

ATTENTION : CETTE FICHE N'A PAS POUR OBJET DE FIXER ADMINISTRATIVEMENT LA VALEUR DES BIENS. ELLE NE DOIT PAS ÊTRE ASSIMILÉE À UNE INSTRUCTION ADMINISTRATIVE. ELLE PROPOSE LES PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION SUSCEPTIBLES D'ÊTRE UTILISÉES ET GÉNÉRALEMENT ADMISES PAR LES EXPERTS PRIVÉS OU PUBLICS. ELLE POURRA ÊTRE COMPLÉTÉE PAR LA CONSULTATION D'OUVRAGES SPÉCIALISÉS DANS L'ÉVALUATION DE TEL OU TEL BIEN.

LES PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION

Trois d'entre elles ont un champ d'application étendu à la majorité des types d'immeubles :

- l'évaluation par comparaison ;
- l'évaluation par le revenu ;
- l'évaluation d'après la valeur antérieure.

La méthode d'évaluation par comparaison

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier. Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

La mise en œuvre de la méthode.

Elle comprend trois phases distinctes :

- la recherche des ventes de biens de même nature ;
- la sélection des termes de références significatifs ;
- l'analyse des prix déclarés.

1. La recherche des ventes des biens de même nature.

Elle sera guidée par des critères, liés à la nature du bien et à l'activité du marché, au rang desquels figurent principalement :

- l'identification plus ou moins fine de la catégorie de biens sur laquelle doit porter l'étude ;
- la délimitation du secteur géographique de recherche ;
- l'étendue de la période sur laquelle seront menées les investigations de l'évaluateur.

Il est évident que les notions que recouvrent ces trois critères seront d'autant plus larges qu'il s'agira d'immeubles peu courants et compris dans un marché peu actif. Mais l'évaluation devra toujours *veiller à la fiabilité des ventes retenues comme référence*. Ainsi, pour les biens rares, l'évaluation restera crédible en étendant les recherches à l'ensemble du territoire et en les faisant porter sur une période de 2 ou 3 ans, à condition de prendre pour termes de comparaison des biens ayant exactement la même spécificité (hôtels de grand luxe par exemple). Par contre, l'expertise restera sujette à caution si elle s'appuie sur des ventes récentes de biens situés dans une aire géographique restreinte (canton ou commune) mais ne présentant pas les caractéristiques exactes de la catégorie du bien à évaluer.

