

L'expertise immobilière en 50 fiches pratiques

Sous la direction de Michel Huyghe, Isidro Perez Mas et Brigitte Perez

Évaluation et outils
Immeubles classiques
Biens ruraux
Biens d'exception

M.-C. Auffret • P. Brezault Nicolle • A. Charbonnier
F. Nesti • J.-F. Salon • B. Taveau • J.-M. Waris

EDITIONS
LE MONITEUR


IPFEC
Formation
Expertise
Consulting


2^e
EDITION

Sommaire

Préface.....	5
Introduction	9
CHAPITRE 1 Outils de l'expert.....	11
CHAPITRE 2 Immeubles classiques.....	137
CHAPITRE 3 Fonds de commerce et droit au bail.....	275
CHAPITRE 4 Biens ruraux	305
CHAPITRE 5 Biens exceptionnels.....	383
CHAPITRE 6 Baux conférant des droits réels	513
CHAPITRE 7 Évaluation dans un contexte réglementaire	543
CHAPITRE 8 Déroulement de l'expertise	593
Bibliographie	617
Index	619
Table des matières.....	627

3 Direction de l'immobilier de l'État

Les évaluateurs de la Direction de l'immobilier de l'État⁽¹⁾ (DIE) constituent une catégorie particulière d'experts. Ce sont des fonctionnaires chargés d'assurer, dans un cadre réglementaire, des missions d'expertise à l'attention des personnes morales de droit public et des sociétés d'HLM. Ils interviennent également dans les procédures d'expropriation. Leur formation est entièrement assurée dans le cadre de l'École nationale des Finances publiques.

Cas de saisine du Domaine

La saisine du Domaine est obligatoire dans les cas suivants.

Acquisitions amiables et prises à bail d'immeubles ou de fonds de commerce

En fonction de seuils déterminés par arrêté, la saisine est obligatoire :

- pour toute acquisition d'une valeur, hors taxes, hors droits, supérieure ou égale à 180 000 € à compter du 1^{er} janvier 2017 (contre 75 000 € auparavant) ;
- et pour toute prise à bail dont le montant de loyer annuel, charges comprises, est supérieur ou égal à 24 000 €.

REMARQUE

En cas d'opération d'ensemble, le seuil de consultation est apprécié au regard de l'opération globale, et non par référence à la valeur vénale individuelle des emprises.

Acquisitions par voie de préemption

La saisine est obligatoire pour toute acquisition de biens immobiliers par voie de préemption dont la valeur est supérieure ou égale à 180 000 € à compter du 1^{er} janvier 2017 (contre 75 000 € auparavant).

Toutefois, la saisine est obligatoire sans condition de montant dès le premier euro, pour les acquisitions réalisées par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé (C. urb., art. L. 211-4) ou du droit de préemption en pré-ZAD (zone d'aménagement différé) et ZAD (C. urb., art. R. 213-21).

Acquisitions par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique

La saisine est obligatoire sans condition de montant en cas d'acquisition de biens immobiliers par expropriation :

- pour produire, au dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations ;

(1) La Direction de l'immobilier de l'État (DIE) est une direction du ministère chargé des Finances, rattachée à la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) et principalement chargée de superviser la gestion du patrimoine immobilier de l'État mis à la disposition des ministères et des établissements publics nationaux. Avant le 19 septembre 2016, la DIE était un service, dénommé France Domaine. Ce service avait été créé le 1^{er} janvier 2007 lors du rattachement à la Direction générale de la comptabilité publique (DGCP) des missions domaniales auparavant exercées par la Direction générale des impôts (DGI) (transfert opéré par le décret n° 2006-1792 du 23 décembre 2006).

Profession d'expert

- avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- avant intervention des accords amiables.

À noter que cette obligation s'étend à l'ensemble des autorités expropriantes quel qu'en soit le statut juridique (notamment les établissements publics habilités ou personnes privées investies de ces prérogatives de puissance publique).

Cessions immobilières

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, quelle qu'en soit leur forme, sont soumises à la consultation préalable dès le premier euro et sans condition de montant. Cette obligation vise notamment :

- les collectivités territoriales, à l'exception des communes de moins de 2 000 habitants qui sont dispensées de saisir le Domaine ;
- leurs EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) et les syndicats mixtes ;
- les établissements publics fonciers locaux.

Ces seuils s'apprécient par rapport à la valeur vénale (ou locative) estimée du bien à évaluer ; en cas de doute, le service du Domaine est en mesure d'indiquer si le bien concerné doit ou non donner lieu à avis du Domaine.

REMARQUE

Les SAFER sont dispensés de requérir l'avis du Domaine (article R. 142-6 du Code rural et de la pêche maritime), cependant leurs opérations immobilières demeurent soumises à l'approbation ou l'avis préalable de leurs autorités de tutelles (ministère de l'Agriculture et ministère du Budget) représentées par les Commissaires du Gouvernement. Ces derniers se prononcent au vu de l'avis du Domaine.

Avis « Domaine »

Procédure

Le Domaine doit rendre son avis dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier qui lui a été transmis. Le délai court si le dossier est complet et si la visite, lorsqu'elle s'avère nécessaire, est organisée dans des délais rapides.

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la consultation doit intervenir au plus tôt afin de permettre au service d'instruire normalement la demande.

Ce délai peut être aménagé en fonction de l'importance du projet, du nombre ou de la diversité des biens à évaluer, ou de la complexité particulière de l'opération. Dans ces hypothèses, le service du Domaine informe, avant l'expiration du délai de droit commun d'un mois, de la prolongation du délai et convient avec le consultant d'un calendrier de déroulement de l'opération.

