

PREMIER CONGRÈS SUR LE CADASTRE DANS L'UNION EUROPÉENNE



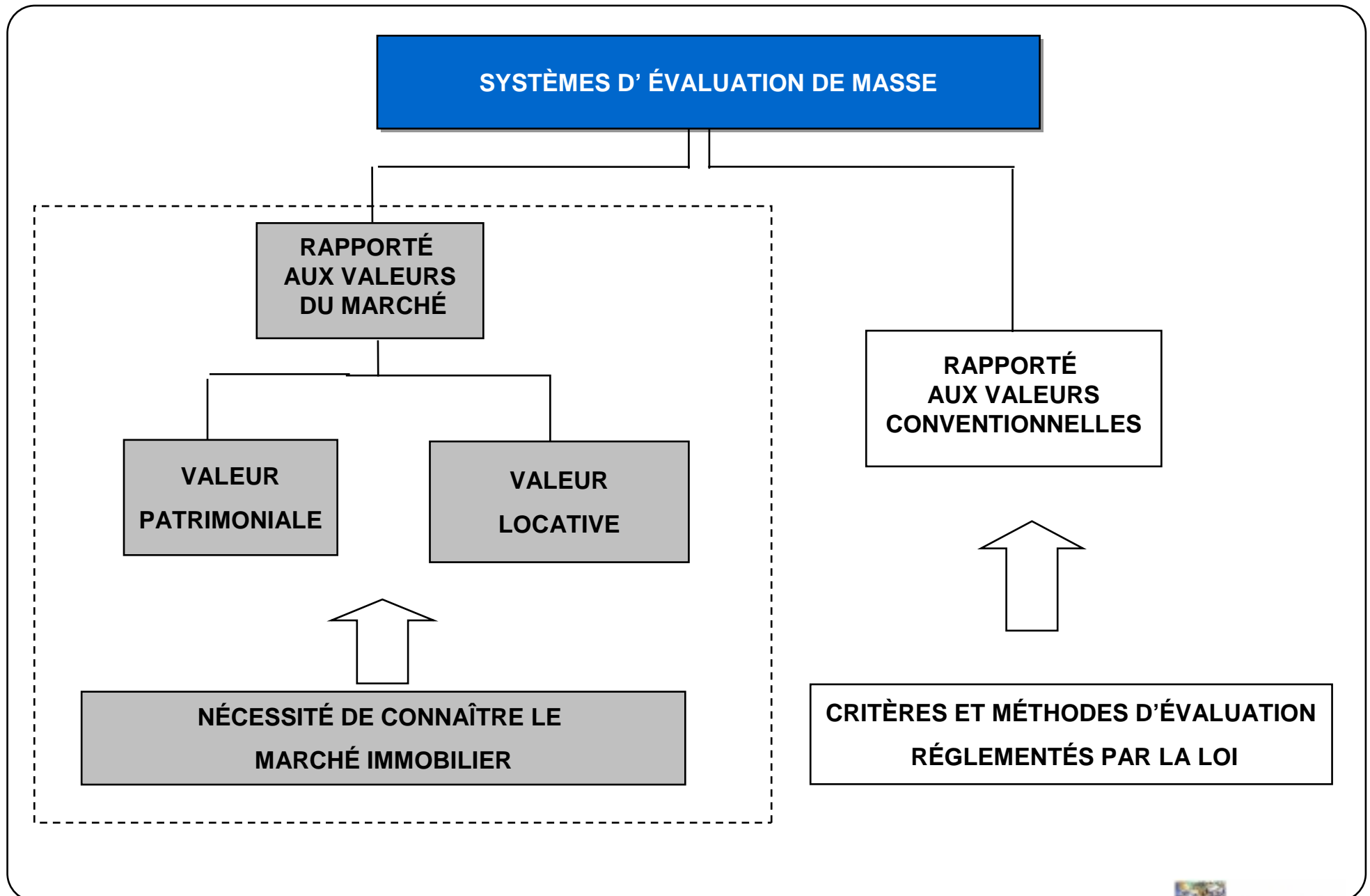
Investigations sur le marché immobilier Conséquences sur les évaluations à des fins fiscales

SÉMINAIRE: SYSTÈMES D'ÉVALUATION DE MASSE ET FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Grenade, 16 mai 2002

Dott. Ing. Antonio de Santis

SYSTÈMES D'ÉVALUATION DE MASSE



SYSTEME D'ÉVALUATION DE MASSE – PRÉMISSES ET CARACTÈRES DE BASE



**CONNAISSANCE
DE LA GÉOGRAPHIE
DU MARCHÉ IMMOBILIER**

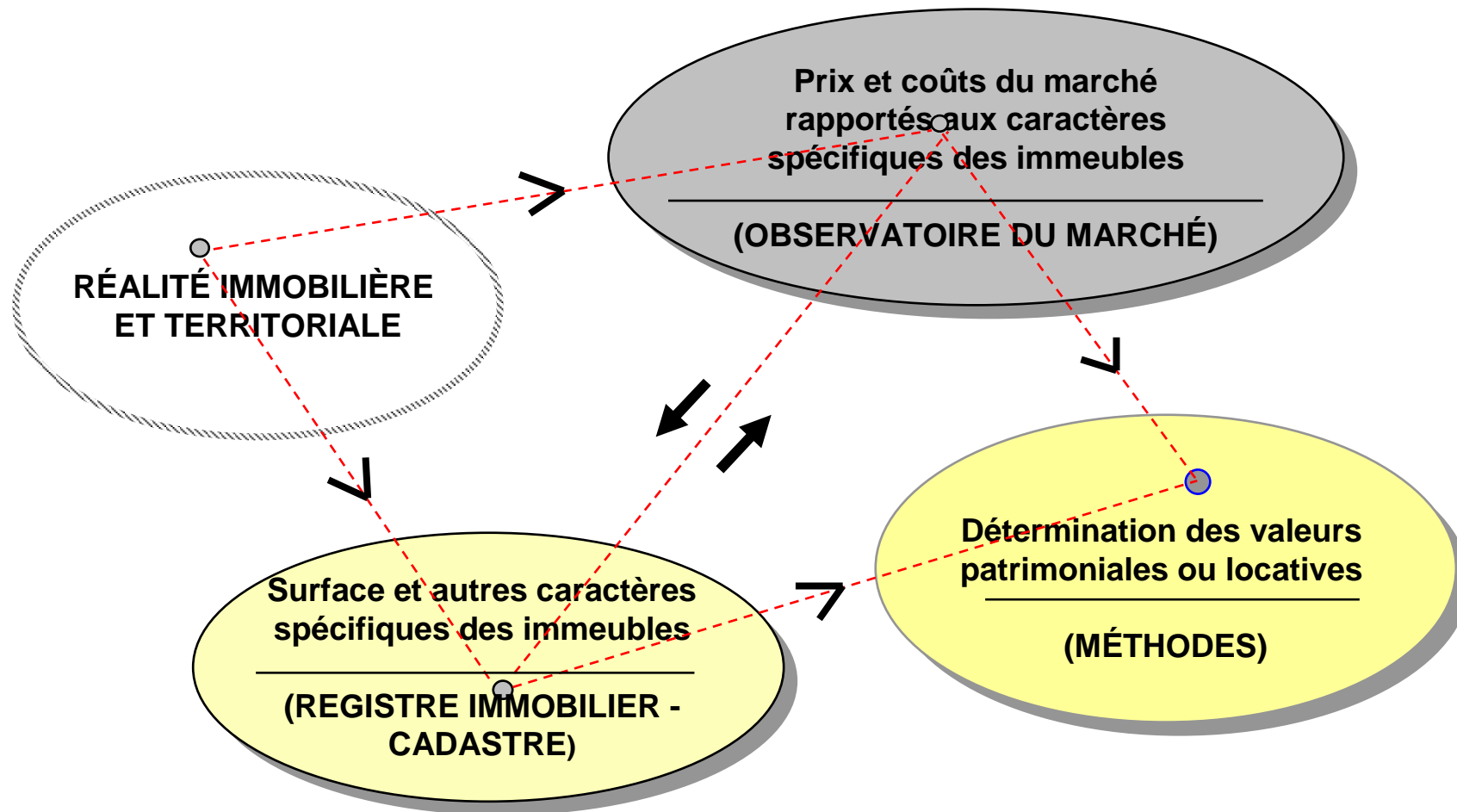
- Prix d'achat-vente
- Revenus locatifs
- Coûts de construction
-

