

# Traité de l'évaluation des biens

Michel Huyghe

Isidro Perez Mas Brigitte Perez

13<sup>e</sup> édition





# **Sommaire**

	Liste des sigles et abréviations	7
	Avant-propos	9
	Préface	11
	Introduction	13
CHAPITRE 1	Valeur vénale	15
CHAPITRE 2	Définition des surfaces	33
CHAPITRE 3	Évaluation des terrains à bâtir	47
CHAPITRE 4	Évaluation des baux emphytéotiques et à construction	111
CHAPITRE 5	Évaluation des terrains de culture et des forêts	131
CHAPITRE 6	Évaluation des immeubles bâtis	169
CHAPITRE 7	Évaluation des fonds de commerce	249
CHAPITRE 8	Indemnités d'expropriation	275
CHAPITRE 9	Titres non cotés	403
ANNEXE A1	Marché foncier rural	413
ANNEXE A2	Base DVF « Demande de valeurs foncières » et applications nouvelles	415
ANNEXE A3	Montant de 1 euro placé à la fin de chaque année après un nombre d'années donné	423
ANNEXE A4	Somme à payer à la fin de chaque année pour amortir en un temps donné un capital de 1 euro	425
ANNEXE A5	Valeur actuelle d'un capital de 1 euro à recevoir après un nombre d'années donné	427

ANNEXE A6	Bibliographie	429
ANNEXE A7	Lexique	431
	Index	435
	Table des matières	441

## Évaluation des terrains à bâtir

On distingue plusieurs types de marchés fonciers<sup>(1)</sup>:

- le marché des terres agricoles et des forêts (marché 1) ;
- le marché des terrains et des espaces de loisir (marché 2) ;
- le marché des espaces naturels destinés à l'urbanisation (marché 3) ;
- le marché des nouveaux terrains à bâtir (marché 4) et des terrains généralement prélevés sur les précédents marchés qui deviennent, après aménagement, constructibles ;
- le marché des terrains urbains à recycler ou en situation de renouvellement urbain : il s'agit des immeubles bâtis destinés à la construction après démolition et réaménagement (marché 5) ;
- le marché de terrains à bâtir ou des droits à construire (marché 6).

En théorie chaque propriétaire réalise, en milieu urbain, le calcul suivant :

```
[recettes espérées] – [dépenses prévisibles (travaux et frais divers)]
= [valeur du terrain + profit]
```

Quand de tels échanges se multiplient dans une zone urbaine, à des niveaux de prix voisins, ils deviennent des « références » pour les suivants. Le foncier est un objet délimité dans l'espace, indissociable de sa situation géographique et très lié aux usages et droits qui y sont attachés.

Les attentes et les espérances des acquéreurs et des vendeurs biaisent les évaluations. Notamment, la « valeur temps » de la plupart des propriétaires de terrains (personne physique ou morale, privée ou publique) est très faible, les coûts de détention d'un terrain étant très limités (taxe foncière limitée, aucun frais financier d'emprunt).

Ceci incite les propriétaires à attendre le bon moment pour vendre leur terrain au meilleur prix (ou à ne vendre que quand les événements de leur vie les y poussent : succession, migration, modification familiale, besoin financier, etc.), plutôt que de le brader lorsque les prix sont au plus bas.

<sup>(1)</sup> Sur ce point voir Comby J., « Les six marchés fonciers », L'observateur de l'immobilier du crédit foncier, janvier 2010 ; Granelle J.-J. et Vilmin Th., L'articulation du foncier et de l'immobilier, ADEF 1993.

### Il en résulte:

- que la rétention des terrains est un caractère constitutif du marché ;
- qu'une fois un prix prononcé un jour, les propriétaires initiaux refusent ensuite de baisser leurs prétentions, même si la conjoncture, le règlement ou les particularités du site viennent à déséquilibrer l'équation [recettes moins dépenses] évoquée précédemment. C'est l'effet cliquet, connu par tous les aménageurs et promoteurs.

Le déblocage d'un marché ne dépend pas seulement (et parfois ne dépend pas du tout) d'une attribution plus généreuse de droits à bâtir dans les plans locaux d'urbanisme. D'une région et d'un pays à l'autre, on observe des logiques semblables de formation des prix. Néanmoins le droit, la fiscalité, l'histoire, les pratiques sociales, les choix politiques ont des effets considérables. Il convient donc de raisonner, mais pas de généraliser sans précaution.

Par exemple, en France, il faut tenir compte :

- de la portée très étendue du droit de propriété ;
- d'une fiscalité favorisant la rétention (valeurs locatives déconnectées des réalités du marché, fiscalité des plus-values décroissante dans le temps);
- des particularités de la chaîne de production immobilière : successivement terrain brut, aménagement, promotion et/ou construction, investissement, utilisation ;
- du rôle des évaluations administratives de France Domaine et des décisions des juges de l'expropriation.

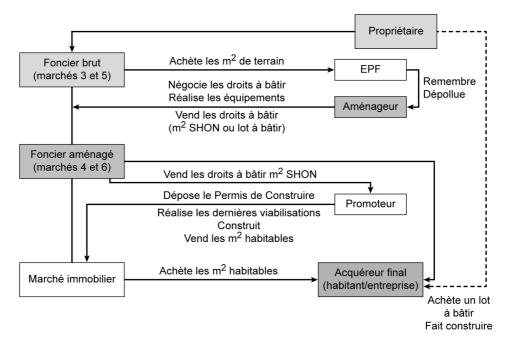


Figure 3.1. Schéma d'une opération immobilière (du foncier à l'immobilier)

### 3.1 Définition des terrains à bâtir

Si, en règle générale, un terrain à bâtir est celui sur lequel un ou plusieurs bâtiments peuvent être édifiés, cette définition est formulée différemment selon que l'on considère la réglementation applicable à l'urbanisme, à la fiscalité ou à l'expropriation.