En réponse à la demande d'évaluation d'un bien, le Domaine émet un avis (fig. 1.01-7 et 1.01-8) comportant :

- la désignation et la valeur du bien ;
- la méthode d'évaluation retenue ainsi que sa durée de validité.

Pour les dossiers sensibles, l'avis pourra être accompagné d'un rapport d'évaluation.

Profession d'expert

Tab. 1.01-1. Récapitulatif des cas de saisine obligatoire

	Cessions d'immeubles	Acquisition amiable par adjudication par exercice du droit de préemption hors ZAD	Acquisition poursuivie par voie d'expropriation ou par exercice du droit de préemption en ZAD	Prises à bail : tous types de baux (y compris avenants et renouvellement) location-vente...
Services de l'État et ses Établissements publics et autres organismes dépendants de l'État	Collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics	Tous les biens dont la valeur vénale est \geq à 180 000 € Hors droits et Hors Taxes	Aucun seuil obligatoire	À partir de 24 000 € de loyer annuel charges comprises
Personnes privées dépendant des collectivités locales...				
Sociétés et Offices HLM	Aucun seuil : communes < 2 000 habitants département, régions, EPCI, Syndicats mixtes	Aucun seuil mais les cessions entre organismes HLM ne sont pas soumises à Avis Domaine (sous réserve de modification apportée par la loi ELAN en cours de discussion au Sénat à la date de rédaction de l'ouvrage)		

Profession d'expert

Portée de l'avis du Domaine

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'avis ne lie pas le consultant, ce dernier peut retenir un prix différent, sous réserve d'en faire mention dans sa délibération.

Pour les services de l'État et ses Établissements publics et autres organismes dépendant de l'État, l'avis lie le consultant. Pour pouvoir traiter à un prix supérieur, le consultant devra prendre une décision motivée de passer outre. Dans les faits, cela est extrêmement rare.

REMARQUE

Selon la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA), l'avis Domaine ainsi que le rapport d'évaluation sont au nombre des documents administratifs communicables aux tiers, au sens de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 relative aux relations entre l'administration et le public. Dans les faits, ces documents demeurent rarement accessibles.

Charte du Domaine

Relevons que la DGFIP et l'Association des maires de France (AMF) ont édité une Charte de l'évaluation du Domaine rédigée par la DIE en décembre 2016 (fig. 1.01-6 et s.).

Cette charte répond aux questions suivantes : pourquoi les collectivités locales doivent-elles saisir le Domaine ? Comment le Domaine réalise-t-il ses évaluations ? Comment saisir le Domaine ? Elle reprend également les engagements de qualité du Domaine.

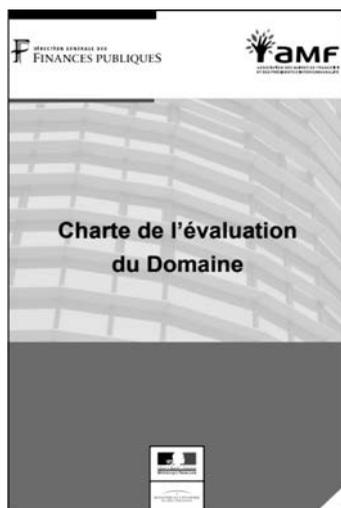


Fig. 1.01-6. Charte d'évaluation du Domaine

On signale ici les principales formules de mathématiques dont un expert peut avoir l'utilité, notamment s'agissant de la mise en jeu de méthodes par les flux financiers (cf. 8 Méthodes d'évaluation).

1 Notions de mathématiques financières de base

Intérêts

Intérêts simples

On suppose que 100 € placés ou empruntés pendant une période de référence rapportent ou coûtent t .

On appelle taux d'intérêt la quantité

$I = t$ qui s'écrit 5 % (ou 0,05).

Par définition, l'intérêt simple I est proportionnel au capital placé et à la durée du placement :

$$I = K \times i \times n$$

avec :

K : capital (€) ;

i : taux d'intérêt (%) ;

n : nombre, entier ou non, de périodes de référence.

Intérêts composés

On dit qu'un placement est fait à intérêts composés lorsque, à la fin de chaque unité de temps, l'intérêt simple de cette période est ajouté au capital pour produire à son tour un intérêt simple pendant la période suivante. À la fin de n périodes de placement, le capital placé K est devenu $K(1+i)^n$.

Il s'agit de la valeur V_n acquise par un capital K placé à i pendant n périodes, où la capitalisation à intérêts composés de K : $V_n = K(1+i)^n$ où, pour un capital de 1 : $V = (1+i)^n$.

L'actualisation est en réalité l'opération inverse : actualiser un capital V sur n périodes, c'est rechercher le montant a qui se transformera en V après n périodes au taux i , à intérêts composés.

$$a = \frac{V}{(1+i)^n} \text{ où, pour un capital de 1 : } \frac{1}{(1+i)^n}$$

Annuités

On appelle annuités une suite de règlements effectués à intervalles de temps égaux (années, mais on pourrait effectuer les mêmes calculs avec une autre unité de temps telle que la

Concepts financiers

semaine, la mensualité, la trimestrialité ou toute autre période de référence). On aura défini une suite d'annuités si l'on précise :

- le nombre n de versements ;
- le montant a de chaque versement ;
- la période, intervalle de temps constant qui sépare deux versements consécutifs ;
- la date du premier versement.

Le taux i se rapporte à la période de référence.

On appelle origine la date avant la période du versement de la première annuité.

