

méthodes

# Évaluer un terrain à bâtir par la comparaison ou le compte à rebours immobilier

Terrain à aménager

Terrain à bâtir

Charge foncière

Tréfonds

Michel Huyghe • Isidro Perez Mas • Brigitte Perez



IPFEC

Formation  
Expertise  
Consulting

EDITIONS

**LE MONITEUR**

# Sommaire

Avertissement .....	7
Bibliographie .....	9
Glossaire des acteurs du foncier et de l'immobilier.....	11
Avant-propos des auteurs.....	13
Témoignages d'acteurs référents du foncier.....	15
<b>CHAPITRE 1 Du foncier au terrain à bâtir .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 2 Urbanisme .....</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE 3 Unités de mesure .....</b>	<b>53</b>
<b>CHAPITRE 4 Devoir de conseil des professionnels.....</b>	<b>75</b>
<b>CHAPITRE 5 Valeur des terrains à bâtir .....</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE 6 Évaluation par la comparaison.....</b>	<b>105</b>
<b>CHAPITRE 7 Zoom sur des terrains particuliers.....</b>	<b>129</b>
<b>CHAPITRE 8 Mines et carrières .....</b>	<b>149</b>
<b>CHAPITRE 9 Tréfonds.....</b>	<b>157</b>
<b>CHAPITRE 10 Compte à rebours .....</b>	<b>169</b>
<b>CHAPITRE 11 Cas pratiques : exemples de comptes à rebours aménageur..</b>	<b>221</b>
<b>CHAPITRE 12 Modèles .....</b>	<b>255</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>279</b>
Table des matières.....	285

## **1 Définition du terrain à bâtir en matière d'urbanisme**

Un terrain à bâtir (TAB) est un terrain susceptible d'être édifié, c'est-à-dire de supporter des constructions neuves. Cela implique que le terrain soit :

- physiquement apte à supporter une construction, notamment en ce qui concerne la capacité du sous-sol à supporter le poids et les charges de la construction envisagée ;
- viabilisé, c'est-à-dire raccordé (ou raccordable) à une ou des voiries suffisantes pour supporter le trafic automobile induit par la construction envisagée et aux réseaux essentiels (eau potable, électricité, téléphone, éventuellement assainissement et gaz) ;
- juridiquement autorisé à être bâti par la construction envisagée, notamment par le document d'urbanisme applicable à ce terrain, compte tenu également des servitudes d'utilité publique ainsi que des servitudes au profit d'autres terrains qui peuvent réduire ou supprimer la constructibilité d'un terrain.

## **2 Définition du terrain à bâtir en matière de TVA**

L'article 257 du CGI retient depuis mars 2010 une définition objective du 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 la construction, quelle que soit la densité de construction autorisée et sans qu'il soit nécessaire d'apporter préalablement une modification aux documents en cause.

## **3 Définition du terrain à bâtir au titre des mutations à titre gratuit et de l'IFI**

En matière de droits de mutation et d'imposition sur la fortune immobilière – l'IFI a remplacé l'imposition sur la fortune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 –, la qualification de TAB est liée à l'obtention d'un permis de construire.

**Terrain à bâtir : définitions****4 Définition du terrain à bâtir au titre de la taxe foncière sur les propriétés non bâties**

Sur les propriétés non bâties, sont considérés comme 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, phénomène 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 de zones en pleine expansion urbaine et économique s'efforcent de céder leurs terrains au prix du terrain à bâtir.

**5 Qualification du terrain à bâtir définie par le Code de l'expropriation (art. L. 322-2)**

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. 122-4 du Code de l'expropriation, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

- équipés selon les normes (critère physique) ;
- situés dans un secteur constructible (critère juridique).

**1<sup>er</sup> critère physique :** les terrains doivent être 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 ;

**2<sup>e</sup> critère juridique :** les terrains doivent être 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 dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'État dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du Code de l'urbanisme.

