



# Module de formation.

## LES INSTRUMENTS D'ANALYSES.

- Définition d'une valeur.
- Incidence foncière.
- Zones de construction.
- Cube SIA.
- Vétusté.
- Méthode hédoniste.



# Valeurs au choix ?

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

## Valeur intrinsèque

Valeur de rendement

Valeur vénale

Valeur de gage

Valeur d'assurance

Valeur successorale

Valeur fiscale

Valeur résiduelle

Valeur d'amateur

Valeur de réalisation

Valeur à neuf

etc....



# Donner une valeur c'est répondre à une question.

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Quel prix puis-je offrir ?
  - Le point de vue de l'acquéreur.
- Quel prix puis-je vendre ?
  - Le point de vue du vendeur.
- Quel prix dois-je vendre ?
  - Le point de vue du..."débiteur"
- Quel prix puis-je retenir ?
  - Le point de vue du créancier-gagiste.



# Définition

## VALEUR VENALE

C'est le montant qui peut être payé par un **acquéreur non obligé** d'acheter à un **propriétaire non obligé** de vendre.

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

Une VALEUR VENALE présuppose que l'objet est offert sur un marché où agissent un nombre suffisant d'acheteurs potentiels



# Définition

## VALEUR VENALE

C'est le montant qui peut être payé par un **acquéreur non obligé** d'acheter à un **propriétaire non obligé** de vendre.

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

Une VALEUR VENALE présuppose que l'objet est offert sur un marché où agissent un nombre suffisant d'acheteurs potentiels



# Formation d'un prix

Statistiques

Spécificités

Articulations

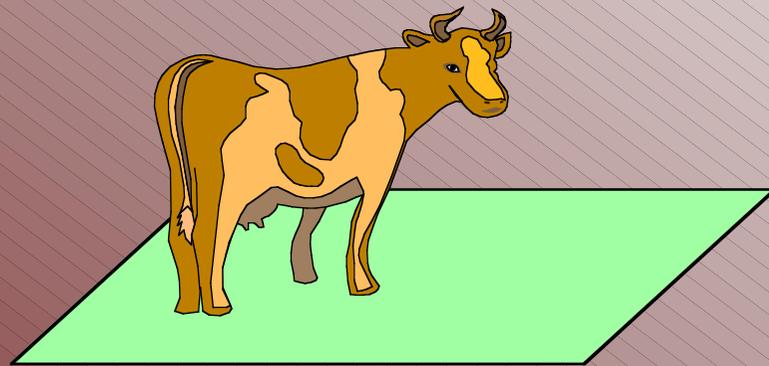
Évaluations

Le terrain

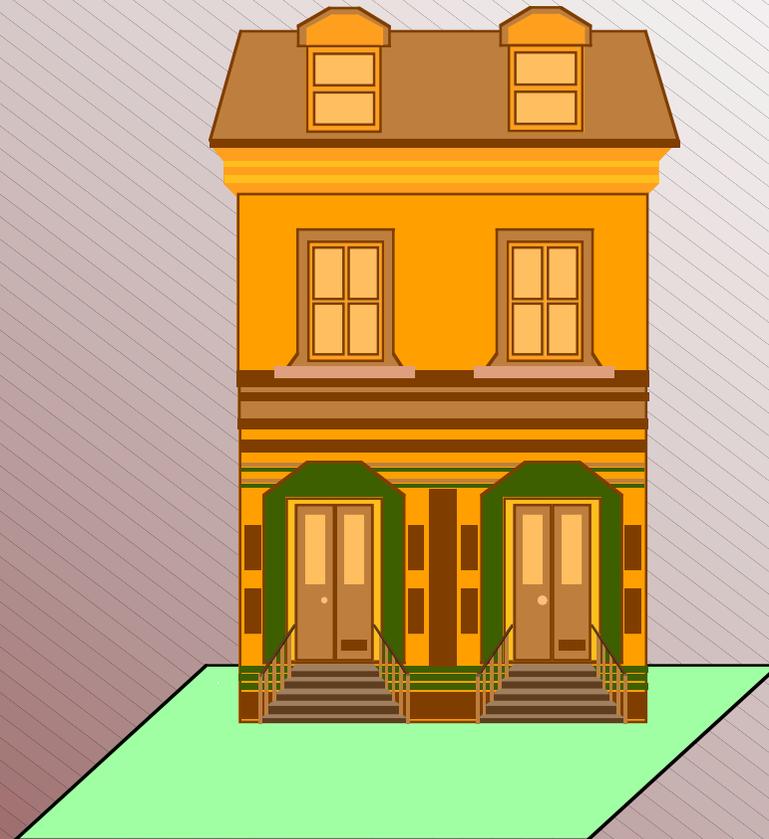




# Le terrain



1 m<sup>2</sup> à .....