La valeur acquise par une suite de n annuités constantes a , au taux i , évaluée juste après le paiement de la n ème annuité, s'obtient par la formule :

$$V = \frac{a(1+i)^n - 1}{i} \quad V = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

où, pour une annuité de 1 :

$$V = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

La valeur actuelle d'une suite de n annuités constantes a , au taux i , évaluée à l'origine soit une période de référence avant la première, s'obtient par la formule :

$$V = \frac{a[1 - (1+i)^{-n}]}{i}$$

où, pour une annuité de 1 :

$$V = \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

C'est le capital dont il conviendrait de disposer aujourd'hui pour que, placé à intérêts composés pendant n périodes, il permette d'honorer le paiement des annuités.

La valeur des annuités constantes qui amortissent en n périodes un capital K est donnée par la formule :

$$a = \frac{Ki}{1 - (1+i)^{-n}}$$

L'usage des tableurs facilite grandement tous ces calculs.

Flux de trésorerie ou cash flow

Un flux de trésorerie (*cash flow* au sens original anglo-saxon) est la différence des encaissements (recettes) et des décaissements (dépenses) générés par l'activité d'une organisation. Le *cash flow* disponible (*free cash flow*) correspond à la portion liquide de la capacité d'autofinancement (CAF) obtenue dans l'année et qui ne sert pas à acheter de nouveaux éléments d'actif (investissements) et à rembourser les échéances normales d'emprunts.

Revenu d'un actif immobilier

Le revenu brut correspond à la somme des *cash flows* positifs générés par cet actif. Il est généralement calculé sur une périodicité annuelle.

Concepts financiers

Le revenu net (ou *cash flows* libres) correspond au revenu brut, déduction faite des *cash flows* négatifs supportés par le propriétaire et qui découlent de la nature même du bien. Il est généralement calculé sur une périodicité annuelle.

REMARQUE

Les revenus d'un actif immobilier :

- sont calculés sur une périodicité annuelle ;
- peuvent varier dans le temps (d'une année sur l'autre), parfois de manière très sensible.

Rendement d'un actif immobilier

C'est le revenu net annuel actuel du bien rapporté à sa valeur actuelle (tab. 1.07-1).

Tab. 1.07-1. Exemple de calcul de rendement

		Total	2018	2019	2020	2021	2022
(a)	Cash flows positifs (revenus bruts)	81	13	14	16	18	20
	<i>Loyer des logements</i>	60	10	11	12	13	14
	<i>Recettes annexes</i>	21	3	3	4	5	6
(b)	Cash flows négatifs	25	7	2	10	3	2
	<i>Dépenses d'entretien courant</i>	8	1	1	2	2	2
	<i>Dépenses de grosses réparations</i>	12	5	–	7	–	–
	<i>Taxe foncière</i>	5	1	1	1	1	1
(a – b)	Revenu net (cash flows libres)	56	6	12	6	15	17
	Valeur actuelle du bien (2018)	100					
	Rendement		6 %				

Actualisation**Principe**

L'actualisation est un calcul qui consiste à ramener des flux financiers qui se produisent à des dates différentes à une même base, ce qui permet de les comparer et d'effectuer entre eux des opérations arithmétiques.

La notion d'actualisation permet d'intégrer le fait qu'un euro aujourd'hui a plus de valeur qu'un euro demain. D'un point de vue financier, trois facteurs expliquent ce phénomène :

- l'inflation ;
- la renonciation à la liquidité immédiate ;
- le risque lié au placement.

L'actualisation est fondée sur deux principes fondamentaux :

- la préférence pour la jouissance immédiate ;
- l'aversion au risque.

Concepts financiers

Le premier principe est souvent inclus dans ce que l'on nomme le « coût du temps » par opposition au deuxième principe correspondant au « coût du risque ».

Le coût du temps reflète le fait qu'un euro de demain vaut moins qu'un euro d'aujourd'hui. En finance, le coût du temps est matérialisé par la courbe des taux dits « sans risque » (par exemple, les rendements des emprunts d'État sont généralement considérés comme de bonnes approximations des taux sans risque). En effet, un euro aujourd'hui peut être investi et rapporter plus d'un euro demain.

La valeur temps de l'argent est un des principes fondamentaux de la finance, à savoir : « Un euro aujourd'hui ne vaut pas un euro demain ». Exprimé encore plus précisément : si on considère aujourd'hui un document (par exemple une reconnaissance de dette signée par un débiteur) promettant le versement d'un euro dans un an, ce document a une valeur aujourd'hui, qui dépend de la qualité du signataire de la reconnaissance de dette, mais qui de toute façon est moindre qu'un euro.

Un euro aujourd'hui peut être placé à un certain taux d'intérêt, et il deviendra donc plus qu'un euro demain. Si cet euro est placé à intérêt simple, il accumulera le même intérêt à chaque période. Par exemple, un euro placé à un intérêt simple de 5 % annuel générera cinq centimes d'intérêts dans un an, cinq centimes dans deux ans, etc. Si cet euro est placé à intérêt composé, les intérêts vont eux-mêmes générer des intérêts futurs. C'est le principe de la capitalisation.

Dans notre exemple, un euro placé à un intérêt composé de 5 % annuel générera 5 centimes d'intérêt dans un an, puis ce total (1,05 €) générera un intérêt de 5,25 centimes l'année suivante, et ce total ($1 + 0,05 + 0,0525$) générera un intérêt de 5,51 centimes l'année qui suivra, etc.

De la même manière qu'un euro aujourd'hui vaut *plus* qu'un euro demain, un euro perçu dans un an aura une valeur actuelle *inférieure*. L'actualisation (exprimer des euros futurs en euros actuels) est l'inverse de la capitalisation (exprimer des euros actuels en euros futurs).

