

Bernard de Polignac
Jean-Pierre Monceau
Xavier de Cussac
Pascal Lesieur

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Guide pratique

7^e édition

● Éditions
EYROLLES



B. de Polignac, J.-P. Monceau, X. de Cussac, P. Lesieur

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Guide pratique

Dans le domaine sensible de **l'évaluation des droits et des biens immobiliers**, ce **manuel professionnel**, désormais classique, permet de maîtriser l'ensemble des opérations d'expertise.

À jour des **récentes mesures législatives et fiscales**, cette nouvelle édition intègre notamment les lois ALUR (logement) et Pinel-Macron (bureaux et commerces), les conséquences de l'évolution de la politique agricole commune (PAC) ou encore l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), les auteurs y développant la pratique des normes professionnelles actualisées par la dernière version de la *Charte de l'expertise immobilière*.

Face à la financiarisation de l'immobilier, *au quantitative easing money*, aux mutations économiques et aux nouveaux comportements des acteurs, les auteurs proposent par exemple de nouvelles approches de détermination des **valeurs locatives**, des **droits au bail** et des **taux d'actualisation**. On verra aussi qu'ils y remettent en perspective les méthodes historiques en explicitant leur fondement et la pertinence de leur usage. Enfin, des développements particuliers sont consacrés aux **modèles économiques immobiliers émergents** (résidence spécialisée, défiscalisation, démembrement de propriété, etc.).

L'expert et la valeur – 1. Avertissement • 2. Réflexion sur la valeur des biens • 3. L'expert • 4. Généralités sur l'expertise immobilière • 5. L'expert face au contrôle de la valeur par l'administration fiscale • 6. Le contexte réglementaire • 7. Expertise immobilière et normes comptables IFRS • 8. L'organisation de la profession

Les facteurs de la valeur – 9. La situation • 10. Les facteurs physiques • 11. Les facteurs économiques et sociologiques • 12. Les facteurs juridiques • 13. Les facteurs fiscaux

Principes et méthodes d'estimation – 14. L'estimation par comparaison • 15. Les méthodes d'estimation par sol et constructions • 16. L'estimation par capitalisation du revenu • 17. L'estimation par actualisation des cash-flows • 18. Démembrement de la propriété et estimations • 19. L'estimation dans le cadre de l'expropriation • 20. Considérations générales sur les méthodes d'estimation

Application des méthodes à l'estimation des biens immobiliers urbains d'habitation – 21. Appartements • 22. Maisons individuelles • 23. Terrains à bâtir • 24. Immeubles de rapport mixtes

Estimations en matière commerciale – 25. L'évaluation des loyers commerciaux • 26. Murs de boutiques et centres commerciaux • 27. Bureaux, entrepôts, locaux d'activité et immeubles industriels • 28. Hôtels et immeubles d'hébergement collectif • 29. Droit au bail et indemnité d'éviction • 30. De l'évaluation du fonds de commerce à l'évaluation de l'entreprise

Estimation des immeubles ruraux – 31. Les facteurs de la valeur • 32. Méthodes d'estimation des exploitations agricoles • 33. Notions d'expertise forestière • 34. Châteaux et grandes propriétés d'agrément

La pratique de l'expertise immobilière – 35. Déroulement d'une opération d'expertise • 36. Outils de l'expert • 37. Exemples de rapports d'expertise

Annexes

Bernard de Polignac, ancien vice-président de Foncier Expertise et ancien expert près la cour d'appel de Paris a été professeur à l'ICH (aujourd'hui Institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier). **Jean-Pierre Monceau**, membre de l'Institut français de l'expertise immobilière, ancien professeur à l'ICH, est expert honoraire près la cour d'appel de Paris. **Xavier de Cussac**, ENSAE, responsable des expertises complexes à Foncier Expertise, est ancien expert près la cour d'appel de Versailles. Venu compléter l'équipe pour cette édition refondue, **Pascal Lesieur**, expert en estimations immobilières près la cour d'appel de Bordeaux, est professeur à l'INSEEC et à l'Institut de la construction et de l'habitat d'Aquitaine.

PUBLICS

Professionnels de l'immobilier (financiers et promoteurs)

Étudiants en master des filières de formation

à l'évaluation immobilière (dont le Cnam)

Propriétaires fonciers, gestionnaires de patrimoine, notaires, avocats, urbanistes, architectes, administrations, élus, assureurs.

www.editions-eyrolles.com

Histoire de la construction de la Gaule romaine à la Révolution française

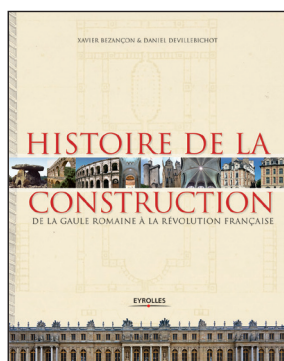
392 pages

Qu'a-t-on bâti en France, où, quand, comment, pourquoi ?

Qui construisait, avec quels *matériaux*, selon quelles *techniques* et quelles *méthodes* ?

En près de 400 pages grand format illustrées de plus de 700 images en couleurs et ponctuées de dizaines d'encadrés d'approfondissement des connaissances, cet ouvrage de référence nous raconte l'histoire de la construction en France. Des voies romaines jusqu'aux villes entières que l'Ancien régime nous a léguées, les auteurs nous révèlent comment furent édifiés d'innombrables bâtiments de toute nature et de toutes dimensions.

Ce récit chronologique est celui d'une incessante activité humaine – la construction – soutenue par les innovations les plus ingénieuses dont on pourra ainsi apprendre les origines et observer les nombreuses traces disséminées *partout autour de nous*.