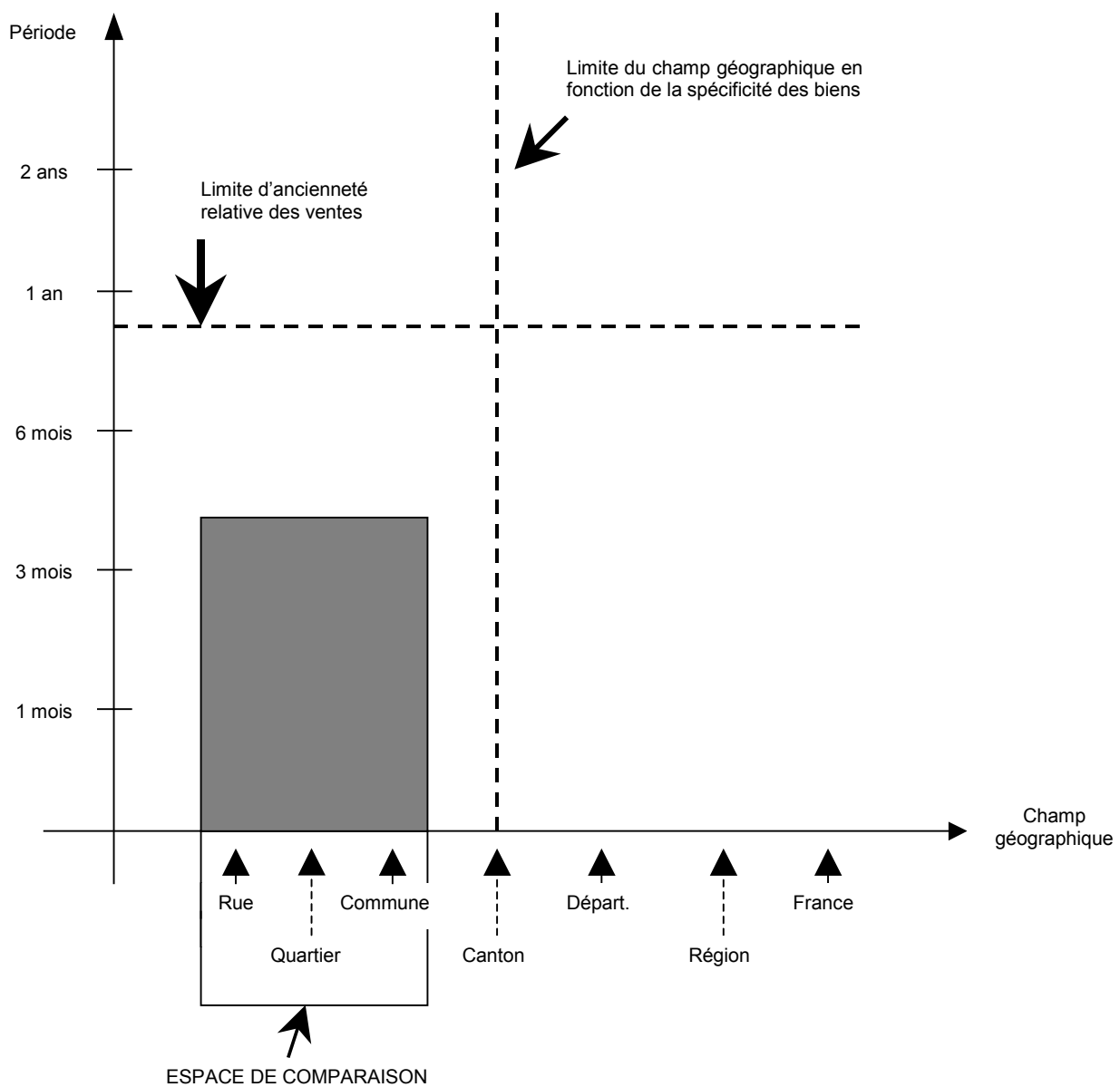
Compte tenu de la spécificité de chaque bien, les modalités de la recherche des termes de comparaison peuvent être schématisées à partir de deux axes perpendiculaires représentant :

- l'un, le champ géographique des recherches,
- et l'autre, la période de recherches,

ces critères pouvant varier de façon importante selon l'activité du marché ou le degré de rareté du bien.