**CONNAISSANCE
PONCTUELLE DES
CARACTÉRISTIQUES
DES IMMEUBLES**

**UTILISATION DE
MÉTHODES
D'ÉVALUATION
APPROPRIÉES**

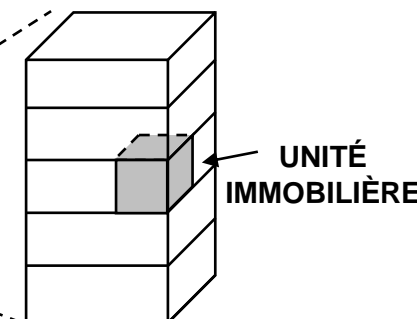
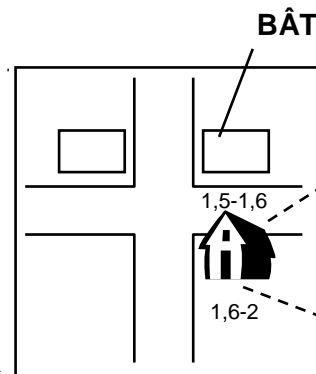
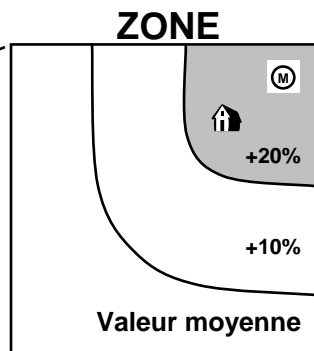
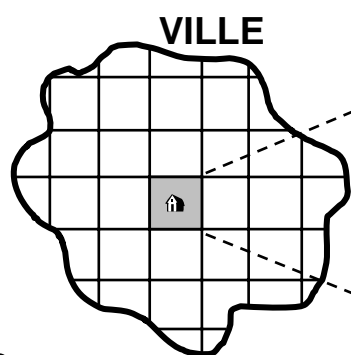
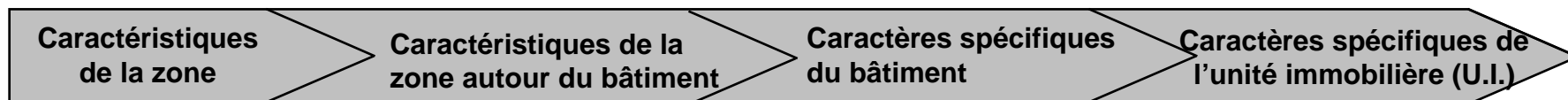
- Surface
- Emplacement
- Typologie
- Destination
-

SYSTÈME D'ÉVALUATION DE MASSE – SCHÉMA FONCTIONNEL DE BASE



L'observatoire du marché doit être en cohérence avec la structure du registre immobilier et les méthodes d'évaluation utilisées

REGISTRE IMMOBILIER – PARAMÈTRES SIGNIFICATIFS (HABITATIONS)



**P
A
R
A
M
È
T
R
E
S**

- ▶ QUALITÉ URBAINE
(transports, services et infrastructures, etc.)
- ▶ QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
(salubrité, panorama, etc.)

- ▶ QUALITÉS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES PARTICULIÈRES
(par rapport aux valeurs moyennes de la zone)

- ▶ DATE DE CONSTRUCTION
- ▶ TYPOLOGIE ET DIMENSIONS
(bâtiments ordinaires, intérêt historique et/ou artistique, etc..)
- ▶ QUALITÉ DE CONSTRUCTION
- ▶ ÉTAT GÉNÉRAL
- ▶ POTENTIALITÉ D'ÉDIFICATION RÉSIDUELLE

- ▶ SEGMENTS DE SUPERFICIE
- ▶ ÉTAGE
- ▶ FONCTIONNALITÉ
- ▶ VIS-À-VIS
- ▶ INSTALLATIONS TECHNIQUES ET TECHNOLOGIQUES
- ▶ ÉTAT GÉNÉRAL (par rapport à celui du bâtiment)

CE MODÈLE, RAPPORTÉ EN PARTICULIER AUX IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION, EST ÉGALEMENT APPLICABLE AUX AUTRES DESTINATIONS

PROCÉDURES D'ÉVALUATION VS DONNÉES DU MARCHÉ

SITUATION DU MARCHÉ

- ▶ Nombreuses informations sur le marché
- ▶ Possibilité de constituer un échantillon statistique significatif

- ▶ Informations sur le marché peu nombreuses
- ▶ Impossibilité de constituer un échantillon statistique significatif

- ▶ Informations insuffisantes sur le prix d'achat-vente
- ▶ Nombreuses informations sur le montant des loyers, dans un marché des locations dynamique

- ▶ Informations insuffisantes sur le prix d'achat-vente et le montant des loyers pour les bâtiments
- Informations suffisantes sur le prix des terrains

PROCÉDURES D'ÉVALUATION APPLICABLES

Procédures économétriques
(analyses de régression, ...)

Market Comparison Approach

Capitalisation des revenus

Valeur de reproduction du bien
(valeur de remplacement net)

APPLICABILITÉ DES PROCÉDURES D'ÉVALUATION

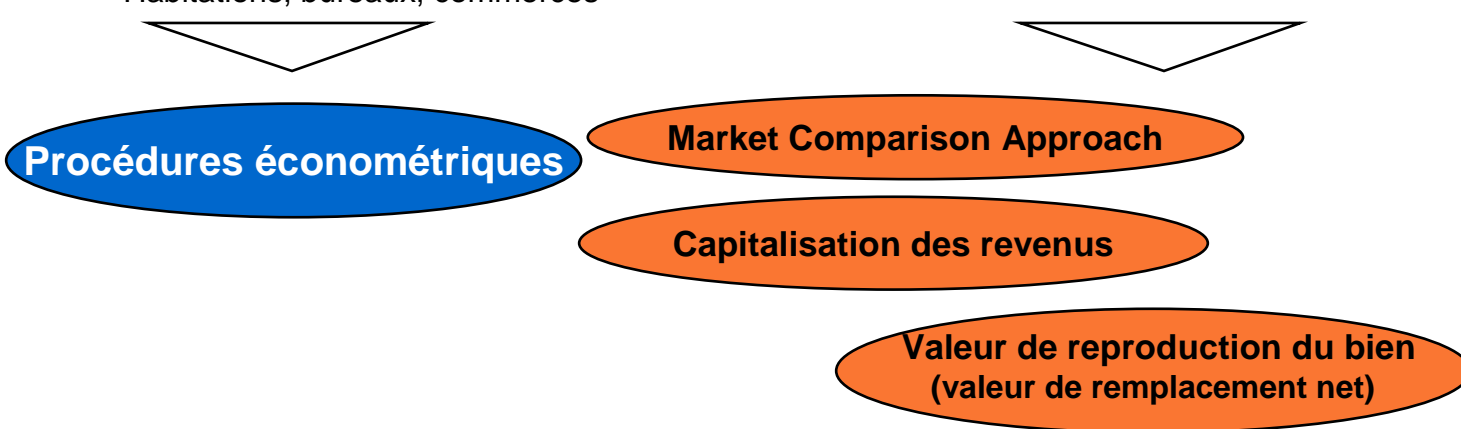
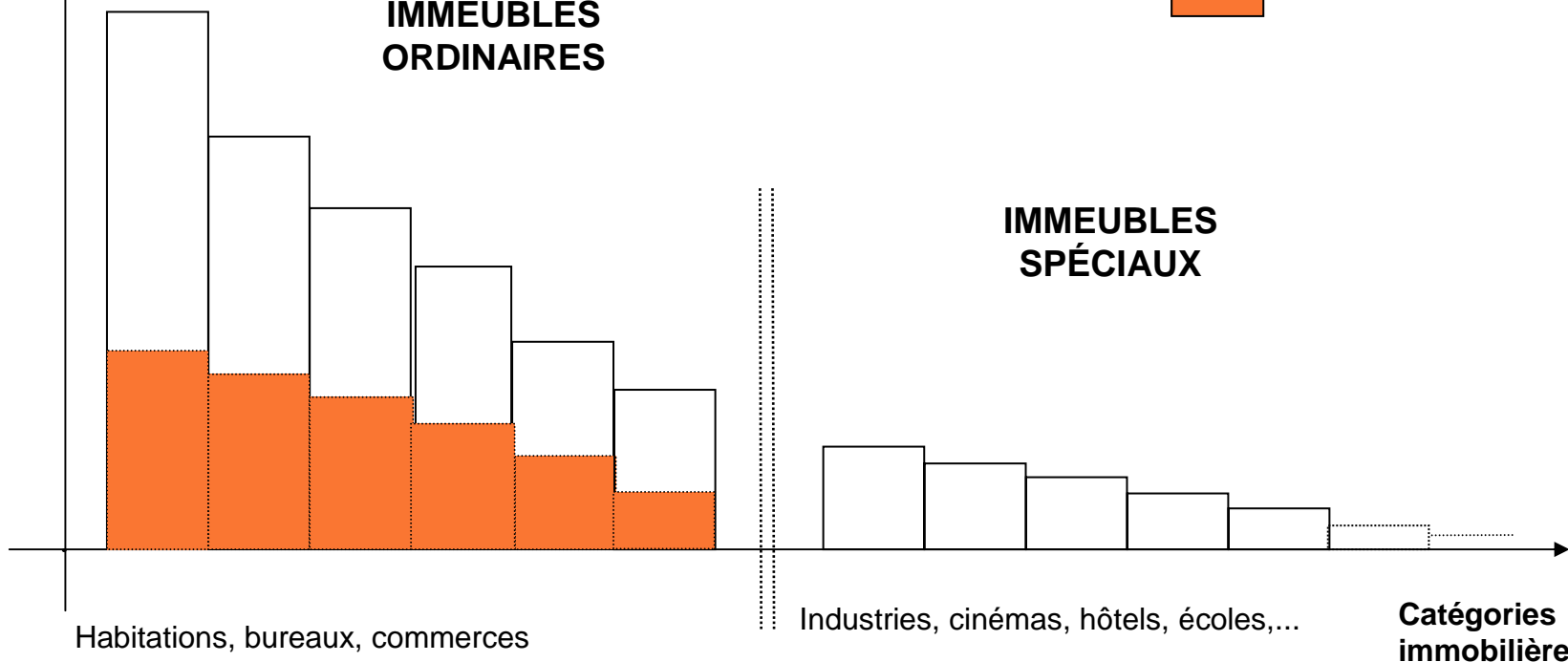
Difficultés liées au faible dynamisme du marché qui requiert l'utilisation d'une procédure différente