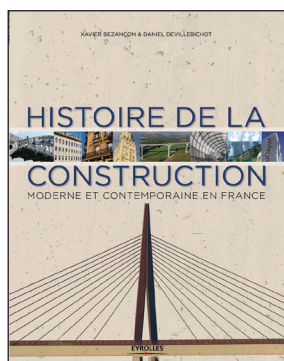


Histoire de la construction moderne et contemporaine en France

480 pages

Notre environnement actuel porte l'empreinte visible de ce qu'engendra la Révolution industrielle dans le secteur de la construction où les innovations furent nombreuses mais, parfois, aussi discrètes que déterminantes. Que l'on songe à la mise au point des ciments modernes et à la naissance de ce matériau qui allait caractériser la construction au XX^e siècle partout dans le monde : *le béton* ! Souvent associé à la construction métallique, le béton armé permettra ensuite d'édifier – parfois en un temps record – des ouvrages d'art, des locaux industriels et des bâtiments d'habitation ou de bureaux dont la taille et les capacités étaient inattendues.

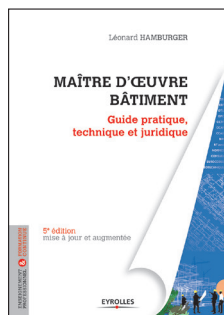
Villes nouvelles, tours de grande hauteur, ponts, viaducs, tunnels, barrages... sans oublier la *réhabilitation* des nombreux bâtiments hérités du passé et les innovations touchant au *développement durable* : l'inventaire est considérable ! Illustré de plus de 700 images et documents, ce grand livre nous invite à y effectuer un parcours guidé.



Spécialistes de la construction, les auteurs sont deux professionnels du secteur. Juriste, spécialiste des marchés publics, auteur de nombreux ouvrages parus notamment au Moniteur et aux Presses des Ponts et Chaussées, Xavier Bezançon fut le délégué général d'Entreprises générales de France (EGF-BTP), organisation de la Fédération française du bâtiment. Daniel Devillebichot, qui en fut le directeur technique après une carrière chez Bouygues, est aujourd'hui enseignant dans la filière universitaire de la construction.

La presse professionnelle
recommande le guide pratique,
technique et juridique de
Léonard Hamburger :
Maître d'œuvre bâtiment

« Découvrez cette véritable bible: enrichie, elle aborde les dernières nouveautés du monde de la construction et réunit **l'essentiel** de ce que les maîtres d'œuvre doivent savoir pour réussir une opération. » *Batiactu*



« **Complet**, polyvalent, un ouvrage à découvrir dès à présent pour se mettre à jour! » *BatiWeb*

« Ce manuel professionnel s'est imposé comme **la référence** dans son domaine en étant adopté aussi bien dans les écoles d'architecture que dans les écoles d'ingénieurs de la construction. » *Architecture durable*

« Les enjeux environnementaux et la mutation des pratiques de construction vers la modélisation sont **les deux révolutions** sur lesquelles s'appuie l'auteur. » *Forum Chantiers*

« Répond à un grand nombre de questions pratiques et juridiques sous un **angle métier**. » *Bardage Info*

« Un des objectifs de cet ouvrage est de faciliter aux maîtres d'œuvre **l'accès aux textes réglementaires** qui les concernent, tant pour la conception que pour la réalisation des bâtiments. Il traite aussi bien les relations contractuelles avec le maître d'ouvrage que les règles de sécurité incendie, de la réglementation ERP ou des diagnostics techniques. » *Le Moniteur*

« Offrez à votre architecte préféré la **bible** de Léonard Hamburger: cet auteur sait tout sur la partie maîtrise d'œuvre de notre métier, de la mise au point des honoraires en équipe aux commissions finales de sécurité en passant par les négociations avec un bureau de contrôle ou une entreprise difficile, ou même les certifications environnementales, l'OPC, la synthèse, etc. » *Le 308 (CROA Aquitaine)*

Également aux éditions Eyrolles

Profession Architecte

Sous la direction d'Isabelle Chesneau
Préface d'Édouard François.
Épilogue de Patrick Bouchain

« Une nouvelle bible. Destiné aux professionnels de secteur de la maîtrise d'œuvre architecturale et urbaine, ce manuel de synthèse "conçu pour l'action" aborde tous les aspects du métier. » *AMC, mars 2018*



Expertise immobilière

Chez le même éditeur (extrait du catalogue)

Architecture

Michel Possompès, *La fabrication du projet. Méthode destinée aux étudiants des écoles d'architecture*, 2^e éd., 384 p., 2016

– *Mes clients et moi : un architecte raconte. Récits*, 320 p., 2018

Alain Billard, *De la construction à l'architecture*

– *Les structures-poids*, 604 p., 2015

– *Les structures en portiques*, 252 p., 2016

– *Les structures de hautes performances*, 400 p., 2016

Grégoire Bignier, *Architecture & écologie : comment partager le monde habité*, 2^e éd., 216 p., 2015

– *Architecture & économie : ce que l'architecture fait à l'économie circulaire*, 160 p., 2018

Christophe Olivier & Avril Colleu, *12 solutions bioclimatiques pour l'habitat. Construire ou rénover : climat et besoins énergétiques*, 232 p., 2016

Manuels professionnels

Jean-Paul Roy & Jean-Luc Blin-Lacroix, *Le dictionnaire professionnel du BTP*, 3^e éd., 828 p., 2011

Vincent Borie, *La médiation à l'usage des professionnels de la construction*, 136 p., 2017

Gérald Pinchera, *Passation et gestion des marchés privés de travaux. Guide pratique*, 104 p., 2017

Jean-Louis Sablon, *Défauts de construction : que faire ? Guide juridique et pratique*, 144 p., 2016

Manuels de formation initiale

Marie Fondacci Guillarmé, *Maîtriser les techniques de l'immobilier. Transaction immobilière, gestion locative, gestion de copropriété*, 3^e éd., 272 p., 2017

Yves Widloecher & David Cusant, *Manuel de l'étude de prix, Entreprises du BTP. Contexte, cours, études de cas, exercices résolus*, 4^e éd., 224 p., 2018