### 3.1.1 En matière d'urbanisme

Un terrain à bâtir est un terrain qui se situe dans une zone constructible au regard des règles générales d'utilisation des sols, exposées par le règlement général d'urbanisme ou par le plan local d'urbanisme (PLU, ou plan d'occupation des sols) et sur lequel un permis de construire peut être accordé.

### 3.1.2 En matière fiscale

### Au regard de la TVA

L'article 257 du CGI retient depuis mars 2010 une définition objective du terrain à bâtir (TAB) qui prescrit de considérer comme tels tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme. Le législateur a retenu une définition de nature administrative qui repose sur un critère de constructibilité effective. En l'espèce, aux termes mêmes du texte, la qualification de terrain à bâtir sera acquise dès lors que « des constructions peuvent être autorisées en application des documents [d'urbanisme] », indépendamment de la question de savoir si la réalisation concrète d'une construction se trouve en outre subordonnée à la réalisation d'autres conditions tenant, par exemple, à des exigences de surface, de densité ou de consistance, ou encore au respect de servitudes du fait de tiers.

Il s'agit donc des terrains pour lesquels, au moment de la livraison du terrain, la documentation publique opposable ne fait pas obstacle à construire, quelle que soit la densité de construction autorisée et sans qu'il soit nécessaire d'apporter préalablement une modification aux documents en cause.

### Au regard de la taxe foncière

Sur les propriétés non bâties, sont considérés terrains à bâtir, les terrains situés soit en zone constructible, soit dans un lotissement doté de tous équipements ; les terrains pour lesquels le propriétaire a pris dans l'acte d'acquisition l'engagement de construire.

On peut observer, dans le même sens, que les nécessités de l'urbanisation, phénomènes que nous avons déjà signalé, tendent à faire reconnaître la qualification de terrain à bâtir à de nombreux terrains qui ne présentent pourtant pas les caractéristiques habituellement exigées en la matière. C'est ainsi que beaucoup de propriétaires de terrains à usage agricole situés à proximité d'agglomérations en voie de développement ou bien des zones en pleine expansion urbaine et économique s'efforcent de céder leurs terrains au prix du terrain à bâtir.

### 3.1.3 En matière d'expropriation

La législation donne, sur la qualification du terrain à bâtir, une définition assez restrictive La qualification de terrain à bâtir est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans le cas visé à l'article L. 110-1 du Code de l'expropriation, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

- effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable, et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains ;
- situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'État dans le département.

En définitive, on peut admettre que, pour avoir la qualification de terrain à bâtir, une parcelle doit remplir certaines conditions d'ordre physique (essentiellement éléments d'équipement) et d'ordre juridique (possibilité d'obtenir un permis de construire, eu égard à la réglementation d'urbanisme qui lui est applicable).

Il est indispensable de connaître les principaux facteurs qui sont déterminants pour apprécier la valeur des terrains à bâtir.

### 3.2 Droits à construire et volumes

De plus en plus souvent, notamment dans les ZAC, l'aménageur ne vend plus des « terrains à bâtir » mais des droits à construire permettant la construction de X m² de surface hors œuvre nette de bâtiments.

En effet, la nécessité d'utiliser au maximum les surfaces destinées à recevoir des constructions conduit à juxtaposer, superposer ou imbriquer à l'intérieur d'un ou plusieurs immeubles à usage collectif des locaux destinés à recevoir des affectations différentes.

Dans ces ensembles immobiliers complexes, la notion de destination générale des bâtiments disparaît au profit de la notion de destination des différents « volumes ».

Le volume immobilier peut être défini comme un droit réel de propriété détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace ou de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire déterminé à partir des cotes altimétriques et par référence à des plans cotés ne comportant pas de parties communes indivises. À l'intérieur de son volume, chaque propriétaire est libre d'appliquer le régime de propriété de son choix.

Chaque cessionnaire de volume s'engage à construire le volume, par lui acheté, selon les prescriptions du permis de construire et des différents documents organiques de l'ensemble immobilier complexe et dans un délai déterminé. À cet effet, il acquiert non pas des terrains à bâtir mais des volumes représentatifs de droits à construire.

# CHAPITRE 4

# Évaluation des baux emphytéotiques et à construction

### 4.1 Économie générale de l'opération

### 4.1.1 Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est défini aux articles L. 451-1 et suivants du Code rural. Il s'agit d'un contrat de louage d'immeuble par lequel le preneur reçoit du bailleur, pour une longue durée (18 à 99 ans), un terrain, bâti ou non bâti, moyennant le paiement de redevances annuelles.

En contrepartie de ce droit réel susceptible d'être cédé ou hypothéqué, l'emphytéote s'oblige, d'une part, à édifier des constructions ou à améliorer l'immeuble, et, d'autre part, à maintenir les biens loués ainsi que les aménagements, et éventuellement les constructions, réalisés en bon état d'entretien.

Au terme du bail, l'article L. 451-7 du Code rural attribue, sans indemnité, au bailleur la propriété des améliorations et des constructions éventuelles, réalisées par l'emphytéote.

