



L'évaluation d'un bien résidentiel par capitalisation ?

► Méthode par le revenu

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 (Direct° générale des impôts) précisait que la méthode d'évaluation par le revenu, « ***malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués*** ».

La problématique expertale est ainsi double :

- a) Appréhender le juste niveau de revenu locatif, secteur par secteur et en fonction de chaque type de bien (logement individuel pavillonnaire ou collectif).***
- b) Identifier le taux de capitalisation approprié.***

Comment appréhender le juste niveau de revenu locatif ?

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

Contrairement à la détermination de la valeur vénale, les revenus locatifs ne sont pas portés dans des actes authentiques dont les valeurs sont mises à disposition de professionnels (DVF, Patrim, etc.). En matière d'évaluation par la méthode par capitalisation, toutes les informations sont celles de marché et représentent prioritairement des intentions.

Elles sont issues de nombreux sites en ligne, accessibles à tous.

Ces informations, par définition non consolidées, doivent donc être appréhendées par des évaluateurs aguerris et en capacité d'isoler les valeurs incohérentes.

→ Les sites d'annonces en ligne

The logo for 'SeLoger' is written in white, bold, italicized letters on a red rectangular background.The logo for 'leboncoin' features the brand name in a lowercase, sans-serif font on an orange background. Below it, the tagline 'Le bon _____ pour tous.' is written in a smaller font.The logo for 'ParuVendu.fr' is written in a bold, sans-serif font, with 'Paru' in red and 'Vendu.fr' in black.

En matière de détermination du juste niveau de valeur locative, pour tel ou tel type de bien, il convient de préciser la fourchette de valeurs recherchée.

- Si le bien à évaluer est un appartement de 100m², il faut rechercher prioritairement des valeurs locatives pour des biens compris entre 80 et 120m². A défaut et si l'amplitude des valeurs est trop importante, il en ressortira une moyenne trop approximative non adaptée à l'espèce.
- Si la recherche porte sur un bien pavillonnaire, il est plus compliqué, à cause d'un nombre moins important de propositions de locations, de réduire la fourchette de valeurs. Dès lors, on peut élargir le périmètre de recherche à d'autres communes comparables en termes d'attractivité.

Comment identifier le taux de capitalisation approprié pour chaque type de bien résidentiel ?

La choix du taux de capitalisation n'est jamais arbitraire. Il ne procède pas d'une construction mathématique¹.

La méthode

$$\text{Taux de capitalisation} = \frac{\text{Valeur locative annuelle moyenne}}{\text{Valeur vénale moyenne}}$$



¹ Contrairement à ce qui peut être esquissé dans le Guide de l'évaluation des entreprises et des titres de société, Version 2006, Direction générale des Finances Publiques, évoquant toutefois plus particulièrement la valorisation des actifs professionnels

Comment mettre en œuvre la méthode par capitalisation ?

La méthode

$$\text{Valeur du bien selon méthode par capitalisation} = \frac{\text{Valeur locative annuelle moyenne}}{\text{Taux de capitalisation}}$$



Exemple :

1. Les différents sites étudiés font apparaitre des offres de location dont la valeur locative moyenne est de 15 €.
2. Les valeurs vénales identifiées sur les sites en ligne (DVF, Patrim, MIN/Perval, Bien, etc.) livrent une valeur moyenne de 300.000 € pour un bien de type appartement de 60m².

Application à l'espèce :

1. Pour un appartement de 60m², le taux de capitalisation sur le secteur est de $((15 \text{ €/m}^2 \times 60\text{m}^2 \times 12 \text{ mois}) / 300.000 \text{ €})$, 3,6 %.
2. A l'inverse, la valeur vénale est de $(10.800 \text{ € de revenus locatifs} / 3,6 \%) = \underline{300.000 \text{ €}}$.

FAQ

Les références de location sont rares : il s'agit d'un bien pavillonnaire ?

En matière d'évaluation des biens pavillonnaires via la méthode par capitalisation, la difficulté est bien de trouver des références locatives.

Il peut alors être réalisé une recherche sur un secteur plus étendu, pour peu que les communes retenues soient comparables !

Le bien que j'évalue est une demeure d'exception : il n'existe aucune intention de location comparable ?

En effet, la méthode par capitalisation trouve ses limites quand il s'agit de réaliser l'évaluation d'un bien hors normes ou atypique : demeure d'exception, maison d'architecte, demeure bourgeoise, château, etc.

Auquel cas, la méthode est exclue : ce n'est pas grave, il existe d'autres méthodes !

Le taux de capitalisation identifié apparaît très faible ou à contrario très élevé : est-ce normal ?

Parfaitement ! Chaque secteur revêt ses propres taux de capitalisation qui illustrent le rendement moyen d'un actif immobilier.

Sur des secteurs très attractifs, le taux sera faible ($< 3\%$).

Sur des secteurs sinistrés, le taux sera élevé ($> 7\%$).

Le taux n'est jamais le même, et il convient pour chaque évaluation, chaque secteur géographique, chaque bien, de le définir !

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