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. Les terrains qui, à la date de référence précitée, ne répondent pas tout à la fois aux critères physiques et juridiques précités sont évalués en fonction de leur seul usage effectif (terrain agricole, terrain naturel, jardin, verger, friche arbustive, bois, taillis, etc.).

## 1 Mise en perspective

Sur le marché des terrains susceptibles d'accueillir une construction, est-ce la valeur des terrains qui détermine le prix du bâti ? La valeur dépend-elle au contraire du prix de l'immobilier bâti ? Le « compte à rebours » est un concept central de l'économie du marché immobilier. Il formalise le lien qui existe dans la chaîne immobilière entre le marché du bâti et celui des terrains à bâtir. Il éclaire aussi les décideurs fonciers en permettant d'évaluer l'incidence des choix possibles. Un opérateur immobilier est un professionnel qui achète un terrain, pour monter une opération dont il espère qu'elle sera bénéficiaire.

Tout opérateur fait un bilan prévisionnel pour en évaluer la faisabilité.

Le cas de l'aménageur : c'est celui qui achète un terrain nu ou comportant un bâti à démolir pour l'aménager et le vendre en terrain constructible.

Le cas du promoteur : c'est celui qui construit un immeuble (donc qui vend des surfaces habitables). Il aura acheté préalablement un terrain (aménagé ou non).

La méthode dite du « compte à rebours » permet d'apprécier la charge foncière supportable, compte tenu du prix de vente probable d'un programme immobilier. Elle dégage un prix qui prend en compte la véritable utilité économique d'un bien et consiste à définir les recettes prévisionnelles attendues d'un programme immobilier et à en soustraire les dépenses prévisibles pour obtenir la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier.

Le compte à rebours est une méthode de détermination du prix, compte tenu du projet envisagé, plus qu'une méthode de détermination de la valeur vénale.

### **IMPORTANT**

Tout promoteur et tout aménageur fait un « compte à rebours » dès l'instant où, avant d'acheter un terrain, il réfléchit à ce qu'il va en faire et se demande jusqu'où il peut aller dans le prix à accorder au propriétaire.

La mise en œuvre de cette méthode consiste donc, à partir d'un prix de vente de droits (aménageur) ou de construction (promoteur), à retirer en cascade le coût d'aménagement (pour l'aménageur), de construction (pour le promoteur), éventuellement le coût des équipements, le bénéfice, les taxes, les frais de gestion, les frais de commercialisation. C'est d'ailleurs la méthode généralement employée par les investisseurs, les aménageurs, les promoteurs et les professionnels pour calculer la rentabilité d'une opération.

Le « compte à rebours » désigne donc le raisonnement par lequel l'opérateur part d'un prix de sortie attendu et retranche l'ensemble des coûts à engager, pour déterminer le montant maximum qu'il peut consacrer à l'acquisition du terrain. Bref, il y a lieu de déterminer la valeur du terrain à partir de la reconstitution du bilan financier de l'opération tel qu'il aurait pu être établi si celle-ci avait été menée à son terme, c'est-à-dire non seulement après l'achèvement de l'aménagement ou de la construction, mais également après commercialisation de l'ensemble du programme « aménageur » ou « promoteur ».

## Problématique

---

### REMARQUE

L'aménageur et le promoteur ont en commun un raisonnement similaire : le prix d'un terrain aménagé (pour l'aménageur) et celui d'un logement neuf ou d'un bureau (pour le promoteur) constituent une variable prévisionnelle. C'est le pari qu'ils font sur le prix qu'ils obtiendront de la vente des droits (pour l'aménageur) et de son programme (pour le promoteur). Le niveau du prix de sortie prévu dépend de l'état actuel du marché immobilier et des prévisions conjoncturelles.

Les recettes prévisionnelles sont généralement établies par comparaison.