Nombre d'unités immobilières

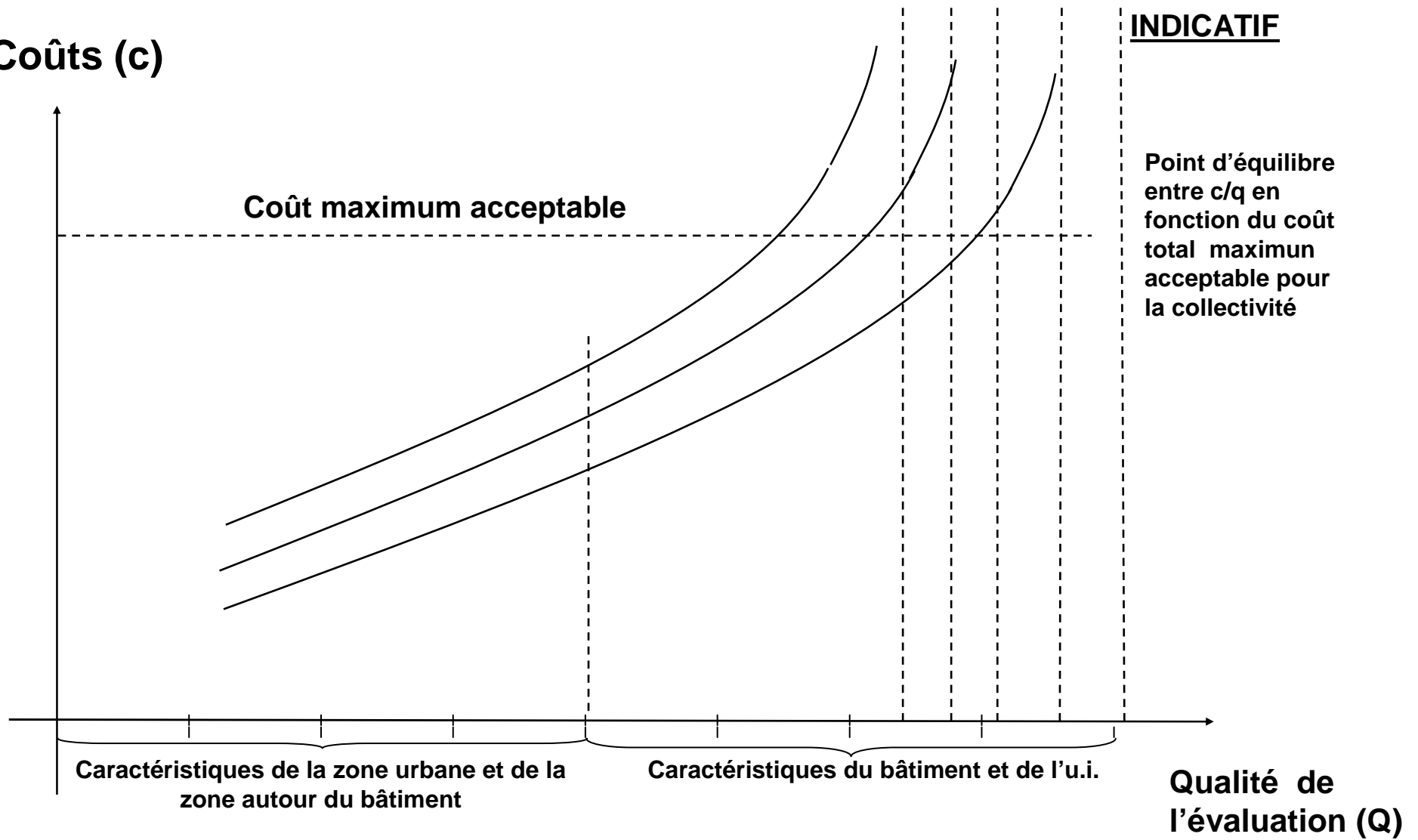
IMMEUBLES ORDINAIRES

IMMEUBLES SPÉCIAUX



COÛTS VS QUALITÉ DU PROCESSUS D'ÉVALUATION

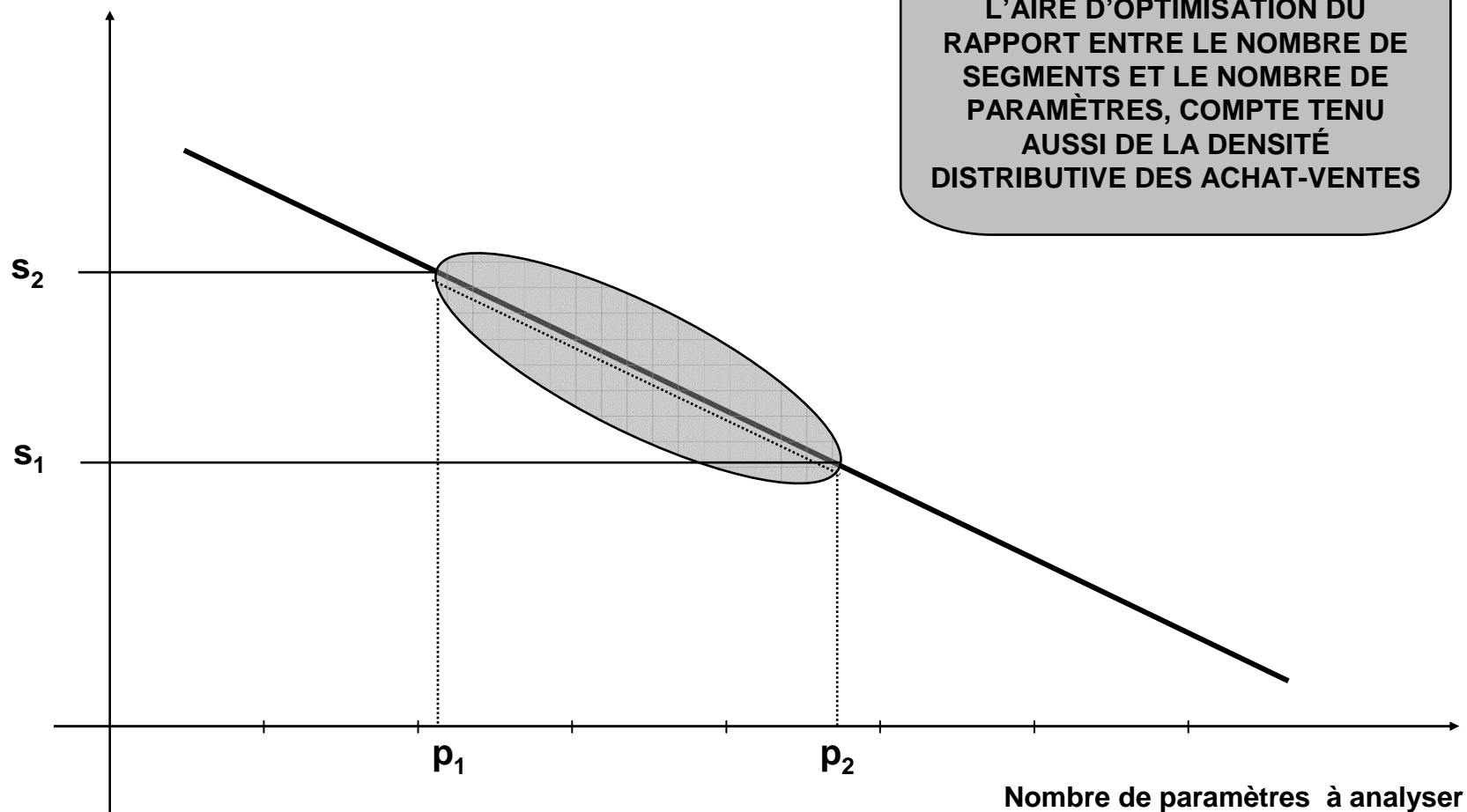
Coûts (c)



