

Webinaire #3



L'intelligence économique accessible

Utiliser la donnée pour une évaluation immobilière

Agenda

1. Objectifs du Webinaire Page 3
2. Quelques éléments de contexte Page 5
3. Point méthodologique Page 8
4. Exemples d'applications concrètes Page 15



Objectifs du Webinaire

Objectifs du webinaire

Au-delà du **mythe** de la **donnée** comme **mine d'or** pour conseiller vos clients, nous souhaitons partager des **cas d'usages simples et concrets**



Quelques éléments de contexte

Dans quels contextes évaluer un bien immobilier?

1. Déclaration IFI

- Valider la cohérence de la valeur vénale déclarée
- Effectuer/valider les décotes sur cette valeur

2. Contentieux fiscaux

- Contester les rehaussements appliqués en proposant une approche et des références documentées

3. Traitement comptable

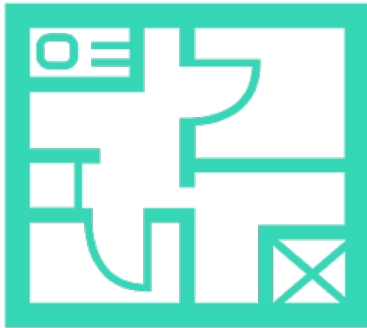
- Établir les éléments du bilan et du compte de résultat pour une société qui détient des actifs immobiliers
- Segmenter la valeur entre foncier et bâti

4. Valorisation d'actifs

- Estimer et documenter la valeur vénale des actifs immobiliers détenus par des personnes physiques ou morales (SCI par exemple)

Quels sont les types de biens concernés?

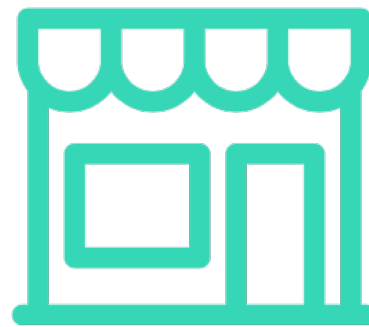
Appartement



Maison / Château



Bureau / Local



Terrain / Forêt





Point méthodologique

Quelles sont les principales méthodes ?

- L'administration fiscale¹ liste 3 méthodes principales:

1. L'évaluation par comparaison

Apprécier la valeur vénale d'un bien en le comparant avec des ventes portant sur des actifs identiques ou tout au moins similaires

2. L'évaluation par le revenu

Déterminer la valeur vénale d'un bien en appliquant un coefficient de capitalisation au revenu qu'il procure

3. L'évaluation d'après la valeur antérieure

Déterminer la valeur vénale actuelle d'un immeuble en partant d'une référence antérieure (prix exprimé ou évaluation attribuée à cet immeuble à l'occasion d'une mutation ou dans un acte juridique antérieur)

*“ Les **deux dernières méthodes, peu fiables**, ne doivent être utilisées qu'à défaut de termes de comparaison suffisamment nombreux et probants, **la méthode d'évaluation par comparaison étant de loin la meilleure.** ”*

¹ https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/EV/1_declarer/180_isf/fichedescriptive_3034.pdf

La méthode par comparaison en détail

L'application de cette méthode repose sur un processus en 3 étapes:

1. La caractérisation du bien évalué
2. La recherche de transactions comparables
3. L'analyse des prix

La méthode par comparaison en détail

1. La caractérisation du bien évalué

- Type de bien (cf. page 7)
- Localisation
- Attributs
 - Surface bâtie/utile
 - Étage (nombre total d'étages)
 - Année de construction
 - Nombre de pièces
 - Balcon, garage, parking
 - Taille du terrain
 - Nature constructible
 - Type de culture et sous-culture
- Environnement économique
- Autres caractéristiques
 - Occupation / utilisation
 - Modalité de détention (liquidité)

La méthode par comparaison en détail

2. La recherche de transactions comparables

	Base Patrim	Demande de valeurs foncières (DVF)	Notaviz	Autres sources (ex: meilleurs agents)
--	-------------	------------------------------------	---------	---------------------------------------

Avantages

- Précisions des informations
- Exhaustivité des transactions
- Rythme de mise à jour?