Quelle que soit la qualité du maître d'ouvrage, la méthode consiste dans une logique métier à partir des recettes prévisionnelles à en identifier parallèlement les différents coûts (charges) grevant l'opération telle que projetée. Ceci permet d'aboutir par soustraction et donc « compte à rebours » exclusivement, à la valeur projet du terrain d'assiette et donc au calcul de sa charge foncière.

Cette dernière charge, propre à l'acquisition du foncier n'en est qu'une parmi tant d'autres mais sa spécificité est bien d'être identifiée en dernier, compte tenu des éléments de recettes du projet et des autres éléments de coûts que celui du terrain à acquérir. Dans ce cadre, la charge foncière n'est pas une méthode : elle est le résultat d'une simple soustraction. Elle représente le poste budgétaire de charge admissible, projetée, pour l'acquisition d'une surface foncière, support d'une opération de promotion immobilière ou d'aménagement correspondant aux attentes du marché local aussi bien en matière de prix de cessions que de programmation, et ce découlant d'une approche de valorisation de celle-ci réalisée à rebours. La charge foncière, ou plus prosaïquement le prix du terrain, est la variable d'ajustement de l'opération.

### IMPORTANT

L'aménageur ou promoteur ne se lancera que si la différence entre le prix auquel il espère commercialiser le programme et les coûts à engager pour réaliser cette opération est suffisante pour couvrir l'acquisition du terrain.

Il s'agit donc d'un véritable « compte à rebours » puisqu'à partir du résultat final estimé (total des recettes réalisées après commercialisation) on détermine après diverses déductions (charges + bénéfice) le montant de l'incidence foncière (terrain) constitué par la valeur résiduelle.

Cette méthode d'expertise et d'évaluation est couramment utilisée pour les biens immobiliers dont la valeur correspond à l'utilisation projetée. Largement utilisée par les aménageurs et les promoteurs immobiliers, elle nécessite l'appréciation de divers postes de dépenses parfois difficiles à chiffrer, ainsi qu'une parfaite connaissance des coûts d'aménagement.

Force est de rappeler que la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* cite la méthode du compte à rebours dénommée en anglais *residual method*. Elle l'envisage dans le cas d'opérations de promotion mais aussi dans les cas de projets d'aménagement et de lotissement.

Notons enfin que de grands opérateurs fonciers comme la SNCF souhaite que cette méthode constitue le pivot des négociations lorsqu'elle entend céder un terrain.

## **2 Pourquoi utiliser cette méthode ?**

Trois raisons principales permettent à l'utilisation de cette méthode :

- Elle est employée par les professionnels lorsqu'ils veulent réaliser un programme de promotion immobilière ;
- Elle paraît particulièrement adaptée à certains biens (casernes, friches industrielles, grands tènements fonciers à restructurer...) ;
- Elle prend en compte la dimension économique du marché.

## **3 Compte à rebours et expropriation**

### **Une méthode de détermination du prix et non d'évaluation...**

Ce n'est pas une méthode d'évaluation de la valeur vénale mais une méthode de détermination du prix supportable par l'opération. Des opérations différentes, sur le même site, engendreront des charges foncières différentes en fonction des projets.

En matière d'expropriation ou lorsque le prix est fixé « comme en matière d'expropriation », il y a lieu de ne retenir pour l'évaluation que l'usage effectif du bien à la date de référence. Selon une jurisprudence ancienne, cette méthode d'évaluation ne saurait être utilisée dans le cadre d'une expropriation, dès lors qu'un préjudice futur et éventuel ne peut être indemnisé et que l'usage que l'expropriant fera du bien ne doit pas être retenu pour déterminer une valeur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 décembre 1986, *AJPI* 1987, p. 686).

La méthode dite du « compte à rebours », qui tend à extrapoler une charge foncière à partir d'un prix de vente futur après équipement et aménagement, est *a priori* contraire aux principes d'évaluation du Code de l'expropriation qui n'admet, sauf pour les terrains à bâtir, que la prise en compte de l'usage effectif des biens un an avant l'ouverture de l'enquête d'utilité publique.