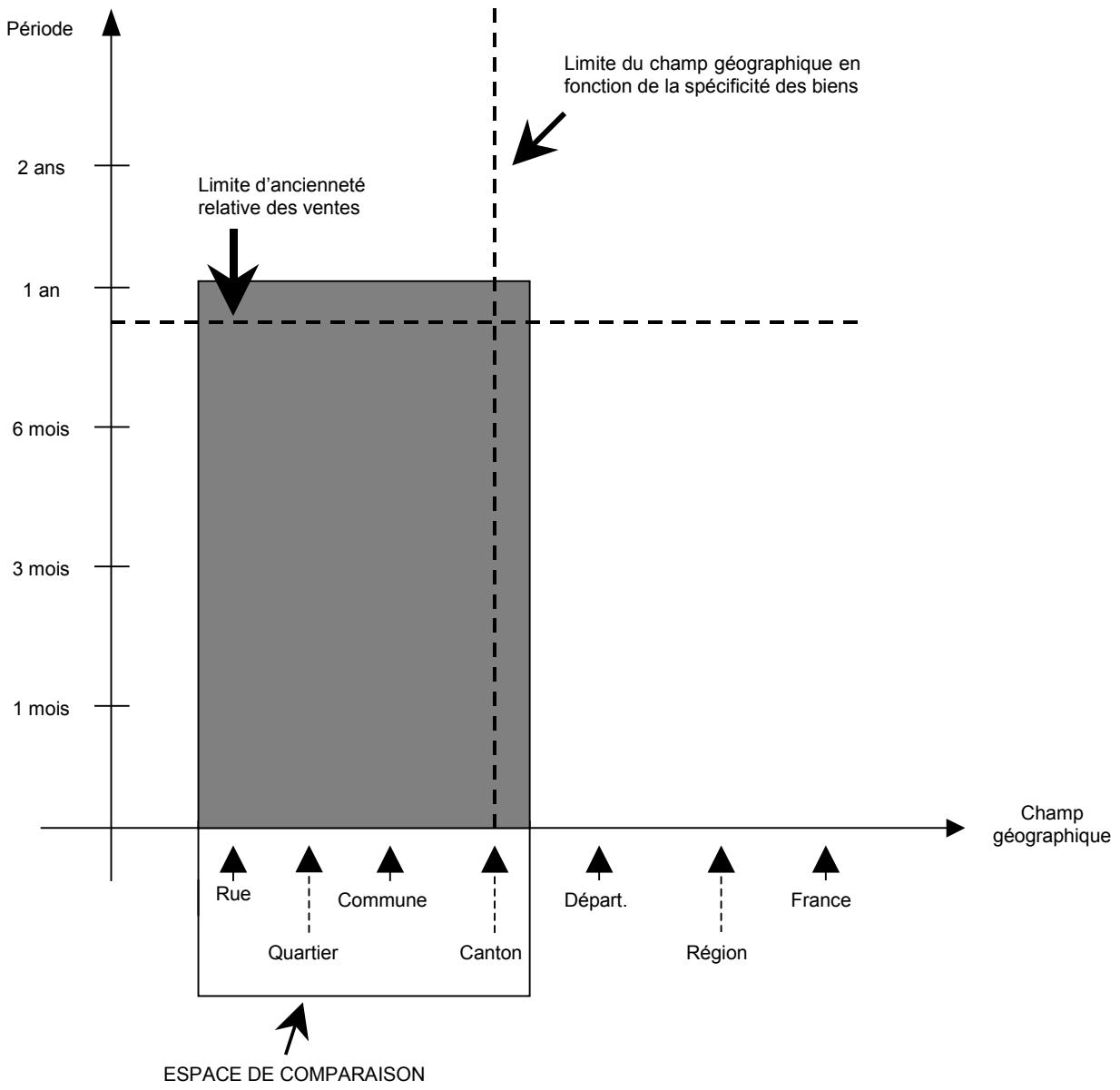
**SCHEMA DE L'ESPACE DE COMPARAISON
POUR DES BIENS DE CATEGORIE COURANTE**

HYPOTHESE D'UN MARCHÉ ACTIF



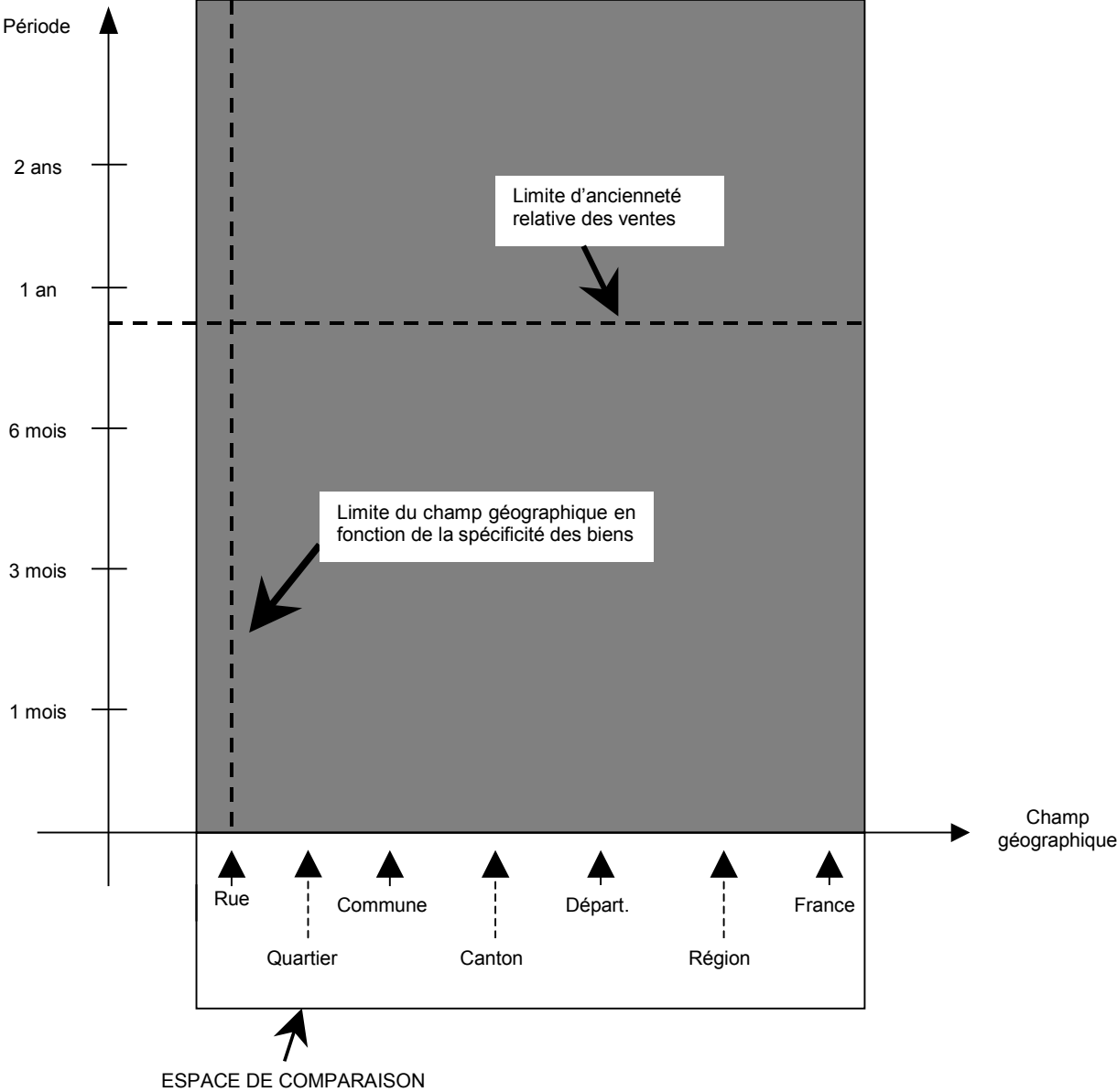
**SCHEMA DE L'ESPACE DE COMPARAISON
POUR DES BIENS DE CATEGORIE COURANTE**

HYPOTHESE D'UN MARCHÉ PEU ACTIF



**SCHEMA DE L'ESPACE DE COMPARAISON
POUR DES BIENS RARES**

HYPOTHESE D'UN MARCHÉ PEU ACTIF



2. La sélection des termes de références.

Deux immeubles peuvent être de même nature sans pour autant être comparables (pavillon neuf doté d'un confort moderne et pavillon ancien sans confort, par exemple). Il convient dès lors de procéder à une *sélection des ventes les plus significatives*, c'est-à-dire celles qui portent sur les immeubles ayant avec le bien à évaluer le maximum de points communs au plan :

- des caractéristiques physiques et juridiques ;
- et de l'environnement économique.

Le besoin d'une telle sélection sera d'ailleurs ressenti d'une façon d'autant plus pressante que le marché sera actif et, partant, que le nombre des ventes relevées sera important.

La recherche des caractéristiques des biens est, à ce titre, primordiale.

3. L'analyse des prix déclarés.

Après avoir comparé les immeubles entre eux, il convient d'analyser les prix déclarés pour tenter d'en déduire avec le maximum de certitude possible la valeur vénale recherchée.

Pour cela deux méthodes sont possibles :

La comparaison directe :

Elle consiste à déduire directement la valeur du bien des prix déclarés.

