

A tropical beach scene with a clear blue sky, white clouds, and a turquoise ocean. In the foreground, there is a sandy beach and a palm tree on the right. In the background, there are mountains.

DVF

Utilisé comme outil d'évaluations



Les différentes méthodes d'évaluation

Méthodes (1)

Il existe plusieurs méthodes d'évaluation.

- **La méthode dite « sol et construction »** : elle consistait à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain, d'une part, et les bâtiments d'autre part.

Intérêt : au moment où on disposait de peu de références de comparaison, cela permettait d'utiliser un mode d'évaluation objectif : le coût de construction. Quant aux valeurs de terrain, elles étaient plus faciles à déterminer à une grande échelle et sans s'intéresser au prix du bâti.

- **La méthode dite du « bilan promoteur »** : utilisée pour l'estimation de terrains à bâtir.

On part du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, auquel on soustrait les différents coûts grevant l'opération, pour parvenir à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

Ex : *Prix de vente = 250 000 € - coût construction 100 000 – main d'œuvre = 50 000 - marge 50 000 => prix du terrain = 100 000 €.*

Problème : pour calculer le prix de vente initial de la maison, il faut partir évaluer le bien fini par projection en partant d'une méthode par comparaison.

- **La méthode dite du « cash flow »** : méthode dite de « l'investisseur ». Elle consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée (généralement entre 6 et 10 ans). Recettes = 1000 € de loyer x 72 mois – (impôts, taxe foncière... x 6 ans..)

Méthodes (2)

Enfin, la méthode la plus courante et la plus appropriée

- **La méthode par comparaison :** la plus appropriée car elle s'appuie sur les données réelles du marché.
 - ↳ Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.
 - ↳ Méthode plébiscitée par les professionnels de l'immobilier et également par les juridictions.
 - ↳ Si c'est la méthode la plus adaptée pour les biens immobiliers simples, elle n'est pas toujours adaptée pour l'évaluation des locaux commerciaux pour lesquels on préfère d'autres modes d'évaluation et notamment la méthode par capitalisation des loyers.

02

Intérêt de DVF pour la mise en œuvre de la
méthode par comparaison

La méthode par comparaison

Dès lors qu'elle consiste à comparer le bien que l'on souhaite évaluer avec les biens effectivement vendus, cette méthode comprend trois phases distinctes :

- la recherche des ventes de biens de même nature ;
 - Vente dans un secteur déterminé
 - Ventes intervenues dans un laps de temps maîtrisé
 - Vente d'un type de bien déterminé
- la sélection des termes de références significatifs ;
- la définition d'un prix au m² moyen.

Pour chaque phase, la base DVF est très intéressante.

1 : La recherche des ventes de biens de même nature

Rechercher les ventes de même nature, suppose de 1. délimiter le secteur géographique, 2. la période où ont été conclues les mutations et 3. de déterminer quel type de bien et concerné

1.1 La délimitation du secteur géographique de recherche

⇒ **Plus ou moins étendu** selon le type de bien,

- Pour un appartement, on se cantonne au quartier => très facile avec DVF. Il suffit d'extraire toute les mutations de la section cadastrale
- Pour un bien exceptionnel situé en bord de mer, on peut imaginer de s'intéresser à toute une Région.

La base DVF en ligne, est probablement trop limitée pour ce type de recherche puisque l'extraction ne peut se faire qu'au niveau de la section cadastrale.

L'extraction de la section cadastrale suppose d'avoir rempli, le département, la commune, la section cadastrale