L'évaluation des terrains à bâtir tient quant à elle compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à la même date de référence, à la capacité des équipements, des servitudes affectant l'utilisation du sol, et notamment les servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire.

La méthode promoteur ne peut donc être utilisée en expropriation, car elle tient compte non pas de l'usage effectif ou des possibilités légales et effectives de constructions à la date de référence, mais d'une utilisation hypothétique, qui tient compte notamment d'aménagements à effectuer, donc d'un préjudice éventuel (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 février 1982, *GP*, somm. p. 237 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 février 1983, n° 181).

Dans un arrêt du 7 février 1990 (consorts Golub), la Cour de cassation a rappelé qu'en expropriation la valeur du terrain ne peut être déterminée en fonction de son utilisation future. La jurisprudence interrogée à plusieurs reprises sur cette question, avait jusque-là refusé d'appliquer cette méthode en considérant :

- soit que « cette méthode est fondée sur la construction future par un promoteur en fonction du prix de revente des logements construits » (CA Bordeaux, chambre des expropriations, 26 novembre 2008) ;

## Problématique

– soit « qu'il s'agit d'une méthode aléatoire dépendant pour partie de la marge bénéficiaire fixée par l'aménageur et des frais de commercialisation et de publicité pouvant sensiblement varier d'une opération à l'autre » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 septembre 2010, n° 09-69345).

### ... parfois remise en cause...

Dans deux autres arrêts, la jurisprudence l'avait écartée à deux reprises. C'est ainsi que la cour d'appel de Grenoble, aux termes d'un arrêt en date du 15 février 2008 a pu juger que « la méthode dite du compte à rebours du promoteur, fondée sur un calcul financier prospectif et théorique, ne peut être qu'écartée, comme n'étant pas objective ». De même, la cour d'appel de Rennes, le 26 juin 2009 (n° 0617914) avait pu juger qu'il « s'agit d'une méthode aléatoire, dépendant pour partie de la marge bénéficiaire fixée par l'aménageur et des frais de commercialisation et de publicité pouvant sensiblement varier d'une opération à l'autre ».

Pourtant dans un arrêt du 13 juillet 2010 (CA Montpellier, 13 juillet 2010), la cour d'appel de Montpellier retient pour la première fois à notre connaissance la méthode dite « promoteur » pour évaluer des indemnités d'expropriation. L'expert désigné par la cour a fait la promotion de cette méthode au motif que les méthodes classiques, notamment celle par comparaison avec des références tirées du marché immobilier local, ne pouvaient pas être appliquées, à défaut de références véritablement comparables. La Cour a donc retenu cette méthode en quelque sorte par défauts, en relevant ses faiblesses, considérant qu'il n'existait pas de termes de comparaison probants permettant l'application de la méthode par comparaison et qu'elle ne se traduisait au final que par une augmentation de 26 % par rapport au prix reconnu par l'expropriant et le commissaire du gouvernement à partir de la méthode par comparaison.

Dans une autre affaire, la cour d'appel de Rennes (CA Rennes, 7 septembre 2010, n° 09/04841) validait dans le cadre d'une évaluation de terrain nu (et à défaut d'éléments de comparaison pertinents) la méthode d'évaluation dite « bilan promoteur », qui consistait « à déduire du prix de vente attendu du produit fini l'ensemble des coûts de l'opération de promotion, pour parvenir au solde constituant la valeur du terrain ». Il convient de rappeler que les parties n'ont pas discuté cette estimation, elle fut retenue donc par le jugement initial puis confirmée en appel.

Ces arrêts ont pu constituer bien entendu une référence forte pour les expropriés.