Elle est applicable :

- en cas de similitude suffisante entre les biens pris pour termes de comparaison et le bien à estimer ;
- ou lorsque le prix global a une signification économique particulière, telle la valeur du lot pour les terrains à bâtir situés dans un même lotissement ou des lotissements semblables.

La comparaison indirecte par l'intermédiaire de prix unitaires.

Susceptible d'être utilisée dans la majorité des cas, elle consiste à choisir une unité de mesure, généralement de superficie, adaptée au type de bien en cause et à réduire les prix exprimés dans les actes à des valeurs unitaires, sur lesquelles portera l'analyse.

Les unités les plus couramment utilisées sont regroupées ci-dessous par nature de bien :

♦ terrains nus :

- terrains à bâtir :

- le mètre carré ;
- l'are (encore usité dans certaines régions) ;
- la charge foncière par mètre carré constructible ;

- terrains à usage agricole :

- l'hectare ;
- l'are ;
- le mètre carré pour certaines cultures spécialisées de faible étendue.

♦ Immeubles bâtis :

- maisons individuelles :

- mètre carré de superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO), terrain intégré ou non selon les cas ;
- mètre carré de surface utile (ou habitable). Cette unité est peu utilisée pour les maisons individuelles car son emploi exige que chaque immeuble dispose d'une superficie comparable de locaux annexes non retenus pour le décompte de la surface utile (garages, caves, sous-sols, etc.).

- appartements : le mètre carré de surface utile ou habitable. Il convient d'apporter une attention particulière au nombre de parkings ou de boxes vendus avec les appartements;

- immeubles de rapport : le mètre carré de superficie développée pondérée hors œuvre, terrain intégré.

Remarque.

Que l'évaluation s'effectue par les méthodes de comparaison directe ou indirecte, l'évaluateur se trouve généralement devant une fourchette de prix assez large. Il lui appartient alors d'interpréter les différences observées de façon à *dégager les valeurs dominantes, c'est-à-dire les valeurs auxquelles ou autour desquelles se réalisent la majorité des transactions*. Il convient pour y parvenir de prendre en compte non seulement l'influence des différents facteurs de la valeur sur les prix déclarés, mais aussi les circonstances propres à chaque affaire. Il en est ainsi du degré de sincérité qui peut être attaché au prix déclaré en considération par exemple :

- ◆ de la nature de l'acte (adjudication, cession entre parents à des degrés divers, etc...),
- ◆ ou de la personnalité de l'acquéreur (collectivités, établissements ou organismes publics ou para-publics).

En ce qui concerne les *adjudications*, il convient de noter que les prix obtenus peuvent être, soit anormalement élevés, soit anormalement bas en raison d'un intérêt de convenance propre à un adjudicataire ou, encore, du peu de publicité donnée à une affaire.

L'objectif de cette ultime analyse est de permettre *d'appliquer au bien à estimer la base unitaire la mieux adaptée à ses caractéristiques propres*. Dès lors que cette base est déterminée, la phase d'évaluation proprement dite présente peu de difficulté pratique.

Appréciation générale de la méthode.

Outre la nécessité d'être en présence d'un marché suffisamment actif pour permettre de dégager une valeur dominante pour un type de bien donné, la mise en œuvre de cette méthode est parfois délicate.

Toute la difficulté étant de déterminer le degré d'analogie des immeubles à comparer, le principal écueil de l'évaluation par comparaison est de conduire à des rapprochements artificiels, reposant sur une déformation des termes de référence, surtout lorsque, le marché immobilier étant peu abondant, les ventes significatives sont rares.

Le risque est donc grand d'étendre la comparaison à des biens présentant plus de différences que de ressemblances, à des biens éloignés dans l'espace, empruntés à des marchés locaux différents ou encore à des biens ayant fait l'objet de ventes trop éloignées dans le temps.

Des corrections et des réajustements sont alors indispensables. Ils peuvent donner lieu à des appréciations subjectives de l'évaluateur.

En effet, même parfaitement conduite, l'évaluation ne fournit pas toujours des bases suffisamment concordantes pour lever toute hésitation.

