



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

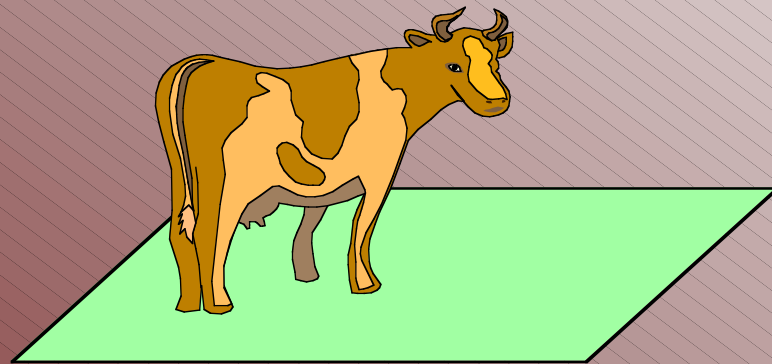
Évaluations

Le terrain

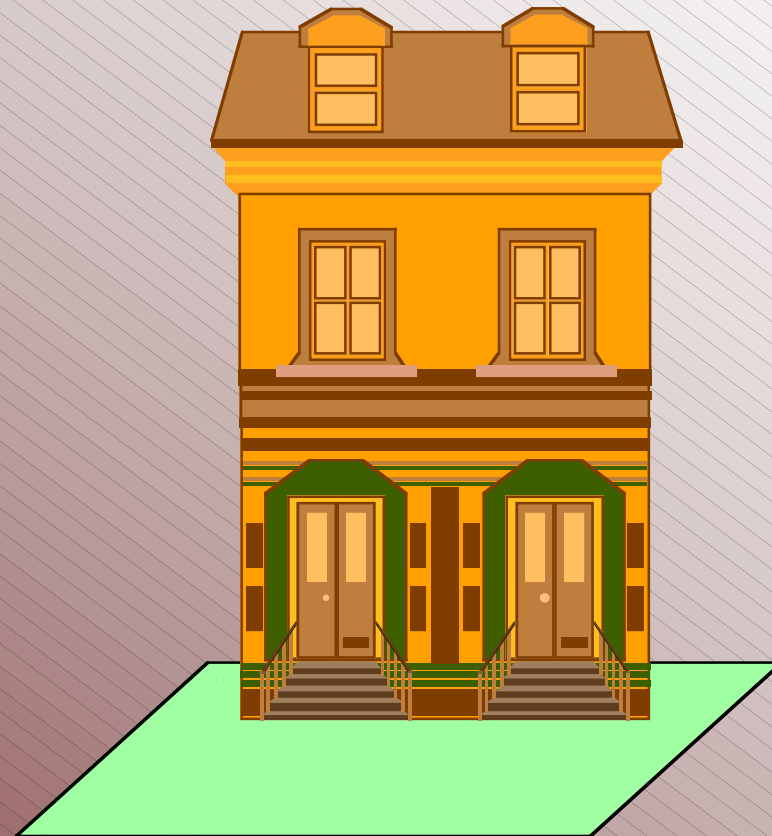




Le terrain



1 m² 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 m² SBP

Statistiques

Terrain estimé
correspondant au
terrain nécessaire
avec IUS de 0.25

Terrain de seulement 400 m²
=> $120 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 =$
IUS de 0.3

