)

**Liste des ventes**

Plas	Dcpt	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m <sup>2</sup> )	Surface utile(m <sup>2</sup> )	Prix(C) Surface	Prix/m <sup>2</sup> (€) Surface	Détail	Sélection
1	59	CAILLOUX-SUR-PORTANGES	131 CHE DE BOIS BOUCHET	29/01/2023	2012	5	910	130	148 000	1 626,48	🔍	👍
2	59	CAILLOUX-SUR-PORTANGES	3 RTE DE LA COMBE	16/01/2020	1990	4	220	130	271 700	1 237,68	🔍	👍
3	59	CAILLOUX-SUR-PORTANGES	104 RIF DE LA COMBE	03/01/2022	1985	4	795	124	455 000	5 214,34	🔍	👍
4	59	CAILLOUX-SUR-PORTANGES	104 RIF DE LA COMBE	29/01/2022	1997	4	5 000	148	5 264 500	3 557,06	🔍	👍
5	59	CAILLOUX-SUR-PORTANGES	497 LE MOULIN DE	05/01/2020	1400	4	1 795	108	685 000	3 816,25	🔍	👍



## ➔ Les sites des Notaires

---

Le notariat dispose de ses propres bases de données :

- La Base **BIEN** est le fruit d'une action menée par les notaires du Grand Paris depuis plus de vingt-cinq ans pour collecter, rassembler et traiter les données des actes de ventes enregistrés en Ile-de-France (<https://www.basebien.com>).  
Ce site a pour vocation de permettre la consultation des données immobilières notariales par tous.
- En province, la base **PERVAL** n'est accessible qu'aux notaires, qui peuvent mettre à disposition des professionnels des extractions payantes.



## La mise en œuvre de la méthode « terrain intégré »

Une fois les références comparables identifiées et vérifiées sur le terrain ou via Google maps (<https://www.google.fr/maps>), il convient de déterminer la bonne unité de mesure.

L'unité de surface peut être la surface utile (SU) ou la surface utile pondérée (SUP).

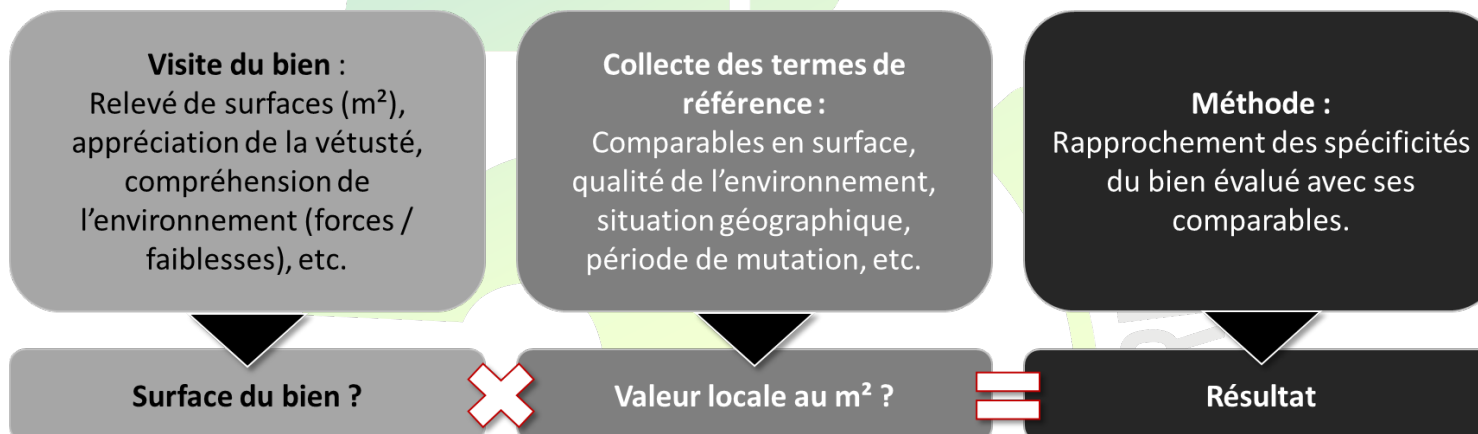
En fait, c'est surtout l'unité de mesure employée dans les termes de comparaison qui va dicter le choix de celle mise en œuvre pour mesurer le bien, de sorte à le rendre « comparable ».

Voir la vidéo explicative : [www.cfei.fr](http://www.cfei.fr)



## La méthode

**Valeur du bien selon méthode « terrain-intégré » =**  
*Valeur de référence à l'unité de mesure retenue (m<sup>2</sup>) × surface du bien évalué (m<sup>2</sup>)*



### Exemple :

1. Une référence de maison au prix de cession de 350.000 € pour 150m<sup>2</sup> p. => 2333 €/m<sup>2</sup> p.
2. Une référence de maison au prix de cession de 425.000 € pour 180m<sup>2</sup> p. => 2361 €/m<sup>2</sup> p.
3. Une référence de maison au prix de cession de 415.000 € pour 175m<sup>2</sup> p. => 2371 €/m<sup>2</sup> p.

Nota : Les terrains d'assiette sont présumés être de contenances similaires (+/-).

➔ Moyenne pondérée :  $((2333 + 2361 + 2371) / 3) = \underline{2355 \text{ €/m}^2 \text{ p.}}$

### Application à l'espèce :

Si le bien à évaluer est une maison, similaire, sur un terrain d'assiette de contenance équivalente aux termes de références, et que sa surface est de 160m<sup>2</sup> p. :

➤  $2355 \text{ €/m}^2 \text{ p.} \times 160\text{m}^2 \text{ p.} = 376.800 \text{ €.}$

## FAQ

---

### ***Les comparables sont inexistants sur le secteur proche ?***

---

Alors, il faut identifier des comparables sur un secteur élargi : une autre commune similaire en termes d'attractivité, avec les mêmes commerces, les mêmes dessertes, etc.

Il est tout à fait possible d'élargir autant que nécessaire le rayon de recherche, et pourquoi pas de plusieurs kilomètres ou dizaines de kilomètres en situation particulièrement isolée !

### ***Les références sont mal renseignées : par exemple, il manque les surfaces des biens (exemple fichier MIN/PERVAL) ?***

---

Alors il faut trouver un autre étalon de mesure, et pourquoi pas le nombre de pièces, ou alors utiliser une autre source !

### ***Les références ne précisent pas le niveau de vétusté des comparables ?***

---

C'est ce pourquoi tous les biens de comparaison sont présumés en état d'usage. Le bien évalué sera déprécié seulement s'il est observé d'une vétusté supérieure à celle moyenne du secteur.

A contrario, il peut être question d'un bien observé en très bel état, voire neuf, contrairement aux termes de comparaison : le cas échéant, sa valeur pourra être majorée !

### ***Les références sont nombreuses mais mon bien est atypique ?***

---

C'est ce pourquoi, l'intervention du technicien est indispensable. Il apprécie spécifiquement le bien, en lien avec les comparables et applique des correctifs sur la valeur brute :

- Majorations : vue imprenable, dégagée, terrain de plus grande contenance, meilleure orientation, situation plus calme, etc.
- Minorations : vue moins valorisante voire source de dépréciation, mauvaise orientation, proximité d'une voie passante ou d'une voie ferrée, etc.

# Le catalogue des formations



## Les formations en PRESENTIEL

Votre formation à Lyon ou Paris (+ Intra entreprise)!

## Les formations en DISTANCIEL

Vos formations à distance !

## L'évaluation en VIDEOS

Vous souhaitez comprendre l'évaluation ? Choisissez votre vidéo !

MINUTES POUR VOUS