La méthode d'évaluation par le revenu

Elle consiste à *déterminer la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu qu'il procure à son propriétaire un coefficient de capitalisation* convenablement choisi.

Sa mise en œuvre exige :

- la connaissance du revenu de l'immeuble à évaluer ;
- la recherche du taux de capitalisation adapté au type de cet immeuble.

C'est la détermination de ce taux qui pose le plus de problèmes, car elle nécessite, d'une part, une étude de marché qui permettra d'apprécier la valeur des immeubles loués comparables et, d'autre part, la recherche du revenu de chacun de ces mêmes immeubles. Au surplus, les différents taux, obtenus en calculant le pourcentage des revenus par rapport à la valeur vénale des biens auxquels ils s'appliquent, sont susceptibles d'entrer dans une fourchette très large et dans laquelle il sera difficile de faire un choix pertinent.

Il faut, en effet, ne pas perdre de vue que le fait de retenir un taux de 4 % plutôt qu'un taux de 3 % entraîne une diminution du capital de 25 %. Or il est courant que l'écart entre les taux soit bien supérieur à un point.

Bien entendu, cette méthode ne peut être employée que pour évaluer des biens loués et, partant, elle ne permet d'aboutir qu'à des valeurs « immeubles occupés ».

Elle trouvera donc surtout à s'appliquer lorsqu'il s'agira d'évaluer des immeubles bâtis et, notamment, des immeubles de rapport.

La méthode d'évaluation d'après la valeur antérieure

Cette méthode dite également « évaluation par les origines de propriétés » consiste à *déterminer la valeur vénale actuelle d'un immeuble en partant d'un prix exprimé, ou d'une évaluation attribuée à cet immeuble à l'occasion d'une mutation ou dans un acte juridique antérieur.*

Ce prix ou cette évaluation est affecté d'un coefficient de réajustement destiné à exprimer l'évolution de la valeur de l'immeuble depuis la mutation ou l'acte pris pour référence.

Pour que cette méthode puisse être utilisée avec efficacité, il est nécessaire que *certaines conditions* se trouvent remplies :

- ♦ il faut, tout d'abord, que l'on ait pu relever, à diverses époques choisies comme époques de référence, un nombre suffisant de termes de comparaison susceptibles de faire ressortir une évolution des prix qui soit significative et, par suite, un coefficient valable de réajustement.

Cette méthode suppose donc un marché immobilier actif, mais, contrairement à la méthode par comparaison, elle n'exige pas que les termes de comparaison portent sur des immeubles d'une spécificité très proche de celle qui caractérise l'immeuble à évaluer : il suffit qu'ils concernent une grande catégorie de biens (maisons individuelles par exemple).

- ♦ par ailleurs, il est indispensable que l'immeuble à évaluer et les termes de comparaison retenus n'aient pas subi, depuis la vente d'origine, de transformations sensibles en ce qui concerne leurs caractéristiques physiques, juridiques ou économiques. C'est ainsi par exemple que les biens dont la situation locative, la constructibilité, la desserte par les transports en commun (phénomène très sensible en région Ile-de-France) auraient été modifiées, devraient être systématiquement écartés.

En l'absence de tout indice de référence fiable traduisant l'évolution des marchés fonciers locaux, cette méthode est actuellement peu utilisée par les experts privés et les juridictions.

Pour éviter les aléas inhérents à cette méthode, on ne doit pas manquer de prendre en compte, le cas échéant :

- les modifications, affectant la consistance ou l'usage du bien, intervenues depuis la dernière vente et susceptibles d'avoir une répercussion importante sur sa valeur ;
- éventuellement, l'insuffisance, par rapport au marché immobilier de l'époque, du prix antérieurement déclaré, sauf à prendre le risque d'aboutir à une évaluation elle-même minorée, quel que soit, par ailleurs, le soin apporté à la détermination du coefficient d'actualisation.

Ces deux dernières méthodes, peu fiables, ne doivent être utilisées qu'à défaut de termes de comparaison suffisamment nombreux et probants, la méthode d'évaluation par comparaison étant de loin la meilleure.