Demande de Valeur Foncière

Département
17 - Charente-Maritime

Commune
Rocheport

Section cadastrale
AW

Parcelle cadastrale

Date de la mutation
Télécharger les mutations de la section

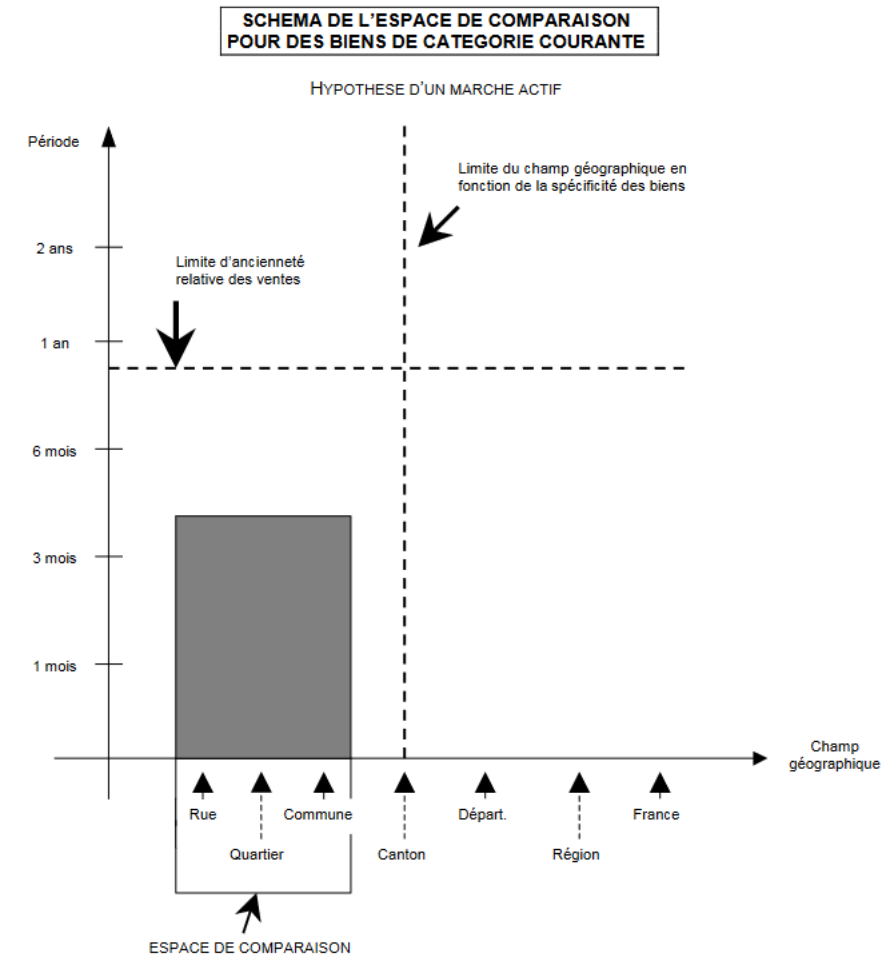
Rue des Dauphins
Anatole France
École maternelle Anatole France Rocheport

1 : La recherche des ventes de biens de même nature

1. 2 Détermination de l'étendue de la période sur laquelle seront menées les investigations de l'évaluateur

DVF répertorie pour l'instant les transactions depuis 2015. A priori, il les répertoriera ensuite toujours sur les 4 dernières années. Les ventes trop anciennes seront supprimées de la base.

Cette période est suffisante pour une évaluation immobilière. Les juges refusent bien souvent de remonter loin, même pour des biens rares. Et autant dire qu'en ville, on se contente généralement de la dernière année voir des derniers mois.



