

DÉVELOPPEMENT & MONTAGE

Estimer un foncier au juste prix

1 jour

Présentiel

Réf. EF-820

Horaires :

9h - 12h / 13h - 17h

Modalités et délais d'accès :

Les dates sont définies avec l'organisme exprimant le besoin. Possibilité de regrouper des stagiaires sur une même session

Prérequis :

Aucun prérequis

Moyens pédagogiques :

Enseignement théorique et cas pratique - support théorique - certificat de réussite ou attestation de suivi

Accessibilité :

Places limitées, locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite

Moyens d'évaluation de la formation : Mise en situation au travers d'un cas pratique - questionnaire à choix unique en fin de formation - grille d'évaluation

Objectifs pédagogiques

- Identifier l'ensemble des éléments impactant la valeur d'un foncier
- Distinguer les différents types de terrains et leur valeur
- Décrypter les critères déterminants de la valeur d'un terrain
- Analyser et sélectionner les outils pertinents selon le projet
- Choisir et mettre en œuvre les méthodes d'évaluation adaptées pour estimer au bon prix la valeur du terrain

Estimer un foncier au juste prix

Programme

Jour 1 :

- 9h - 12h : Comprendre les éléments impactant la valeur d'un foncier et les critères déterminants pour son évaluation

Le marché foncier et son environnement

- Analyser le marché immobilier, ses acteurs et ses enjeux
- Identifier les circuits de commercialisation du foncier : particuliers, aménageurs, promoteurs, collectivités
- Situer le rôle de l'estimateur dans la chaîne de valeur d'une opération

Le cadre réglementaire et juridique du terrain

- Étudier les règles d'urbanisme applicables : PLU, zonage, emprise au sol, hauteur, prospects
- Repérer les servitudes et les contraintes privées et publiques
- Mesurer l'incidence de la constructibilité sur la valeur du foncier

Les différents types de terrains et leur valeur respective

- Catégories de terrains : à bâtir, en lotissement, en diffus, agricole, naturel, friche
- Distinguer terrain viabilisé et non viabilisé et chiffrer l'écart de valeur
- Identifier le potentiel de division parcellaire ou de densification

Les critères déterminants de la valeur

- Identifier les facteurs juridiques, physiques et économiques influençant la valeur d'un terrain
- Décrypter les critères déterminants pour une évaluation précise : surface, forme, accès, topographie, nature du sol, nuisances
- Appréhender les contraintes environnementales et écologiques affectant la valorisation foncière : pollution, zones humides, risques naturels et technologiques

- 13h - 17h : Analyser les outils et méthodes pour évaluer la valeur d'un terrain en fonction du projet

Les outils de recherche et de collecte d'informations

- S'approprier les bases de données pour rechercher, collecter et extraire les informations pertinentes : DVF, cadastre, Géoportail de l'urbanisme, Géorisques
- Utiliser les outils de projet, y compris les outils payants, pour déterminer la valeur d'un foncier
- Analyser et sélectionner les outils pertinents selon la nature du projet

Les méthodes d'évaluation d'un foncier

- Établir la valeur d'un terrain par comparaison, en tenant compte de ses caractéristiques et spécificités
- Évaluer la valeur du terrain selon les revenus qu'il peut générer : location, développement, exploitation
- Appliquer la méthode du compte à rebours pour déterminer la charge foncière admissible
- Sélectionner et mettre en œuvre les méthodes d'évaluation les plus appropriées pour chaque projet immobilier

Études de cas pratiques et mises en situation

- Lecture d'un règlement de PLU et détermination du potentiel constructible d'une parcelle
- Estimation par comparaison à partir d'un extrait de base de données de transactions
- Compte à rebours sur une opération de promotion : calcul de la charge foncière
- Validation des compétences acquises sur une mise en situation d'estimation complète

Synthèse et évaluation des acquis

- Synthèse des critères de valeur et des méthodes d'estimation d'un foncier
- Questions-réponses
- QCU