- Exhaustivité des transactions
- Conditions d'accès
- Modalités de requêtage et d'extraction

- Précision des informations
- Rythme de mise à jour?

- Rythme de mise à jour?
- Exhaustivité des transactions?

Limites

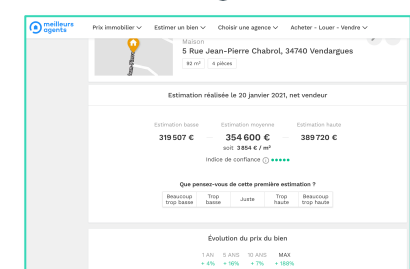
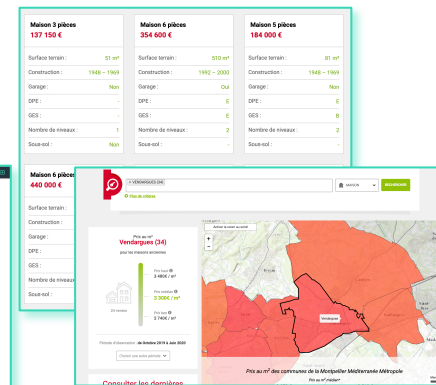
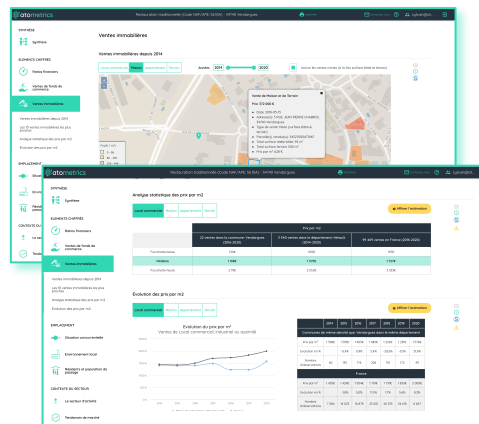
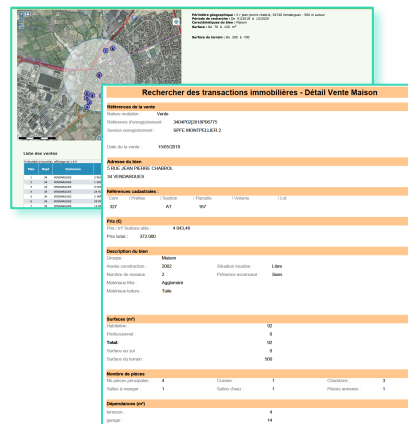
- Conditions d'accès (identification)
- Modalité de requêtage et d'extraction

- Précision des informations
- Rythme de mise à jour

- Exhaustivité des transactions?
- Conditions d'accès
- Modalités de requêtage et d'extraction

- Conditions d'accès
- Modalités de requêtage et d'extraction
- Précision des informations