Mais en l'état des textes, et en l'absence de jurisprudence de la Cour de cassation sur le sujet, il est à parier que les pratiques majoritaires n'évolueront pas, comme le révèle par exemple cet arrêt de la cour d'appel de Paris du 1<sup>er</sup> mars 2011, qui a jugé que « s'agissant du potentiel de construction, c'est-à-dire du bilan promoteur, nullement envisagé, il n'entre pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une expropriation et n'aurait pas, à supposer l'opération réalisable en l'état de la décision du conseil municipal, permis d'espérer davantage dès lors qu'il faut alors déduire le coût de construction ». En l'espèce, il est à noter que ni l'expropriant ni l'exproprié n'avaient manifesté d'opposition à l'application de cette méthode. La cour de Montpellier, à titre liminaire, avait exprimé ses réticences quant à son utilisation. Mais pas un mot sur sa conformité avec le Code de l'expropriation ou à la jurisprudence.

Gageons qu'en présence de termes de comparaisons pertinents, les cours d'appel de Montpellier et de Rennes auraient rejeté cette méthode et fixé la valeur du bien en cause en appliquant la traditionnelle méthode dite de la comparaison.

**... mais incompatible *a priori* avec le Code de l'expropriation**

Mais surtout, la méthode « promoteur » soulève des interrogations au regard des règles de l'expropriation fixées par le Code de l'expropriation.

Tout d'abord au regard de l'article L. 321-1 (ancien article L. 13-13) qui dispose que « les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ». Or la méthode prend en partie en compte l'usage futur et éventuel du bien. Ce serait en définitive indemniser un préjudice qui n'est pas certain. Ensuite au regard de l'article L. 322-2 (ancien article 13-15 I) qui dispose que « les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ».

Pour Alain Lévy et Xavier Gosselin, avocats au barreau de Paris dans leur chronique de l'*AJDI* d'avril 2011, appliquer la méthode « promoteur » c'est en définitive prendre en considération l'utilisation future du terrain à évaluer puisque cela aboutit à raisonner à partir du prix du terrain une fois aménagé.

Michel Huyghe dans son ouvrage intitulé *Traité de l'évaluation des biens* (12<sup>e</sup> édition, Le Moniteur, septembre 2012) reprend ces critiques : « Cette méthode ne saurait être utilisée en matière d'expropriation ni chaque fois qu'un prix est fixé comme en matière d'expropriation ou selon les règles applicables en matière d'expropriation dès lors, d'une part, qu'un préjudice futur et éventuel ne peut être indemnisé et, d'autre part, qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte l'usage que l'expropriant fera du bien ». La même analyse est proposée dans le *Traité de l'expropriation* coécrit par Michel Huyghe et Isidro Perez Mas (12<sup>e</sup> édition, Le Moniteur, août 2014). Cette analyse est régulièrement appelée par les juridictions de l'expropriation (CA Paris, pôle 4, ch. 7, 12 avril 2018, n° 17/04128 ; CA Paris, pôle 4, ch. 7, 17 janvier 2019).

**IMPORTANT**

En tout état de cause, la charge foncière dégagée par le compte à rebours aménageur ou le niveau des droits à construire qui ressort du compte à rebours promoteur doivent être corroborés par l'examen du marché des terrains de dimension et de localisation la plus semblable possible. Sans cette vérification, la méthode du compte à rebours pourra être suspectée de receler des choix infondés.

