



La valorisation d'actifs immobiliers

Programme :

1 – Les fondamentaux de la valeur immobilière

- Pourquoi et quand challenger une expertise : enjeux bancaires, patrimoniaux, fiscaux
- Différences entre valeur vénale, valeur locative, valeur d'usage, valeur de rendement
- Qu'attendre d'un rapport d'expertise ? Lecture critique : structure, hypothèses, biais
- Résidentiel vs immobilier de rapport : spécificités et indicateurs clés

2 – Méthodes d'évaluation : savoir les comprendre et les questionner

- Méthode par comparaison : limites dans les marchés tendus ou atypiques
- Méthode par capitalisation : calcul du rendement net, prise en compte des vacants, cap rate
- Méthode DCF (Discounted Cash Flow) : logique, projection, discount rate
- Cas particuliers : biens occupés, démembrés, murs commerciaux, foncier nu

3 – Exercices d'analyse et cas pratiques

- Étude critique d'une expertise immobilière : détection d'hypothèses fragiles ou optimistes
- Comparaison de deux évaluations contradictoires (résidentiel vs commercial)
- Valorisation d'un bien en SCI avec dettes : impact de la structure juridique sur la valeur
- Décryptage d'une estimation client : comment la confronter à la réalité du marché

4 – Formalisation de l'analyse

- Comment reformuler une évaluation
- Quels éléments mettre en avant ?