Le bailleur peut obtenir la résiliation judiciaire du bail emphytéotique, en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si l'emphytéote a commis sur le fonds des détériorations graves. Si l'emphytéote réalise des constructions ou des améliorations, le propriétaire en profite, à la fin du bail, sans avoir à verser d'indemnité au locataire sortant : rien n'interdit cependant de prévoir que le bailleur recevra les constructions et améliorations réalisées par l'emphytéote à charge de verser à celui-ci une indemnité. Le bailleur peut également vendre les droits qu'il tient du bail emphytéotique.

L'emphytéote est tenu des obligations incombant à tout locataire. Il ne peut se libérer du paiement de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds ; il doit s'abstenir de faire tout acte ou tout changement qui pourrait détériorer le bien ; il est tenu de toutes les contributions et charges du fonds qui lui est loué.

L'emphytéote dispose d'une grande liberté pour exploiter ou transformer le fonds loué, puisque le bail emphytéotique lui conférera des droits réels immobiliers analogues à ceux

d'un propriétaire. Il peut ainsi exploiter le fonds lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers (locataire gérant, fermier, locataire).

### 4.1.2 Bail à construction

Réglementé par les articles L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, il s'agit du bail par lequel le preneur s'engage moyennant un loyer versé au bailleur, à édifier à ses frais des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état durant toute la durée du bail (18 à 99 ans). À l'expiration du bail, le bailleur devient propriétaire des constructions.

Sauf convention contraire, le propriétaire du terrain donné à bail à construction devient propriétaire, à l'expiration du bail et sans avoir à verser d'indemnité au preneur, des constructions édifiées par le locataire. La spécificité du bail réside dans l'obligation de construire.

### 4.2 Fixation de la redevance

Le montant du loyer doit refléter la valeur économique de l'apport du bien par le bailleur (le plus souvent un terrain constructible nu, mais il peut s'agir également d'une parcelle construite), au regard de l'investissement qu'il recueillera à la fin de l'occupation.

Cinq types de méthodes peuvent être utilisés pour déterminer le montant d'une redevance d'occupation du domaine public constitutive de droits réels :

- 1° La méthode par comparaison;
- 2° La méthode de l'apport net ;
- 3° La méthode de l'économie de loyer ou du partage de la rente foncière ;
- 4° La méthode par la capitalisation de la valeur locative ;
- 5° La méthode par l'évaluation par le partage du *cash flow* disponible.

### 4.2.1 Méthode par comparaison directe

La valeur locative peut être déterminée :

- soit au mêtre carré de terrain (loyer/superficie de terrain) ;
- soit au mètre carré de surface de plancher (loyer/m<sup>2</sup> PL).

Cette dernière solution semble plus adaptée compte tenu de l'élément substantiel du contrat qui réside dans l'obligation de construire et de maintenir en état les lieux.

Cette méthode est difficile à mettre en œuvre, car elle nécessite l'adéquation de quatre paramètres :

- immeubles donnés à bail de caractéristiques comparables ;
- situation géographique comparable ;
- durée de bail similaire ;
- nature des constructions autorisées comparable.

### 4.2.2 Méthode de l'apport net

Les constructions revenant en fin de bail au propriétaire de l'immeuble donné à bail, cette méthode consiste à déterminer le montant de l'apport net réalisé par le bailleur et à lui appliquer un taux de rentabilité, compatible avec la rémunération du capital ainsi apporté par le bailleur.

La méthode prend essentiellement en considération le fait que le bailleur perdra la disposition de l'immeuble, pendant la durée du bail, et qu'il récupérera, à la fin de celui-ci, l'immeuble augmenté des améliorations apportées par le preneur.

Elle repose sur un postulat : « Le coût des constructions ou améliorations effectuées par le preneur est égal au prix des constructions à la fin du bail. »

Ce postulat repose sur le fait que le preneur est tenu par le contrat de conserver les constructions et améliorations en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

### Apport net

Apport net = Valeur actuelle de l'immeuble donné à bail – Valeur actualisée du prix des constructions à l'échéance du bail.

Il convient donc de procéder dans les conditions habituelles à l'évaluation de l'immeuble apporté et de déterminer la valeur actuelle du prix des constructions à l'échéance du bail.

Cette dernière s'obtient comme suit :  $Van = I/(1 + a)^n$ 

Où : I = investissement réalisé ;

a = taux d'actualisation:

n = durée du bail.

Le taux d'actualisation prend en compte :

- le taux sans risque qui couvre le taux d'inflation et le coût du temps. En général on prend comme valeur référence les taux de marché des emprunts d'un État solvable (exemple : OAT 30 ans);
- la prime de structure qui traduit le fait que la créance détenue a une liquidité moindre que l'OAT;
- la prime de risque qui couvre les incertitudes liées aux anticipations de revenus futurs, ou plus précisément le prix de l'aversion à ces incertitudes. Le choix de cette prime de risque est délicat puisqu'il ne répond à aucune règle particulière. Elle est déterminée au cas par cas par l'expert.

La valeur des constructions en fin de bail ainsi déterminée reste bien entendu très approximative, dans la mesure où elle exclut la prise en compte de différents facteurs susceptibles d'influer à la hausse ou à la baisse sur la valeur future des constructions :

Tableau 4.1

Facteurs de valeur	Effet probable sur la valeur	Compensations
Obsolescence et/ou Vétusté	Baisse	Grosses réparations, rénovations lourdes, restructurations
Usage	Baisse	Entretien, maintenance
Marché immobilier	Hausse	Inflation, obsolescence
Inflation	Baisse en euros constants	Hausse du marché à très long terme

Aussi certains acteurs préconisent-ils « d'ajuster » la valeur en fin de bail par un coefficient annuel d'érosion monétaire, combiné en principe à un coefficient de vétusté. À notre avis, cet ajustement ne fait que multiplier les incertitudes.