Le coût du risque, quant à lui, reflète le fait qu'un euro certain vaut plus qu'un euro espéré mais incertain. En finance, le coût du risque est matérialisé par la « prime de risque » qui s'ajoute au taux sans risque pour constituer le rendement attendu d'un actif risqué (comme une action ou une obligation).

En pratique, l'actualisation est utilisée pour mesurer la pertinence du choix d'un investissement, avec deux indications fréquentes :

- mesurer la rentabilité d'un actif quel qu'il soit : l'achat d'une machine est-il rentable ? Autrement dit, ce qu'elle est susceptible de me rapporter dans le futur couvre-t-il son prix d'achat ?
- choisir entre plusieurs investissements possibles : vaut-il mieux acheter telle machine plutôt que telle autre, sachant ce que chacune coûte aujourd'hui et ce qu'elles sont susceptibles de rapporter dans les années à venir ?

La valorisation par actualisation repose donc sur deux éléments essentiels : l'évaluation des flux futurs et le taux d'actualisation.

1 Types de biens visés

L'extraction des granulats en carrières fait appel à des techniques différentes selon qu'il s'agit de roches massives ou de granulats alluvionnaires meubles, exploités à sec ou en milieu hydraulique. Le traitement est ensuite réalisé dans des installations industrielles généralement situées sur le site de la carrière.

Une carrière est un lieu d'où des matériaux de construction sont extraits : pierre, sable, ou différents minéraux métalliques ou carbonifères, par exemple du gypse. Le terme désigne également l'installation industrielle généralement située sur le site de l'extraction.

Les carrières peuvent être souterraines ou à ciel ouvert, parfois aussi en milieu hydraulique. Le bassin parisien compte le plus grand nombre de gisements en France (fig. 5.03-1).

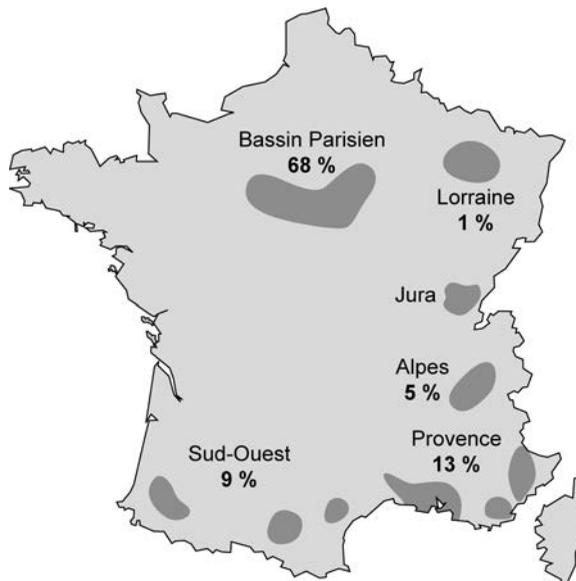


Fig. 5.03-1. Carte des gisements de gypse en France

L'exploitation souterraine de la carrière de Montmorency – dite aussi carrière de Baillet-en-France et située dans le Val d'Oise (95) sur 10 communes – est réalisée dans la principale couche de gypse, à une profondeur d'environ 80 m sous la forêt domaniale. Cette profondeur conserve les arbres et leurs racines en parfait état. La carrière est exploitée par la méthode dite « des chambres et piliers » : des galeries de 8 m de largeur sont creusées sur 8 à 11 m de hauteur, soutenues par des piliers de 16 × 16 m² ou 10 × 10 m².

Il s'agit de la plus grande carrière souterraine d'Europe : elle représente à elle seule plus de 15 % de la production nationale de gypse et 25 % de la production de l'Île-de-France.

Située sur les communes de Le Pin et de Villeparisis en Seine-et-Marne (77), la carrière de gypse de Le Pin – Villeparisis est exploitée à ciel ouvert, aujourd'hui sur le secteur de Bois-le-Comte. Elle alimente l'usine de Vaujours en gypse pour la production de plaques de plâtre.

2 Facteurs de la valeur

Contraintes réglementaires

Aux termes des articles L. 515-1 à L. 515-6 du Code de l'environnement, les exploitations de carrières sont soumises à autorisation administrative, à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans la carrière communale, soumises aux dispositions applicables aux installations relevant du régime de la déclaration. L'autorisation administrative ne peut excéder 30 ans.

Elle ne peut excéder 15 ans pour les terrains dont le défrichement est autorisé en application des articles L. 341-1 et suivants ou de l'article L. 214-13 du nouveau Code forestier. Toutefois, lorsque l'exploitation de ces terrains est associée à une industrie transformatrice nécessitant des investissements lourds, la durée de l'autorisation d'exploiter peut être portée à trente ans, après avis conforme de la commission départementale des carrières.

L'autorisation est renouvelable. Toute autorisation d'exploitation de carrières est soumise, dans les vignobles classés appellation d'origine contrôlée, vin délimité de qualité supérieure et dans les aires de production de vins de pays, à l'avis du ministre chargé de l'Agriculture, après avis de l'Institut national des appellations d'origine et de l'Office national interprofessionnel des vins.

Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Le schéma départemental des carrières est élaboré par la commission départementale des carrières après consultation du document de gestion de l'espace agricole et forestier. Il est approuvé, après avis du conseil général, par le préfet. Il est rendu public. Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées doivent être compatibles avec ce schéma.

Lien entre terrain et gisement exploitable

La présence d'une carrière peut être génératrice d'une plus-value ou d'une moins-value pour un terrain. Il n'y a aucune plus-value pour les terrains à bâtir, car par définition ceux-ci ne sont pas destinés à être exploités. Elle peut générer une moins-value si le plafond de carrière est peu épais et nécessite des fondations spéciales.

