

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	7
 CHAPITRE PREMIER : <i>L'emplacement, élément fondamental de l'immeuble. Les principaux facteurs d'appréciation des terrains à bâtir</i>	15
I. — Le phénomène urbain	15
II. — Aspect technique : les qualités intrinsèques d'un terrain à bâtir	23
III. — Aspect juridique : servitudes et réglementations d'urbanisme	28
IV. — Aspect économique : la valeur d'un emplacement résulte d'un phénomène de rente	33
 CHAPITRE II : <i>La construction. Prix de revient, valeur intrinsèque et dépréciation immédiate</i>	45
I. — Notions sommaires de technologie du bâtiment	45
II. — Prix de revient, amortissement et vétusté. La valeur intrinsèque et le problème de la dépréciation immédiate	56
	11

CHAPITRE III : <i>Facteurs institutionnels et juridiques de la valeur des immeubles : les politiques monétaires et l'évolution du droit de propriété</i>	73
I. — Politiques monétaires et théorie quantitative	75
II. — L'évolution du droit de propriété	86
III. — Transferts sociaux et redistribution des revenus	93
IV. — L'expropriation	97
V. — La copropriété	103
 CHAPITRE IV : <i>Les lois sur les loyers et la propriété commerciale</i>	111
I. — La loi de 1948. Droit au maintien dans les lieux et taxation des loyers d'habitation	113
II. — Le droit au renouvellement des locations commerciales et la détermination de la valeur locative des boutiques	122
III. — Fonds de commerce et indemnités d'éviction	126
 CHAPITRE V : <i>L'immeuble envisagé comme bien de production. L'estimation par capitalisation des revenus</i>	131
I. — Définitions usuelles. Taux de capitalisation et taux de placement	131
II. — Généralité de la méthode d'estimation par le revenu	136
III. — Taux de capitalisation et taux moyen de l'intérêt	138
IV. — Considérations théoriques : la question de l'amortissement des capitaux de durée limitée	140

CHAPITRE VI : La pratique de l'expertise à partir du marché : comparaisons et réductions	151
I. — Valeur vénale et marché immobilier	151
II. — Les principales méthodes d'estimation par réductions directes	155
1) Réduction du prix des terrains à l'unité de surface	155
2) Réduction du prix des terrains au mètre carré pondéré par zones de valeur décroissante à partir de la façade ou au mètre carré de surface développée des constructions susceptibles d'être édifiées	158
et réduction au mètre carré de surface développée des bâtiments, valeur du sol intégrée	163
4) Réduction du prix des appartements au mètre carré de surface habitable (surface intérieure)	166
5) Autres réductions possibles (maisons individuelles, hôtels, châteaux, etc.)	170
III. — Les méthodes traditionnelles d'estimation par comparaison	174
1) Réduction par sol et construction en fonction des données du marché	174
2) Estimation par capitalisation du revenu brut en fonction des données du marché	182
3) Estimation par rajustement des prix de vente antérieurs en fonction des coefficients moyens de hausse des immeubles de la catégorie considérée	186
IV. — Critiques formulées à l'égard de la méthode des comparaisons	192
CONCLUSION PRATIQUE	195
BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE	201