En pratique, la fourchette de prime de risque habituellement retenue par les opérateurs varie entre 0,2 % et 3 % et les taux d'actualisation actuels varient entre 3,5 et 7 %.

À noter qu'en l'espèce, le risque est relativement faible. En effet, en cas d'inexécution du bail, celui-ci sera résilié et le bailleur recouvrera l'intégralité de l'immeuble.

### Détermination du taux de rentabilité

Le propriétaire de l'immeuble apporté est en droit d'attendre de son « apport net » une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. On applique donc le taux de rentabilité constaté sur le marché déterminé comme suit :

Tr = Loyer constaté/Valeur des immeubles.

S'il n'existe pas de marché locatif, ce qui est souvent le cas, notamment pour les terrains, le taux de rentabilité peut être déterminé de façon indirecte. En s'appuyant sur le principe selon lequel, si la rentabilité d'un investissement immobilier se répartit de façon égale sur les terrains et les constructions, il convient de tenir compte du fait que les constructions s'amortissent et non le terrain.

Pour déterminer le taux de rentabilité, on déduit donc du taux constaté pour les immeubles bâtis une part correspondant à l'amortissement des constructions.

### **EXEMPLE**

Valeur d'immeuble de rapport : 900 000 euros. Montant des loyers perçus : 70 000 euros. Taux de capitalisation : 70 000/900 000 = 0,077.

Le taux de rentabilité à appliquer au terrain sera de :  $(0.077 \times 3)/4 = 0.057$ .

Tr = 5,7 % (on considère ainsi qu'un quart des loyers est réservé à l'amortissement des constructions et à leur entretien).

# CHAPITRE 6

# Évaluation des immeubles bâtis

Les principales méthodes utilisées sont :

- les méthodes par comparaison ;
- les méthodes d'évaluation par le revenu ou le rendement ;
- l'actualisation des flux futurs (ou cash flows actualisés ou encore « discounted cash flow »).

# 6.1 Évaluation par comparaison des immeubles libres d'occupation

### 6.1.1 Principe de l'évaluation par comparaison

La méthode dite « par comparaison » consiste à apprécier la valeur vénale d'un immeuble à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par les transactions ayant pour objet des immeubles similaires.

Cette méthode, efficace, est celle qui donne les meilleurs résultats, car, seule, elle procède de la réalité en se référant aux données du marché immobilier local.

La comparaison peut être faite soit directement d'immeuble à immeuble, soit, de préférence, en se rapportant à un élément déterminé, en fonction duquel s'établit la valeur vénale de l'immeuble (superficie, nombre de pièces, etc.).

### Termes de comparaison

La difficulté majeure en matière d'évaluation immobilière provient du fait que le marché immobilier n'est jamais un marché parfait.

Les prix sont quelquefois très différents pour des immeubles semblables et ces disparités ne sont pas toujours explicables.

Les immeubles bâtis ont, par ailleurs, des caractéristiques particulières qui s'opposent souvent à une comparaison parfaite, sauf cas exceptionnel (pavillons d'un lotissement ou d'une copropriété, construits à la même époque et sur le même type).

Il est toutefois possible de dégager quelques principes relatifs au choix des éléments de comparaison.

### Immeubles de comparaison

On ne peut comparer que des biens comparables. Il convient donc de s'attacher à retenir les mutations d'immeubles se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer, afin d'éviter les corrections, sources d'erreurs.

Il y a lieu de procéder à une sélection objective et de s'entourer d'un maximum de précautions dans le choix des termes de comparaison.

On écartera les mutations dont la situation ne peut être comparée à celle de l'immeuble à évaluer et les mutations concernant des immeubles bâtis comportant des caractéristiques différentes.

### Mutations de référence

### Mutations à retenir

Les mutations à retenir en référence sont :

- les adjudications publiques dont le prix paraît normal ;
- les mutations à titre onéreux dont le prix paraît sincère (rechercher les « valeurs dominantes » du marché immobilier) ;

Pour la date des mutations de référence et l'aire géographique, s'il s'agit d'immeubles bâtis de catégorie courante, on retiendra, de préférence, les mutations de référence intervenues depuis moins d'un an, ayant pour objet des immeubles situés dans la même rue, à défaut dans le même quartier, à défaut dans d'autres quartiers de la même commune.

Pour les communes rurales seulement, à défaut de mutations intervenues dans la commune, on pourra étendre ses recherches aux communes voisines comparables.

S'il s'agit d'immeubles bâtis exceptionnels, c'est-à-dire de biens de catégorie peu courante, on pourra étendre la recherche dans le temps et dans l'espace.

### Mutations ou renseignements à écarter

Pour établir une comparaison, on évitera de se baser sur :

- de simples renseignements ;
- les mutations trop anciennes ;
- les immeubles non comparables ;
- les prix anormalement bas ou anormalement élevés ;
- les simples offres d'achat ou de vente (annonces des agences immobilières par exemple), ces offres ne constituant pas des mutations.

### 6.1.2 Différentes méthodes d'évaluation par comparaison

### Estimation en bloc (terrain et construction)

Cette méthode, la plus simple, consiste à rechercher, à l'époque et dans le secteur considéré, une mutation concernant un immeuble en tous points semblable à celui qui doit être évalué.