RAPPORT SEGMENTS VS PARAMÈTRES

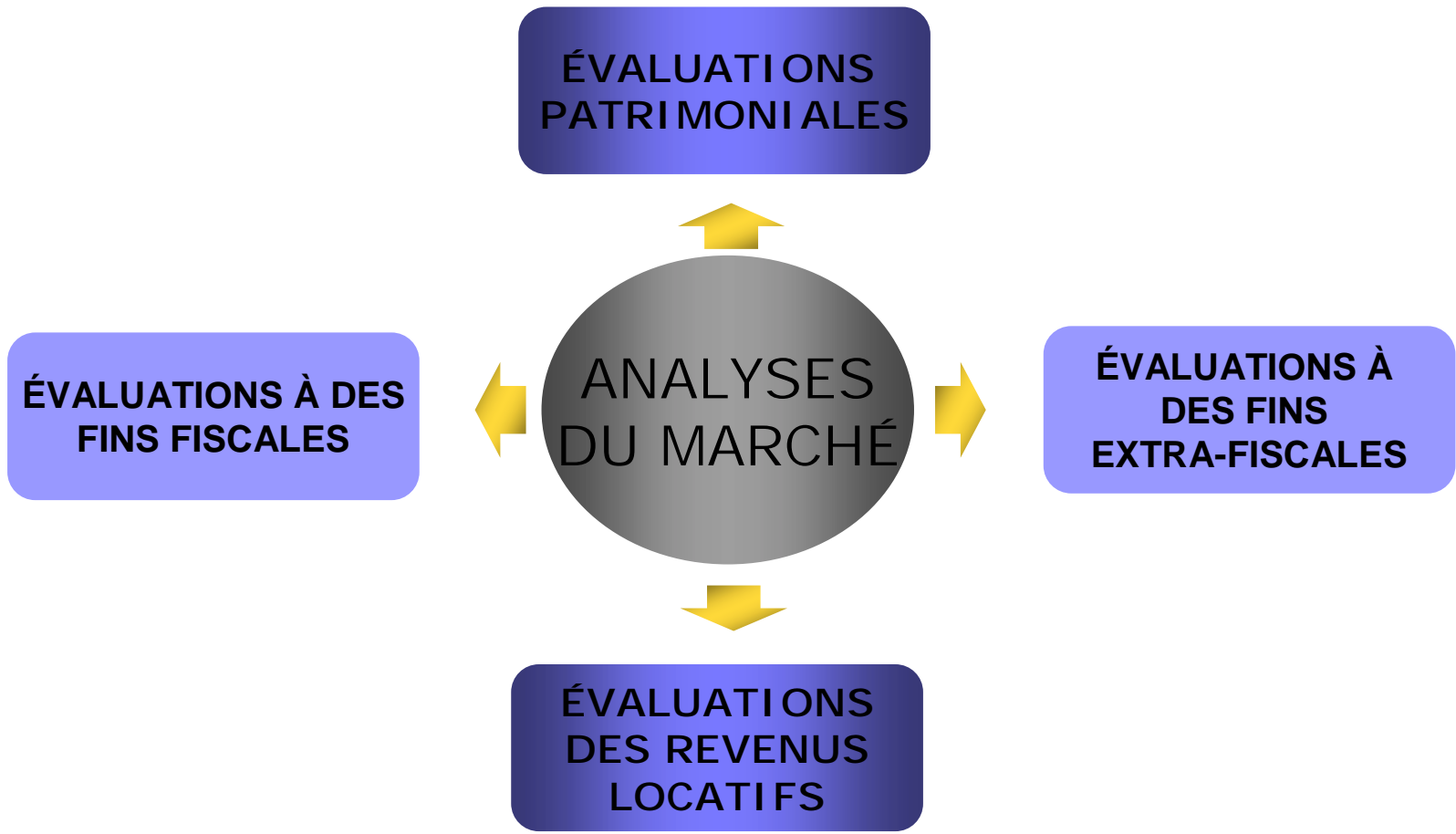
$$V_j = (P_j, Z_j, E_j, B_j, U_j)$$

Nombre de segments à analyser



REPRÉSENTATION INDICATIVE DE L'AIRE D'OPTIMISATION DU RAPPORT ENTRE LE NOMBRE DE SEGMENTS ET LE NOMBRE DE PARAMÈTRES, COMPTE TENU AUSSI DE LA DENSITÉ DISTRIBUTIVE DES ACHAT-VENTES

LA CENTRALITÉ DES ANALYSES DU MARCHÉ DANS LES PROCESSES DU ÉVALUATION



CENTRALITÉ DES ANALYSES DU MARCHÉ POUR TOUTES LES TYPOLOGIES D'ÉVALUATION

MARCHÉS IMMOBILIERS: NIVEAUX DE TRANSPARENCE

TIPOLOGIE

CARACTÉRISQUES

MARCHÉS TRANSPARENTS

- ▶ **grande visibilité des données** du marché réelles (ou réalistes) et des biens correspondants:
 - offre et demande (locations et ventes)
 - prix des achat-ventes et montants des loyers
 - coûts de construction

MARCHÉS PEU TRANSPARENTS

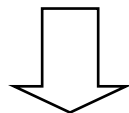
- ▶ **faible visibilité des données** à cause, entre autres:
 - d'un cadre législatif peu propice
 - de l'absence d'observatoires du marché bien structurés ou bien de la présence d'observatoires mais qui ont des objectifs et des règles différents pour la segmentation du marché et pour l'évaluation des caractéristiques des immeubles.

MARCHÉS EN TRANSITION

- ▶ **faible visibilité des données** du marché à cause, par exemple:
 - du marché réduit
 - du petit nombre de transactions
 - d'un recensement incomplet des immeubles
 -

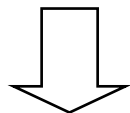
CONDITIONS DE RÉUSSITE

CONDITIONS DE RÉUSSITE



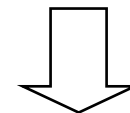
CADRE LÉGISLATIF ENCOURAGEANT

- FISCALITÉ
- EXPROPRIATIONS
- DROIT DE PRÉEMPTION
- CRÉDIT IMMOBILIER
- ASSURANCE
-



OBSERVATOIRE OU RÉSEAU D'OBSERVATOIRES

- PUBLICS ET PRIVÉS
- STRUCTURE ET
CONTENUS STANDARD
CERTIFIÉS (SELON DES
RÈGLES COMMUNES)



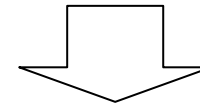
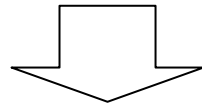
SYSTÈMES DE COMMUNICATION

- ARCHITECTURE SIGNIFICATIVE
- PROCÉDURES D'ÉCHANGE
ET D'INTERACTION

**LE SYSTÈME DE RELEVÉ DES PRIX DU MARCHÉ
DANS LE SYSTÈME D'ÉVALUATION CADASTRALE:
L'EXEMPLE ITALIEN, UNE EXPÉRIENCE EN COURS**

SYSTÈME D'ÉVALUATION CADASTRALE – OBJECTIFS ET CARACTÈRES ESSENTIELS

SYSTÈME D'ÉVALUATION CADASTRALE



OBJECTIFS ET CARACTÈRES ESSENTIELS

Équité

- Valeurs:
 - alignées ou corrélées avec les prix réels du marché
 - fondées sur des critères de calcul objectifs uniformes sur tout le territoire national

Transparence

- Mécanismes d'évaluation:
 - faciles à comprendre par les usagers (citoyens et professionnels)
 - visant à limiter le champ des contentieux possibles

Efficacité

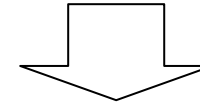
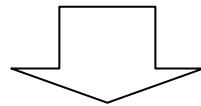
- Système dynamique qui garantit la mise à jour continue des données en fonction des évolutions du marché immobilier