L'existence d'un gisement sous des terrains qui ne sont pas constructibles peut entraîner une plus-value pour ces terrains à condition qu'il soit facilement exploitable, tant techniquement que juridiquement. Il faut donc que la réglementation d'urbanisme autorise une telle exploitation et que les dispositions prévues par le Code de l'environnement puissent être satisfaites. La plus-value générée résulte de l'examen des termes de comparaison.

Carrières

Revenu

Un autre élément essentiel de la valeur est constitué par le revenu que peut en tirer un propriétaire par le biais d'un contrat de foretage. Il s'agit d'un contrat par lequel le propriétaire d'une carrière concède à un tiers le droit exclusif de l'exploiter, en principe, moyennant le versement d'une redevance, et pendant une certaine durée, tout en conservant la propriété du sol et du sous-sol.

3 Surfaces

Les carrières constituent des ensembles à caractère industriel dont la caractéristique essentielle réside dans le constat que la propriété s'articule autour du caractère extractif de la richesse du sous-sol dans un environnement naturel.

Un des paramètres importants est le tonnage extrait et ou les m³. Le coefficient de pondération pour passer du m³ à la tonne est d'environ 2,3 pour le schiste et la matière calcique, soit 2,3 t = 1 m³.

Compte tenu des normes techniques applicables en la matière, sur 100 000 t/an extraites, le remblai potentiel est arbitré à (100 000 t : 2,3) = 43 487 m³ ≈ 43 500 m³

4 Méthodes d'évaluation

La valeur vénale d'un terrain en nature de carrière exploitable doit être calculée en tenant compte de la plus-value que lui confère l'existence dans son sous-sol d'un gisement exploitable.

Méthode par comparaison

Cette méthode requiert un marché relativement actif en matière de terrains à gypse, sable, graviers, etc. Les éléments à prendre compte sont :

- le site mitoyen d'une exploitation en cours permettant une optimisation des opérations d'extraction en terme de synergie industrielle et de coût quasi nul d'acheminement – ou au contraire éloigné d'un site de production ;
- l'exploitation à ciel ouvert ou en galeries ;
- les investissements plus ou moins importants réalisés ou non par l'actuel exploitant du site voisin sur son site industriel d'exploitation.

Méthode par le volume exploitable

La méthode consiste à déterminer le volume de matériaux exploitable, à multiplier ce volume par le bénéfice au mètre cube et à actualiser cette somme en fonction du nombre d'années restant à exploiter.

$$V = [\text{Volume} \times \text{Bénéfice (par m}^3\text{)}] \times 1 - \frac{(1 + a)^{-t}}{a}$$

où

t = temps restant à courir

a = taux d'actualisation

Pour les exploitations à ciel ouvert seulement, il faut déduire la terre de découverte.

Détermination du cubage brut :

- tenir compte des règles de sécurité imposées pour la fouille. Notamment, déduire pour les exploitations à ciel ouvert les banquettes de garantie exigées par le service des mines en bordure des routes et chemins et en bordure des propriétés voisines, et, le cas échéant, les talus d'exploitation exigés par ce même service (par exemple, dans une sablière, talus incliné à 45 degrés) ;
- déduire pour les carrières souterraines les murs, toits et piliers ;
- tenir compte de la profondeur du gisement exploitable (renseignements fournis par le service des mines) ;
- tenir compte, pour les matériaux légers, du foisonnement (par exemple, sable : 10 %).

EXEMPLE

Soit un gisement qui génère un bénéfice moyen de 80 000 € par an. La durée d'exploitation restant à courir est de 10 ans. Si l'on retient un taux d'actualisation de 5 % :

$$V = 80\,000 \times 1 - \frac{1,05^{-10}}{0,05} = 617\,738,79 \text{ € arrondis à } 618\,000 \text{ €}.$$

Méthode par le droit de forage

De nombreux experts n'évaluent les carrières en exploitation qu'en fonction du droit de forage (contrat par lequel le propriétaire d'une carrière concède à un tiers le droit de l'exploiter, en principe moyennant le versement d'une redevance, tout en conservant la propriété du sol et du sous-sol) que le propriétaire de la carrière aurait pu retirer. Soit par la capitalisation de ce droit.

EXEMPLE

Soit un gisement qui génère un droit de forage annuel de 40 000 € par an. Si la durée d'exploitation restant à courir est de 7 ans et que l'on retient un taux d'actualisation de 5 %.

$$V = 40\,000 \times 1 - \frac{1,05^{-7}}{0,05} = 231\,454,94 \text{ € arrondis à } 231\,000 \text{ €}.$$

Évaluation des terrains par la richesse du sous-sol

Cette approche passe par l'analyse du processus industriel et la valorisation qu'il induit. Celui-ci se décline en trois périodes :

- l'extraction du matériau : il s'agit pour le carrier d'extraire le gypse, le sable, le gravier, etc. par creusement du sol ;
- les remblais : il s'agit de combler les espaces creusés par l'apport de matériaux de comblement ;
- la restitution du site à l'état naturel ; cette phase est prévue dans le cahier des charges de l'autorisation d'exploiter.

Ces trois périodes dégagent chacune une valeur économique propre.

Celle de l'extraction peut être valorisée à partir du droit de forage qu'il convient d'actualiser en fonction de la durée supposée d'exploitation. Le droit de forage correspond à un droit d'exploitation d'une carrière, cédé par le propriétaire du fonds et du tréfonds à un carrier contre une redevance.

Celle des remblais sera évaluée à partir du droit de remise qui sera actualisé sur la durée de l'opération.

