

Expertise immobilière : L'Art de choisir la bonne méthode.

Pour l'expertise de la valeur vénale des biens immobiliers, l'expert dispose de plusieurs méthodes. Le choix de la méthode dépendra de la nature de l'actif, de son usage et du marché dans lequel il s'inscrit.

Parmi celles-ci certaines couvrent une grande majorité des expertises en valeur vénale. Il s'agit de la méthode par comparaison, la méthode par le revenu, capitalisation et l'actualisation des cash-flows (DCF discounted cash flows).

Si l'actif si prête, il sera préférable de procéder au choix d'au moins deux méthodes, l'usage professionnel veut de croiser les méthodes, ce qui permet à l'expert de conforter son résultat.



Les méthodes d'évaluation

La méthode par comparaison consiste à comparer le bien à des actifs immobiliers comparables ou les plus proches, déjà vendus dans le même secteur en s'appuyant sur des points de référence les plus récents possible. Lorsque l'expert immobilier fait face à un marché étroit en matière de transactions, disposer d'éléments de comparaison peut parfois se révéler compliqué.

La méthode par capitalisation consiste à capitaliser un revenu considéré à un taux adapté. Cette méthode s'appuie sur un loyer constaté et/ou potentiel, et sur un taux de rendement en référence au marché de l'investissement.

En ce qui concerne les DCF, cette méthode permet de raconter de manière explicite l'avenir d'un actif, d'établir un scénario, la stratégie qui serait envisagée par un investisseur. C'est une méthode d'expertise qui implique qu'un bien ne vaut que pour les flux futurs de trésorerie qu'il est capable de générer.

Elle consiste à projeter, les loyers avec hypothèses de vacances, renouvellement, nouveaux baux..., les charges, honoraires de commercialisation et travaux sur une durée déterminée. Une valeur de terminale appelée aussi valeur de revente, résiduelle ou de sortie généralement déterminée par la capitalisation d'un « loyer net de sortie » via un « taux de rendement de sortie » les projections des différents postes de revenu et de charge sont ensuite actualisées avec un taux d'actualisation approprié à ramener des valeurs futures à une valeur actuelle à la date d'évaluation.



Les méthodes d'estimation dites « professionnelles » sont imposées pour des biens dits monovalents tels que les hôtels, cliniques, cinémas, EHPAD, etc.

La pratique professionnelle a dégagé des méthodes spécifiques permettant de définir la valeur vénale de ces biens comme la méthode hôtelière.

En conclusion,

L'expertise de la valeur vénale des biens immobiliers requiert une sélection méticuleuse parmi diverses méthodes disponibles.

Le choix se fonde sur la nature du bien, son utilisation et les dynamiques du marché...

Ces pratiques, cruciales pour des biens spécialisés, témoignent de l'évolution constante de l'expertise immobilière et une formation permanente des experts en évaluation immobilière.