



L'évaluation d'un bien résidentiel par comparaison ?

► **Méthode sol + construction**

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 d'évaluation distincte du terrain et des constructions est une « ***méthode complexe qui exige, si elle ne veut pas s'éloigner des réalités du marché, un effort d'analyse assez poussé*** ».

La problématique expertale est ainsi triple :

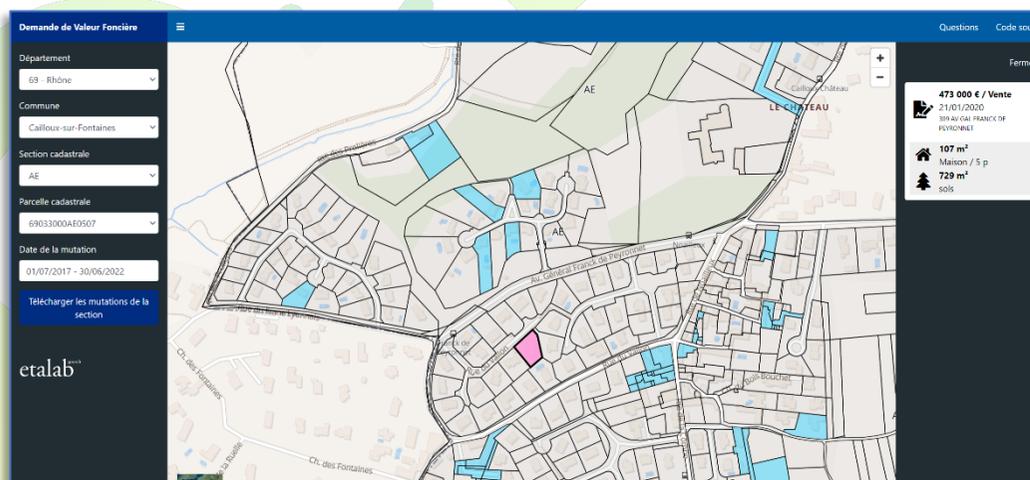
- a) Identifier des références de mutations de terrain d'assiette aux configurations semblables au bien évalué.***
- b) Maîtriser les coûts de constructions pratiqués localement.***
- c) Associer les deux valeurs ainsi obtenues en les rapprochant, pour mise en cohérence, avec les résultats des autres méthodes : par comparaison terrain-intégré & par capitalisation.***

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 \(etalab.gouv.fr\)](http://DVF.etalab.gouv.fr)).

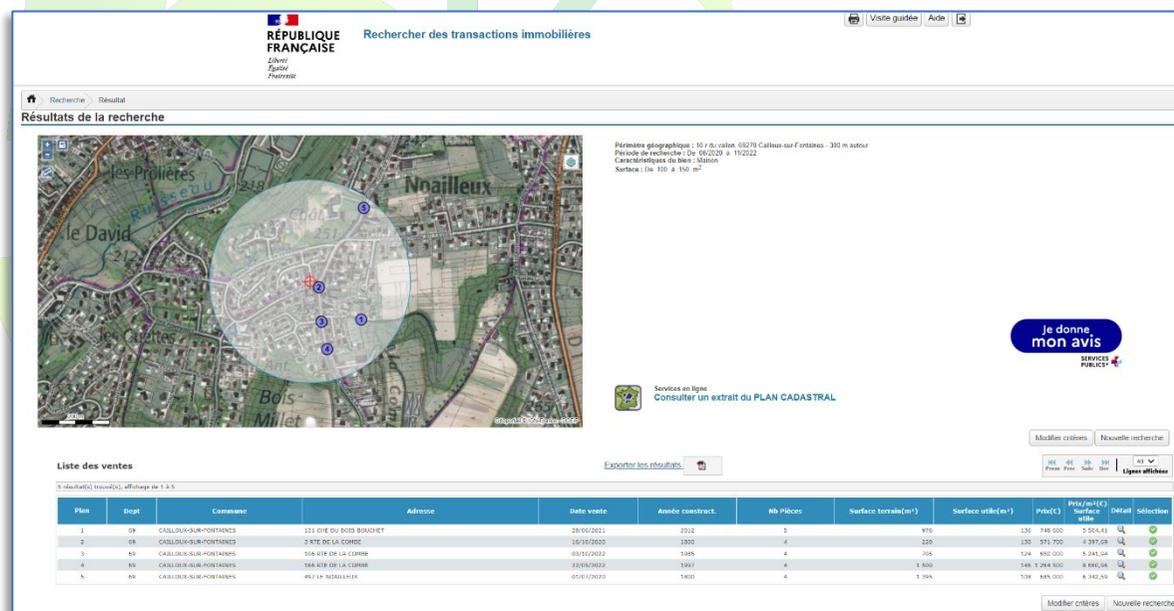
Ce site a été développé par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) en partenariat avec Etalab : il permet d'accéder aux