1 Recherches complémentaires

Lorsque les informations transmises lors de la prise en charge du dossier sont incomplètes ou sujettes à doute, l'expert peut initier des démarches pour parfaire sa connaissance du site et des éléments de valeur : consultation des documents d'urbanisme (PLU, PPRI...), enquête auprès de la mairie sur les projets de développement, avis d'un technicien sur l'état des équipements ou le chiffrage de travaux, vérification des surfaces par un géomètre-expert...

Bien entendu, plus le site est complexe (multi-usages par exemple), plus ces recherches complémentaires peuvent s'avérer nécessaires.

On notera que, dès l'instant où l'évaluation fait appel à plusieurs hypothèses d'usage différent pour l'immeuble (par exemple, un hôtel particulier utilisé comme immeuble de bureaux qui peut conserver son usage de bureaux, mais qui peut aussi être transformé en logements ou en résidence hôtelière), les recherches se multiplient avec des angles d'analyse différents selon les usages possibles.

2 Études de marché

La connaissance des biens immobiliers et/ou fonciers est essentielle pour toute estimation de valeur vénale et/ou locative. L'étude de marché vise à déterminer, pour un bien, un lieu et un moment déterminé, les prix qui sont pratiqués. Elle constitue une phase délicate dans la mission d'évaluation d'un bien puisque la qualité de cette étude conditionne la pertinence de l'évaluation qui sera produite.

Bases de données

L'accès à des banques de données immobilières a révolutionné le travail des experts, en mettant à leur disposition une masse considérable d'informations.

En région parisienne, le fichier immobilier des notaires, la base BIEN, recense de façon presque exhaustive les transactions à Paris et l'ensemble de l'Île-de-France. L'accès est payant, mais possible à tous.

Le même fichier des notaires en Province (Perval) n'est pas encore accessible aux experts.

Il existe toutefois le site Immoprix, le site des notaires de France, qui renseigne sur le niveau moyen des prix partout en France.

On peut noter également les sites de divers observatoires en matière immobilière, la plupart librement accessibles en ligne (liste non exhaustive) :

– Clameur (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux) qui recense les loyers des marchés locatifs privés de logements dans 1 700 villes, regroupements de communes et pays ;

Évaluation des locaux

- les tout récents observatoires locaux des loyers (de logements) créés dans le cadre de la loi ALUR (OLAP en région parisienne) ;
- Terrain-construction.com, pour les terrains à bâtir.

Pour le secteur rural, on peut signaler (non exhaustif) :

- le-prix-des-terres, le site de la Safer qui fournit des statistiques sur les mutations et le niveau des prix et loyers des biens ruraux (terres, exploitations...) ;
- European SA pour les forêts.

Pour les locaux professionnels, la base « Explore-Businessimmo » recense les transactions réalisées par les grands commercialisateurs (Gemofis, CBRE...).

Pour réaliser ses études de marché, l'expert s'appuiera également sur les bases « la Place de l'immobilier » et la base « Callon », qui recensent sur la France entière des transactions pertinentes sur les différents marchés immobiliers. Elles donnent également de précieuses indications sur le marché locatif.

L'expert pourra renseigner ses études de marché par la consultation des actes au Service chargé de la publicité foncière (ex-conservation des Hypothèques) en cas de besoin, notamment à l'occasion d'une prestation réalisée dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

La consultation de la base DVF (« demande de valeur foncière », qui est la base de la DGFIP) peut être mise en jeu dans le cas de prestation effectuée pour le compte d'ayants droit publics ou pour les prescripteurs privés s'il s'agit de travaux effectués dans le cadre d'une procédure d'expropriation.⁽¹⁾

REMARQUE

La loi ESSOC adoptée le 31 juillet 2018 pose le principe de l'ouverture de la donnée et va rendre accessible aux experts immobiliers la base Demande de Valeur Foncière.

La base Patrim ouverte depuis 2017 sur le site de la DGFIP permet aux particuliers (à partir du numéro fiscal personnel – IR) d'obtenir des références de transactions récentes (trois dernières années) aux fins de gestion de leur patrimoine immobilier (impôt sur la fortune immobilière, donation, acquisition...). Les transactions accessibles portent soit sur des appartements, soit sur des maisons, soit sur des dépendances. Les autres segments de biens ne sont pas à ce jour disponibles.

La consultation des sites et/ou des fichiers immobiliers des collectivités locales ainsi que l'examen des procès-verbaux de leurs délibérations lorsqu'ils sont accessibles en ligne, sont riches de renseignements sur les acquisitions/cessions des collectivités.

Les sites des EPF⁽²⁾ sont aussi des sources d'informations utiles.

Fichier de références

L'expert doit rechercher et analyser toutes les cessions ou locations dont il peut avoir connaissance. Il lui appartient de se constituer un fichier de références et de l'alimenter en permanence.

(1) Article L. 135 B du Livre des procédures fiscales (LPF) ; l'instruction BOI 13K-10-07 du 28 décembre 2007 précise ces dispositions.

(2) Établissements publics fonciers : ils assurent le portage foncier pour le compte des collectivités locales.

Évaluation des locaux

L'outil informatique est ici précieux et même indispensable, par les possibilités qu'il offre pour rechercher et trier les informations par critère, à condition que chaque mutation enregistrée ait été correctement renseignée. Les logiciels de tableurs sont aujourd'hui des outils incontournables pour l'expert, par les fonctionnalités offertes pour créer et utiliser une base de données.

C'est ainsi que les sociétés d'expertise disposent souvent d'outils plus efficaces que ceux des experts indépendants qui ne peuvent pas toujours supporter le coût d'un matériel très performant.

Pour autant, l'expert qui travaille régulièrement sur une même zone géographique et/ou un même type de biens peut se constituer progressivement une base de données très complète sur ce marché immobilier.