– *Descriptifs et CCTP de projets de construction. Manuel pour comprendre, analyser organiser et décrire*, 2^e éd., 224 p., 2018

– *Manuel d'analyse d'un dossier de bâtiment. Initiation, décodage, contexte, études de cas*, 2^e éd., 276 p., 2018

Jean-Pierre Gousset, *Avant-métré. Terrassement, VRD & gros-œuvre : principes, ouvrages élémentaires ; études de cas, applications*, 264 p., 2016

Série « Technique des dessins du bâtiment »

– *Dessin technique et lecture de plan. Principes; exercices*, 2^e éd., 288 p., 2013

– *Plans topographiques, plans d'architecte, permis de construire et RT 2012. Détails de construction*, 280 p., 2014

Gérard Calvat, *Initiation au dessin de bâtiment, avec 23 exercices d'application corrigés*, 186 p., 2015

...et des dizaines d'autres livres de BTP, de génie civil,
de construction et d'architecture sur

www.editions-eyrolles.com

Bernard de Polignac
Jean-Pierre Monceau
Xavier de Cussac
Pascal Lesieur

Expertise immobilière

Guide pratique

7^e édition

ÉDITIONS EYROLLES
61, bd Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, microfilmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) – 20, rue des Grands-Augustins – 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2000, 2002, 2005, 2007, 2010, 2013
© Éditions Eyrolles, 2019 pour la présente édition
ISBN : 978-2-212-67423-1

Sommaire

Avertissement	1
PARTIE 1. L'expert et la valeur	
CHAPITRE 1. Réflexions sur la valeur des biens.....	5
CHAPITRE 2. L'expert.....	15
CHAPITRE 3. Généralités sur l'expertise immobilière	25
CHAPITRE 4. L'expert face au contrôle de la valeur par l'administration fiscale ...	31
CHAPITRE 5. Le contexte réglementaire	35
CHAPITRE 6. Expertise immobilière et normes comptables IFRS	51
CHAPITRE 7. L'organisation de la profession	67
PARTIE 2. Les facteurs de la valeur	
CHAPITRE 8. La situation	73
CHAPITRE 9. Les facteurs physiques de la valeur.....	83
CHAPITRE 10. Les facteurs économiques et sociologiques de la valeur.....	99
CHAPITRE 11. Les facteurs juridiques de la valeur	111
CHAPITRE 12. Les facteurs fiscaux de la valeur	139
PARTIE 3. Principes et méthodes d'estimation	
CHAPITRE 13. L'estimation par comparaison	147
CHAPITRE 14. Les méthodes d'estimation par sol et constructions.....	157
CHAPITRE 15. L'estimation par capitalisation du revenu.....	165
CHAPITRE 16. L'estimation par actualisation des <i>cash-flows</i>	175
CHAPITRE 17. Démembrements de la propriété et estimations.....	189
CHAPITRE 18. L'estimation dans le cadre de l'expropriation.....	199
CHAPITRE 19. Considérations générales sur les méthodes d'estimation	207
PARTIE 4. Application des méthodes à l'estimation des biens immobiliers urbains d'habitation	
CHAPITRE 20. L'estimation des appartements.....	217
CHAPITRE 21. L'estimation des maisons individuelles.....	225
CHAPITRE 22. L'estimation des terrains à bâtir.....	233
CHAPITRE 23. L'estimation des immeubles de rapport mixtes.....	245

PARTIE 5. Estimations en matière commerciale

CHAPITRE 24. L'évaluation des loyers commerciaux.....	265
CHAPITRE 25. L'estimation des murs de boutiques et des centres commerciaux	277
CHAPITRE 26. L'estimation des bureaux, entrepôts, locaux d'activité et immeubles industriels.....	287
CHAPITRE 27. L'estimation des hôtels et des immeubles d'hébergement collectif.....	301
CHAPITRE 28. Droit au bail et indemnité d'éviction.....	313
CHAPITRE 29. De l'évaluation du fonds de commerce à l'évaluation de l'entreprise	323

PARTIE 6. L'estimation des immeubles ruraux

CHAPITRE 30. Les facteurs de la valeur des immeubles ruraux.....	335
CHAPITRE 31. Les méthodes d'estimation des exploitations agricoles.....	351
CHAPITRE 32. Notions d'expertise forestière	363
CHAPITRE 33. L'estimation des châteaux et grandes propriétés d'agrément	373

PARTIE 7. La pratique de l'expertise immobilière

CHAPITRE 34. Le déroulement d'une opération d'expertise.....	385
CHAPITRE 35. Les outils de l'expert.....	397
CHAPITRE 36. Exemples de rapports d'expertise.....	405

PARTIE 8. Annexes

ANNEXE 1. Sigles et acronymes	441
ANNEXE 2. Bibliographie	445
ANNEXE 3. Sites informatiques utiles.....	447
ANNEXE 4. Le pouvoir d'achat du franc et de l'euro de 1901 à 2017	449
ANNEXE 5. Table de mortalité des années 2013-2015.....	451
ANNEXE 6. Valeur de quelques fonds de commerce selon les barèmes professionnels et la jurisprudence.....	455
ANNEXE 7. Estimation des immeubles de rapport par compte à rebours : calcul de la TVA sur marge.....	457
ANNEXE 8. Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne	461