1. La recherche des ventes de biens de même nature

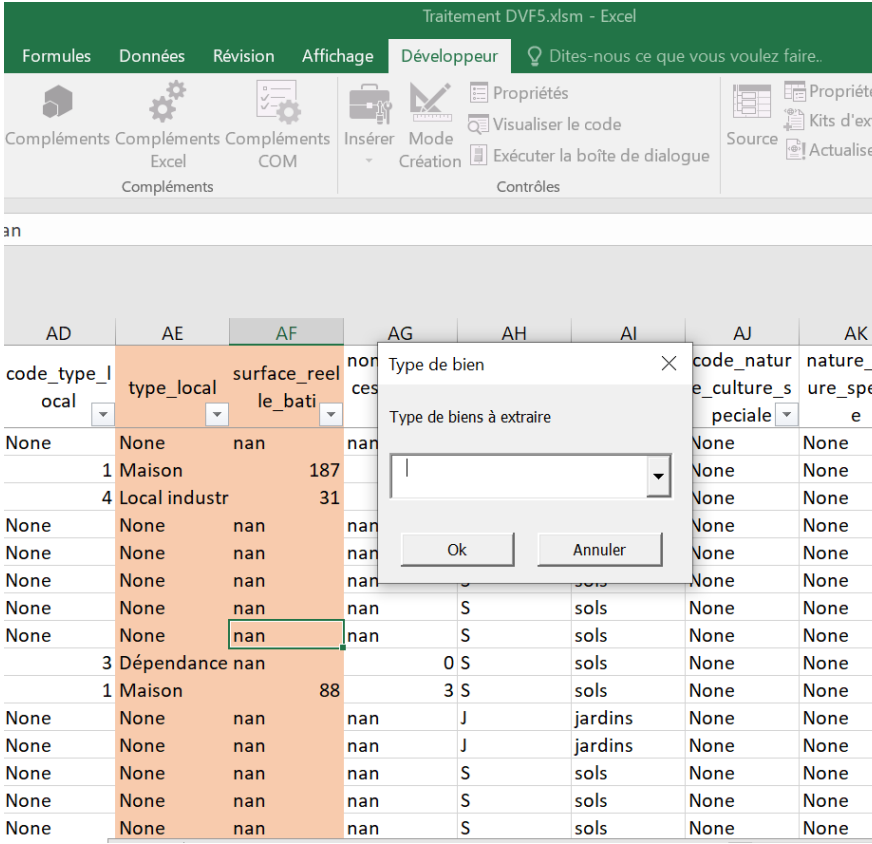
1.3 Identification de la catégorie des biens sur lesquels porte l'étude. Evidemment, une estimation immobilière suppose de rechercher des biens de même nature :

- Maison
- Appartement
- Dépendance
- Local commercial ou assimilé

DVF propose cette distinction. En colonne AE.

Cela permet d'extraire toutes les ventes qui correspondent à la catégorie qui nous intéresse.

Attention, il y'a dans DVF autant de ligne que de type de biens et que de n° de parcelles ! Donc une fois qu'on a trié par type de bien, il faut trier par n° de transaction afin d'apprécier toute l'étendue de la mutation et ne pas se contenter que d'une ligne qui fausserait le prix au m².



2. La sélection des termes de référence

La 2^{ième} phase de la méthode par comparaison, est de sélectionner les mutations que l'on utilisera comme comparaison.

Cependant, comme on le verra, le seul moyen d'affiner les termes de comparaison, est de les faire apparaître sur une carte afin de sélectionner les mutations en fonction :

- des caractéristiques physiques (superficie, entretien...) et juridiques (PLU : très important, car c'est la constructibilité qui fait la valeur du terrain)
- De leur usages (terrain agricole / de loisir / local commercial / d'habitation)

2. La sélection des termes de référence

Une première extraction permet de créer un tableau plus lisible avec toutes les mutations correspondantes au type de bien et à la localisation géographique sélectionnés.

Tous les biens sont listées à la chaine.

Le tableau fait apparaître les informations indispensables pour extraire une moyenne de prix tout en donnant les informations distinctives de chaque terme de comparaison.

N°	Num Transac	Date	Commune / Lieu-dit	Réf Cadastrele	Superficie non bati	Superficie Bâti	Caractéristiques bâti (nombres de pièces)	Prix	Prix au m²	Zonage	Longitude	Latitude	Selectionne ou non ? (x ou pas croix)	Observations
1														
2	2019-216795	20/12/2019	Audierne	0 127	1 143 m²	82 m²	1 bati(s) , bati 1 = 3 pièce(s))	230 000 €			-4,56544	48,0041	x	

2. La sélection des termes de références.

Une 2^{ème} extraction permet de créer un petit tableau avec les coordonnées de toutes les termes de comparaison afin de faire apparaître tous les termes de comparaison sur une carte