Efficienne

- Modèles qui permettent d'atteindre les niveaux de qualité attendus en réduisant le plus possible:
 - les coûts de réalisation et de gestion du système
 - les coûts globaux pour le "Système – Pays"

SYSTÈME D'ÉVALUATION CADASTRALE – CHAMPS D'APPLICATION

SYSTÈME D'ÉVALUATION CADASTRALE

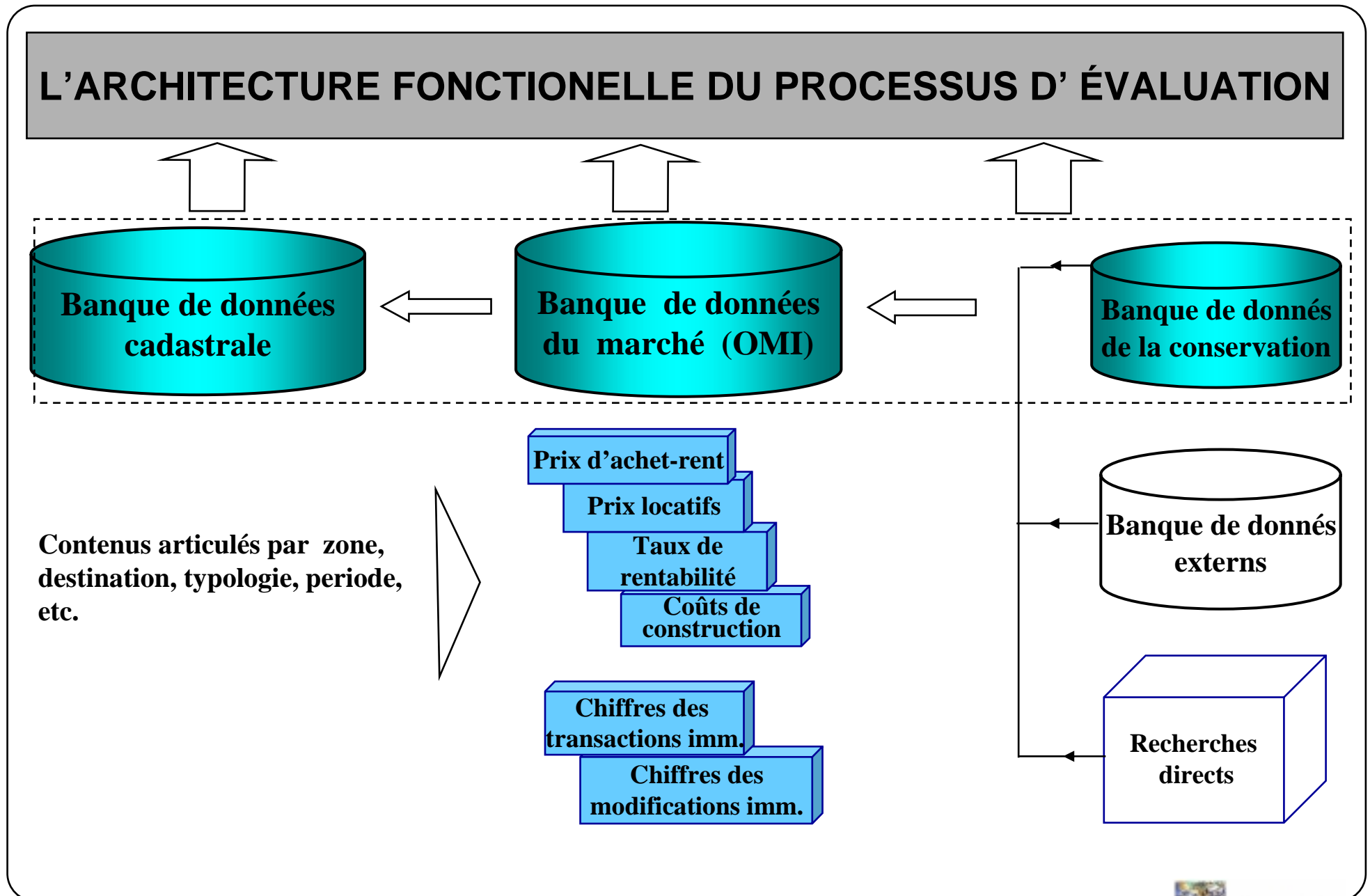


CHAMPS
D'APPLICATION

Fiscalité immobilière

Champs extra-fiscaux
(Aménagement du territoire, expropriations,
marché intérieur et international, crédit immobilier,
etc.)

SYSTÈME D'ÉVALUATION CADASTRALE



OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER (OMI)

OBJECTIFS

- Instrument visant à assurer une plus grande transparence du marché immobilier.
- Instrument au service des différentes administrations et organismes centraux de l'état et des collectivités locales pour l'aménagement du territoire et les prévisions technico-économiques.
- Instrument au service des experts du secteur.

ACTIVITÉS

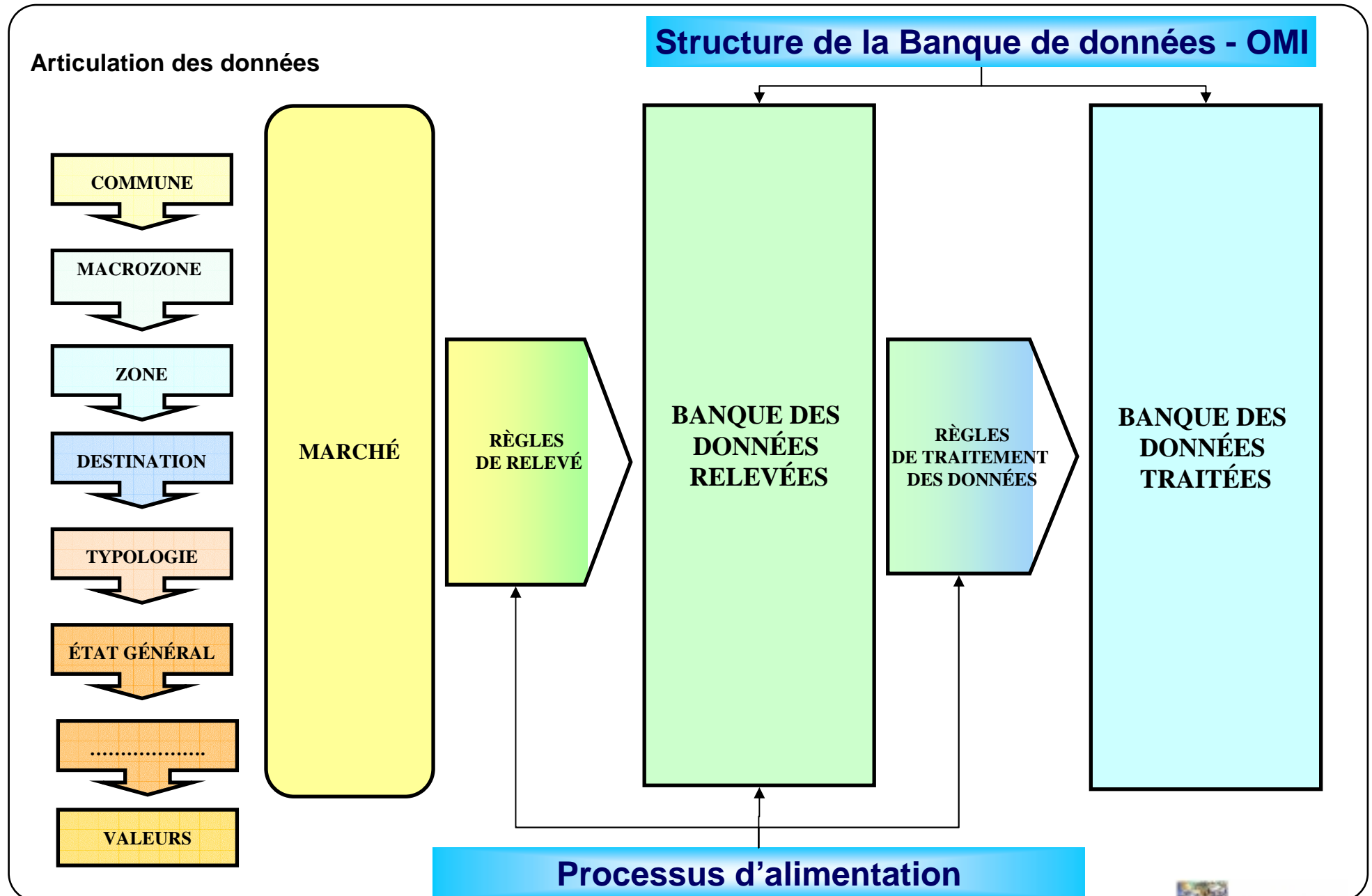
Né en 1993, c'est une banque de données au niveau national (8.100 communes), organisée selon la subdivision du territoire en zones homogènes par rapport à l'évaluation du marché.

