

Sujets de travail de diplôme 2022

Partie 5 – Estimations immobilières

5a Estimation de la valeur d'un terrain après son reclassement en zone à forte densité

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan directeur cantonal, les autorités planifient des modifications de zone sur certains périmètres en fonction de l'évolution démographique et de la réalisation d'infrastructures de transport. Ces périmètres devront permettre de réaliser de nouveaux quartiers résidentiels collectifs et/ou administratifs alors que la zone actuelle est dédiée à d'autres affectations (villas, industries, exploitations agricoles).

Une des compétences d'un administrateur de biens immobiliers consiste à définir la charge foncière des immeubles pouvant faire l'objet d'un classement en zone à forte densité. Dans le présent cas d'étude, nous considérerons les paramètres suivants :

- Parcelle de 20 000 m² actuellement en zone villa située à 50 mètres d'un nouvel arrêt de tram.
- Classement en zone résidentielle avec une densité de 1.8 (hors équipements publics).
- Cession de 5000 m² aux autorités pour réaliser un équipement public (école).

Dans cette estimation, il est nécessaire de tenir compte des caractéristiques du vendeur (notamment au niveau fiscal) et de l'acheteur (objectif de rendement, profil de risque, fiscalité, etc.) mais également d'établir des projections locatives conformes au marché ainsi que des estimations des coûts de construction tenant compte de la situation économique actuelle.

5b Estimation de la valeur d'un bien immobilier en share deal pour un investisseur institutionnel

Les investisseurs institutionnels (type caisse de pension) sont régulièrement amenés à acquérir des biens immobiliers en *share deal*, les particularités fiscales de ces acteurs les incitent à transférer les actifs dans leur patrimoine et liquider puis radier les sociétés immobilières.

Une des compétences d'un administrateur de biens immobiliers consiste à définir la valeur des actions d'une société immobilière et à engager le processus de liquidation/radiation de la société.

Sur la base du bilan de la société, le candidat devra détailler la méthodologie de calcul de la valeur de la société en tenant compte des caractéristiques de l'acheteur (objectif de rendement, profil de risque, fiscalité, ...) et de l'immeuble (revenus locatifs, charges, dettes, travaux à engager, ...). Les actions à mener pour transférer l'actif et liquider/radier la société devront également être précisées.

5c Détermination des méthodologies pour le calcul du taux d'escompte et appréciation sur la base de l'exemple d'un objet mixte, résidentiel et commercial.

Le taux d'escompte est l'une des plus importantes valeurs d'une estimation. Or son calcul n'est pas une science exacte et il existe différentes méthodes de détermination du taux d'escompte. Celui-ci peut se composer de plusieurs facteurs.

- Présentation des différentes méthodes de calcul du taux d'escompte.
- Détermination des différents facteurs en présence et de leurs influences en fonction de l'hypothèse retenue.
- Comparaison de l'impact des différentes hypothèses.
- Exemple d'application pour un objet mixte, résidentiel et commercial.
- Appréciation du résultat obtenu sur la base des méthodes choisies pour la détermination du taux d'escompte.