Illustrations

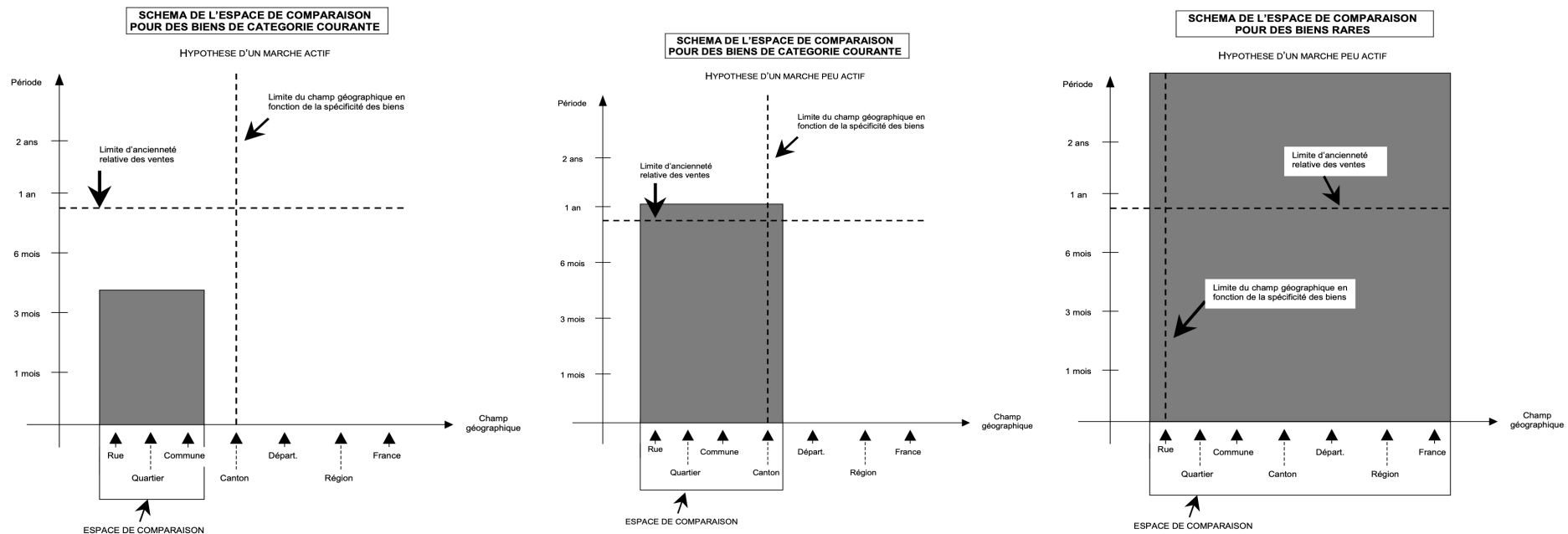


La méthode par comparaison en détail

3. L'analyse des prix

- Comparaison directe des prix (comparables parfaits)
- Comparaison indirecte des niveaux de valorisation
- Ajustements

Extrait du guide de l'administration fiscale



Approche proposée

Nous recommandons l'adoption d'une analyse multifactorielle reposant sur l'applications de plusieurs approches (idéalement) mutuellement corroboratives



Analyse des transactions locales (comparaison directe)



Analyse d'un panel de transactions (comparaison indirecte)



Réalisation d'ajustements

- Pour la différence de localisation
- Pour la différence de période
- Pour identifier la valeur attribuable au foncier
- *Pour prendre en compte les caractéristiques du bien*