Table des matières

Avertissement	1
---------------------	---

PARTIE 1

L'expert et la valeur

CHAPITRE 1. Réflexions sur la valeur des biens	5
1. Définition de la valeur	5
1.1. Rappel historique.....	5
1.2. Définition	6
2. Notion de valeur en matière immobilière.....	6
2.1. Spécificité des biens immobiliers.....	6
2.2. Valeur vénale (ou valeur de marché).....	7
3. Relativité de la notion de valeur	9
3.1. Relativité dans le temps.....	9
3.2. Relativité dans l'espace.....	9
3.3. Ne pas confondre valeur vénale et opportunité d'acheter ou de vendre.....	10
4. Autres concepts de valeur	10
4.1. Valeur en poursuite d'usage.....	10
4.2. Coût de remplacement brut.....	11
4.3. Coût de remplacement net.....	11
4.4. Valeur d'apport.....	11
4.5. Prix de convenance	11
4.6. Valeur de vente forcée	11
4.7. Valeur à neuf.....	12
4.8. Valeur d'assurance.....	12
4.9. Valeur hypothécaire	12
4.10. Juste valeur	12

5. Valeur locative et loyer	13
5.1. Valeur locative de marché	13
5.2. Valeur locative réglementée.....	13
5.2.1. Dans le cadre de la loi du 1 ^{er} septembre 1948.....	13
5.2.2. Dans le cadre du secteur privé conventionné.....	14
5.2.3. Dans le cadre des baux commerciaux régis par le Code du commerce....	14
 CHAPITRE 2. L'expert	 15
1. Définition.....	15
2. Formation	16
2.1. Ce que doit être l'expert.....	16
2.1.1. Un technicien	16
2.1.2. Un économiste	16
2.1.3. Un juriste.....	16
2.1.4. Un fiscaliste	17
2.2. Comment devenir expert ?	17
3. Qualités d'un bon expert	18
3.1. La compétence.....	18
3.2. L'intégrité	18
3.3. La conscience professionnelle.....	18
3.4. L'humilité	18
3.5. Le bon sens.....	18
4. La déontologie.....	19
5. Responsabilité de l'expert.....	19
5.1. Principes généraux	19
5.2. Responsabilité de l'expert judiciaire	20
5.2.1. Non-respect de la procédure	20
5.2.2. Responsabilité pénale.....	20
5.2.3. Responsabilité civile	20
5.3. Responsabilité de l'expert amiable.....	21
5.4. Assurances de l'expert	22
5.5. Précautions générales à prendre.....	22
 CHAPITRE 3. Généralités sur l'expertise immobilière.....	 25
1. Cas où il peut être fait appel à un expert.....	25
2. Types d'interventions de l'expert	26
2.1. Évaluation immobilière ou expertise immobilière.....	26
2.2. Actualisation d'une expertise antérieure	27
2.3. Avis sur dossier ou révision sur dossier	27

2.4.	Contrôle de cohérence d'une expertise	27
2.5.	Revue ou certification des conclusions d'une expertise initiale d'un tiers	27
2.6.	Audit immobilier (en anglais : <i>due diligence</i>)	27
2.7.	Études diverses.....	27
2.8.	Expertise conjointe avec rapport commun	28
3.	Précision d'une expertise	28
3.1.	Est-il facile ou difficile d'estimer un immeuble ?	28
3.2.	L'expertise n'est pas une science exacte	28
CHAPITRE 4. L'expert face au contrôle de la valeur par l'administration fiscale		31
1.	La notion de valeur en matière fiscale	31
2.	La méthode d'approche.....	32
3.	La procédure d'imposition : le redressement.....	33
3.1.	Le déroulement de la procédure.....	33
3.2.	La place de l'expertise dans la procédure	34
4.	La dissimulation	34
CHAPITRE 5. Le contexte réglementaire.....		35
1.	La Charte de l'expertise en évaluation immobilière.....	35
1.1.	Conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluation immobilière....	36
1.2.	Méthodologie d'évaluation.....	36
1.3.	Missions et diligences.....	36
1.4.	Principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière	37
1.5.	Comité de suivi de la Charte.....	37
1.6.	Incidence des normes techniques de développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière.....	37
2.	Le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne	38
3.	Règles comptables et évaluation des immeubles	38
4.	Expertises pour les entreprises d'assurances	39
5.	Expertise pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)	40

6. Expertises pour les organismes de placement collectif immobilier (OPCI).....	42
6.1. Nomination des évaluateurs.....	42
6.2. Contrat d'expertise	42
6.3. Mission des évaluateurs.....	43
6.4. Méthodes d'évaluation.....	43
6.5. Rendu des travaux d'évaluation.....	44
6.6. Responsabilité des évaluateurs.....	44
7. Expertises pour les banques et établissements financiers.....	45
7.1. Sociétés de crédit foncier et obligations foncières	45
7.2. Garanties hypothécaires et ratio de solvabilité des établissements de crédit.	47
7.3. Expertises pour recouvrement de créances.....	47
7.4. Expertises pour fixer le niveau du provisionnement des banques et établissements de crédit.....	48
8. L'expertise judiciaire.....	49

CHAPITRE 6. Expertise immobilière et normes comptables IFRS

1. Présentation générale	51
2. L'estimation des immeubles de placement : la norme IAS 40	52
2.1. Évaluation initiale.....	53
2.2. Évaluations ultérieures	53
2.2.1. <i>Modèle de la juste valeur</i>	53
2.2.2. <i>Modèle du coût</i>	55
3. L'estimation des immobilisations corporelles : la norme IAS 16	55
3.1. Évaluation initiale.....	56
3.2. Évaluations postérieures.....	57
3.2.1. <i>Le traitement de référence : la comptabilisation des composants à leur coût</i>	57
3.2.2. <i>L'autre traitement autorisé : la juste valeur d'un immeuble d'exploitation</i>	62
4. L'estimation des contrats de location : la norme IAS 17	63
4.1. Locations simples.....	63
4.2. Locations-financements	63
4.3. Interventions de l'expert	64
5. L'estimation des stocks : la norme IAS 2.....	64
6. Récapitulation des missions possibles d'un expert.....	65