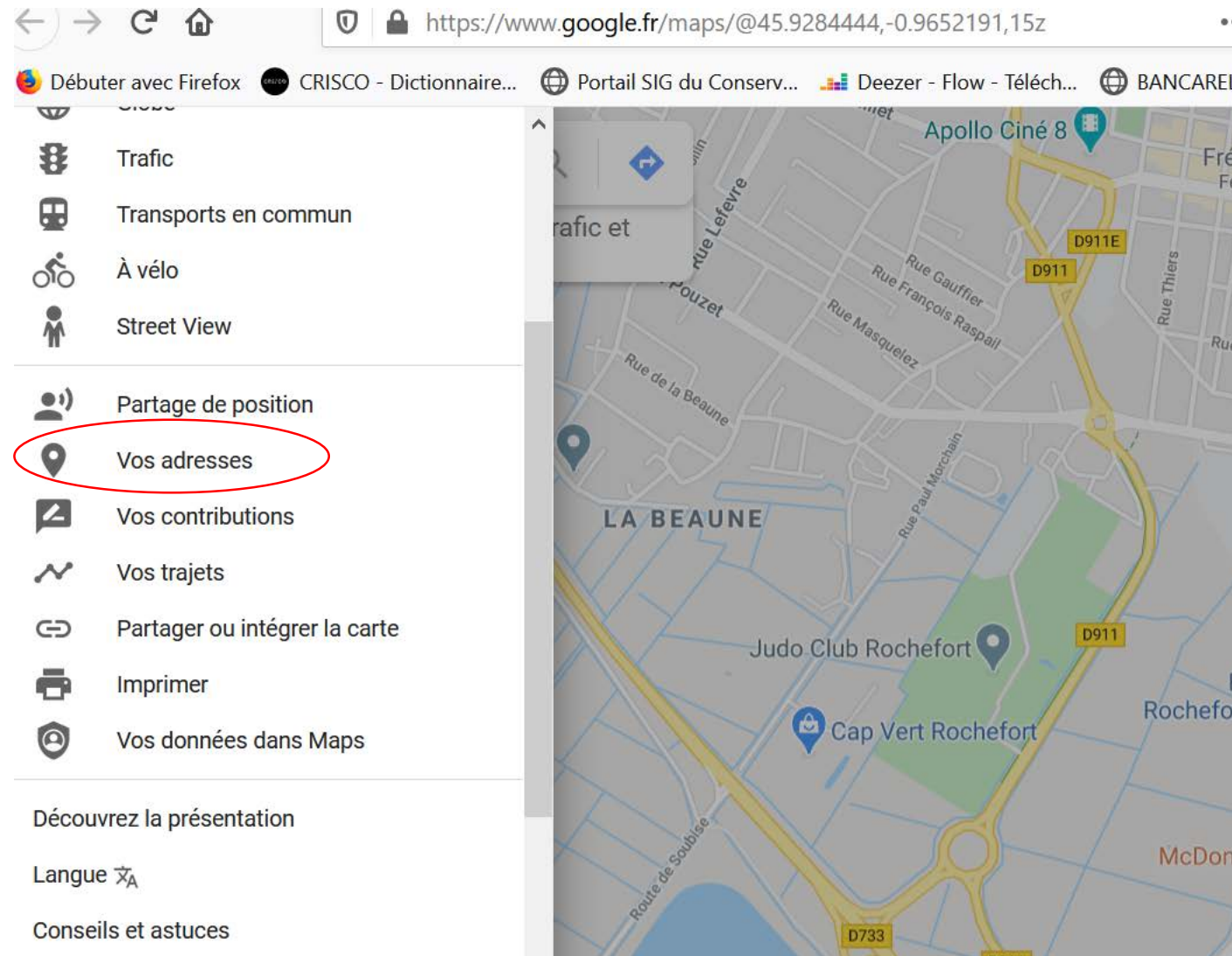
Ce tableau devra référencer

- La longitude
- La latitude
- Sans oublier la référence (n° du terme + n° transaction) pour identifier les termes intéressants sur la carte