Cas d'usage

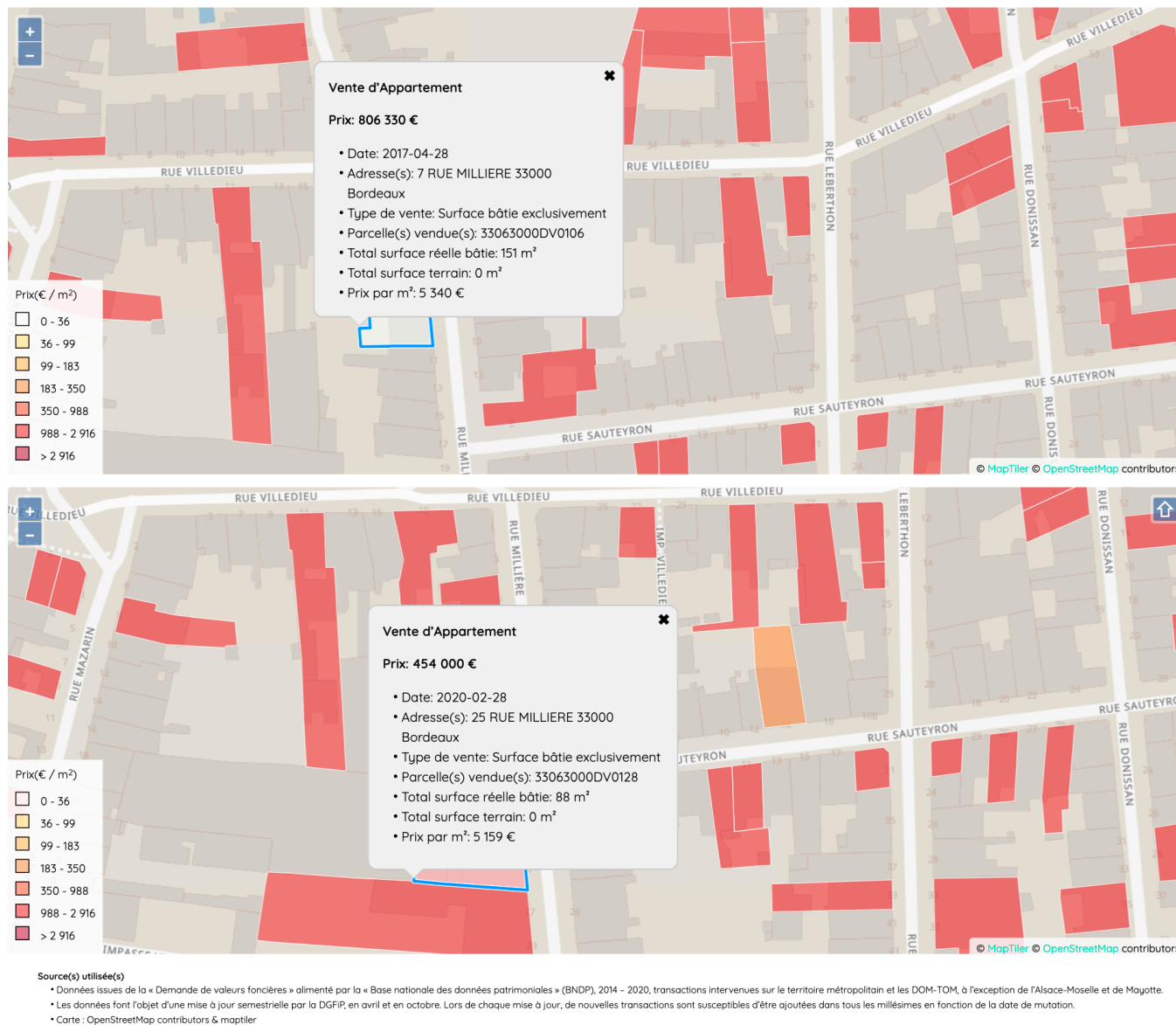
Cas d'usage

- Type de bien: appartement
- Localisation: 11 rue Millière à Bordeaux
- Attributs
 - Étage: rez-de-chaussée (immeuble de 1 étage)
 - Surface bâtie: 200m²
 - Surface balcon: 6m²
 - Année de construction: 1870
 - Libre (résidence principale)
- Valeur proposée: 1 100 K€, soit 5 500€/m²





Analyse des transactions locales (comparaison directe)



- Deux transactions réalisées sur des appartements dans la même rue ont été identifiées
- La première transaction date d'avril 2017 et porte sur une surface globalement comparable (151 m²)
- La seconde est plus récente (février 2020) et porte sur une surface plus petite (88 m²)
- Les niveaux de valorisation identifiés sont de:
 - 5 340€/M² (2017)
 - 5 159€/M² (2020)

**Le niveau de valorisation
découlant d'une comparaison
directe serait donc compris entre
1 031K€ et 1 068 K€**



Analyse d'un panel de transactions (comparaison indirecte)

	Prix par m2		
	54 ventes dans le quartier: Capucins-Victoire 7 (2019-2020)	5 146 ventes dans la commune: Bordeaux (2019-2020)	455 990 ventes en France (2019-2020)
Fourchette basse	4 593€	3 478€	1 881€
Médiane	5 216€	4 275€	2 932€
Fourchette haute	5 910€	5 227€	4 600€