# Table des matières

Sommaire .....	5
Avertissement .....	7
Bibliographie .....	9
Glossaire des acteurs du foncier et de l'immobilier.....	11
Avant-propos des auteurs.....	13
Témoignages d'acteurs référents du foncier.....	15
<b>CHAPITRE 1 Du foncier au terrain à bâtir .....</b>	<b>19</b>
<b>Fiche 1.01</b> Six marchés fonciers.....	21
<b>Fiche 1.02</b> Filières immobilières .....	24
<b>Fiche 1.03</b> Terrain à bâtir : définitions .....	30
<b>CHAPITRE 2 Urbanisme.....</b>	<b>33</b>
<b>Fiche 2.01</b> Principes généraux .....	35
<b>Fiche 2.02</b> Schémas de cohérence territoriale (SCOT).....	36
<b>Fiche 2.03</b> Plan local d'urbanisme .....	37
<b>Fiche 2.04</b> Carte communale .....	40
<b>Fiche 2.05</b> Autres documents.....	41
<b>Fiche 2.06</b> Incidence de la loi ALUR sur la constructibilité.....	42
<b>Fiche 2.07</b> Le nécessaire permis de construire .....	46
<b>CHAPITRE 3 Unités de mesure .....</b>	<b>53</b>
<b>Fiche 3.01</b> En urbanisme.....	55
<b>Fiche 3.02</b> Unités de mesure en évaluation des terrains à bâtir.....	69
<b>CHAPITRE 4 Devoir de conseil des professionnels.....</b>	<b>75</b>
<b>Fiche 4.01</b> Responsabilité du professionnel envers l'acquéreur .....	77
<b>Fiche 4.02</b> Modèles de clauses protectrices .....	78

<b>CHAPITRE 5</b>	<b>Valeur des terrains à bâtir</b> .....	85
	<b>Fiche 5.01</b> Définition de la valeur vénale .....	87
	<b>Fiche 5.02</b> Facteurs de la valeur .....	90
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>Évaluation par la comparaison</b> .....	105
	<b>Fiche 6.01</b> Principe .....	107
	<b>Fiche 6.02</b> Études de marché .....	109
	<b>Fiche 6.03</b> Évaluation au prix moyen du mètre carré .....	114
	<b>Fiche 6.04</b> Estimation par la charge foncière .....	116
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>Zoom sur des terrains particuliers</b> .....	129
	<b>Fiche 7.01</b> Terrains d'activité .....	131
	<b>Fiche 7.02</b> Terrains pollués .....	134
	<b>Fiche 7.03</b> Valeur de comptabilisation du terrain d'un immeuble bâti .....	138
	<b>Fiche 7.04</b> Terrain en situation privilégiée .....	143
	<b>Fiche 7.05</b> Servitude de cour commune .....	145
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>Mines et carrières</b> .....	149
	<b>Fiche 8.01</b> Mines .....	151
	<b>Fiche 8.02</b> Carrières .....	152
<b>CHAPITRE 9</b>	<b>Tréfonds</b> .....	157
	<b>Fiche 9.01</b> Contexte de reprise en sous-sol .....	159
	<b>Fiche 9.02</b> Contexte d'expropriation .....	161
<b>CHAPITRE 10</b>	<b>Compte à rebours</b> .....	169
	<b>Fiche 10.01</b> Problématique .....	171
	<b>Fiche 10.02</b> Compte à rebours aménageur .....	176
	<b>Fiche 10.03</b> Compte à rebours promoteur .....	188
	<b>Fiche 10.04</b> Autres utilisations du compte à rebours .....	204
	<b>Fiche 10.05</b> Compte à rebours lotisseur .....	209
	<b>Fiche 10.06</b> Compte à rebours investisseur .....	211
	<b>Fiche 10.07</b> Enseignements du compte à rebours promoteur .....	214

<b>CHAPITRE 11</b>	<b>Cas pratiques : exemples de comptes à rebours aménageur.</b>	221
<b>Fiche 11.01</b>	Cas pratique A1 .....	223
<b>Fiche 11.02</b>	Cas Pratique A2.....	229
<b>Fiche 11.03</b>	Cas pratique de synthèse aménageur .....	231
<b>Fiche 11.04</b>	Exemples de comptes à rebours promotion : cas pratique P1 .....	241
<b>Fiche 11.05</b>	Exemples de comptes à rebours promotion : cas pratique P2 .....	245
<b>CHAPITRE 12</b>	<b>Modèles</b> .....	255
<b>Fiche 12.01</b>	Modèle simplifié de rapport d'expertise en région parisienne (extrait).....	257
<b>Fiche 12.02</b>	Modèle simplifié de rapport d'expertise en région métropolitaine (extrait).....	267
<b>ANNEXES</b>	.....	279