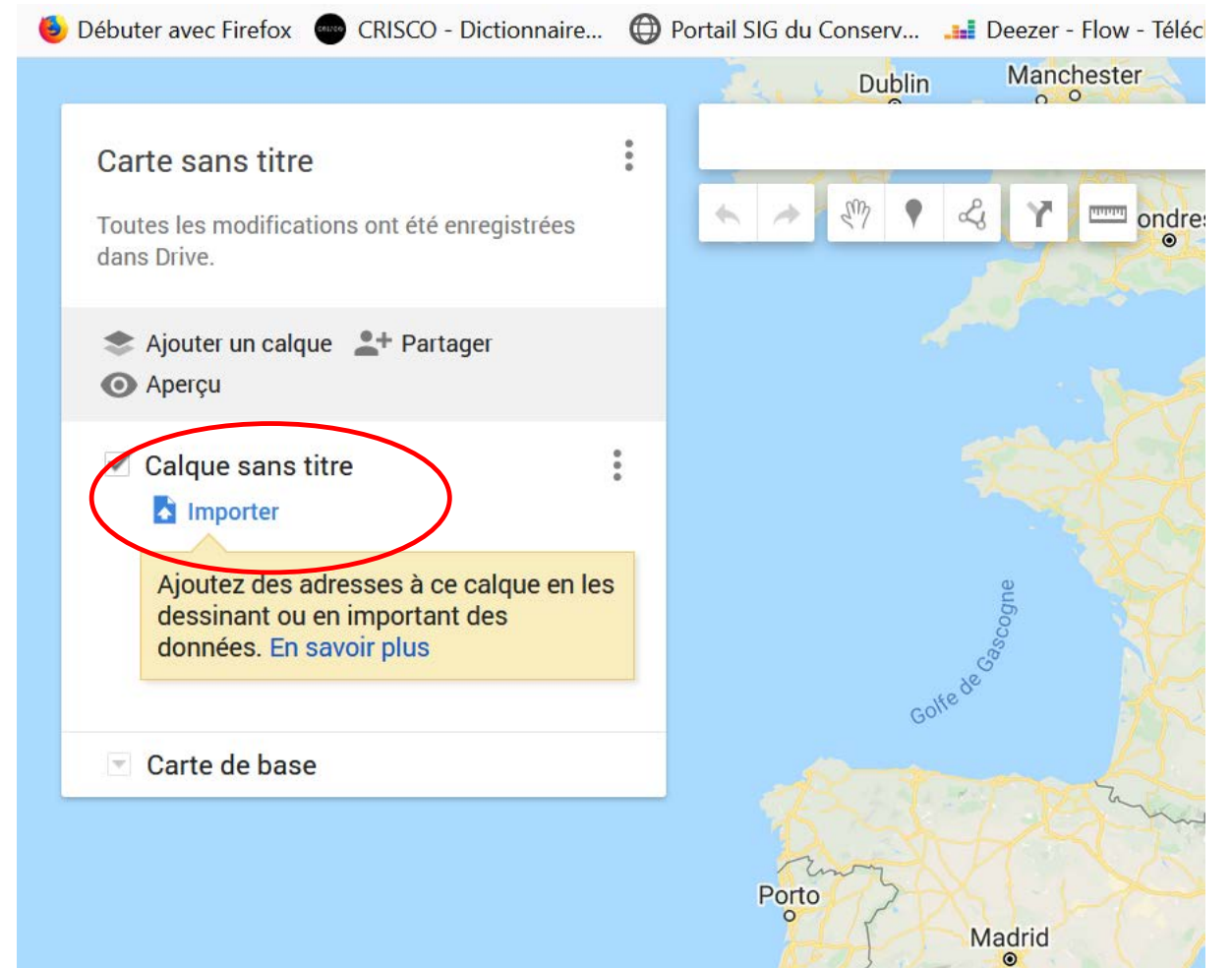
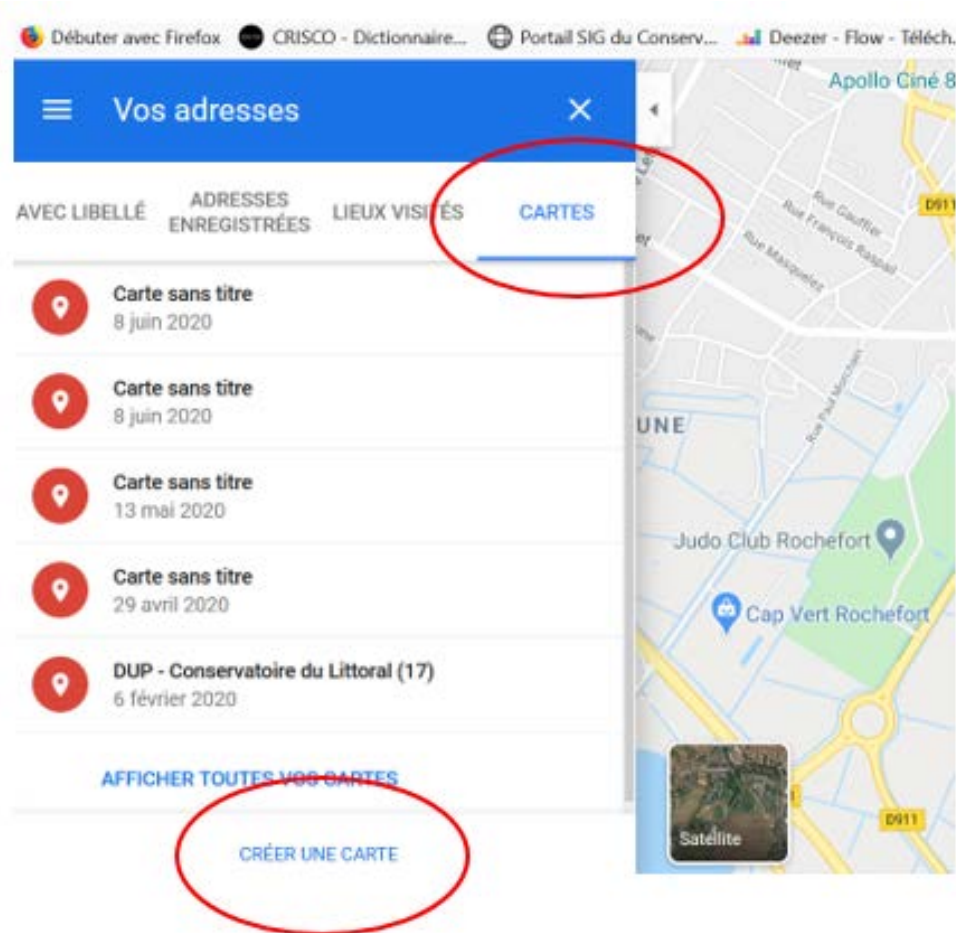
Longitude	Latitude	Objet	
-4,565983	48,005038	10 (2015-265768)	
-4,560064	48,005869	13 (2018-316183)	
-4,561919	48,004849	19 (2015-265768)	
-4,583366	48,008635	22 (2017-317125)	