Source(s) utilisée(s)
 • Données issues de la « Demande de valeurs foncières » alimenté par la « Base nationale des données patrimoniales » (BNDF), 2014 - 2020, transactions intervenues sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace-Moselle et de Mayotte.
 • Les données font l'objet d'une mise à jour semestrielle par la DGFIP, en avril et en octobre. Lors de chaque mise à jour, de nouvelles transactions sont susceptibles d'être ajoutées dans tous les millésimes en fonction de la date de mutation.

- L'analyse des valorisations dans le quartier sur la période 2019-2020 indique une médiane de 5 216€/m² et une fourchette entre 4 593€ et 5 910€/m²
- L'application de la croissance locale sur la valorisation de 2017 indique niveau théorique de 6 005€/m² en 2020, soit: 5 340€/ m² × (1+18,9%) × (1+6,5%) × (1-11,2%)

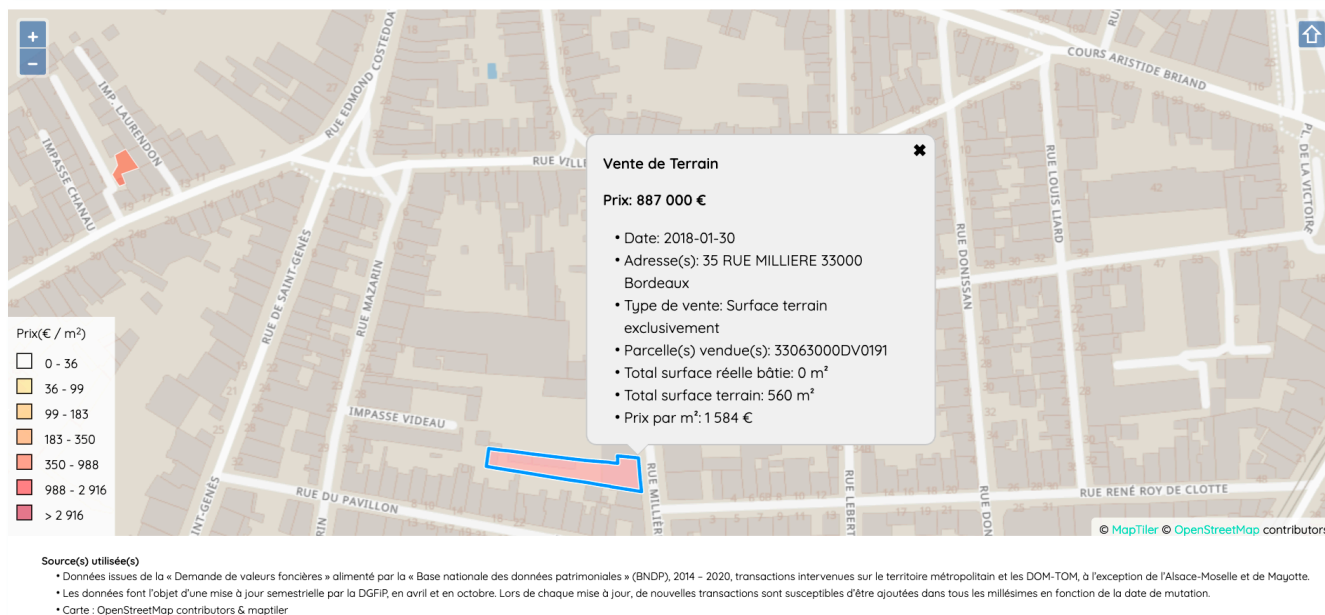


La comparaison indirecte confirme la cohérence de la valeur proposée et corrobore la comparaison directe



Réalisation d'ajustements (distinction foncier / bâti)