Il s'agit alors de poser simplement l'équation suivante : valeur vénale immeuble X (à évaluer) = prix de cession constaté pour immeuble Y. Si, toutefois, l'immeuble X est quelque peu différent de l'immeuble Y, on retiendra une valeur légèrement plus forte ou plus faible, selon le cas, en vue de compenser les éléments de moins-value ou de plus-value que l'un des immeubles présente par rapport à l'autre.

La méthode d'estimation en bloc peut toutefois être un peu plus approfondie en dégageant un prix moyen au mètre carré de superficie globale du terrain, constructions comprises.

Cette méthode, rarement employée, est peu sûre, mais elle peut servir de méthode de recoupement.

### Évaluation distincte (sol et construction)

### CONSEIL

Cette méthode doit être mise en œuvre avec discernement car elle ne correspond généralement pas à la réalité du marché immobilier (cf. ci-après § « Critique de la méthode ») ; il lui sera préféré à chaque fois que possible la méthode « terrain intégré ».

### Évaluation distincte au mètre carré de construction

Cette méthode dite analytique consiste à déterminer la valeur du terrain, puis la valeur des constructions, la somme de ces deux éléments constituant la valeur de l'immeuble.

### Estimation du terrain

On détermine la valeur actuelle du terrain dépendant de l'immeuble à expertiser, compte tenu de ses caractéristiques et de la situation du marché immobilier local.

La valeur ainsi déterminée étant une valeur de « terrain nu », il convient de lui appliquer un abattement pour tenir compte de l'encombrement (partiel ou total) du terrain à estimer.

### Analyse des termes de comparaison pour l'évaluation de la construction

La première opération consistera à choisir des mutations d'immeubles comparables offrant les mêmes caractéristiques : situation, superficie, qualité et état d'entretien de la construction, superficie du terrain, etc.

Pour chaque terme de comparaison retenu, on s'efforcera de dégager la partie du prix qui s'applique au terrain, étant observé qu'il s'agira d'une valeur de « terrain immobilisé ». En déduisant cette valeur de terrain encombré du prix global payé pour la propriété bâtie, on dégage la portion du prix applicable à la construction proprement dite. Cette valeur pourra alors être « réduite », selon la méthode employée :

- au mètre carré de superficie bâtie ;
- au mètre carré de superficie développée pondérée ;
- au mètre carré de superficie utile.

# Table des matières

	Sommaire	5
	Liste des sigles et abréviations	7
	Avant-propos	9
	Préface	11
	Introduction	13
CHAPITRE 1	Valeur vénale	15
1.1	Définition de la valeur vénale	15
1.1.1	Définitions proposées par la doctrine	15
1.1.2	Définitions proposées par la jurisprudence	16
1.1.3	Définitions contenues dans des réponses ministérielles	17
1.1.4	Définition donnée par les institutions boursières	17
1.1.5	Définition de la valeur vénale approuvée par TEGoVA	17
1.1.6	Synthèse	17
1.2	Marchés immobiliers et fonciers	18
1.2.1	Marché imparfait	18
1.2.2	Dominantes du marché	19
1.2.3	Délimitation d'un « intervalle valeur »	20
1.3	Observation du marché	21
1.4	Étude du marché	22
1.4.1	Notions de prix et de marché	22
1.4.2	Définition du marché	23
1.4.3	Examen critique de l'étude de marché	26
1.5	Méthodes d'évaluation	26
1.5.1	Méthodes par comparaison	28
1.5.2	Méthodes d'évaluation par le revenu ou le rendement	28
1.5.3	Méthodes par le coût de remplacement	29
1.5.4	Méthodes du bilan promoteur ou compte à rebours	29
1.5.5	Méthodes analytiques ou « sol + construction »	30
1.5.6	Méthodes au lot ou aux ratios professionnels	30

1.6	Valeur vénale et concepts voisins	30
1.6.1	Valeur comptable	30
1.6.2	Juste valeur	30
1.6.3	Valeur actuelle	30
1.6.4	Valeur d'usage ou valeur de poursuite d'usage	31
1.6.5	Valeur intrinsèque	31
1.6.6	Valeur de remplacement brute	31
1.6.7	Valeur de remplacement nette	31
1.6.8	Valeur d'assurance	31
1.6.9	Valeur d'apport	32
1.6.10	Valeur patrimoniale	32
1.7	Valeur vénale et valorisation	32
CHAPITRE 2	Définition des surfaces	33
2.1	Surface foncière réelle	33
2.2	Surface cadastrale	33
2.3	Surface de plancher	33
2.3.1	Définition de la surface hors œuvre	33
2.3.2	Surface de plancher	35
2.4	Mode de calcul de la surface développée pondérée hors œuvre (SDPHO)	38
2.5	Surface habitable	40
2.6	Superficie « dite carrez »	40
2.7	Surface utile légale	41
2.8	Surface utile, brute ou globale	41
2.9	Surface utile nette	41
2.10	Surface utile pondérée « boutique »	42
2.11	Surface utile « bureau » (ou surface libre utilisable,	
	surface utile nette)	44