CHAPITRE 7. L'organisation de la profession	67
1. La protection du titre d'expert	67
1.1. Experts judiciaires	67
1.2. Experts fonciers et agricoles, experts forestiers	68
1.3. L'expertise immobilière : un métier en voie de réglementation	68
2. L'expert français dans son environnement international	68
2.1. La Fédération hypothécaire européenne	68
2.2. TEGoVA et les normes européennes d'expertise immobilière	69
2.3. Les <i>Chartered surveyors</i>	69

PARTIE 2

Les facteurs de la valeur

CHAPITRE 8. La situation	73
1. Le phénomène urbain et la rente foncière	73
1.1. La croissance urbaine	73
1.1.1. Généralités : le phénomène urbain	73
1.1.2. L'exemple de Paris et de son agglomération	74
1.2. La spécificité du marché foncier	76
1.2.1. Les intervenants	76
1.2.2. La formation des prix et la rente foncière	77
1.2.3. L'articulation avec le marché immobilier	78
2. Le site	79
2.1. Le quartier	80
2.1.1. Les équipements et services collectifs	80
2.1.2. Les caractéristiques du tissu urbain	80
2.2. Le voisinage	80
2.2.1. Pour l'immobilier résidentiel	81
2.2.2. Pour l'immobilier professionnel	81
CHAPITRE 9. Les facteurs physiques de la valeur	83
1. Le terrain	83
1.1. La configuration	83
1.2. Le relief	84
1.3. Le sous-sol	84
1.3.1. La nature du sous-sol au regard de sa capacité à accueillir une construction	84
1.3.2. Les risques naturels et technologiques	85

1.3.3.	<i>L'impact des sites pouvant présenter des vestiges archéologiques.....</i>	85
1.3.4.	<i>La qualité agronomique</i>	86
1.4.	Les éléments d'équipement	86
1.5.	L'encombrement	87
1.6.	Charge foncière et ventilation terrain/constructions	87
2.	Les constructions.....	88
2.1.	Architecture et gros œuvre	88
2.1.1.	<i>Les fondations.....</i>	89
2.1.2.	<i>Le système porteur et le remplissage.....</i>	89
2.1.3.	<i>Les charpentes et couvertures</i>	89
2.2.	Le second œuvre	91
2.2.1.	<i>Le cloisonnement</i>	91
2.2.2.	<i>Les sols</i>	91
2.2.3.	<i>La menuiserie et la vitrerie</i>	91
2.3.	Les équipements	92
2.4.	Le diagnostic technique	93
2.4.1.	<i>La solidité de l'édifice</i>	93
2.4.2.	<i>Les défauts d'étanchéité.....</i>	93
2.4.3.	<i>Les diagnostics techniques en cas de vente ou de location</i>	93
2.4.4.	<i>L'extension des diagnostics techniques à l'ensemble des copropriétés.....</i>	95
2.5.	L'appréciation du coût de construction	95
2.5.1.	<i>La connaissance des coûts de construction</i>	95
2.5.2.	<i>Les indices</i>	96
2.6.	Les travaux et leur incidence sur la valeur vénale	96
2.7.	Amortissement et vétusté	97
2.8.	Obsolescence et décote pour immobilisation.....	98
 CHAPITRE 10. Les facteurs économiques et sociologiques		
	de la valeur	99
1.	Le fondement économique de la valeur	99
1.1.	La spécificité du bien immobilier	99
1.2.	Utilité et rentabilité.....	100
2.	Politique monétaire et valeur	100
2.1.	Généralités.....	100
2.2.	Monnaie et théories économiques	101
2.2.1.	<i>La théorie quantitative de la monnaie.....</i>	101
2.2.2.	<i>L'approche néokeynésienne</i>	102
2.2.3.	<i>Le néolibéralisme</i>	102
2.2.4.	<i>Taux d'intérêt et inflation.....</i>	102
3.	Le fonctionnement du marché	105
3.1.	L'approche théorique	105
3.2.	Les caractéristiques du marché immobilier	105

3.3.	Le comportement des acteurs.....	106
3.3.1.	<i>Les utilisateurs</i>	106
3.3.2.	<i>Les investisseurs</i>	107
3.3.3.	<i>Le rôle des pouvoirs publics</i>	107
3.4.	Le cycle immobilier	108
4.	Le contexte local	108
4.1.	Les facteurs locaux	108
4.2.	Le marché résidentiel	109
CHAPITRE 11. Les facteurs juridiques de la valeur		111
1.	Droit de propriété	111
1.1.	Définition.....	111
1.2.	Évolution conceptuelle.....	111
2.	Réglementation d'urbanisme	112
2.1.	Objectifs et principales interventions législatives	112
2.2.	Dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble du territoire français en l'absence de documents d'urbanisme	114
2.3.	Particularités de l'urbanisme réglementaire de la région Île-de-France	115
2.4.	Fiscalité de l'urbanisme spécifique à l'Île-de-France.....	116
2.5.	Zones franches urbaines (ZFU) – territoires entrepreneurs.....	116
3.	Servitudes de droit public	117
3.1.	Distinction entre servitude administrative et servitude de droit privé	117
3.2.	Servitudes d'urbanisme ayant un impact majeur sur la valorisation des immeubles	118
3.2.1.	<i>Classement des terrains au regard des règles des documents d'urbanisme</i>	118
3.2.2.	<i>Servitudes d'utilité publique (SUP)</i>	118
3.2.3.	<i>Emplacements réservés</i>	118
3.2.4.	<i>Espaces boisés</i>	119
3.2.5.	<i>Servitudes d'urbanisme issues des lois SRU, UH et ENL (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme)</i>	119
4.	Documents d'urbanisme	120
4.1.	Documents d'urbanisme simplifiés : les cartes communales	120
4.2.	POS et PLU.....	120
4.3.	Règles supracommunales d'aménagement : les schémas de cohérence territoriale (SCOT).....	122
5.	Fiscalité de l'urbanisme	122
6.	Urbanisme opérationnel et restrictions au droit de disposer	123
6.1.	Droit de préemption urbain (DPU)	123
6.2.	Zones d'aménagements différés (ZAD)	124