Spécificités

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

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

480 m²

Articulations

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

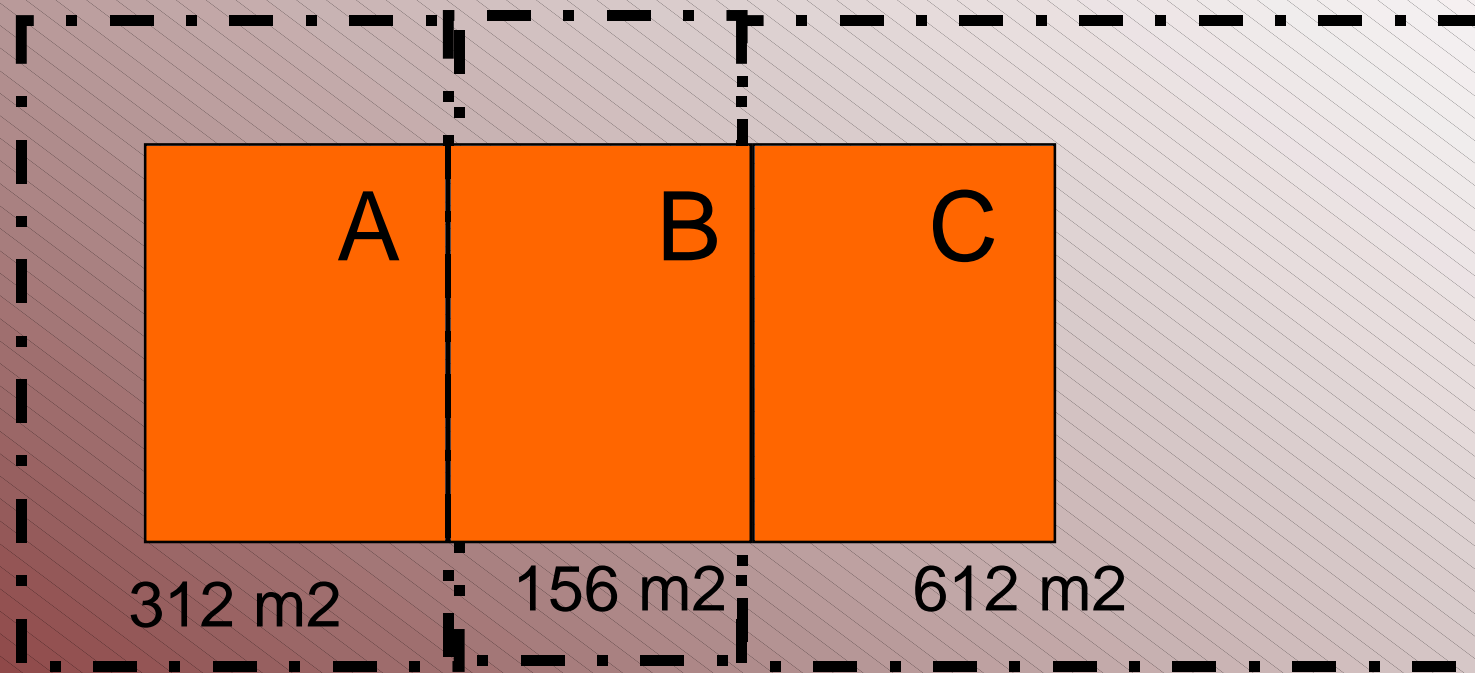
$400 \text{ m}^2 \times 360.-$
 $= 144'000.-$

Évaluations



Exemple

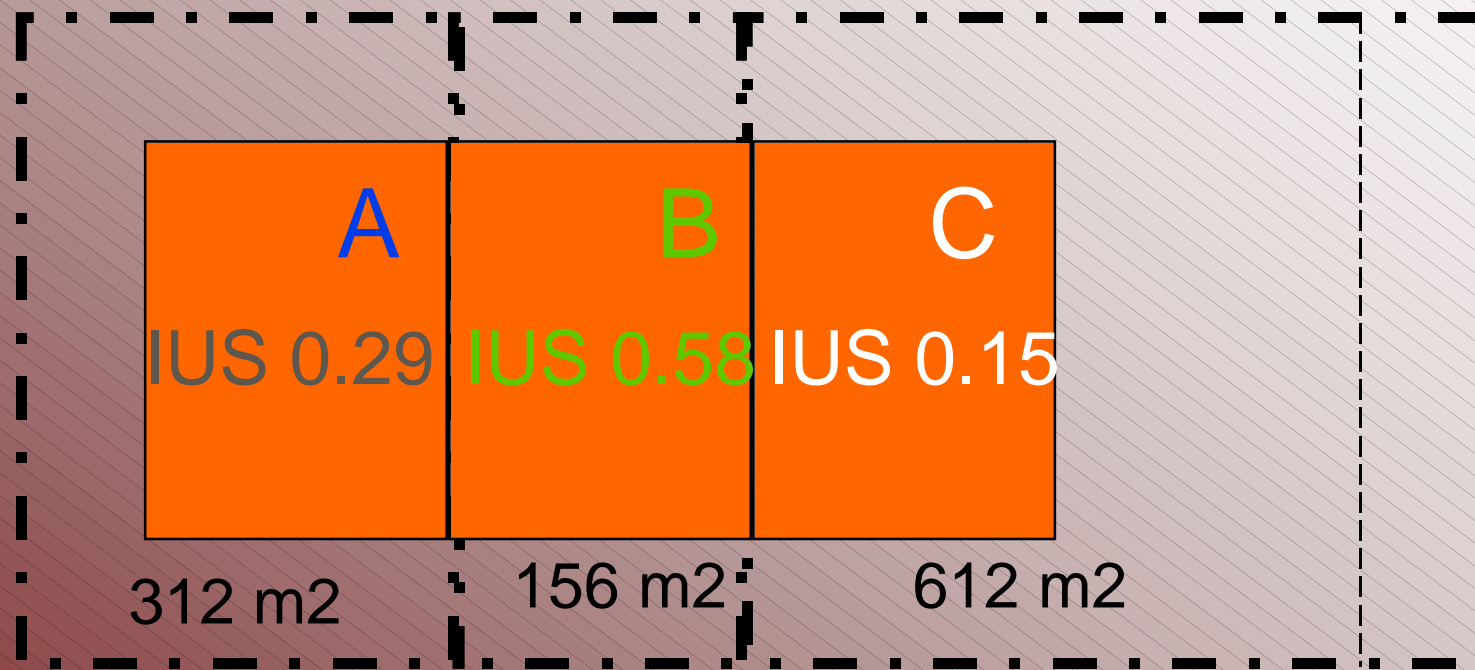
3 villas de 60 m² au sol et 30 m² au premier étage