# L'indice d'utilisation du sol

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le facteur résultant de la division :

$$\frac{\text{surface brute de plancher}}{\text{surface du terrain}}$$

- Anciennement on parlait de coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui se confondait trop facilement avec le coeff. d'occupation du sol (COS)



## Pour une villa jumelle de 120 m<sup>2</sup> SBP

Statistiques

Terrain estimé  
correspondant au  
terrain nécessaire  
avec IUS de 0.25

Terrain de seulement 400 m<sup>2</sup>  
=>  $120 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 =$   
IUS de 0.3

Spécificités

$4 \times 120 \text{ m}^2 =$

$300.- \times 0.30/0.25 = 360.-$

480 m<sup>2</sup>

Articulations

$480 \text{ m}^2 \times 300.-$   
 $= 144'000.-$

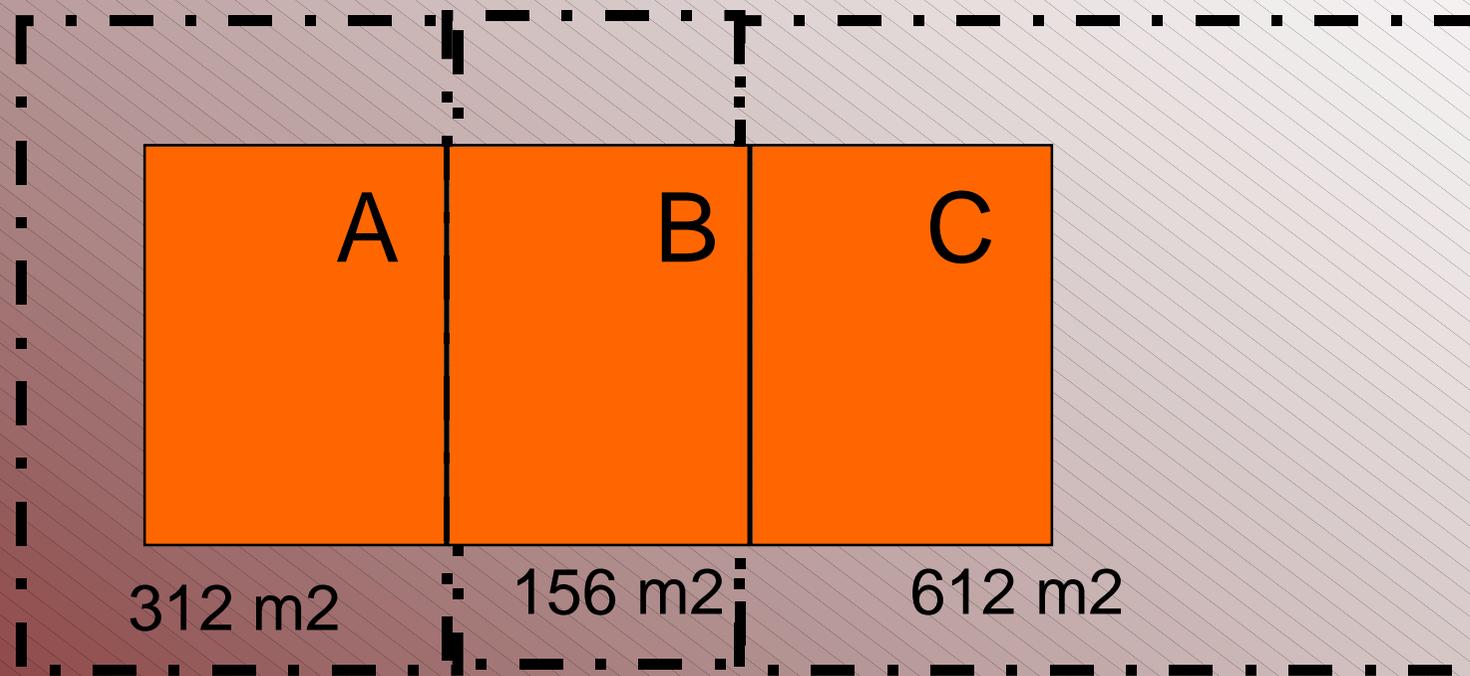
$400 \text{ m}^2 \times 360.-$   
 $= 144'000.-$