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 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' page on the 'www.impots.gouv.fr' portal. The page features a map of the area around Nuaillé, France, with a circular search radius centered on a specific location. To the right of the map, technical details are provided: 'Périmètre géographique : 10 r du valon 69270 Cailoux-sur-Frénaises - 300 m autour', 'Période de recherche : De 06/2020 à 11/2022', and 'Caractéristiques du bien : Maison'. Below the map, there is a 'je donne mon avis' button and a link to 'Consulter un extrait du PLAN CADASTRAL'. The main section is titled 'Liste des ventes' and contains a table with 5 results. The table columns include 'Plan', 'Dcpt', 'Commune', 'Adresse', 'Date vente', 'Année construct.', 'Nb Pièces', 'Surface terrain(m²)', 'Surface utile(m²)', 'Prix(m€) surface utile', and 'Prix(m€) surface'. The table lists five properties for sale in CAILLOUX-SUR-PORTANGES, with details such as address, sale date, construction year, number of rooms, and surface areas.

| Plan | Dcpt | Commune | Adresse | Date vente | Année construct. | Nb Pièces | Surface terrain(m ²) | Surface utile(m ²) | Prix(m€) surface utile | Prix(m€) surface |
|------|------|------------------------|-------------------------|------------|------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------|
| 1 | 69 | CAILLOUX-SUR-PORTANGES | 131 CHE DE BOIS BOUCHET | 29/01/2023 | 2012 | 5 | 910 | 130 | 148 000 | 2 264,43 |
| 2 | 69 | CAILLOUX-SUR-PORTANGES | 3 RTE DE LA COMBE | 16/01/2020 | 1990 | 4 | 220 | 130 | 271 700 | 4 281,69 |
| 3 | 69 | CAILLOUX-SUR-PORTANGES | 104 RIF DE LA COMBE | 03/01/2022 | 1985 | 4 | 795 | 124 | 455 000 | 5 241,94 |
| 4 | 69 | CAILLOUX-SUR-PORTANGES | 104 RIF DE LA COMBE | 29/01/2022 | 1997 | 4 | 5 500 | 148 | 5 264 500 | 8 862,06 |
| 5 | 69 | CAILLOUX-SUR-PORTANGES | 497 LE MOULIN DU | 05/01/2020 | 1800 | 4 | 1 765 | 108 | 685 000 | 8 342,56 |