6.3.	Zones de risques	124
6.4.	Zones d'aménagement concerté (ZAC).....	125
6.5.	Lotissements.....	125
6.6.	Divisions foncières et modification du régime des certificats d'urbanisme ..	126
7.	Législation des loyers d'habitation.....	127
7.1.	Introduction : la diversité de la réglementation	127
7.2.	Régime de la loi du 1 ^{er} septembre 1948	128
7.3.	Régime locatif de la loi du 6 juillet 1989.....	130
7.3.1.	<i>Généralités</i>	130
7.3.2.	<i>Fixation du loyer</i>	130
7.4.	Locations en meublé.....	132
7.5.	Facteurs de variation de la valeur locative.....	133
7.6.	Loyers conventionnés.....	134
7.7.	Droit de préemption du locataire (art. 15-II de la loi de juillet 1989)	134
7.8.	Conclusion	135
8.	Aperçu sur les éléments techniques du règlement de copropriété.....	135
8.1.	Généralités.....	135
8.2.	Règlement de copropriété et état descriptif de division.....	136
8.3.	Calcul des tantièmes de copropriété et des charges générales	137
8.4.	Calcul des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs	138
8.5.	Calcul de la répartition des charges relatives aux travaux d'amélioration.....	138
CHAPITRE 12.	Les facteurs fiscaux de la valeur	139
1.	Les prélèvements fiscaux applicables à l'immobilier	139
1.1.	Fiscalité lors de l'acquisition.....	139
1.2.	Fiscalité lors de la détention	140
1.3.	Fiscalité lors de la vente.....	141
2.	Quelques exemples d'incidence de la fiscalité sur le fonctionnement des marchés.....	142
2.1.	Les incitations à l'accession à la propriété.....	142
2.2.	Les incitations en faveur de l'investissement locatif.....	142
2.3.	La fiscalité des revenus immobiliers.....	143
2.4.	Autres mesures fiscales actuellement en vigueur	143

PARTIE 3

Principes et méthodes d'estimation

CHAPITRE 13. L'estimation par comparaison	147
1. Principe	147
2. Les unités de mesure	148
2.1. Un cas simple déjà complexe : quelle unité de mesure retenir pour l'estimation d'un appartement ?	148
2.2. La pondération en valeur vénale	149
2.2.1. Principe de la pondération	149
2.2.2. La pratique de la pondération	149
2.3. Les annexes séparées : pondération ou estimation distincte ?	150
2.4. Ne pas confondre la pondération en valeur vénale avec d'autres types de pondération	150
2.5. Les unités de mesure couramment utilisées en expertise immobilière	150
2.5.1. Unités de surface brute	151
2.5.2. Unités de surface pondérée	151
2.5.3. Autres unités de mesure	151
3. Détermination de la valeur unitaire	152
3.1. L'hétérogénéité des marchés immobiliers ne permet pas de définir à chaque instant un « cours » applicable	152
3.2. L'analyse comparative	152
3.3. De l'analyse multicritère à l'approche hédonique de la valeur	153
4. Avantages et inconvénients de la méthode d'estimation par comparaison	155
4.1. Le principal avantage : la méthode est en prise directe avec le marché	155
4.2. Inconvénients et limites	155
CHAPITRE 14. Les méthodes d'estimation par sol et constructions	157
1. Formulation mathématique	157
2. Le terrain	158
2.1. Estimation par comparaison du terrain nu et libre	158
2.2. Abattement pour occupation	158
3. Les constructions	159

4. La méthode comparative d'estimation par sol et constructions	159
4.1. Valeur du sol.....	159
4.2. Valeur des constructions	160
4.3. Analyse des points de comparaison	160
4.4. Estimation de l'immeuble	161
5. Estimation par le coût de remplacement.....	161
5.1. Principe de la méthode	161
5.2. Valeur du terrain.....	162
5.3. Valeur des constructions	162
5.3.1. <i>Coût de reconstruction à neuf</i>	162
5.3.2. <i>Abattement pour vétusté</i>	162
5.3.3. <i>Obsolescence et inadaptation au marché</i>	163
5.4. Avantages et inconvénients de la méthode.....	163

CHAPITRE 15. L'estimation par capitalisation du revenu..... 165

1. Définitions	165
1.1. Taux de capitalisation brut et taux de capitalisation net	165
1.2. Taux de rendement brut et taux de rendement net.....	166
2. La pratique de la méthode	167
2.1. Détermination du revenu R	167
2.2. Détermination du taux t	168
2.2.1. <i>Taux brut ou taux net</i>	168
2.2.2. <i>Taux de capitalisation ou taux de rendement</i>	169
2.2.3. <i>Le taux se détermine par comparaison</i>	169
2.2.4. <i>Facteurs de variation des taux</i>	169
2.3. Application de la méthode lorsque le revenu n'est pas au niveau de marché.....	170
2.4. Corrections éventuelles du résultat.....	171
2.5. Types de biens pouvant être estimés par capitalisation.....	172
3. Avantages et inconvénients.....	173
3.1. Le principal avantage : la simplicité.....	173
3.2. Limites ou faiblesses de la méthode.....	173

CHAPITRE 16. L'estimation par actualisation des *cash-flows* 175

1. Principe de la méthode.....	175
2. Estimation des différentes variables	176
2.1. Durée de détention	176
2.2. Revenus nets.....	177
2.2.1. <i>Définition des revenus à retenir</i>	177
2.2.2. <i>Projection des revenus nets</i>	177