La principale activité est la mise à jour semestrielle de la banque de données des valeurs immobilières au moyen de relevés d'informations répondant aux exigences des usagers publics et privés.

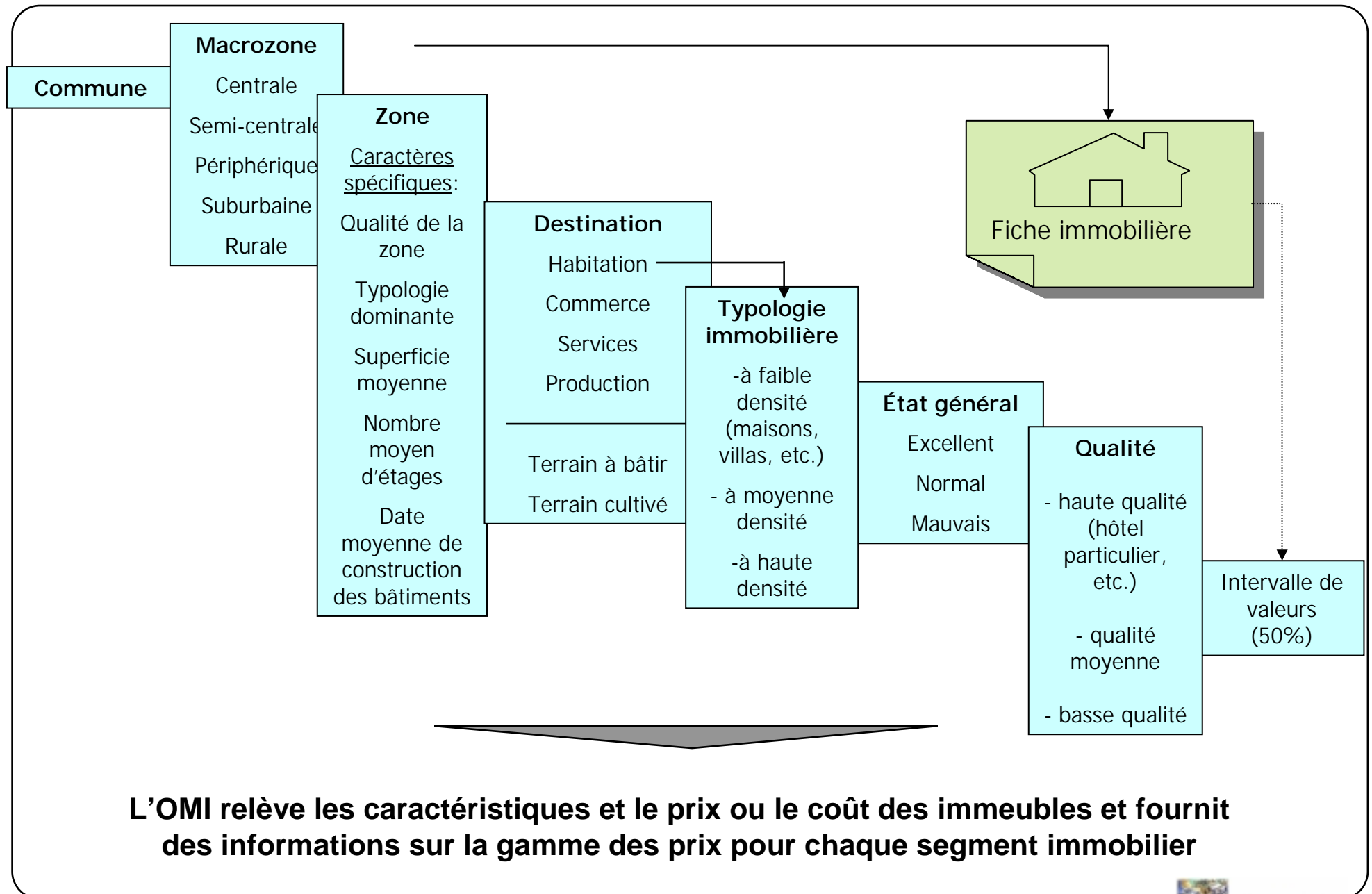
ARTICULATION TERRITORIALE

La délimitation des zones a été effectuée de telle manière que l'écart, en pourcentage, entre la valeur maximum et la valeur minimum ne dépasse pas 50%.

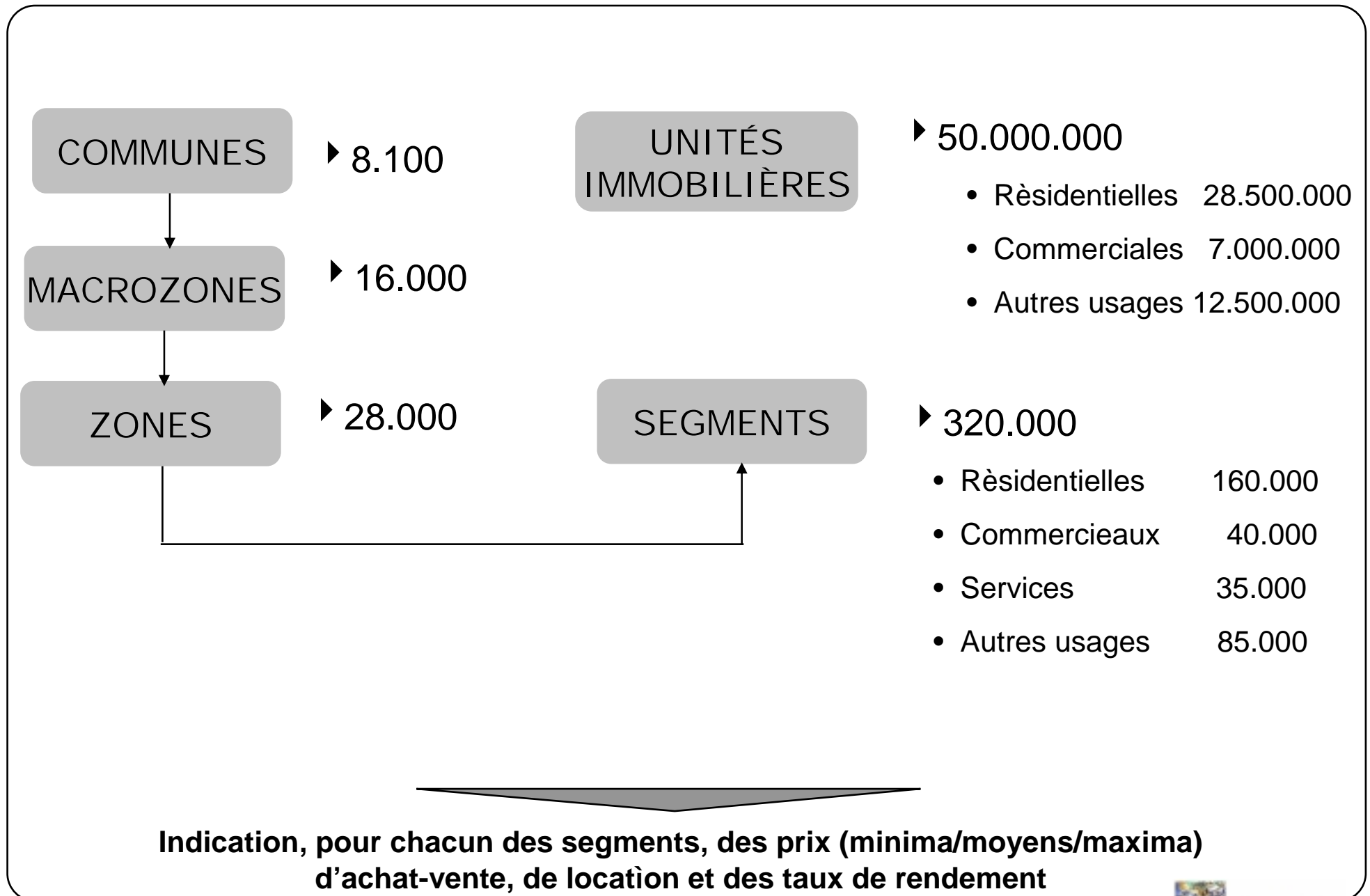
L'OBSERVATOIRE DU MARCHÉ – LE SYSTÈME DE QUALITÉ