CHAPITRE 3	Évaluation des terrains à bâtir	47
3.1	Définition des terrains à bâtir	49
3.1.1	En matière d'urbanisme	49
3.1.2	En matière fiscale	49
3.1.3	En matière d'expropriation	50
3.2	Droits à construire et volumes	50
3.3	Facteurs de la valeur des terrains à bâtir	51
3.3.1	Les facteurs physiques	51
3.3.2	Facteurs juridiques	59
3.3.3	Facteurs économiques de la valeur	71
3.3.4	Fiscalité	73
3.4	Étude de marché	76
3.4.1	Terrains à retenir	76
3.4.2	Aire géographique	76
3.4.3	Période étudiée	76
3.5	Méthodes d'évaluation des terrains à bâtir	77
3.5.1	Évaluation au prix moyen du mètre carré	78
3.5.2	Méthode de la charge foncière	78
3.5.3	Méthode du compte à rebours promoteur	81
3.5.4	Méthode du compte à rebours aménageur	87
3.5.5	Évaluation par la méthode du lotissement	91
3.5.6	Évaluation par lots	91
3.5.7	Évaluation par zones	92
3.5.8	Valeur de récupération foncière ou de reconversion	93
3.6	Évaluation du sol de voie privée	93
3.7	Évaluation des terrains d'activité	94
3.7.1	Facteurs de la valeur	94
3.7.2	Méthodes d'estimation	96
3.8	Terrains pollués	96
3.8.1	Pollutions résultant d'installations classées	97
3.8.2	Pollutions autres	98
3.8.3	Pollutions de « sites orphelins »	99

3.9	Gisements et carrières	99
3.9.1	Mines	99
3.9.2	Carrières	100
3.9.3	Incidence de l'existence de carrière sur la valeur d'un terrain	100
3.9.4	Évaluation des gisements exploités	101
3.10	Évaluation de volumes en tréfonds	104
3.10.1	Reprise en sous-œuvre	104
3.10.2	Compte à rebours	105
3.11	Servitude de cour commune	105
3.11.1	Définition	105
3.11.2	Fixation de l'indemnité	107
CHAPITRE 4	Évaluation des baux emphytéotiques et à construction	111
4.1	Économie générale de l'opération	111
4.1.1	Bail emphytéotique	111
4.1.2	Bail à construction	112
4.2	Fixation de la redevance	112
4.2.1	Méthode par comparaison directe	112
4.2.2	Méthode de l'apport net	113
4.2.3	Méthode du partage de la « rente foncière » et du « profit du promoteur » .	115
4.2.4	Méthode par la valeur locative des immeubles	117
4.2.5	Évaluation par le partage du <i>cash flow</i> disponible	118
4.2.6	Capitalisation de la redevance	123
4.3	Valeur de cession par l'emphytéote de son droit, en cours de bail	100
4.3.1	Évaluation par comparaison directe	
	Évaluation par « la perte de revenu »	
4.3.3	Estimation par référence à la valeur des droits du bailleur	
4.3.4	Méthode classique patrimoniale	
4.3.5	Méthode <i>prorata</i>	126
4.3.6	Méthode par la prise en compte de l'indisponibilité de l'immeuble pendant la durée du bail	126
4.4	Évaluation des immeubles grevés de droits réels	127
4.4.1	Évaluation par comparaison directe	127

4.4.2	Évaluation par la détermination de la valeur actuelle de l'immeuble, libre de tous droits à l'expiration du bail emphytéotique ou à construction	127
4.4.3	Méthode classique patrimoniale	129
4.4.4	Méthode <i>prorata</i>	129
CHAPITRE 5	Évaluation des terrains de culture et des forêts	131
5.1	Facteurs de la valeur des terrains de culture	131
5.1.1	Facteurs physiques	131
5.1.2	Facteurs économiques	133
5.1.3	Facteurs juridiques	134
5.1.4	Autres facteurs juridiques	135
5.1.5	Politique agricole commune	136
5.2	Marché des terrains de culture	138
5.2.1	Tendance naturelle du marché	139
5.2.2	Choix des termes de comparaison	139
5.2.3	Barème indicatif du ministère de l'Agriculture et répertoire de la valeur des terres	139
5.2.4	Incidence de l'urbanisation sur le marché des terrains de culture	140
5.2.5	Observations pratiques pour l'estimation des terrains de culture dans les zones d'urbanisation	140
5.3	Estimation des terrains de culture	140
5.3.1	Parcelles isolées	140
5.3.2	Évaluation des exploitations agricoles	143
5.4	Évaluation des terrains maraîchers	150
5.4.1	Méthodes d'estimation	150
5.4.2	Barème indicatif du ministère de l'Agriculture	151
5.5	Évaluation des vergers	151
5.5.1	Vergers évalués comme terrains à bâtir	151
5.5.2	Vergers évalués comme terrains agricoles	152
5.6	Évaluation des vignobles	157
5.6.1	Éléments constitutifs du vignoble	157
5.6.2	Méthode d'évaluation	158
5.7	Évaluation des pépinières	159
5.7.1	Sol	159
5.7.2	Valeur d'exploitation	159