→ Les sites des Notaires

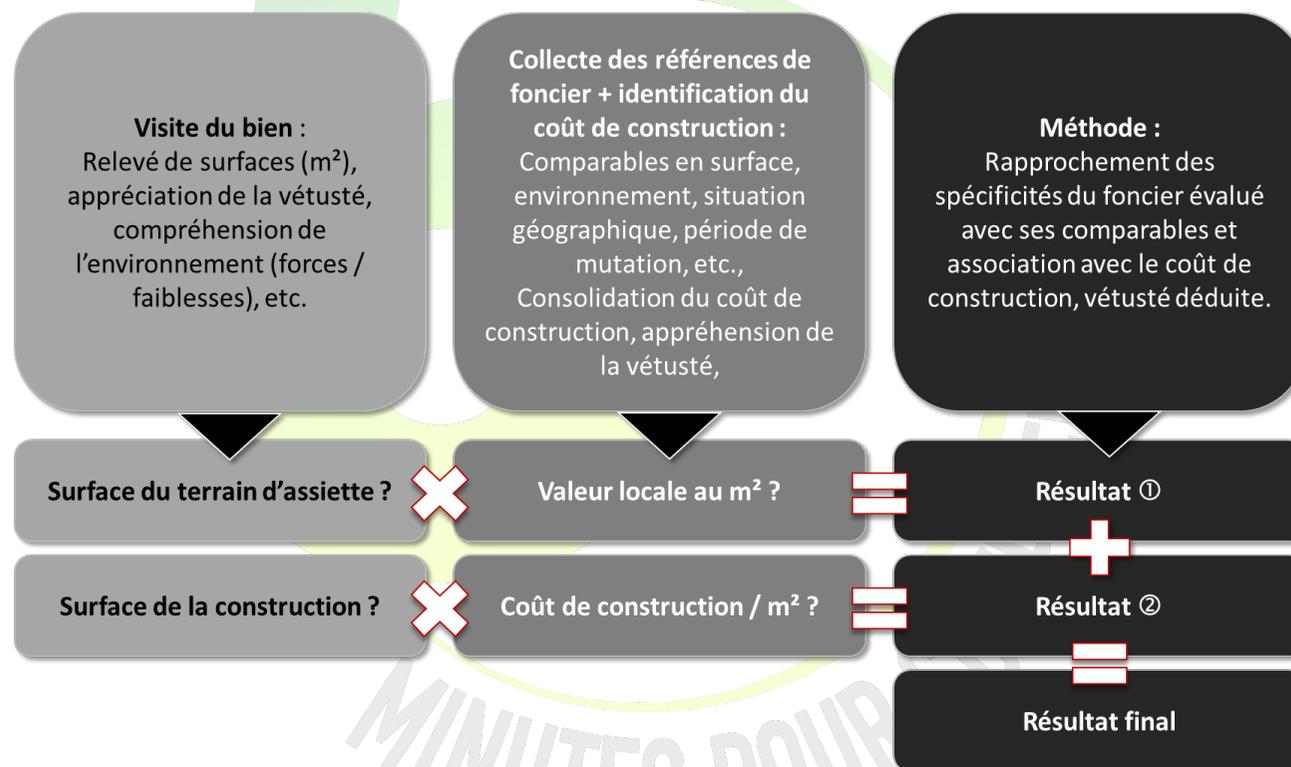
Le notariat dispose de ses propres bases de données :

- 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.

MINUTES POUR COMPRENDRE

La méthode

Valeur du bien selon méthode « sol + construction(s) » =
Valeur du terrain d'assiette +
valeur de(s) construction(s), vétusté déduite



Exemple :

Construction :

1. On identifie la surface pondérée du bien évalué, soit 135m² p.
2. Le coût de construction à neuf est de 1500 €/m² p.
3. La vétusté relevée est de 20 %.

Terrain d'assiette (600m²) :

- Les références sur le secteur font apparaître une valeur de 200 €/m².

Application à l'espèce :

➔ Le terrain d'assiette du bien évalué est de $600\text{m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 =$ 120.000 €.

On associe ensuite la valeur de la construction ($(135\text{m}^2 \text{ p.} \times 1500 \text{ €/m}^2) \times 0,8$) pour 162.000 €.

➤ **La somme des deux résultats est de 282.000 €.**

FAQ

Les coûts de construction sont inconnus sur le secteur ?

Un expert-évaluateur est amené à se déplacer sur des territoires vastes, au quatre coins de la France.

Il ne maîtrise pas *à priori* les coûts de construction, pour l'ensemble des localisations étudiées.

Aussi, il convient de se renseigner auprès de professionnels locaux, des clients eux-mêmes (cas des constructions récentes), des économistes.

Aussi, cette méthode est une méthode de recoupement et la détermination du coût de construction peut se faire à rebours en fonction des résultats obtenus d'autres méthodes !

Comment appréhender la vétusté des constructions ?

Le support de formation du CFEI[®] livre un vétustomètre qui décompose la construction globale en 17 corps d'état distincts. En sus, il est possible de raisonner en coût de travaux au m² ou encore de façon global, par retour d'expérience ou sur devis !

Le bien évalué est totalement atypique ?

Alors il convient de le rapprocher de typologies constructives similaires.

Si le bien est d'exception, alors le coût de construction sera plafonné au maximum, car certains biens ne peuvent pas être reconstruits à l'identique : demeures d'exception, bourgeoise, châteaux, etc. !