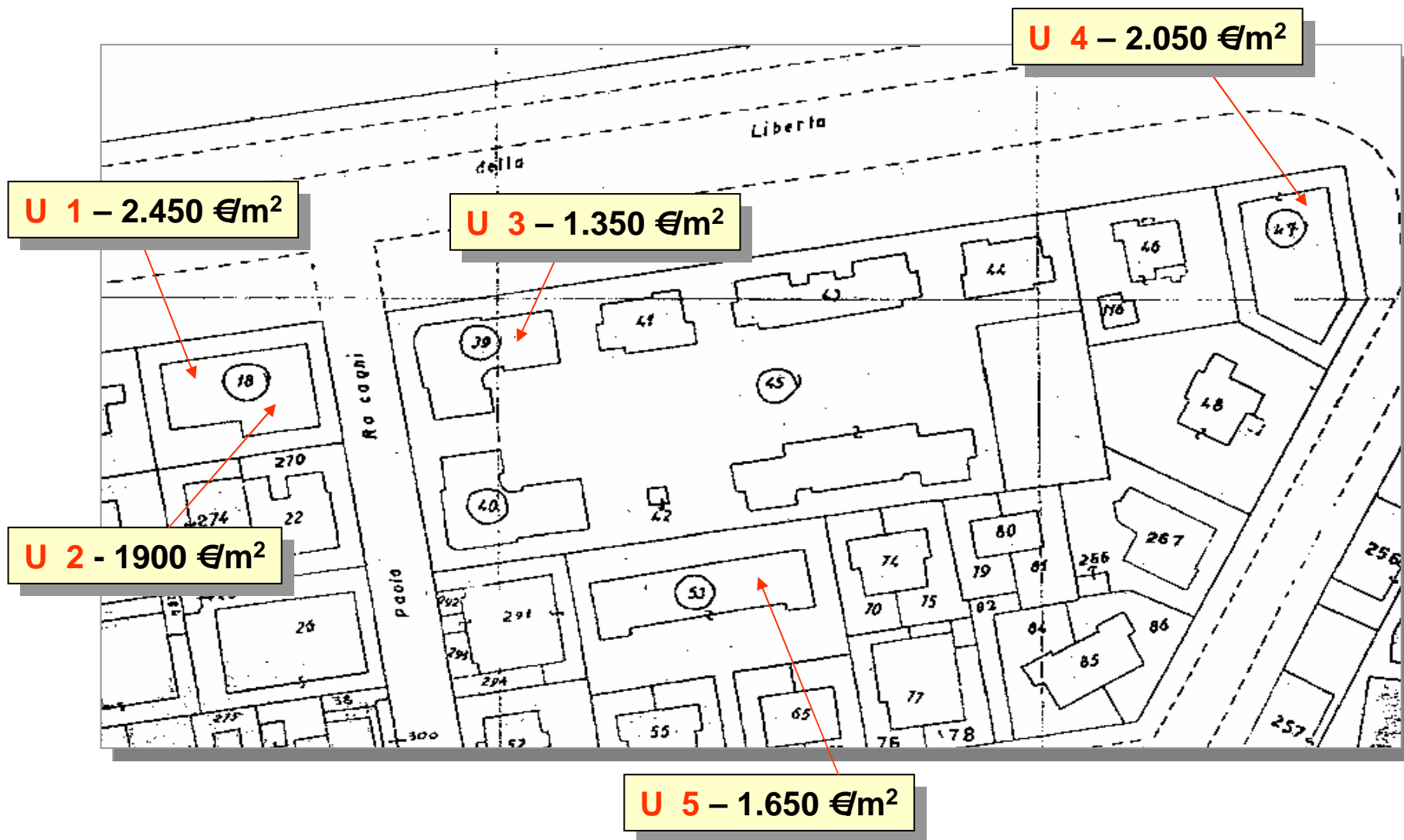
OBSERVATOIRE – LA STRUCTURE DE LA BANQUE DE DONNÉES (OMI)



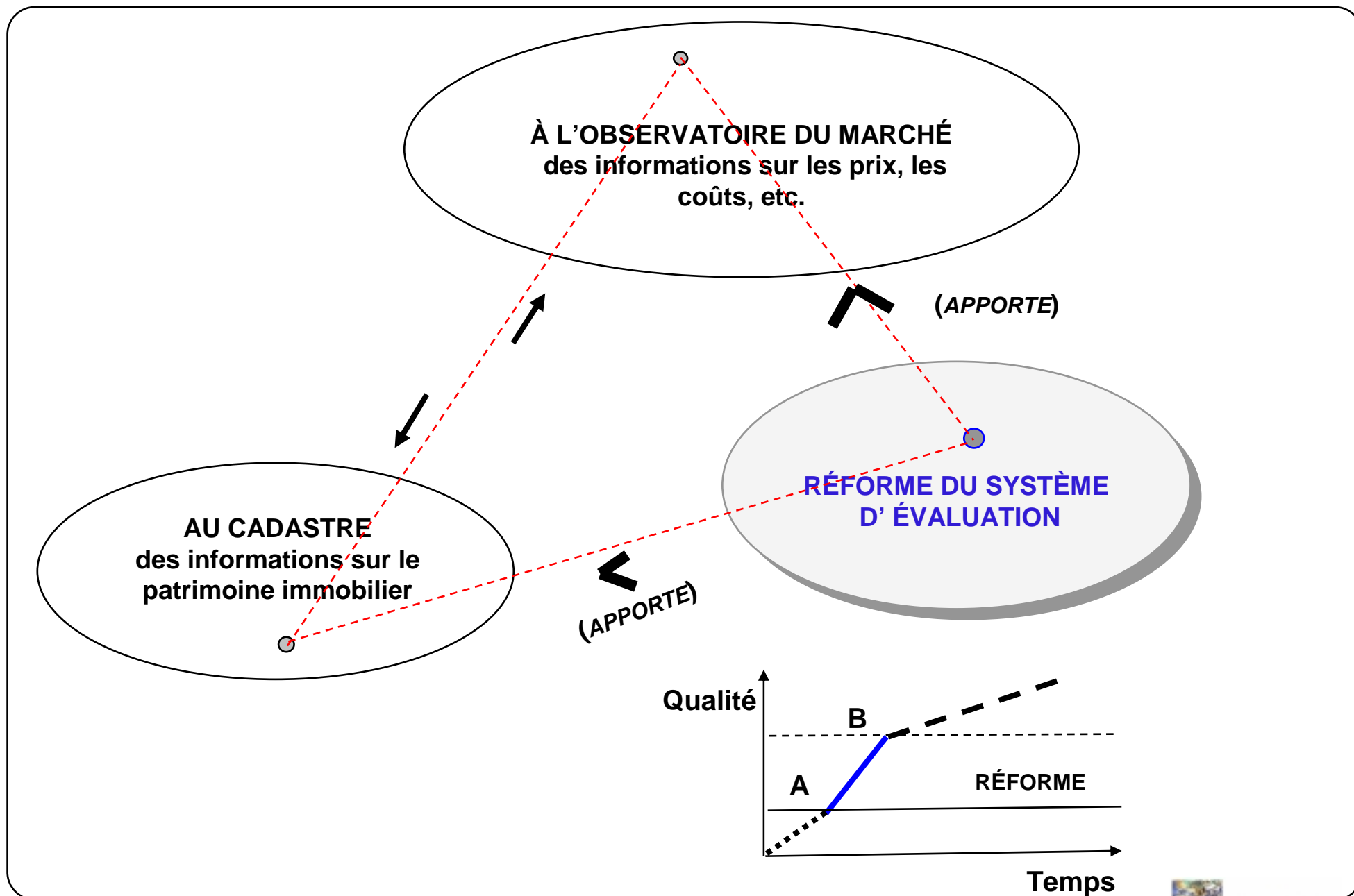
OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IN ITALIE - DONNÉS SIGNALÉTIQUES