2. La sélection des termes de références.

Utilisation de la 2^{ème} extraction des coordonnées pour créer la carte avec google maps (lorsque vous ne disposez pas d'un service SIG aussi performant que celui du conservatoire du littoral ... évidemment !)

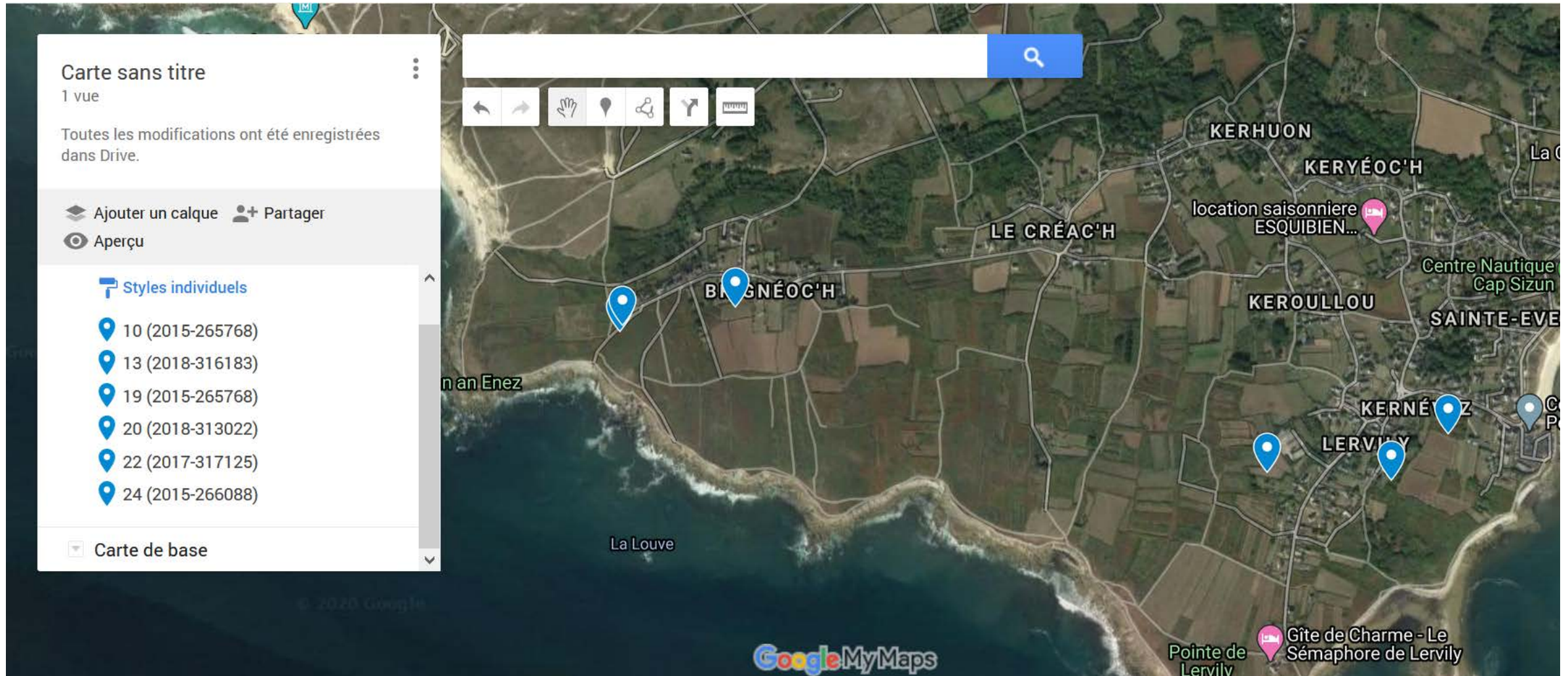


2. La sélection des termes de références.



2. La sélection des termes de références.

Chaque terme de référence apparaît en bleu. Il ne reste plus qu'à les sélectionner en fonction de leur numéro. Inconvénient, google ne supprime pas ses références...



2. La sélection des termes de références.

En rouge les mauvaises références. En vert les bonnes.

N°	Caractéristiques bâti (nombres de pièces)	Prix	Prix au m ²	Zonage	Longitude	Latitude	Selectionne ou non ? (x ou pas croix)	Observations
16	0 bati(s)	2 059 €	0,76 €/m ²		-4,56244	48,002232	x	trop loin
17	0 bati(s)	352 €	0,51 €/m ²		-4,56401	48,002299	x	trop loin
18	0 bati(s)	650 000 €	113,00 €/m ²		-4,5665	48,000651	x	trop loin
19	0 bati(s)	1 996 €	1,28 €/m ²		-4,56192	48,004849	v	ressemble à un terrain de loisir
20	0 bati(s)	16 784 €	1,06 €/m ²		-4,58715	48,008103	x	terrain agricole
21	0 bati(s)	47 006 €	38,00 €/m ²		-4,58337	48,009608	x	
22	0 bati(s)	600 €	0,50 €/m ²		-4,58337	48,008635	v	ressemble à un terrain de loisir

3. La détermination d'un prix au m²

Prix au m² moyen : Une fois les termes de comparaisons sélectionnés on peut facilement calculer un 1^{er} prix au m² en divisant le prix du bien par le nombre de m². On fait ensuite la moyenne des prix au m² des biens retenus.

ATTENTION, cette moyenne reste forcément assez grossière.

- Il ne peut s'agir que d'une première analyse. Il faut ensuite faire une demande de renseignement hypothécaire et une demande de copie d'acte pour affiner les prix au m², notamment lorsque le bien n'est pas simple : plusieurs dépendances, grand terrain.
- Un prix au m² moyen n'a de sens aussi que si les m² sont les même pour tout le monde. D'où l'intérêt des m² loi Carrez / des m² pondérés..

N°	Caractéristiques bâti (nombres de pièces)	Prix	Prix au m ²	Zonage	Longitude	
21	0 bati(s)	47 006 €	38,00 €/m ²		-4,58337	4
22	0 bati(s)	600 €	0,50 €/m ²		-4,58337	4
23	0 bati(s)	120 000 €	82,70 €/m ²		-4,58462	4
24	0 bati(s)	3 479 €	1,70 €/m ²		-4,58706	4
		Moyenne	1,23 €/m ²			