



## **DESCRIPTION ET CARACTÉRISTIQUES DU MODULE**

---

<b>Référence :</b>	Module 15
<b>Intitulé :</b>	Estimation et valeurs
<b>Professeur :</b>	Frédéric Herreras
<b>Durée :</b>	20 heures
<b>Crédit ECTS :</b>	3 crédits ECTS
<b>Année :</b>	2 <sup>e</sup> année du Master
<b>Semestre :</b>	Semestre 2 (printemps)
<b>Prérequis :</b>	Droit des constructions et du logement Aspects financiers de l'immobilier Architecture, planification et urbanisme

### **Présentation :**

L'immobilier est examiné sous l'angle de ses différents aspects économiques. Après un survol de la formation des prix au travers de l'offre et de la demande, il sera démontré l'influence de certaines contraintes légales ou administratives sur la valeur des biens immobiliers.

Le coût d'un bien n'est pas forcément équivalent à sa valeur. Les trois principales approches de détermination de la valeur immobilière sont abordées en détail : prix de revient du terrain et de la construction avec la valeur intrinsèque, valeur de rendement et ses différentes composantes ainsi que le suivi des prix du marché par la méthode comparative.

La valeur d'un immeuble est souvent déterminée à un moment donné, mais il est important de saisir la fugacité de cette appréciation ainsi que les facteurs susceptibles de modifier son évolution.

Par différents exemples, les étudiants seront amenés à utiliser les outils nécessaires à l'établissement d'une estimation immobilière. Ce processus a pour but de les rendre capables de procéder à une analyse critique d'un rapport d'expertise. Il n'est donc pas question de former des experts mais de bien sensibiliser de futurs mandants aux points clés d'un rapport d'estimation et de leur montrer que l'estimation immobilière implique de larges connaissances issues de tous les métiers de l'immobilier. Dès lors, l'accent sera mis sur la rigueur et la méthode à suivre pour obtenir un rapport fondé sur une démarche irréprochable.

### **Objectifs pédagogiques :**

Compréhension des bases de formation des prix et acquisition des principaux outils d'analyse des valeurs immobilières.



### Résultats d'enseignement attendus :

Synthèse et mise en pratique des différentes notions acquises grâce aux cours pré requis, mise en lumière de l'influence économique des différentes contraintes et législations régissant le domaine immobilier.

Apprendre à mandater clairement un expert et à interpréter de manière critique son rapport d'expertise immobilière.

### Format de l'examen :

Examen écrit de 4 heures

### Plan de cours :

#### CHAPITRE : INTRODUCTION

- 1.1 Environnement économique et social
- 1.2 Notion d'économie politique
- 1.3 Acteurs et utilisateurs
- 1.4 Marché immobilier

#### CHAPITRE II : LES PLACEMENTS EN IMMOBILIER

- 2.1 La pleine propriété
- 2.2 La propriété indirecte
- 2.3 Évolution et tendances
- 2.4 Investisseurs institutionnels

#### CHAPITRE III : L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

- 3.1 Mandants
- 3.2 Déroulement type d'une estimation
- 3.3 Formulation du mandat
- 3.4 Honoraires
- 3.5 Recherche et étude des données
- 3.6 Objets du mandat
- 3.7 Contenu de l'expertise
- 3.8 Les pièces nécessaires à l'expertise
- 3.9 La visite
- 3.10 L'expert immobilier

#### CHAPITRE IV : LES VALEURS

- 4.1 Préambule
- 4.2 Méthodes
  - 4.2.1 Valeur vénale – Valeur de marché
  - 4.2.2 Valeur hédoniste
  - 4.2.3 Valeur d'usage
  - 4.2.4 Valeur d'amateur
  - 4.2.5 Valeur PPE
  - 4.2.6 Valeur intrinsèque
    - 4.2.6.1 Terrain



- 4.2.6.2 Constructions
- 4.2.7 Valeur de rendement
- 4.2.8 Autres valeurs

**CHAPITRE V: VALEUR COMPARATIVE**

**CHAPITRE VI : VALEUR INTRINSEQUE (valeur réelle)**

- 6.1 Le Terrain
- 6.1.1 Situation
- 6.1.2 Distances et transports
- 6.1.3 Qualités intrinsèques
- 6.1.4 Équipement, viabilisation
- 6.1.5 Facteurs légaux
- 6.2 Estimation de la valeur d'un terrain
- 6.2.1 Données du marché
- 6.2.2 Prix administrés
- 6.2.3 Méthode de la valeur résiduelle « Compte à rebours »,
- 6.2.4 Méthode des classes de situation (Naegeli et similaires)
- 6.3 Éléments accessoires ou frais préparatoires
- 6.4 Exemple et cas pratiques
- 6.5 Prix du terrain en zone de développement
- 6.6 Valeur d'un terrain bâti en zone agricole
- 6.7 Les Bâtiments
- 6.7.1 Généralités
- 6.7.2 Construction
- 6.7.3 Matériaux et types de constructions
- 6.8 Instruments d'évaluation
- 6.8.1 Estimation selon le volume construit
- 6.8.2 Estimation selon la valeur des différentes composantes
- 6.8.3 Estimation du coût des rénovations, méthodes sommaires
- 6.8.4 CFC et CAN
- 6.8.5 Pourcentage des coûts du bâtiment CFC 2
- 6.9 Dépréciation et vétusté
- 6.9.1 La vétusté
- 6.9.2 Mesure de la vétusté
- 6.9.3 Frais annexes
- 6.10 Calcul du cube
- 6.11 Surfaces
  - 6.11.1 Surface (brute) de plancher
  - 6.11.2 Surface locative
  - 6.11.3 Surface PPE (propriété par étage)
- 6.12 Exemple de calcul



Rue de la Rôtisserie 4 - 1204 Genève  
T 022 715 02 06 F 022 715 02 22 [www.iei-geneve.ch](http://www.iei-geneve.ch) E-mail [info@iei-geneve.ch](mailto:info@iei-geneve.ch)

## Institut d'études immobilières - IEI

### CHAPITRE VII : VALEUR DE RENDEMENT

- 7.1 Comprendre l'exploitation d'un immeuble de rendement
  - 7.1.1 Les revenus
  - 7.1.2 Les charges ordinaires ou d'exploitation
  - 7.1.3 Dépenses extraordinaires
- 7.2 Les charges financières
- 7.3 Le rendement et la valeur de rendement
- 7.4 Taux de rendement et capitalisation
  - 7.4.1 Définition du taux par la méthode de la bande d'investissement
  - 7.4.2 Méthode par addition des taux et primes
  - 7.4.3 Taux du marché
- 7.5 Valeur de rendement méthodes usuelles
- 7.6 Exemple de calcul
- 7.7 Valeur de rendement – méthodes dynamiques
- 7.8 Synthèse et emploi des méthodes

### CHAPITRE VIII : Achat et Vente

- 8.1 Coûts survenant lors des transactions
- 8.2 Décompte acheteur-vendeur
- 8.3 Droits et Charges