

# Module de formation



- ✓ Appréciation des valeurs
- ✓ Méthodes d'analyses



# Les différentes analyses

★ Appréciation

Rendement

Valorisation

- ✓ Villas et appartements.
- ✓ Immeubles de rendement.
- ✓ Immeubles industriels.



# Les villas

★ Appréciation

Rendement

Valorisation

- Sont des biens de « jouissance ».
- Sont appréciées
  - par VI et VRt et VG.
  - par la méthode hédoniste.



# Les villas.

Appréciation

Rendement

Valorisation

- L'incidence foncière maximale est de 50 à 60 %.
  - Pour IUS standard.
- Le terrain non valorisé est pris en compte selon son potentiel.



# Les villas (locations)

★ Appréciation

★ Rendement

Valorisation

## Standard

- FS 350 à FS 400 par m2.
- 9'000 à 10'000 par pce.

## Supérieur

- FS 400 à FS 500 par m2.
- 11'000 à 15'000 par pce.

# Le marché des villas

	500 à 800/m	800 à 1'200/m	1'200 à 2'000/m	> 2'000/m
Revenu	< 100/m	100 à 150/m	150 à 200/m	>300/m
Demande Évolution	Forte Stable	Moyenne Stable	Moyenne En baisse	Forte Stable
Offre Évolution	Moyenne En baisse	Moyenne En baisse	Faible Stable	Faible Stable

# Appartements en PPE

$$P_U = \frac{P_T \cdot I_{US}}{0/00PPE} + (P_B \cdot S_U \cdot H_U \cdot I_{pc} \cdot I_E)$$

$P_T$  = prix du terrain IUS standard.

$P_B$  = prix du m<sup>3</sup>

$S_U$  = surface de l'unité d'étage

$H_U$  = hauteur d'étage

$I_{pc}$  = indice parties communes (1,5 à 1,6)

$I_E$  = indice d'étage (1,0=4<sup>e</sup>, 0,8 = rez)



# Immeubles locatifs.

Appréciation



Rendement

Valorisation

- Sont des biens de rendement.
- La VI est calculée pour vérifier une concordance de valeurs.
- Le rendement est prédominant.





# Immeubles locatifs.

Appréciation



Rendement

Valorisation

- Le taux de capitalisation représente le rendement attendu pour une rente perpétuelle.
- Rendement d'un placement sûr + prime de risque.



# Immeubles locatifs.

## Prime de risque.

Appréciation

- Défauts physiques.

- Risque foncier.

- Risque de marché.

- Stockage, décote.

- Risque locatif.

- Risque financier

- Variations hypothécaires.

★ Rendement

Valorisation



# Le taux de rendement requis (TRR).

Appréciation

FE, 80 % à 5 % = 4,0 %

FP, 20 % à 10 % = 2,0 %



Rendement

WACC = 6,0 %

Weighed average cost of capital.

Valorisation

- PRIME DE RISQUE =  
1,75%, soit  
(4,25% + 1,75%) = 6,0%



# Immeubles locatifs

Appréciation

- Le rendement est la somme des flux financiers futurs.



Rendement

Valorisation

	An 1	An2	An3
RL	100	100	100
Charges	20	18	22
	<b>80</b>	<b>82</b>	<b>78</b>



# Actualisation

Appréciation

- L'actualisation a pour but de prendre en compte le TRR.



Rendement

$$VA = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Valorisation

	An 1	An2	An3
RL	100	100	100
Charges	20	18	22
	<b>80</b>	<b>82</b>	<b>78</b>
<b>VA@6%</b>	0,943	0,890	0,840



# Méthode DCF

Appréciation

La somme des flux actualisés représente la valeur actuelle nette (VAN)



Rendement

Valorisation

$$VAN = \sum_0^n \frac{RL_n}{(1+i)^n} + \frac{VF}{(1+i)^n}$$



# Classes de centralité

Appréciation

- Elle permet d'apprécier le rendement locatif.

Rendement

- De comparer.

Valorisation

- De déterminer l'incidence foncière.





# Classes de centralité

Appréciation

Rendement

Valorisation



Pour les arcades

8

6





# Loyers

Appréciation

✓ Il est indispensable d'apprécier les baux.



Rendement

Valorisation

Centralité	5	6	8
	G. Favon Versonnex	Rd Pt Plainpalais	R. Basses En l'Île



# Loyers commerciaux

Le niveau des baux admissibles.

Appréciation



Rendement

Valorisation

	5	6	8
Arcades 300 à 500		500 à 750	750 à 1000
Bureaux 350 à 550		550 à 700	700 à 1000

# Loyer des logements

Equip.	-	0	+
Surf.	22 à 24 m <sup>2</sup> /pce	24 à 26 m <sup>2</sup> /pce	26 à 28 m <sup>2</sup> /pce
Frs/pce	3'500	6'000	8'000
Frs /m <sup>2</sup>	140 à 160	230 à 250	280 à 310

Centralité de 4 à 6

# Loyer des logements

Equip.	-	0	+
Surf.	22 à 24 m <sup>2</sup> /pce	24 à 26 m <sup>2</sup> /pce	26 à 28 m <sup>2</sup> /pce
Frs/pce	---	9'000	11'000
Frs /m <sup>2</sup>	---	350 à 375	400 à 425

Centralité de 6 à 8