Comparaison directe



- Un terrain à bâtir situé dans la même rue a fait l'objet d'une cession en 2018 pour un prix de 1 584m², soit environ 29% de la valorisation proposée
- Il n'est pas possible d'identifier un panel sur le quartier
- Il apparaît (page précédente) que la valorisation du quartier est supérieure de 24% (médiane) à celle de Bordeaux. En appliquant ce ratio à la fourchette haute ci-contre, on obtient un valeur du foncier de 1 225€/m² (22% de la valorisation proposée)

Comparaison indirecte

	Prix par m2		
	76 ventes dans la commune: Bordeaux (2017-2020)	8 133 ventes dans le département: Gironde (2017-2020)	194 025 ventes en France (2017-2020)
Fourchette basse	316€	74€	51€
Médiane	638€	135€	102€
Fourchette haute	990€	227€	186€

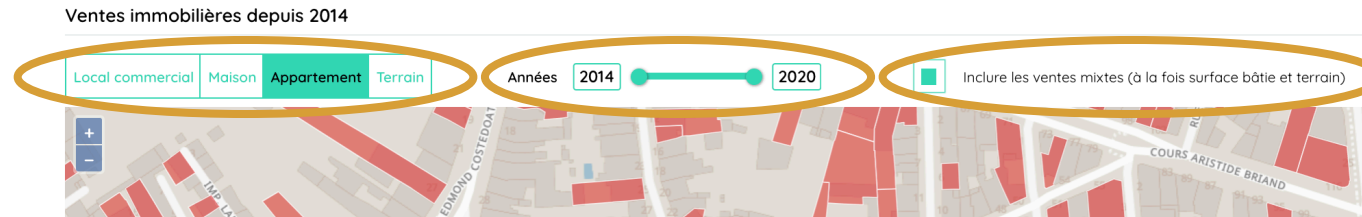
Source(s) utilisée(s)

- Données issues de la « Demande de valeurs foncières » alimenté par la « Base nationale des données patrimoniales » (BNDP), 2014 - 2020, transactions intervenues sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace-Moselle et de Mayotte.
- Les données font l'objet d'une mise à jour semestrielle par la DGFIP, en avril et en octobre. Lors de chaque mise à jour, de nouvelles transactions sont susceptibles d'être ajoutées dans tous les millésimes en fonction de la date de mutation.

Compte tenu de la présence d'un deuxième étage dans l'immeuble, la part attribuable au foncier pourrait être estimée de 11% à 12% du prix

Quelques conseils d'utilisation

- Affiner la recherche de références locales



- Affiner la recherche de références locales

Localisation

Même département

Années

2017 — 2020

Inclure les ventes mixtes (à la fois surface bâtie et terrain)

Nature Culture

vignes X

Nature Culture Speciale

Vins d'appellation d'origine contrôlée X

Valider

This screenshot shows a search filter dialog box. It has a close button (X) in the top right corner. The 'Localisation' section has a dropdown menu set to 'Même département'. The 'Années' section has a date range slider from 2017 to 2020. There is a checkbox for 'Inclure les ventes mixtes (à la fois surface bâtie et terrain)' which is currently unchecked. The 'Nature Culture' section has a dropdown menu set to 'vignes' with a close button (X). The 'Nature Culture Speciale' section has a dropdown menu set to 'Vins d'appellation d'origine contrôlée' with a close button (X). A green 'Valider' button is at the bottom.

Localisation

Même quartier

Même département

Commune de même densité dans le même département

Même ville

Même commune

Même quartier

Inclure les ventes mixtes (à la fois surface bâtie et terrain)

Valider

This screenshot shows a search filter dialog box with more specific location options. It has a close button (X) in the top right corner. The 'Localisation' section has a dropdown menu set to 'Même quartier'. Below it, there are several other options: 'Même département', 'Commune de même densité dans le même département', 'Même ville', 'Même commune', and 'Même quartier'. There is a checkbox for 'Inclure les ventes mixtes (à la fois surface bâtie et terrain)' which is currently unchecked. A green 'Valider' button is at the bottom.



L'intelligence économique accessible