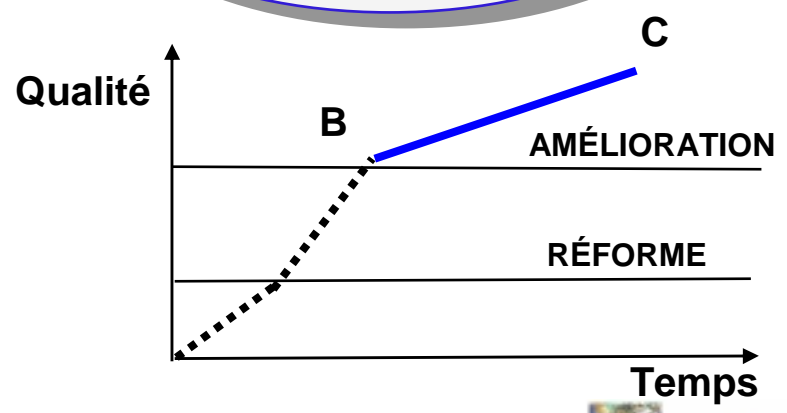
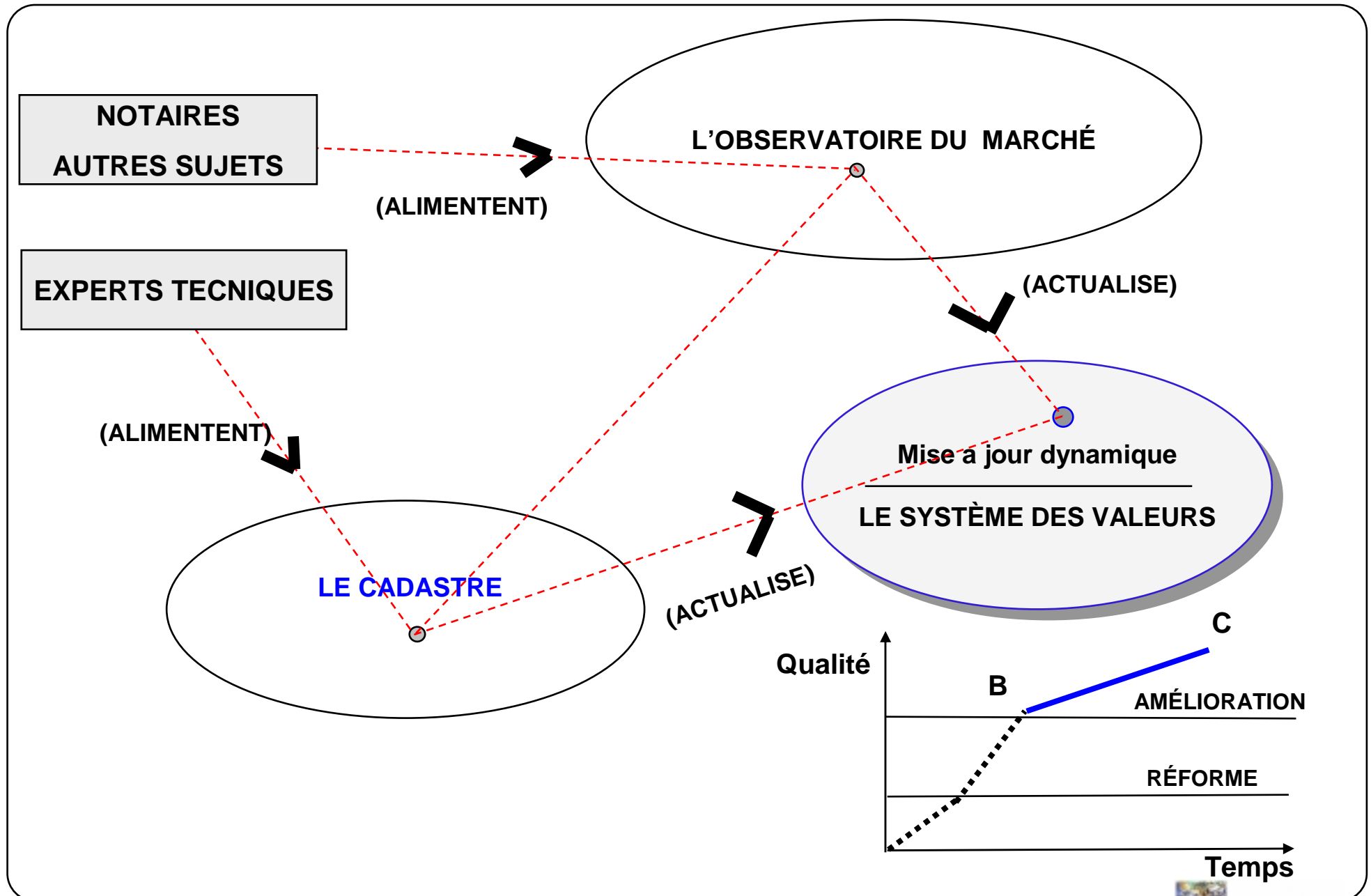
Unités d'habitation



RÉFORME DU SYSTÈME D'ÉVALUATION CADASTRALE – IMPACT SUR LE SYSTÈME GÉNÉRAL



MISE À JOUR DU SYSTÈME – EN RÉGIME NORMAL



DIFFICULTÉS OPERATIONELLES

IMMEUBLES ORDINAIRES

- ▶ NOMBRE IMPORTANT DE CLUSTER À ÉVALUER
- ▶ NOMBRE IMPORTANT DE CARACTÉRISQUES TECHNIQUES À RELEVER
- ▶ DIFFICULTÉ DE CONNAÎTRE LES PRIX RÉELS DU MARCHÉ

IMMEUBLES SPECIAUX

- ▶ DIFFICULTÉ DE RÉALISER DES PROCÉDURES AUTOMATIQUES STANDARDS

DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

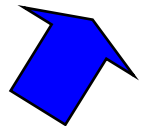
TEMPS ET COÛTS TRÈS ÉLEVÉS

- COÛTS POUR CHAQUE UNITÉ IMMOBILIÈRE VARIABLE DE 30 À 60 €
- TEMPS DE RÉALISATION VARIABLE DE 4 À 6 ANS,

EN FONCTION DU NIVEAU DE QUALITÉ ATTENDU

CONSIDERATIONS FINALES: SYSTÈMES D'ÉVALUATION DE MASSE

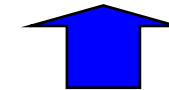
UNICITÉ DU PRIX
(MARCHÉ TRANSPARENT)



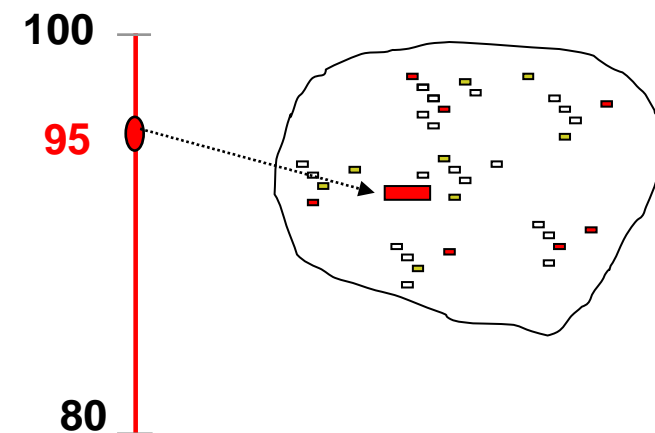
- Biens identiques
- Même lieu
- Même moment



UNICITÉ CONCEPTUELLE
DES MÉTHODES
D'ÉVALUATION



Comparaison de biens similaires



FOURCHETTE DES PRIX
DANS LE SEGMENT DE MARCHÉ EXAMINÉ

CONSIDÉRATIONS FINALES: L'HARMONISATION DES SYSTÈMES EUROPÉENS

VERS UN
SYSTÈME
CADASTRAL
EUROPÉEN

ANALYSE COMPARATIVE COMPLÈTE DE
DEFINITIONS ET DES PROCÉDURES CADASTRALES
DANS LES PAYS DE L'UNION EUROPÉENNE

VERS UN LEXIQUE COMMUN
(TECHNIQUE, ÉCONOMIQUE E JURIDIQUE)

VERS UNE QUALITÉ COMMUNE DES PROCESSUS
D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES

CRITÈRES COMMUNS DE

DÉFINITION DE L'UNITÉ

CLASSIFICATION

DETERMINATION DE LA SURFACE

ÉVALUATION

CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DES PROCESSUS

VERS UN SYSTÈME COMMUN D'IMPOSITION IMMOBILIÈRE

ANNEXES

BANQUE DES DONNÉES RELEVÉES

L'AGGREGAZIONE DEI DATI

COMUNE

FASCIA

ZONA

SEZIONE

DESTINAZIONE

TIPOLOGIA

STATO

VALORI

Scheda del Comune

- Caratteristiche generali
- Attrattività
- Dinamica immobiliare
- Sintesi caratteristiche delle zone

Fascia

Scheda di zona

- Informazioni territoriali
- Dati generali
- Caratteristiche e qualità

Schede delle unità immobiliari

Schede indagini indirette

Schede andamenti del mercato

- Residenziale
- Commerciale
- Terziaria
- Produttiva

- Residenziale
- Commerciale
- Terziaria
- Produttiva

- Residenziale
- Commerciale
- Terziaria
- Produttiva

- Appartamenti, Ville e villini
- Box e assimilati
- Negozzi, Magazzini e Laboratori
- Uffici
- Capannoni tipici

Tipologia unità immobiliari

Tipologia unità immobiliari

Livello manutivo complessivo u.i.

Stato di conservazione e manutenzione

Stato di conservazione e manutenzione

Valori di mercato e locazione puntuali

Dati elaborati da altri Osservatori

Variazioni percentuali

