

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|------------|---|----|
| | Avertissement | IX |
| | Remerciements | XI |
| Chapitre 1 | Introduction | 1 |
| Chapitre 2 | Prix, valeurs et méthodes d'estimation | 11 |
| | 2.1 Les prix | 11 |
| | 2.2 Les alternatives des acteurs | 14 |
| | 2.3 Les prix équivalents | 16 |
| | 2.3.1 Les prix équivalents pour l'acheteur usager .. | 16 |
| | 2.3.2 Les prix équivalents pour l'acheteur investisseur | 22 |
| | 2.3.3 Des acheteurs aux motifs particuliers | 28 |
| | 2.3.4 Les prix équivalents pour le propriétaire investisseur | 28 |
| | 2.3.5 Les prix équivalents pour le propriétaire usager | 30 |
| | 2.4 En résumé | 31 |
| Chapitre 3 | Comparaison avec d'autres immeubles proposés à l'achat | 33 |
| | 3.1 Choisir des biens assez semblables | 35 |
| | 3.2 Imaginer des travaux éliminant les différences | 37 |
| | 3.3 Tenir compte des différences de qualité | 37 |
| | 3.3.1 Corrections simples | 37 |
| | 3.3.2 Une analyse multicritère | 38 |
| | 3.4 Utiliser le multiplicateur du revenu | 40 |
| | 3.5 En résumé | 41 |

| | | |
|-------------------|--|------------|
| Chapitre 4 | Estimation du prix à partir des revenus | 43 |
| 4.1 | Rendement et valeur actuelle | 44 |
| 4.1.1 | Fonds et cash-flow libre | 44 |
| 4.1.2 | Taux de rendement et taux d'actualisation | 46 |
| 4.1.3 | Actualisation des cash-flows libres | 47 |
| 4.1.4 | Prise en compte de l'incertitude | 49 |
| 4.2 | Simplifier l'actualisation des cash-flows en les capitalisant | 50 |
| 4.3 | Période d'actualisation et horizon d'investissement | 52 |
| 4.4 | Comment prévoir les cash-flows? | 54 |
| 4.4.1 | Cash-flows de l'investisseur | 54 |
| 4.4.2 | Cash-flows de l'usager | 55 |
| 4.4.3 | Les sorties de liquidités en détail | 56 |
| 4.4.4 | Les entrées de liquidités en détail | 64 |
| 4.5 | Le mystère du taux d'actualisation | 66 |
| 4.5.1 | Taux d'intérêt et taux de rendement | 67 |
| 4.5.2 | Taux nominal et taux réel | 68 |
| 4.5.3 | La relation entre risque et rendement | 69 |
| 4.5.4 | La fixation du taux d'actualisation | 73 |
| 4.5.5 | Le taux de capitalisation | 80 |
| 4.6 | Et si la croissance était linéaire? | 82 |
| 4.7 | En résumé | 84 |
| Chapitre 5 | Le coût de production d'un immeuble semblable | 85 |
| 5.1 | Le prix probable du terrain | 92 |
| 5.1.1 | Le prix du terrain selon les données du marché | 92 |
| 5.1.2 | Le prix du terrain par déduction | 94 |
| 5.2 | Le prix de l'ouvrage | 95 |
| 5.2.1 | Le prix de revient de construction | 95 |
| 5.2.2 | La vétusté | 97 |
| 5.2.3 | L'obsolescence | 100 |
| 5.3 | Autres éléments à prendre en compte | 102 |
| 5.3.1 | La disponibilité immédiate | 102 |
| 5.3.2 | Les coûts de gestion et les risques | 103 |
| 5.3.3 | La liberté de conception | 104 |
| 5.3.4 | Un ouvrage qui ne peut plus être reconstruit | 104 |
| 5.4 | Le prix équivalent | 105 |
| 5.5 | En résumé | 105 |
| Chapitre 6 | La formation du prix payé et sa prévision | 107 |
| 6.1 | Des prix équivalents au prix acceptable | 107 |
| 6.2 | Le processus d'échange qui conduit au prix payé | 108 |
| 6.2.1 | Du prix acceptable au prix d'exercice | 108 |
| 6.2.2 | Des prix d'exercice au prix payé | 112 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 6.2.3 | L'incidence des alternatives sur le prix payé . . . | 113 |
| 6.2.4 | La loi du marché | 114 |
| 6.3 | Prix probable et valeur vénale | 114 |
| 6.3.1 | Une diversité de prix probables possibles . . . | 114 |
| 6.3.2 | Prendre en compte ou non le point de vue du propriétaire | 115 |
| 6.3.3 | Le prix probable peut être estimé directement ou indirectement | 116 |
| 6.4 | En résumé | 117 |
| Chapitre 7 | Estimation directe du prix probable | 119 |
| 7.1 | La comparaison immédiate | 122 |
| 7.2 | Ajustement sur les caractéristiques | 126 |
| 7.2.1 | Ajustement sur une seule caractéristique . . . | 126 |
| 7.2.2 | Ajustement sur plusieurs caractéristiques . . . | 129 |
| 7.3 | Le multiplicateur du revenu | 130 |
| 7.4 | Indexation d'un prix antérieur du bien | 137 |
| 7.5 | Le prix probable par comparaison directe | 140 |
| 7.6 | En résumé | 141 |
| Chapitre 8 | L'estimation indirecte du prix probable | 143 |
| 8.1 | Identifier les types d'acheteurs potentiels | 144 |
| 8.2 | Etablir les comparaisons appropriées | 145 |
| 8.3 | Reproduire le raisonnement des acteurs | 147 |
| 8.4 | La méthode des classes de centralité | 153 |
| 8.5 | Prendre en compte l'état du marché | 157 |
| 8.6 | En résumé | 159 |
| Chapitre 9 | La synthèse de l'expert | 161 |
| 9.1 | La synthèse de l'expert-conseil | 162 |
| 9.2 | La synthèse de l'expert-estimateur | 164 |
| 9.3 | La conclusion de l'expert | 169 |
| 9.4 | En résumé | 171 |
| Chapitre 10 | Conclusion en dix thèses pour évaluer un bien | 173 |
| Annexe 1 | Valeurs de référence (en Suisse) | 181 |
| Annexe 2 | Introduction aux calculs financiers | 189 |
| Annexe 3 | Cas pratique | 197 |
| | Lexique | 213 |
| | Bibliographie | 219 |