Évaluations



# Exemple

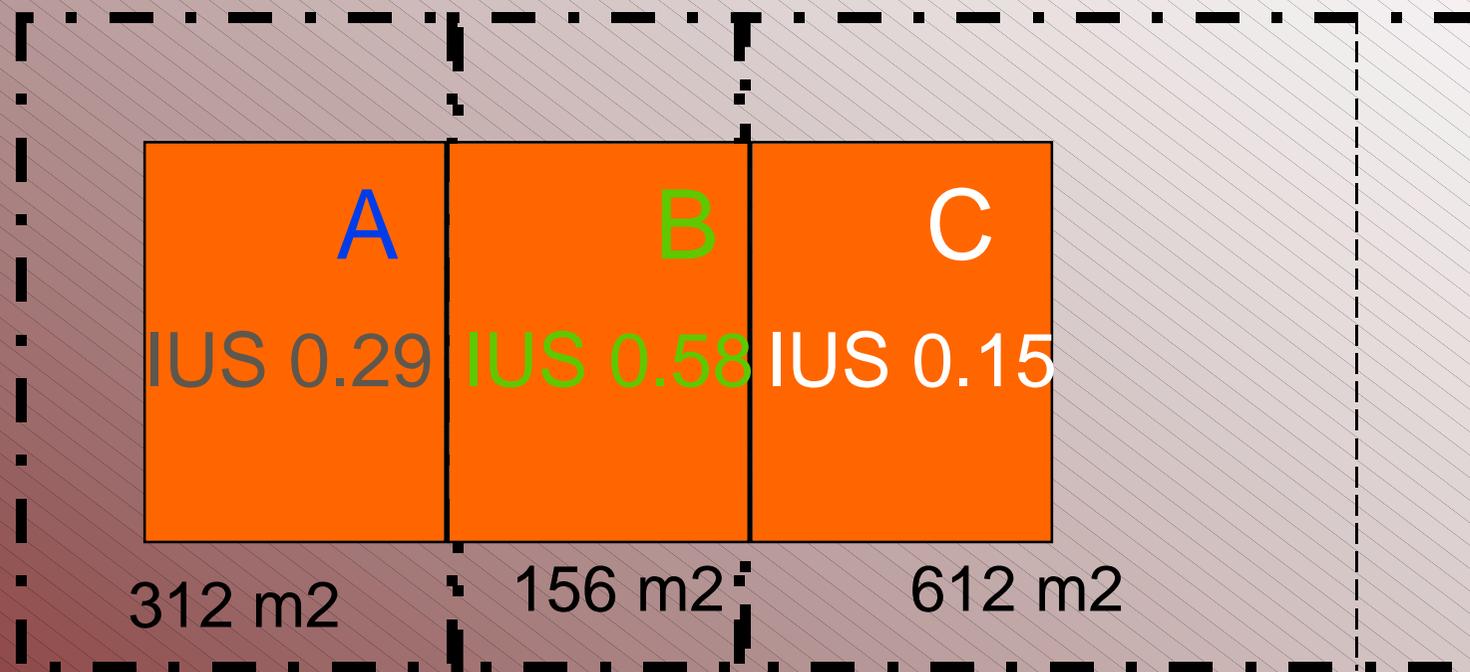
3 villas de 60 m<sup>2</sup> au sol et 30 m<sup>2</sup> au premier étage





# Exemple

3 villas de 60 m<sup>2</sup> au sol et 30 m<sup>2</sup> au premier étage





# Zones de construction

Statistiques

Immeubles

Villas

Spécificités

Agricole

Articulations

Évaluations



# La loi sur l'aménagement du territoire.

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- LaLAT
  - Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire L1.30
- Titre III
  - Affectation du sol
    - zones ordinaires
    - zones de développement
    - zones protégées



# Les zones ordinaires

## Statistiques

## Spécificités

## Articulations

## Évaluations

- 1ère, 2ème et 3ème zones
  - Urbaine, destinées aux grandes maisons.
- 4ème zone
  - Villageoise, destinée aux maisons d'habitation comprenant plusieurs logements (en principe).
- 5ème zone
  - Zone résidentielle destinée aux villas.



# Les zones de développement

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Toute zone ordinaire (primaire) peut être convertie en zone de développement.
- Dans ces zones, l'Etat contrôle les prix de transaction
- La parcelle porte automatiquement une mention de préemption de la commune et de l'Etat.