Exemple

3 villas de 60 m² au sol et 30 m² 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

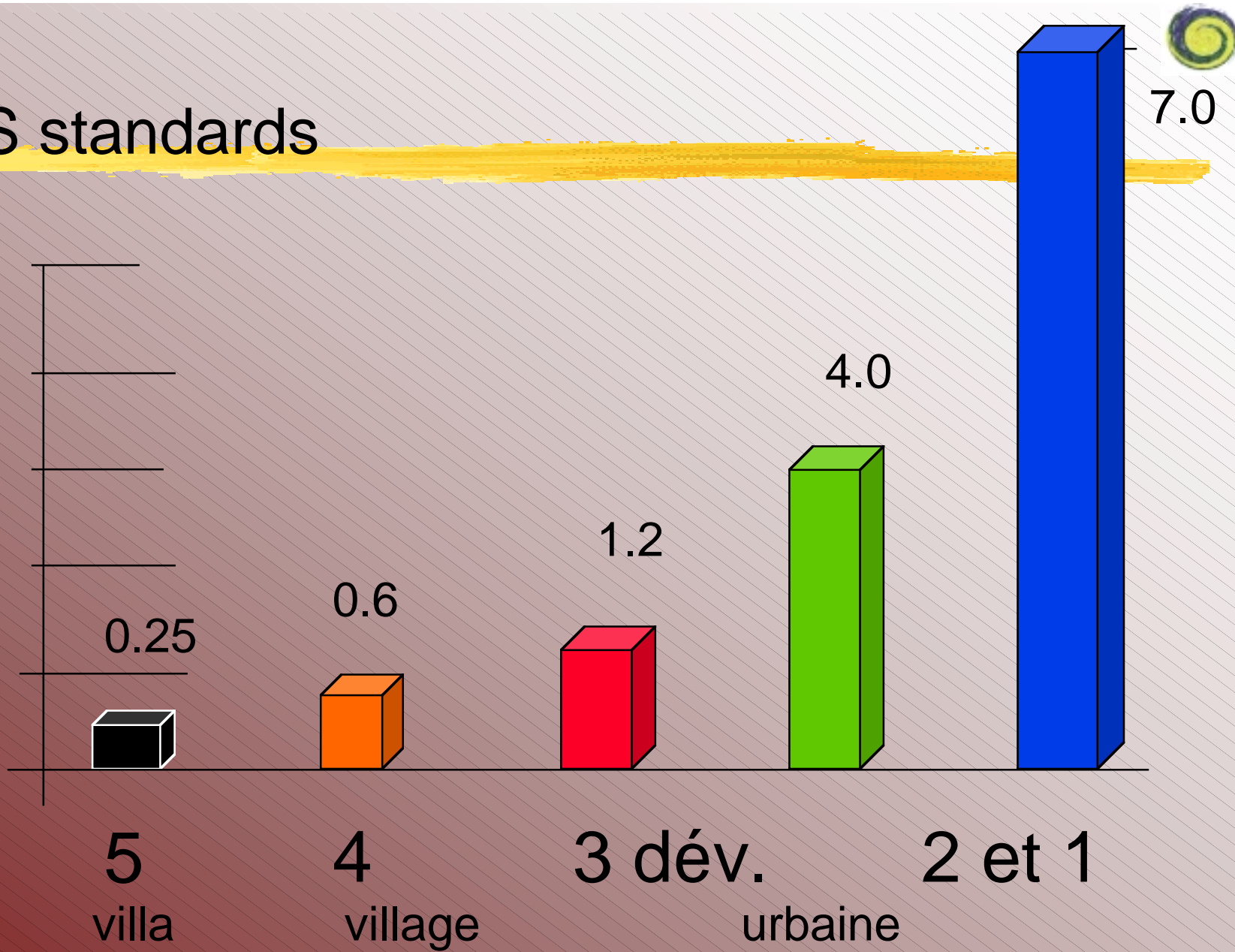
Spécificités

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