C'est pourquoi certains experts hésitent à accepter une mission en dehors de leur zone géographique habituelle de travail, ou portant sur un type de bien auquel ils ne sont pas souvent confrontés (une exploitation agricole pour un expert habitué aux biens urbains, par exemple). Au-delà de la difficulté supplémentaire du travail pour réunir suffisamment d'informations utiles sur le marché immobilier du bien objet de l'expertise, c'est la qualité de cette expertise qui est en cause : sans une bonne étude de marché, l'expertise ne peut être vraiment fiable...

La question de l'accès à des références pour l'étude de marché doit donc être envisagée avant d'accepter la mission. Si l'expert pense pouvoir obtenir suffisamment de termes de comparaison utiles, en prenant contact avec des partenaires locaux (notaires, agents immobiliers, promoteurs, chambres de commerce ou d'agriculture, commercialisateurs d'immobilier d'entreprise...), il pourra néanmoins prévoir un délai plus long pour intégrer le surcroît de recherches qu'il devra effectuer.

En tout état de cause, si l'expert ne pense pas disposer du temps nécessaire pour ces démarches ou si le type de bien lui est par trop étranger, la déontologie lui impose de refuser la mission.

Fonds documentaire

L'expert est tenu de se tenir informé en permanence des évolutions de l'environnement immobilier, qu'il s'agisse des changements de la réglementation de l'urbanisme ou de la construction ou des normes environnementales.

La formation continue permet notamment de se maintenir à jour. C'est pourquoi la Charte de l'expertise en évaluation immobilière la rend obligatoire en prévoyant 20 heures de formation par an au minimum pour l'expert.

Au-delà de cette formation continue indispensable, l'expert doit disposer d'un fonds documentaire pour être informé en permanence sur l'actualité du secteur immobilier. Ces sources de documentation peuvent varier selon sa ou ses spécialisations (immobilier d'entreprise, logement, rural...) et sa zone d'intervention géographique (documentation régionale et locale).

Néanmoins, même si l'expert ne travaille que sur une zone géographique circonscrite, il ne peut ignorer les évolutions nationales, voire internationales, et se doit de disposer d'informations générales sur les données des autres régions et sur la conjoncture immobilière et économique au plan national et international.

Évaluation des locaux

À titre indicatif, ce fonds documentaire peut être constitué :

- d'ouvrages de droit (Code de l'urbanisme, Code de la construction et de l'habitat, droit des locations, droit fiscal...);
- d'ouvrages et de documents techniques (calcul des surfaces réglementaires, normes...);
- d'études économiques régionales et locales (conseils départementaux ou régionaux, chambres de commerce et d'industrie, chambres d'agriculture, chambres départementales des notaires...);
- d'études et publications concernant la construction et la commercialisation des programmes immobiliers sur la région;
- d'abonnements à des revues périodiques sur l'immobilier;
- d'abonnement à un quotidien régional et national;
- de documentation urbanistique, touristique, routière... sur les villes où les missions d'expertise sont exercées.

Observons que les Éditions du Moniteur renseignent également sur les différents coûts de réalisation des infrastructures et équipements collectifs des collectivités locales (écoles, centres sociaux...).

D'autres sources pourront venir compléter ces outils : les bases des collectivités locales, le marché des commerciaux (CBRE, JLL, BNP Real Estate pour les produits tertiaires) ou, concernant des biens particuliers : châteaux, belles demeures : Patrice Besse, Groupe Mercure...

Les sites Internet sont aussi une mine de renseignements utiles : on peut y trouver des informations intéressantes sur des cessions de sites industriels, les centres de vacances...

REMARQUE

L'expert qui travaille seul est, sur le plan de la documentation, désavantagé par rapport à une société d'expertise qui peut plus facilement disposer, non seulement des ressources nécessaires pour s'abonner à divers fonds documentaires, mais aussi d'un ou plusieurs collaborateurs chargés d'alimenter les bases de données internes.

Signalons aussi la base d'informations IPD France, qui mesure la performance de l'immobilier d'investissement et d'exploitation en France, avec des informations sur les prix, les loyers, les charges et les rendements, ce qui peut s'avérer précieux pour établir un *cash flow*.

Les sites des organismes financiers fournissent des études sur l'évolution des taux financiers, qui servent de base à la fixation des taux d'actualisation retenus notamment pour les *cash flows* ou pour certains bilans promoteurs.

Le site Terres d'Europe peut de la même façon fournir diverses informations sur le secteur agricole.

Table des matières

	Préface.....	5
	Sommaire	7
	Introduction	9
CHAPITRE 1	Outils de l'expert.....	11
	Fiche 1.01 Profession d'expert	13
	Fiche 1.02 Calcul des surfaces.....	23
	Fiche 1.03 Notions d'urbanisme.....	44
	Fiche 1.04 Charges fiscales d'une opération immobilière.....	74
	Fiche 1.05 Définitions de la valeur vénale	91
	Fiche 1.06 Notions de marché immobilier et foncier	95
	Fiche 1.07 Concepts financiers.....	109
	Fiche 1.08 Méthodes d'évaluation	118
CHAPITRE 2	Immeubles classiques.....	137
	Fiche 2.01 Terrains à bâtir.....	139
	Fiche 2.02 Boutiques et magasins de distribution	157
	Fiche 2.03 Bureaux.....	175
	Fiche 2.04 Immobilier d'artisanat.....	189
	Fiche 2.05 Immobilier logistique.....	197
	Fiche 2.06 Immobilier industriel.....	207
	Fiche 2.07 Immeubles d'habitation en copropriété.....	222
	Fiche 2.08 Immeubles de rapport mono-affectés	232
	Fiche 2.09 Immeubles de rapport mixtes.....	242
	Fiche 2.10 Immeubles d'habitat social.....	251
	Fiche 2.11 Immeubles d'habitat individuel.....	267

