



Annexe Circulaire CBFA_2008_06-1 du 11 mars 2008

Méthodes de calcul de la valeur de marché d'immeubles

Champ d'application:

Entreprises d'assurances auxquelles s'applique l'article 15bis, § 3, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances.

1. Méthode des points de comparaison

Le calcul est basé sur le prix auquel des biens comparables ont été vendus dans un passé assez récent. Ce calcul intègre un certain nombre de paramètres, comme par exemple la situation du bien, les possibilités d'urbanisation, la superficie, l'état d'entretien et le confort. La nécessité d'effectuer des travaux complémentaires et la possibilité de perte de revenus locatifs constituent des facteurs de plus- ou moins-values.

2. Méthode de la valeur intrinsèque

Cette méthode ignore partiellement ou totalement la loi de l'offre et de la demande. Il s'agit de considérer le coût que représenterait la construction d'un immeuble semblable sur un terrain comparable. Le calcul s'appuie donc sur la valeur du terrain et sur les coûts de construction diminués d'un coefficient d'ancienneté.

3. Méthode axée sur le rendement

La valeur vénale est calculée en fonction du rapport revenus (loyers)/coût de l'investissement total. Cette méthode prend également en compte un certain nombre de paramètres complémentaires, comme le rendement financier d'autres investissements possibles, le risque de perte de revenus locatifs, une prime de risque, l'ancienneté et la situation du bien ainsi que d'éventuelles corrections locatives futures.

4. Méthode des cash-flows actualisés

Il s'agit d'une variante de la méthode précédente qui tient compte du facteur temps. L'ensemble des dépenses (notamment entretien et taxes) et des revenus (loyers) liés à l'achat sont calculés pour une période déterminée. Ces cash-flows sont actualisés à la date d'achat et comparés au rendement souhaité par l'investisseur. Cette méthode peut également prendre en compte d'autres éléments comme, par exemple, les travaux à effectuer et le départ programmé des locataires.