2.3.	Valeur nette de revente.....	178
2.3.1.	<i>Par capitalisation des revenus, en anticipant le taux exigé par le futur acquéreur</i>	178
2.3.2.	<i>Par estimation de la plus ou moins-value à attendre</i>	179
2.4.	Taux d'actualisation	179
2.4.1.	<i>Considérations générales</i>	179
2.4.2.	<i>La notion de prime de risque</i>	181
2.4.3.	<i>Conclusion</i>	183
3.	Réalisation pratique d'une estimation.....	184
3.1.	Description de l'immeuble et choix des hypothèses.....	184
3.1.1.	<i>Première étape : vérification des données</i>	184
3.1.2.	<i>Deuxième étape : projection des données</i>	184
3.2.	Résultats	185
3.2.1.	<i>Scénario central</i>	185
3.2.2.	<i>Autres scénarios envisageables.....</i>	186
3.2.3.	<i>Commentaires</i>	186
3.2.4.	<i>Tableaux des calculs</i>	187
 CHAPITRE 17. Démembrements de la propriété et estimations		
		189
1.	Usufruit et nue-propriété	189
1.1.	Le contexte juridique	189
1.2.	L'évaluation de l'usufruit.....	190
1.2.1.	<i>Évaluation fiscale.....</i>	190
1.2.2.	<i>Les approches mathématiques.....</i>	190
1.3.	L'évaluation de la nue-propriété	192
2.	La rente viagère	193
2.1.	Le contexte juridique	193
2.2.	Le calcul de la rente	193
2.3.	Le cas particulier du droit d'usage et d'habitation	193
3.	Les baux de longue durée	194
3.1.	Les principaux contrats	194
3.2.	Les méthodes d'évaluation en cas de bail à construction.....	195
3.2.1.	<i>Détermination de la valeur vénale d'un terrain grevé d'un bail à construction</i>	195
3.2.2.	<i>Détermination du loyer du terrain à l'origine.....</i>	196
3.2.3.	<i>Détermination de la valeur du droit au bail.....</i>	197
4.	L'indivision et les parts de sociétés civiles immobilières	197
4.1.	Principes d'évaluation des parts indivises.....	197
4.2.	Principes d'évaluation des parts de sociétés civiles immobilières	198

CHAPITRE 18. L'estimation dans le cadre de l'expropriation..... 199

1. Les grandes phases de la procédure d'expropriation	199
1.1. Le cadre de l'expropriation : l'utilité publique	199
1.2. La phase administrative.....	200
1.3. La phase judiciaire	201
2. Les principes d'indemnisation	201
2.1. La réparation du préjudice	201
2.2. Les règles de calcul de l'indemnité.....	202
2.2.1. <i>Date, consistance et usage effectif</i>	202
2.2.2. <i>Incidences des accords amiables</i>	202
2.2.3. <i>Incidences des déclarations fiscales souscrites</i>	203
2.2.4. <i>La prise en compte de l'origine de propriété récente</i>	203
2.2.5. <i>La règle de récupération de la plus-value</i>	203
2.3. Le cas particulier des terrains à bâtir et du tréfonds.....	203
2.3.1. <i>Les terrains à bâtir</i>	203
2.3.2. <i>Le tréfonds</i>	204
3. Les indemnités accessoires	205
3.1. L'indemnité de remploi.....	205
3.2. Indemnités diverses.....	205
3.3. Indemnités dues aux locataires	205
3.3.1. <i>Locaux d'habitation</i>	205
3.3.2. <i>Terrains de culture</i>	205
3.3.3. <i>Locaux commerciaux</i>	206

CHAPITRE 19. Considérations générales sur les méthodes d'estimation 207

1. Les méthodes d'estimation spécifiques à certains types de biens	207
1.1. Estimation des terrains à bâtir par compte à rebours	207
1.2. Estimation à partir du bilan financier prévisionnel d'un marchand de biens	208
1.3. Méthodes dites professionnelles	208
2. Estimation par actualisation des valeurs antérieures.....	208
2.1. Principe	208
2.2. Limites	208
3. Estimation des immeubles en développement	209
4. Du bon usage des méthodes d'estimation.....	209
4.1. Les méthodes d'estimation sont simples ; leur application judicieuse l'est beaucoup moins.....	209

4.2.	Le fondement économique de chaque méthode d'estimation trace les limites de son utilisation	210
4.2.1.	<i>Estimation par comparaison</i>	210
4.2.2.	<i>Estimation par sol et constructions</i>	211
4.2.3.	<i>Estimation par capitalisation du revenu</i>	211
4.2.4.	<i>Estimation par actualisation des cash-flows</i>	212
4.3.	Est-ce que deux méthodes valent mieux qu'une ?	212
4.4.	Un bien peut-il avoir deux valeurs ?	213
4.5.	C'est la compétence de l'expert qui fait la qualité de l'expertise	213

PARTIE 4

Application des méthodes à l'estimation des biens immobiliers urbains d'habitation

CHAPITRE 20.	L'estimation des appartements	217
1.	Facteurs de la valeur	217
1.1.	Facteurs liés à l'immeuble	217
1.1.1.	<i>Situation</i>	217
1.1.2.	<i>Qualité de la construction</i>	218
1.1.3.	<i>Facteurs juridiques</i>	218
1.2.	Facteurs liés à l'appartement	218
1.2.1.	<i>Surface</i>	218
1.2.2.	<i>Annexes</i>	218
1.2.3.	<i>Distribution</i>	219
1.2.4.	<i>Confort</i>	219
1.2.5.	<i>État</i>	219
1.2.6.	<i>Étage</i>	219
1.2.7.	<i>Montant des charges</i>	219
1.3.	Facteurs économiques	220
1.4.	Pour les appartements loués : les conditions d'occupation	220
2.	Définition des unités de mesure pour l'estimation par comparaison	221
2.1.	Surface habitable	221
2.2.	Surface utile pondérée (SUP)	221
3.	Estimation des appartements libres	222
3.1.	Estimation par comparaison au mètre carré habitable ou utile pondéré	222
3.2.	Estimation des annexes séparées	223
4.	Estimation des appartements loués	223
4.1.	Estimation par comparaison avec d'autres appartements loués	223
4.2.	Estimation à partir de la valeur libre	224
4.3.	Estimation par capitalisation du revenu	224