5.8	Évaluation des forêts	160
5.8.1	Composition de la forêt	160
5.8.2	Cadre institutionnel	160
5.8.3	Croissance des plantations	161
5.8.4	Méthodes d'évaluation	164
CHAPITRE 6	Évaluation des immeubles bâtis	169
6.1	Évaluation par comparaison des immeubles libres d'occupation	169
6.1.1	Principe de l'évaluation par comparaison	169
6.1.2	Différentes méthodes d'évaluation par comparaison	171
6.1.3	Évaluation : « terrain intégré »	175
6.2	Évaluation des immeubles loués ou occupés	178
6.2.1	Estimation par comparaison avec d'autres immeubles occupés	178
6.2.2	Estimation en fonction de la valeur d'immeubles libres d'occupation, abattement pour occupation	179
6.2.3	Évaluation par le revenu	180
6.2.4	Méthode d'évaluation par la valeur de rendement	184
6.2.5	Évaluation des immeubles par les flux de trésorerie actualisés ou « <i>cash flows</i> » ou encore revenu triple net	185
6.2.6	Méthode d'évaluation par réajustement d'une valeur antérieure	190
6.2.7	Méthode par le coût de reconstruction	192
6.3	Évaluation des immeubles d'habitation	193
6.3.1	Facteurs de la valeur des immeubles d'habitation	193
6.3.2	Méthodes d'évaluation des immeubles d'habitation	201
6.3.3	Évaluation des appartements en copropriété	203
6.4	Évaluation des locaux commerciaux	205
6.4.1	Réglementation applicable aux locaux commerciaux	205
6.4.2	Bureaux	208
6.4.3	Immeubles d'activité	217
6.4.4	Évaluation des boutiques et des magasins de distribution	225
6.5	Locaux monovalents	233
6.5.1	Hôtels : méthode hôtelière	233
6.5.2	Châteaux.	235
6.5.3	Cliniques et établissements pour l'hébergement des personnes dépendantes (Ehpad)	

6.5.4	Établissements d'enseignement	244
6.5.5	Terrains de camping	244
CHAPITRE 7	Évaluation des fonds de commerce	249
7.1	Éléments constitutifs du fonds de commerce	250
7.1.1	Éléments incorporels	250
7.1.2	Éléments corporels du fonds	251
7.2	Méthodes d'évaluation	252
7.2.1	Méthodes mathématiques	252
7.2.2	Barèmes	254
7.2.3	Professions libérales	265
7.3	Estimation du droit au bail	266
7.3.1	Nature des commerces autorisés	266
7.3.2	Méthodes d'évaluation	267
7.4	Franchise	268
7.4.1	Définition et nature du contrat de franchise	268
7.4.2	Droit au renouvellement du bail	268
7.4.3	Propriété du fonds de commerce	269
7.5	Valeur du droit	270
7.6	Indemnité due au commerçant évincé	270
7.6.1	Indemnité principale	270
7.6.2	Indemnités accessoires	271
7.6.3	Fixation et paiement de l'indemnité d'éviction	273
CHAPITRE 8	Indemnités d'expropriation	275
8.1	Réparation du préjudice	276
8.1.1	Conditions relatives au préjudice	276
8.1.2	Conditions relatives à l'indemnité	279
8.1.3	Pouvoir souverain du juge du fond	279
8.1.4	Indemnité principale	279
8.1.5	Indemnité de remploi	280
8.1.6	Autres indemnités accessoires	281
8.1.7	Indemnisation des locataires et fermiers	282
8.1.8	Indemnité pour dépréciation du surplus	282
8.1.9	Augmentation de valeur apportée par l'exécution des travaux	283

8.2	Détermination de la consistance des biens expropriés	283
8.2.1	Date à retenir pour apprécier la consistance des biens	284
8.2.2	Définition de la consistance	284
8.2.3	Exclusion des améliorations apportées dans le but d'obtenir une indemnité supérieure	285
8.3	Principes d'évaluation	286
8.3.1	Date d'évaluation	286
8.3.2	Prise en compte de l'usage effectif à la date de référence	286
8.3.3	Détermination de la date de référence en fonction de l'opération	287
8.3.4	Prise en compte des servitudes.	292
8.3.5	Exclusion des changements de valeur	292
8.4	Incidence des accords amiables, des déclarations fiscales et des mutations récentes	293
8.4.1	Incidence des accords amiables	
8.4.2	Incidences des déclarations fiscales des expropriés	294
8.4.3	Incidence des mutations de propriété récentes	295
8.5	Indemnisation des terrains à bâtir	297
8.5.1	Qualification de terrain à bâtir	297
8.5.2	Équipement du terrain	298
8.5.3	Terrain constructible	304
8.5.4	Date à laquelle doivent se trouver réunis les éléments de la qualification	305
8.5.5	Pouvoir souverain du juge	306
8.5.6	Usage effectif	306
8.5.7	Vocation de terrain à bâtir	306
8.6	Évaluation des terrains à bâtir	307
8.6.1	Possibilités légales et effectives de constructions	307
8.6.2	Intention dolosive	308
8.7	Méthodes d'évaluation des terrains à bâtir	309
8.7.1	Méthode par comparaison	310
8.7.2	Récupération foncière	314
8.7.3	Méthode de la charge foncière	315
8.7.4	Méthode du compte à rebours promoteur ou aménageur	315
8.7.5	Méthode par zones	317
8.7.6	Méthode par réactualisation d'une valeur antérieure	318

8.8	Expropriation du sol de voie privée	318
8.9	Expropriation des gisements	318
8.9.1	Incidence de la présence du gisement	319
8.9.2	Nature juridique du gisement	319
8.9.3	Indemnisation	320
8.9.4	Perte de redevance de décharge	322
8.10	Expropriation de galeries existantes	323
8.11	Expropriation de volumes en tréfonds	324
8.11.1	Absence de préjudice	324
8.11.2	Possibilité d'utilisation du sous-sol	324
8.11.3	Exemple d'évaluation d'un volume de tréfonds dans le cadre d'une procédure d'expropriation	330
8.11.4	Terrains pollués	332
8.11.5	Terrains supportant des installations sportives	333
8.11.6	Terrain réservé par un plan local d'urbanisme	333
8.11.7	Alignement	333
8.11.8	Plantations	334
8.11.9	Clôtures	335
8.11.10	Rivière ou ruisseau	336
8.11.11	Servitudes autres que les servitudes d'urbanisme	336
8.12	Indemnisation des baux emphytéotiques et à construction	338
8.13	Évaluation des terrains de culture	339
8.13.1	Facteurs de la valeur des terrains de culture	339
8.13.2	Marché des terrains de culture	339
8.13.3	Évaluation des jeunes plantations	342
8.14	Terrains maraîchers	343
8.14.1	Indemnisation du propriétaire	343
8.14.2	Indemnisation du locataire	343
8.15	Vergers	343
8.15.1	Prés plantés d'arbres fruitiers	344
8.15.2	Vergers loués	344
8.16	Pépinières	345