# Évaluer un terrain à bâtir par la comparaison ou le compte à rebours immobilier

La méthode comparative est la méthode classique utilisée par tous les professionnels du foncier qui permet d'approcher la valeur d'un terrain d'un point de vue patrimonial. Loin d'être aisée, elle consiste à comparer le bien cible par un constat de marché avéré à l'examen de cessions de terrains identifiées. La libération de la Data va élargir le champ des possibles dans la phase de recherche des termes de comparaison. Par la proposition de nombreux cas d'espèce, cet ouvrage donne un « coup de projecteur » sur cette méthode phare de l'évaluation fiscale et de l'évaluation des terrains en matière d'expropriation.

La méthode du compte à rebours immobilier est un mode de raisonnement du promoteur visant à déterminer le montant maximal de la charge foncière admissible compte tenu du projet envisagé – selon l'emplacement ou la destination – sur un terrain, ou un volume pour y monter une opération immobilière financièrement équilibrée. Ce calcul à multiples variables se révèle complexe. L'objectif de cet ouvrage est d'offrir des outils fiables pour aider le lecteur dans cette tâche.

Composé de 12 chapitres et de 44 fiches, cet ouvrage aborde tour à tour la méthode classique de comparaison directe des prix de terrain, celle de la comparaison des charges foncières et enfin le compte à rebours aménageur/promoteur. Forts de leur expérience éprouvée, les auteurs développent les techniques de calcul à travers des cas pratiques puis exposent les limites intrinsèques de ces méthodes.

Destiné tout à la fois aux spécialistes et aux acteurs fonciers publics ou privés de l'ensemble de la chaîne qui mène du foncier à l'immobilier (propriétaires, aménageurs, établissements publics fonciers, promoteurs, experts fonciers, avocats) ainsi qu'aux bailleurs sociaux, ce livre sera également un outil précieux pour l'étude de viabilité de projets immobiliers par les banquiers et leurs conseils.

**Michel Huyghe**, après une carrière au Minefi, est l'un des associés fondateurs du Cabinet IPFEC. Expert certifié REV Tegova, membre de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France) et de l'IFEI (Institut français de l'Expertise immobilière). Il participe aux travaux du Groupe national DVF et du LIFTI. Spécialiste de l'évaluation immobilière et de l'expropriation, il a participé à la rédaction de nombreux ouvrages traitant ces sujets.

**Isidro Perez Mas** est un spécialiste de l'expertise immobilière, associé fondateur du Cabinet IPFEC. Après une carrière au Minefi (professeur à l'ENI) et à France Domaine, il est expert certifié REV Tegova, membre de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France) et de l'IFEI (Institut français de l'Expertise Immobilière). Il participe aux travaux du Groupe national DVF et du LIFTI. Il a contribué à la rédaction de nombreux ouvrages traitant des sujets fonciers et immobiliers. Il décline ces mêmes thèmes en formation.

**Brigitte Perez**, associée fondatrice du Cabinet IPFEC, est expert certifiée REV Tegova, membre de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France). Elle participe aux travaux du Groupe national DVF et du LIFTI. Elle a contribué à la rédaction d'ouvrages traitant des sujets fonciers et immobiliers.

## Sommaire

**Chapitre 1** Du foncier au terrain à bâtir

**Chapitre 2** Urbanisme

**Chapitre 3** Unités de mesure

**Chapitre 4** Devoir de conseil des professionnels

**Chapitre 5** Valeur des terrains à bâtir

**Chapitre 6** Évaluation par la comparaison

**Chapitre 7** Zoom sur des terrains particuliers

**Chapitre 8** Mines et carrières

**Chapitre 9** Tréfonds

**Chapitre 10** Compte à rebours

**Chapitre 11** Cas pratiques : exemples de comptes à rebours aménageur

**Chapitre 12** Modèles

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 978-2-281-13364-6



9 782281 133646

EDITIONS

**LE MONITEUR**