CHAPITRE 3	Fonds de commerce et droit au bail	275
Fiche 3.01	Fonds de commerce.....	277
Fiche 3.02	Droit au bail	293
Fiche 3.03	Indemnités accessoires.....	297
CHAPITRE 4	Biens ruraux	305
Fiche 4.01	Fermes céréalières et d'élevage.....	307
Fiche 4.02	Bois et forêts.....	330
Fiche 4.03	Cultures maraîchères et fruitières.....	348
Fiche 4.04	Vignes.....	356
Fiche 4.05	Chasse.....	365
Fiche 4.06	Étangs	373
CHAPITRE 5	Biens exceptionnels	383
Fiche 5.01	Châteaux.....	385
Fiche 5.02	Golfs	401
Fiche 5.03	Carrières.....	420
Fiche 5.04	Tréfonds.....	427
Fiche 5.05	Friches industrielles et commerciales.....	436
Fiche 5.06	Usufruit temporaire et droit d'usage et d'habitation	448
Fiche 5.07	Viager.....	458
Fiche 5.08	Hôtels	463
Fiche 5.09	Établissements de santé.....	485
CHAPITRE 6	Baux conférant des droits réels	513
Fiche 6.01	Baux visés	515
Fiche 6.02	Évaluation de la redevance.....	520
Fiche 6.03	Évaluation des immeubles grevés de droits réels	528
Fiche 6.04	Cession des droits de l'emphytéote en cours de bail.....	531
Fiche 6.05	Éoliennes et panneaux solaires.....	537

CHAPITRE 7	Évaluation dans un contexte réglementaire	543
Fiche 7.01	Aménagement	545
Fiche 7.02	Expropriation	557
Fiche 7.03	Évaluation dans un contexte fiscal	576
CHAPITRE 8	Déroulement de l'expertise	593
Fiche 8.01	Constitution du dossier	595
Fiche 8.02	Visite des locaux	598
Fiche 8.03	Évaluation des locaux	601
Fiche 8.04	Rapport d'expertise	605
Fiche 8.05	Qualité d'une expertise	612
	Bibliographie	617
	Index	619

L'expertise immobilière en 50 fiches pratiques

L'expertise immobilière a pour objet de déterminer la valeur d'un patrimoine foncier ou bâti afin par exemple de conclure une vente, servir de garantie, constituer un apport en société ou faire l'objet d'un don. Elle nécessite de prendre en compte des données variées – juridiques, techniques, comptables, fiscales et économiques – et de connaître précisément le marché – nature et emplacement des biens.

Cet ouvrage, composé de fiches pratiques, permet de réaliser une expertise immobilière fiable, grâce à des méthodes éprouvées par les meilleurs spécialistes.

Il détaille les missions, droits et obligations de l'expert, puis établit un socle de connaissances indispensables (évaluation des surfaces, valeur immatérielle, contraintes juridiques et fiscales des biens). Il expose les différentes techniques d'évaluation, une méthode de déroulement de l'expertise et la rédaction de son rapport.

Chaque type de bien immobilier fait l'objet d'une fiche présentant sa nature, ses facteurs de valeurs, la méthode d'expertise adaptée ainsi qu'un ou plusieurs tableaux d'aide à l'évaluation.

Ainsi, ces fiches traitent successivement :

- des terrains à bâtir, bureaux, boutiques, de tout type d'immeuble, d'immobilier logistique, etc. ;
- des fonds de commerce et du droit au bail, des biens ruraux (forêts, maraîchers, vignes, chasse, étangs, etc.) ;
- des biens exceptionnels (comme les châteaux, golfs, viagers, hôtels, etc.) ;
- des baux conférant des droits réels (emphytéose, évaluations des droits réels, etc.).

Un chapitre présente les principes et le cadre juridique de l'évaluation dans des contextes réglementaires particuliers : en cas d'expropriation ou de préemption, de contentieux fiscal...

Cet ouvrage permet aux experts immobiliers, notaires, gestionnaires de patrimoine, experts en assurance et banque, de trouver une méthode efficace pour évaluer ou expertiser tout type de bien immobilier.

Sommaire

Michel Huyghe, expert immobilier IPFEC – **Isidro Perez Mas**, expert immobilier IPFEC – **Brigitte Perez**, expert immobilier IPFEC – **Marie-Claire Auffret**, expert immobilier – **Patricia Brezault Nicolle**, ancienne évaluatrice experte France Domaine – **Alain Charbonnier**, directeur Transaction Île-de-France Quadral Transactions – **Frédéric Nesti**, expert immobilier Safer du Centre – **Jean-François Salon**, expert immobilier – **Benjamin Taveau**, économiste-urbaniste Systra Foncier – **Jean-Marc Waris**, expert foncier indépendant.

Outils de l'expert
Immeubles classiques
Fonds de commerce et droit au bail
Biens ruraux
Biens exceptionnels
Baux conférant des droits réels
Évaluation dans un contexte règlementaire
Déroulement de l'expertise

méthodes

Les ouvrages de la collection « Méthodes » proposent des outils et des solutions concrètes permettant de maîtriser la gestion d'une opération de construction en toute sécurité. Modèles de documents, fiches opérationnelles, synthèses des méthodologies et recommandations pratiques font de ces manuels des ouvrages de référence utilisables au quotidien par les professionnels de la construction.

ISBN 978-2-281-13307-3



9 782281 133073

EDITIONS

LE MONITEUR