

# Maisons individuelles la méthode comparative : simple, presque trop simple

**A priori, rien de plus logique, pour évaluer une maison individuelle, que de se reporter à la valeur de biens comparables sur le marché. Utilisée pour des raisons de simplicité, la méthode comparative cède souvent à la facilité. Ses détracteurs retiendront d'elle une application par trop caricaturale.**

La méthode comparative dite bâti terrain intégré consiste à fixer un prix au m<sup>2</sup> moyen relevé sur le marché à partir des biens vendus et à l'appliquer à la maison évaluée.

Ce prix au m<sup>2</sup> moyen est obtenu en divisant pour chaque référence le prix de vente par la surface bâtie de la maison.

Utilisée pour les maisons de lotissement, de centre-ville ou en continuité, la méthode trouve ses



## Exemple d'une maison de 130m<sup>2</sup> sur un terrain de 1000m<sup>2</sup>. Références relevées

Surface terrain	Surface maison	Prix vente	Prix m <sup>2</sup>
700m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	370 000 €	3 083 €
580m <sup>2</sup>	145m <sup>2</sup>	392 000 €	2703 €
800m <sup>2</sup>	107m <sup>2</sup>	327 000 €	3 056 €
<b>Prix / m<sup>2</sup> moyen</b>			<b>2947 €</b>

La valeur comparative de la maison serait ainsi de  
2947€ X 130 m<sup>2</sup> = 383 110 €.

On note ici que la surface des terrains de chaque référence est ignorée de l'analyse. Il en est de même de la surface du terrain de la maison expertisée.

limites dès que les terrains sont de tailles peu homogènes ou que les surfaces des bâtis pris en référence soient peu comparables à celles de la maison expertisée.

L'expert devra tenir compte de l'état de la maison évaluée. Les maisons prises en référence ne pouvant pas être visitées intérieurement, sont considérées comme des maisons nécessitant des travaux de réfection, afin de les rendre au goût des acquéreurs. On ne retiendra dans ce raisonnement que des travaux de nature visant une part de sobriété en excluant donc ceux qui produisent des effets ostentatoires. Quantitativement

une maison habituellement vendue a une vétusté d'environ 25%.

Ainsi si la maison évaluée est en bon état, c'est-à-dire si elle présente une vétusté de moins de 25%, elle enregistrera une plus value.

A contrario, si la maison est en moins bon état avec une vétusté supérieure à 25%, elle enregistrera une moins value.

Reste donc à mesurer l'état du bâti. Un vétustomètre simplifié pour l'exemple permet de chiffrer les principaux corps d'état de la construction. Le professionnel devra lors de sa visite relever et quantifier la vétusté de chacun de ces corps d'état.

### Vétustomètre

Corps d'état	% de répartition
maçonnerie - mur de façade	35%
Toiture	9%
Sols	6%
Fenêtres et portes extérieures	14%
Chauffage	7%
Pièces d'eau	9%
Electricité	5%
Etat intérieur général	15%

C'est le pourcentage total (ensemble des corps d'état) de la vétusté pour l'ensemble de la construction qui corrigera la valeur comparative initiale.

### 1er exemple

La façade d'une maison en briques nécessite un rejointoiement partiel. La vétusté retenue est de 10 à 15% en fonction de l'importance de ce rejointoiement.

Maçonnerie Mur de façade	
% répartition	% vétusté
35%	15%
% vétusté retenue pour l'ensemble de la construction =	
5.25%	

### 2ème exemple

La maison évaluée dispose d'une couverture en tuiles artisanales posée voici 20 ans. La durée de vie des tuiles artisanales est d'environ 100 ans. La vétusté de cette couverture est ainsi de 20/100ème soit 20% de vétusté.

Toiture	
% répartition	% vétusté
9%	20%
% vétusté retenue pour l'ensemble de la construction =	
1.8%	

## Pour déterminer la valeur vénale d'une maison

Déterminons la valeur vénale d'une maison d'une superficie de 150 m<sup>2</sup> avec une vétusté de 34% ;  
Le marché correspondant aux références relevées dans le tableau ci-dessus :

### 1/ Calcul de la valeur comparative de la maison

$150 \text{ m}^2 \times 2947 \text{ €/m}^2 = 442\,050 \text{ €}$

### 2/ Correction pour tenir compte de l'état de la maison

La plus ou moins value se calcule à partir de la valeur intrinsèque de la construction et sera égale à :  
Surface de la maison x valeur à neuf/m<sup>2</sup> de la construction x (25% - Vétusté Maison) soit dans

notre exemple.

Pour une maison dont le coût de construction retenu serait de 1500 €/m<sup>2</sup>, la +/- valeur égale  $150 \text{ m}^2 \times 1500 \text{ €/m}^2 \times (25\% - 34\%)$  sera égale à : - 20 250 €

### 3/ La valeur comparative corrigée

Elle sera ainsi de :  $442\,050 \text{ €} - 20\,250 \text{ €} = 421\,800 \text{ €}$

**VademecumPro**, performance et simplicité d'utilisation, la référence pour l'évaluation immobilière.

Décrochez des mandats de qualité au juste prix

Renforcez votre crédibilité auprès de vos clients

- **Module Avis de valeur**  
Obtenez la juste valeur du bien avec toutes les méthodes d'évaluation. Rédigez des évaluations soignées en un temps record.
- **Module Expertise**  
Rédigez en + des rapports circonstanciés pour une succession, un divorce, une donation-partage ...