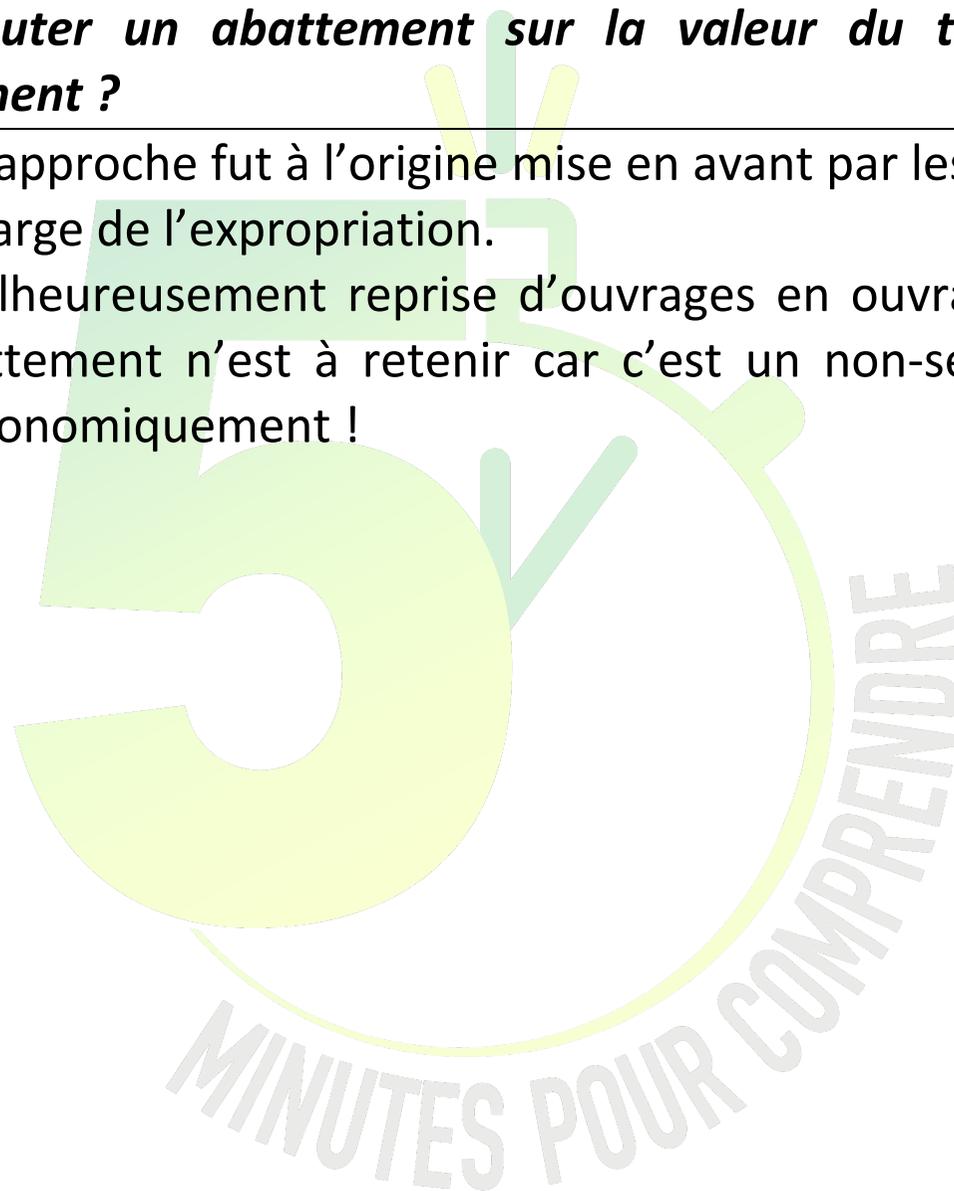
Les mutations de terrain sont inexistantes sur le secteur ?

Alors, il sera nécessaire d'élargir le périmètre de recherche à des communes plus ou moins avoisinantes !

Dois-je ajouter un abattement sur la valeur du terrain pour encombrement ?

Non. Cette approche fut à l'origine mise en avant par les services de l'Etat en charge de l'expropriation.

Elle est malheureusement reprise d'ouvrages en ouvrages, à tort. Aucun abattement n'est à retenir car c'est un non-sens de plus, injustifié économiquement !



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