8.17	Indemnité d'éviction due à l'exploitant agricole	346
8.17.1	Dommages indemnisables	346
8.17.2	Évaluation de l'indemnité d'éviction	346
8.17.3	Indemnités accessoires	348
8.17.4	Cas du propriétaire exploitant	348
8.18	Évaluation de l'indemnité d'expropriation des immeubles bâtis	349
8.18.1	Consistance du bien	349
8.18.2	Valeur vénale et coût de reconstitution	349
8.18.3	Date d'estimation	350
8.18.4	Méthodes d'estimation	350
8.18.5	Immeubles en copropriété, expropriation	355
8.18.6	Immeuble déclaré insalubre	359
8.18.7	Immeuble frappé d'alignement	359
8.18.8	Constructions édifiées sans permis de construire	360
8.18.9	Constructions inachevées	361
3.18.10	Constructions précaires	362
3.18.11	Constructions sur terrain d'autrui	362
3.18.12	Immeubles en indivision.	366
3.18.13	Immeubles par destination	366
3.18.14	Immeubles réquisitionnés	367
3.18.15	Expropriation, rente viagère	368
3.18.16	Droit d'usage ou d'habitation	369
8.19	Indemnité d'éviction due au commerçant évincé	
	par une procédure d'expropriation	
8.19.1	Bénéficiaires de l'indemnité d'éviction	370
8.19.2	Éviction forcée	
8.19.3	Nature de l'indemnité	372
8.19.4	Préjudice	373
8.20	Indemnisation en cas de cessation d'activité	382
8.20.1	Indemnisation en cas de transfert du commerce	383
8.20.2	Opération d'aménagement : indemnisation anticipée du commerçant	400

CHAPITRE 9	Titres non cotés	403
9.1	Nature des titres représentatifs de droits sociaux	403
9.2	Valeur des titres	403
9.2.1	Titres cotés en bourse	403
9.2.2	Titres non cotés	404
9.2.3	Méthodes d'évaluation des titres non cotés	404
ANNEXE A1	Marché foncier rural	413
ANNEXE A2	Base DVF « Demande de valeurs foncières » et applications nouvelles	415
1.	Cadre juridique	415
2.	Données	417
3.	Apport de DVF pour les évaluateurs	418
4.	Nouvelles applications	419
5.	Bases notariales	420
6.	Données de valeurs immobilières (DVI)	420
ANNEXE A3	Montant de 1 euro placé à la fin de chaque année après un nombre d'années donné	423
ANNEXE A4	Somme à payer à la fin de chaque année pour amortir en un temps donné un capital de 1 euro	425
ANNEXE A5	Valeur actuelle d'un capital de 1 euro à recevoir après un nombre d'années donné	427
ANNEXE A6	Bibliographie	429
ANNEXE A7	Lexique	431
	Indov	405



La valeur d'un patrimoine immobilier est indiquée dans tout acte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage, de donation-partage, de constitution de société ou encore dans des déclarations pour l'assiette de l'IFI. Ainsi, tout propriétaire d'un bien est conduit à fournir ou à procéder à une évaluation financière de celui-ci, qu'il s'agisse d'un logement, d'un immeuble bâti, d'un terrain à bâtir ou agricole, d'un fonds de commerce, de parts ou titres de sociétés.

Le *Traité de l'évaluation des biens*, ouvrage de référence depuis près de trente ans, traite de l'appréciation de la valeur de différentes catégories de biens selon les procédures visées. Il expose l'ensemble des règles techniques et juridiques en distinguant clairement les principes qui s'appliquent seulement en matière d'expropriation.

Cette treizième édition à jour des dernières réformes décrit en neuf chapitres les différents biens évaluables et analyse les méthodes d'évaluation pouvant leur être appliquées. En outre, des annexes permettent d'éclairer le processus d'estimation des biens selon leur nature juridique.

Cet ouvrage se destine à l'ensemble des praticiens du droit de l'urbanisme tels les architectes, les urbanistes, les entreprises de construction et les aménageurs. Il vise également un public de juristes avertis comme les notaires, les avocats et les magistrats de l'ordre judiciaire et administratif.

Michel Huyghe, spécialiste de l'évaluation immobilière et de l'expropriation, après une carrière au Minefi, Isidro Perez Mas, spécialiste de l'expertise immobilière, après une carrière au Minefi (professeur à l'ENI) et à France Domaine et Brigitte Perez sont associés fondateurs du Cabinet IPFEC, experts certifiés REV by Tegova, membres de la Chambre des Experts immobiliers de France (CEIF) et de l'Institut français de l'Expertise immobilière (IFEI). Tous trois participent aux travaux du Groupe national DVF et du LIFTI et à la rédaction d'ouvrages traitant des sujets fonciers et immobiliers.

### **Sommaire**

Définitions – Terrains à bâtir – Baux emphytéotiques et à construction – Terrains de culture et forêts – Immeubles bâtis – Fonds de commerce – Indemnité d'expropriation – Titres non cotés



