



Jean-Charles Nemeth

L'ECONOMIE ET LES IMMEUBLES

PATRIMOINE CONSEILS
PUBLICATIONS

Avril 2016

ISBN 978-2-8399-1735-3

© 2016 Jean-Charles Nemeth

Tous droits d'adaptation, de reproduction et de traduction réservés pour tous pays. Cet ouvrage ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit sans autorisation écrite de l'auteur.

L'économie et les immeubles...

Cet ouvrage traite des notions fondamentales à l'usage des pratiques professionnelles d'évaluation et d'analyse financière des investissements immobiliers. Il arbore les conditions techniques, juridiques et économiques dans lesquelles évoluent les immeubles et développe les processus de valorisations de ces conditions. Basé sur une documentation dûment référencée et sur des études de cas issues de l'expérience de l'auteur, cet ouvrage rend compte de l'exercice de ces pratiques et s'adresse à tout acteur qui œuvre au sein de cette économie.

Avant-propos...

Le dynamisme économique d'un territoire tient du bon usage de ses ressources et de ses échanges dont la valeur ajoutée profite à ses agents économiques et à sa collectivité publique pour leurs investissements.

Un contexte économique en berne ne peut se prévaloir d'inciter des agents économiques ou une collectivité publique à occuper un immeuble. Un contexte attractif peut les inciter à le transformer ou à le remplacer en adéquation avec un usage autre que celui pour lequel il était destiné.

Les aléas d'un dynamisme économique prime en permanence sur une offre immobilière dont la valeur se dessine au gré d'une demande à raison des conditions de ce dynamisme.

l'Auteur...

Jean-Charles Nemeth (1963) • Diplôme de commerce (1986), Brevets fédéraux suisses d'expert en estimations immobilières (2008) et de courtier en immeubles (2009).

De 1987 à 1997, l'auteur a occupé des postes de comptable, de responsable administratif et de chef de projet dans des petites et moyennes entreprises de l'économie immobilière. A l'issue de ces expériences, il fonde sa propre entreprise au service de particuliers et de sociétés qu'il conseille aujourd'hui depuis plus de 20 ans dans leurs démarches d'investissement et de développement immobilier.

à Basile, Luca, Tom et Justine...

« Il est difficile de dire si le taux d'intérêt est un thermomètre, un baromètre ou un manomètre. Il peut, suivant les circonstances, marquer des variations de température, de pression ou de tension. Il peut être l'expression d'une situation existante d'événements passés ou l'indice d'une situation d'événements à venir. »

1956 • Emile Duperrex

L'évolution des taux d'intérêts en Suisse durant les cinquante dernières années

L'ECONOMIE**NOTIONS MACROECONOMIQUES**

« Première partie »

1	LES DEFINITIONS	13
1.1	Science économique	
1.2	Economie de marché	
1.3	Macro & Micro-Economie	
1.4	Terminologie	
2	LES RAPPORTS	14
2.1	Nombre indice	
2.2	Valeur absolue & Valeur relative	
2.3	Valeur nominale & Valeur réelle	
2.4	Progressions	
3	LA COLLECTIVITE PUBLIQUE	16
3.1	Administration	
3.2	Contributions	
4	LA DEMOGRAPHIE	16
4.1	Population	
4.2	Variation migratoire	
4.3	Pyramide des âges	
5	LES RESSOURCES	18
5.1	Facteur de production	
5.2	Sol & Sous-sol	
5.3	Capital & Revenu	
5.4	Technologie & Innovation	
5.5	Développement durable	
6	LA PRODUCTION	20
6.1	Besoins & Biens & Services	
6.2	Secteur d'activité	
6.3	Processus comptable	
6.4	Avantages comparatifs	
7	LA MONNAIE	23
7.1	Banque centrale	
7.2	Masse monétaire	
7.3	Théorie quantitative	
7.4	Vitesse de circulation	
8	LES INDICATEURS FINANCIERS	25
8.1	Politique monétaire	
8.2	Marché des capitaux	
8.3	Taux d'intérêt	

8.4	Taux de change	
8.5	Inflation & Déflation	
8.6	Pouvoir d'achat	
8.7	Spéculation & Bulle	
9	LES INDICATEURS ECONOMIQUES	29
9.1	Politique économique	
9.2	Produit Intérieur Brut	
9.3	Croissance économique	
9.4	Balance courante	
9.5	Productivité & Compétitivité	
9.6	Chômage & Emploi	
9.7	Dette publique	
9.8	Qualité de vie	
10	LA CONJONCTURE	33
10.1	Cycle économique	
10.2	Conjoncture & Statistique	