Bénéficiez de nos **formules d'abonnement** très avantageuses  
Pour en savoir plus contactez-nous vite au **01 43 41 09 91**

[www.expertpresse.fr](http://www.expertpresse.fr) 15, impasse Mousset - 75012 - Paris

**Expertpresse**

Centre agréé pour les formations à l'expertise immobilière certifié ISO 9001-2000

### Application caricaturale

Imaginons deux terrains similaires d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> et d'une valeur unitaire de 400 000 euros. Le propriétaire du 1er terrain y fait édifier une maison de 200 m<sup>2</sup> pour un coût de construction de 300 000 euros. Le propriétaire du second terrain fait construire une maison de même qualité mais d'une surface de 100 m<sup>2</sup> pour un coût de construction de 150 000 €. La méthode comparative fait disparaître, comme nous l'avons vu ci-dessus, le terrain de l'analyse, ce qui pourrait paraître au profane parfaitement justifié puisque les terrains sont identiques.

Ainsi le prix/m<sup>2</sup> de la 1ère maison serait de 700 000 € (terrain + construction) ÷ 200 m<sup>2</sup> (surface bâtie) = 3500 €/m<sup>2</sup>

Le prix/m<sup>2</sup> de la 2ème maison serait de 550 000 € (terrain + construction) ÷ 100 m<sup>2</sup> (surface bâtie) = 5500 €/m<sup>2</sup>

A situation similaire, pour des constructions de même qualité, on obtient des prix/m<sup>2</sup> totalement incohérents (3500€/m<sup>2</sup> pour la 1ère et 5500€/m<sup>2</sup> pour la seconde)!

Pour pallier les carences de cette méthode comparative et le danger de son application exclusive, les experts ont recours à d'autres méthodes :

La méthode comparative dite par sol plus construction où sont déterminées les valeurs du sol, de la construction et de l'environnement ; les méthodes financières, la première plus usitée dite par capitalisation du loyer (revenu réel) ou de la valeur locative (loyer potentiel) ou par discounted cash flow dont les résultats éprouvés se révèlent en parfaite adéquation à des marchés capricieux.

#### Jacques Lumbroso

MRICS – expert agréé près la cour d'appel

Prochain article : utilisation de la méthode du discounted cash flow appliquée à l'immobilier d'habitation

## Les coûts de construction des maisons individuelles anciennes

La société Expert Presse en collaboration avec l'association des Maisons Paysannes de France a établi une grille des coûts de construction des maisons anciennes dont les valeurs ont été fixées en janvier 2001. Le tableau synthétique de ces coûts est réparti dans un pictogramme. Il s'agit de valeurs fixées en janvier 2001 qui doivent être indexées en fonction de l'indice BT 01 du coût de construction du mois de janvier. L'indice BT 01 de référence (janvier 2001) était de 587,2. Les surfaces retenues pour ces coûts de construction sont des surfaces développées pondérées hors œuvre (SDPHO) calculées à l'extérieur des murs de pourtour et pondérées par niveaux.

Ainsi la valeur à neuf d'une longère de 120 m<sup>2</sup> serait aujourd'hui de 136 195 €  
 120 m<sup>2</sup> (SDPHO) x 900€/m<sup>2</sup> (Valeur à neuf en janvier 2001) x 740,5 (indice BT janv 2007) ÷ 587,2 (indice BT 01 janv 2001)

	Les Habitants	Les Bâtiments	L'usage original	Animaux	Voies	Statuts	Noces	Maisons	Surf. moyenne
1				Maison lapin	Maison de sentier	Employé	de foin	élémentaire	75m <sup>2</sup> 900€/m <sup>2</sup>
2				Maison mouton	Maison de chemin	Exploitant	de bois	unitaire	120-160m <sup>2</sup> 900€/m <sup>2</sup>
3				Maison boeuf	Maison de route	Maître	de pierre	multiple	150-200m <sup>2</sup> 900€/m <sup>2</sup>
4				Maison chat	Maison de rue	Villageois	de fer	incluse	120-160m <sup>2</sup> 1000€/m <sup>2</sup>
5				Maison chien	Maison d'avenue	Bourgeois	de porcelaine	biscuquée	160-300m <sup>2</sup> 1200€/m <sup>2</sup>
6				Maison cheval	Maison de porc	Notable	de cuir	rare	sup. 300m <sup>2</sup> 1400€/m <sup>2</sup>

## Les coûts de construction des maisons contemporaines

Les coûts de construction des maisons contemporaines sont généralement fonction de la surface de la maison, une grille simplifiée permettant de distinguer quatre principaux prix relevés. Ces coûts de construction sont également indexés par l'indice BT 01.

	SDPHO moyenne	Coût de construction valeur janv. 2001
Pavillon de base	95-115 m <sup>2</sup>	600€/m <sup>2</sup>
Pavillon de qualité	100-140 m <sup>2</sup>	700€/m <sup>2</sup>
Pavillon personnalisé de qualité	130-160 m <sup>2</sup>	800€/m <sup>2</sup>
Maison d'architecte	180 m <sup>2</sup>	950 - 1200€/m <sup>2</sup>