

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

L'expérience est le nom que chacun donne à ses erreurs.

Oscar

Historique d'une approche pré hédonique.

- Belgique : revenu cadastral → valeurs locatives normales nettes à l'époque de référence.
- Bâtiments répertoriés : typologie, caractéristiques intrinsèques, critère de situation.
- Indice de classement : classifier les constructions.
- Chaque bâtiment : codification, critères consistance.
- Barèmes de valeurs locatives brutes : indice de classement, éléments de confort et de situation des bâtiments dans chaque circonscription.
- Barèmes → valeur locative brute de chaque immeuble : âge et surface d'expertise (S.U.)

Service Public
Fédéral
FINANCES

TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele 

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

Mise en œuvre de la méthode hédonique en Belgique.

- Belgique : fin de la dernière décennie du XXème siècle, précurseur M. L. Slosse

La méthode des prix hédoniques permet d'appréhender et de quantifier l'impact sur le prix de vente d'un immeuble, des caractéristiques intrinsèques ou extrinsèques à celui-ci. En l'occurrence, une construction ne se concrétise que par la liste de ses caractéristiques propres.

- Au cadastre : code bâtiment → identifier les variables mutuellement indépendantes nécessaires à la méthode d'évaluation par régressions linéaires multiples.

Il faut que ces données soient complètes et fiables ; la qualité d'un modèle statistique étant intimement liée à la qualité des informations servant à le construire, l'évaluateur doit apporter un soin particulier à la confection de la base de données, à sa validation et, éventuellement, à sa mise à jour

Fr. Des Rosiers Université de Laval- Québec.

Service Public
Fédéral
FINANCES

TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele 

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

Le code bâtiment des logements

- Dix rubriques : nature spécifique, descriptif détaillé, gros-œuvre, parachèvements, équipement technique, aménagements extérieurs, qualité de la construction, état général (entretien et vétusté), hiérarchisation de la situation du bâtiment dans la circonscription considérée, particularités intrinsèques et extrinsèques (statut urbanistique), inventaire des surfaces mesurées (selon quel standard) et des surfaces d'expertise (pondération).

L'Expert doit faire preuve de discernement lors de la prise en considération des éléments nécessaires à l'évaluation foncière. Il veillera à une compréhension adéquate et homogène des termes techniques utilisés.

1.- Nature spécifique : appropriation du bâtiment (destination ≠ affectation).
Exemples : maisons de cité, villa, bungalow, ferme caractérisée, etc.
A préciser : combles habitables, caves habitables, appartement, studio, penthouse, loft, etc.

Service Public
Fédéral
FINANCES

TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele 

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

2.Descriptif du bâtiment : année fin de construction ou restructuration, implantation, largeur du terrain, type de construction (fermée, 3 ou 4 façades), largeur bâtiment, nombre d'étages complets, nombre de logements, nombre de pièces d'habitation.

3.Gros-œuvre : mode de construction, structure, planchers, façades, menuiseries extérieures, charpente.

4.Parachèvements intérieurs : revêtement de sol, finition des murs et plafonds, qualité des menuiseries intérieures.

5.Equipements techniques : installation électrique, sanitaires, cuisine équipée, installation de chauffage central, feu ouvert, ascenseur.

6.Aménagements extérieurs : piscine, évacuation des eaux usées et eaux-vannes, citerne d'eau de pluie.

Service Public
Fédéral
FINANCES

TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele 

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

7.- Qualité et état de la construction
Il est indispensable que les experts aient tous une compréhension la plus homogène possible des critères pouvant définir la qualité d'une construction et l'état général de celle-ci.
 Attribution d'une cote générale pour la qualité de la construction.
 Tenir compte : de l'âge effectif ou apparent du bien ;
 de son usage ;
 de la qualité et de la fréquence de l'entretien.

8.- Situation du bien.
La situation d'un bien constitue un facteur déterminant en matière d'évaluation de biens fonds.
 Potentialités du sol-support.
 Superficie *stricto sensu*
 Zone de marché et indice de situation

Service Public
Fédéral
FINANCES

TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières

.be

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

9.- Particularités intrinsèques ou extrinsèques :
 caractéristiques matérielles du bâtiment et aspects environnementaux avérés.
 Notamment : maison biologique, maison passive, présence de fissurations, taudis incontestable, piscine intérieure.
 Egalement : pollution de l'environnement, positionnement contraignant.

10.- Les surfaces mesurées et d'expertise.
Il est primordial de préciser quel est le mode de mesurage de surface utilisé.
 Mesurage extra-muros : surfaces habitables, surfaces commerciales, dépendances, etc.
 Surface bâtie au sol.
 Surface plancher.
 Surface utile : pondération selon habitabilité et/ou niveau

Service Public
Fédéral
FINANCES

TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières

.be

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

Variables indépendantes utilisées pour la méthode hédonique

- Caractéristiques performantes : revenu cadastral, superficie du terrain, surface bâtie au sol, surface utile et nombre de pièces habitables (ou chambres).
- Le nombre de transactions immobilières répertoriées doit être suffisant.
- La géo localisation permet de circonscrire le nombre de points de comparaison à ceux situés dans le voisinage proche de l'immeuble à évaluer.
- Autres caractéristiques : rapport plancher / sol, largeur et configuration du terrain, âge apparent des constructions, qualité et le nombre de salles de bain.

Remarque : dans un contexte d'évaluation hédonique, il est totalement inopportun de vouloir procéder à une quelconque indexation des prix relevés ; la date des transactions peut intervenir en tant que variable indépendante dans l'équation, pour autant que l'expert veille à respecter l'adéquation des dates avec la courbe de l'évolution continue du marché immobilier concerné.


 TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele 

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Approche - Méthode hédonique - Code bâtiment - Variables indépendantes - Conclusion

En guise de conclusion

- La surface des constructions et la superficie des terrains ont toujours constitué un élément primordial à prendre en considération pour le calcul de ratio en matière d'évaluation foncière.
- Dans la méthode d'évaluation hédonique, l'importance des variables indépendantes se rapportant aux surfaces est indubitable ; dans ce procédé, ces surfaces sont confrontées aux autres vecteurs caractérisant les différents aspects distinctifs propres à chaque immeuble.
- Si l'on veut comparer des biens immobiliers dans le contexte de marchés économiques diversifiés, il est indispensable de pouvoir se référer à un code de mesurage universel.
- Pour l'Europe, ce code existe, il permet de calculer les surfaces de référence des constructions.
- Il porte le nom de Code de Mesurage des Surfaces (**C.M.S.**) applicable aux immeubles bâtis, quelle que soit la destination : habitation, commerce, bureau, industrie, agriculture, équipement et infrastructure.


 TS09K – Valuations CAMA II (5055) FIG – Marrakech 05/2011 Francis Gäbele 

Identification des caractéristiques des immeubles lors d'évaluations foncières