LES IMMEUBLES

NOTIONS MICROECONOMIQUES, TECHNIQUES & JURIDIQUES

« Seconde partie »

11	LE MARCHE	39
11.1	Quantité & Prix	
11.2	Offre	
11.3	Demande	
12	LA STRUCTURE	41
12.1	Structure & Statistique	
12.2	Marché du logement	
12.3	Marché des activités économiques	
12.4	Structure & Conjoncture	
13	LA PROPRIETE	44
13.1	Immeuble	
13.2	Registre	
13.3	Droit positif	
13.4	Droit interne	
13.5	Droit externe	
13.6	Droit public	
13.7	Droit privé	
14	LA SITUATION	47
14.1	Aménagement foncier	
14.2	Affectation	
14.3	Localisation	

14.4	Position	
15	LE BIEN-FONDS	48
15.1	Mensuration	
15.2	Implantation	
15.3	Assainissement	
15.4	Raccordement	
16	L'OUVRAGE	51
16.1	Conception	
16.2	Distribution	
16.3	Construction	
16.4	Matériau	
16.5	Maintenance	
16.6	Obsolescence	
17	LE CONFORT	57
17.1	Proportion	
17.2	Dimension	
17.3	Lumière	
17.4	Température	
17.5	Energie	
17.6	Eau	
17.7	Bruit	
18	LES NORMES	71
18.1	Conformité	
18.2	Sécurité	

LES VALEURS

NOTIONS DE VALORISATIONS

« Troisième partie »

19	LES REFERENCES	75
19.1	Source & Nature des données	
19.2	Conditions du marché	
19.3	Prestations de construction	
19.4	Surface & Volume	
19.5	Droit à bâtir	
19.6	Etats financiers	
19.7	Rentabilité	
20	L'EVALUATION FINANCIERE	84
20.1	Coût de construction	
20.2	Âge économique	
20.3	Valeur de rendement	
20.4	Taux de capitalisation	

20.5	Valeur foncière	
20.6	Valeur actuelle	
20.7	Valeur d'amateur	
20.8	Valeur vénale	
21	L'ANALYSE DYNAMIQUE	91
21.1	Temps & Investissement	
21.2	Valeur actuelle nette	
21.3	Taux de rendement interne	
21.4	Indexation	
22	L'EVALUATION DES DROITS	94
22.1	Droit d'usage exclusif	
22.2	Droit d'usufruit	
22.3	Droit d'habitation	
22.4	Droit foncier & Droit sur les constructions	
22.5	Droit de superficie	
23	LES FORMULES	98
23.1	Géométrie	
23.2	Trigonométrie	
23.3	Facteur d'escompte d'une rente	
23.4	Facteur d'escompte d'un capital	

LA PRATIQUE

ETUDES DE CAS

« Quatrième partie »

24	LE RAPPORT D'EVALUATION	103
24.1	Méthodologie	
25	SPECIMEN D'EVALUATION FINANCIERE D'UN IMMEUBLE	104
25.1	Acquisition, rénovation et valorisation d'un immeuble	
25.2	Source & Nature des données	
25.3	Evaluation financière de l'immeuble avant investissement	
25.4	Rentabilité économique du projet de surélévation de l'ouvrage	
25.5	Analyse dynamique des investissements	
25.6	Evaluation financière de l'immeuble après investissement	
25.7	Bilan des surfaces et des volumes de l'immeuble	
26	SPECIMEN D'EVALUATION FINANCIERE D'UN DROIT DE SUPERFICIE	126
26.1	Construction d'une halle industrielle en droit de superficie	
26.2	Source & Nature des données	
26.3	Evaluation financière du bien-fonds	
26.4	Evaluation financière du droit de superficie	
26.5	Rentabilité économique du projet de construction de la halle	
26.6	Evaluation financière de l'ouvrage à échéance du droit	

26.7 Bilan des surfaces et des volumes de l'immeuble

BIBLIOGRAPHIE

DOCUMENTATION

« Cinquième partie »

27 LES OUVRAGES	147
27.1 Economie	
27.2 Comptabilité & Gestion	
27.3 Evaluation immobilière	
27.4 Construction	
27.5 Formules	
27.6 Essais	