# Les autres zones ordinaires

Statistiques

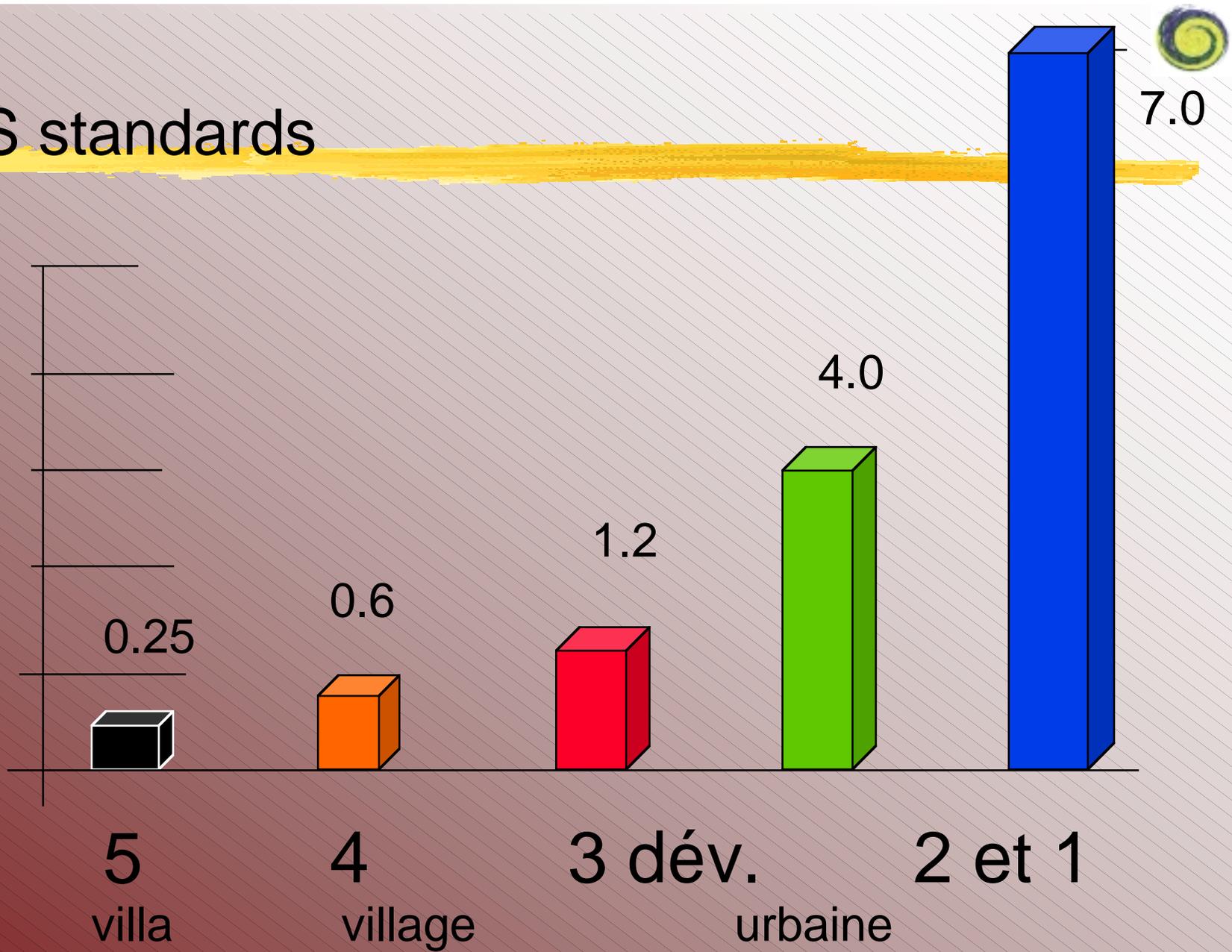
Spécificités

Articulations

Évaluations

- Zone industrielles et artisanales
- Zone ferroviaire
- Zone aéroportuaire
- Zone agricole
- Zone de bois et forêts
- Zones de verdure et de délasserment

# IUS standards





# Constructions

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Loi sur les constructions et installations diverses.
  - Zone villa IUS = 0.2
  - Zone village et immeubles selon gabarit.



# Propriétés individuelles

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Biens de jouissance.
  - $\neq$  objet de rendement.
  - $\neq$  densité élevée.
  - $\neq$  utilitaire.



# Propriétés individuelles

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Valeur intrinsèque.
  - Terrain (foncier)
  - + Construction (s)
  - + Accessoires.
  - - *Vétusté*.



# Propriétés individuelles

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Transactions récentes.
- Projet conforme aux demandes du marché.
- Réduction pour matériaux et formes originales.



# Facteurs de dévalorisation

Statistiques

Contraintes physiques

Spécificités

Contraintes foncières

Articulations

Contraintes légales

Évaluations



# Contraintes physiques

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Nuisances sonores
- Autres nuisances
- Ombre portée des autres bâtiments
- Arbres



# Contraintes foncières et légales

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Droits de restriction de propriété (usufruit, d'habitation d'usage etc..)
- Zone de développement.
- Distances à constructions et distances à végétation ou cour d'eau.
- Zones réservées.



# Cube SIA

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations



# Vétusté



Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations



# Méthode hédoniste

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations