

Chapitre 1

Les méthodes de valorisation

1.1 Valorisation par le rendement

Principe : Cette méthode repose sur la relation entre le revenu généré par un actif et le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Formule :

$$V = \frac{R}{T}$$

où :

- V = Valeur de l'actif,
- R = Revenu net généré par l'actif (loyers nets, bénéfices),
- T = Taux de rendement attendu ou capitalisation.

1.1.1 Exemple d'application

Si un bien immobilier génère 20 000 € de loyer net annuel et que le taux de rendement est de 5%, alors :

$$V = \frac{20\,000}{0.05} = 400\,000$$

1.2 Valorisation par les flux de trésorerie actualisés (DCF)

Principe : Cette méthode consiste à actualiser les flux de trésorerie futurs que l'actif générera pour obtenir sa valeur actuelle.

Formule :

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{FCF_t}{(1+r)^t} + \frac{TV}{(1+r)^n}$$

où :

- FCF_t = Flux de trésorerie libre à l'année t ,
- r = Taux d'actualisation,
- TV = Valeur terminale (valeur résiduelle de l'actif après n années),
- n = Durée de projection.

1.2.1 Exemple d'application

Utilisée pour valoriser une entreprise ou un projet en calculant les flux futurs actualisés.

1.3 Valorisation par la comparaison

Principe : Cette méthode compare l'actif à d'autres actifs similaires ayant été récemment vendus pour déterminer sa valeur.

Formules possibles :

$$\text{Prix/m}^2 = \frac{\text{Prix de vente du bien}}{\text{Surface}}$$

$$\text{PER} = \frac{\text{Prix de l'actif}}{\text{Résultat net}}$$

Étapes :

1. Identifier des actifs comparables (même secteur, caractéristiques proches).
2. Analyser les ratios observés sur ces transactions (par ex., prix/m²).
3. Appliquer ces ratios à l'actif à valoriser.

1.3.1 Exemple d'application

Un appartement similaire de 50 m² a été vendu à 300 000€ dans le même quartier. Le prix/m² est donc 6 000€, et un appartement de 60 m² serait valorisé à :

$$6000 \times 60 = 360000$$