CHAPITRE 21. L'estimation des maisons individuelles..... 225

1. Les facteurs de la valeur.....	225
1.1. Situation.....	225
1.2. Facteurs liés au terrain.....	226
1.2.1. <i>Urbanisme</i>	226
1.2.2. <i>Surface</i>	226
1.2.3. <i>Façade, configuration, accès, aménagement</i>	226
1.2.4. <i>Valeur de récupération foncière</i>	226
1.3. Facteurs liés aux constructions	227
1.3.1. <i>Implantation de la maison</i>	227
1.3.2. <i>Qualité technique et architecturale</i>	227
1.3.3. <i>Distribution, élévation</i>	227
1.3.4. <i>Annexes</i>	228
2. Unités de mesure.....	228
2.1. Liste des unités de mesure utilisables	228
2.1.1. <i>Mètre carré habitable</i>	228
2.1.2. <i>Mètre carré utile pondéré (m^2 UP)</i>	228
2.1.3. <i>Mètre carré développé hors œuvre pondéré (m^2 DHOP)</i>	228
2.1.4. <i>Pièce ou pièce principale</i>	229
2.2. Relation entre surface habitable (ou utile pondérée) et surface développée hors œuvre pondérée.....	229
2.3. Exemples de coefficients de pondération	229
3. Méthodes d'estimation	230
3.1. Estimation par comparaison, terrain intégré	230
3.2. Estimation par comparaison, terrain non intégré	230
3.3. Estimation des maisons louées par capitalisation du revenu.....	231

CHAPITRE 22. L'estimation des terrains à bâtir..... 233

1. Définition d'un terrain à bâtir.....	233
1.1. Au sens courant	233
1.2. Au sens du Code de l'expropriation	233
2. Facteurs de la valeur des terrains à bâtir.....	234
2.1. Particularités du marché des terrains à bâtir	234
2.2. Le fondement juridique de la valeur : la constructibilité.....	235
3. Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison individuelle	235
3.1. Estimation par comparaison au lot.....	235
3.2. Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute.....	235
3.3. Estimation par zones de valeurs décroissantes.....	236

4. Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'un immeuble collectif d'habitation et pour l'immobilier d'entreprise.....	238
4.1. Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute.....	239
4.2. Estimation par la charge foncière.....	239
4.2.1. Définition de la charge foncière.....	239
4.2.2. Charge foncière appréciée par comparaison directe.....	240
4.2.3. Charge foncière appréciée en pourcentage du prix de vente du produit fini.....	241
4.2.4. Charge foncière calculée par compte à rebours.....	241
4.2.5. Passage de la charge foncière à l'estimation du terrain.....	243
 CHAPITRE 23. L'estimation des immeubles de rapport mixtes..	245
1. Facteurs de la valeur.....	245
1.1. Situation.....	245
1.2. Caractéristiques techniques de l'immeuble.....	246
1.3. Situation locative.....	246
1.4. Les droits de préemption des locataires.....	247
1.5. Facteurs économiques : le marché des immeubles de rapport.....	248
2. Estimation en bloc des immeubles de rapport.....	249
2.1. Estimation par capitalisation du revenu.....	249
2.1.1. Approche globale.....	249
2.1.2. Application de taux de capitalisation catégoriels.....	250
2.2. Estimation par actualisation des <i>cash-flows</i>	250
2.3. Estimation par comparaison.....	251
2.3.1. Comparaison au mètre carré développé hors œuvre pondéré, terrain intégré.....	251
2.3.2. Comparaison au mètre carré habitable ou utile pondéré.....	251
2.4. Estimation par compte à rebours.....	252
3. Estimation lot par lot des immeubles de rapport.....	253
3.1. Les préalables juridiques.....	254
3.1.1. Il y a des mises en copropriété interdites.....	254
3.1.2. L'obligation d'un diagnostic technique de l'immeuble et des locaux.....	254
3.1.3. L'établissement d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.....	255
3.2. Estimation lot par lot dans le cadre d'un partage successoral.....	255
3.3. Estimation lot par lot dans une opération de valorisation immobilière par un professionnel.....	257
3.3.1. Étude technique.....	257
3.3.2. Élaboration d'une grille des prix de vente.....	258

PARTIE 5

Estimations en matière commerciale

CHAPITRE 24. L'évaluation des loyers commerciaux..... 265

1. Le cadre juridique : le Code du commerce (livre 1^{er}, chapitre V) 265

1.1. Le statut des baux commerciaux ne s'applique que dans des conditions strictes 265

1.2. Les relations bailleur-preneur 266

1.3. La fixation du loyer d'origine et le droit d'entrée 266

1.4. L'évolution du loyer au cours du bail..... 267

1.4.1. *La révision triennale : articles L. 145-38 (ex-art. 27) 267*

1.4.2. *La clause d'échelle mobile et l'article L. 145-39 (ex-art. 28) 267*

1.4.3. *Le loyer articulé 267*

1.5. Le renouvellement 267

2. La fixation du montant du loyer renouvelé 268

2.1. Le principe du plafonnement 268

2.2. Le déplafonnement 269

2.2.1. *Le hors-champ d'application 269*

2.2.2. *Les motifs de déplafonnement..... 270*

2.3. La détermination de la valeur locative 271

2.3.1. *Les caractéristiques du local considéré 271*

2.3.2. *La destination des lieux 272*

2.3.3. *Les obligations respectives des parties..... 272*

2.3.4. *Les facteurs locaux de commercialité 273*

2.3.5. *Les éléments de comparaison 273*

2.4. La fixation de la valeur locative par expertise..... 274

2.4.1. *La pondération 274*

2.4.2. *L'analyse du marché 275*

2.4.3. *Les difficultés de la méthode comparative du fait de la diversité des régimes locatifs..... 275*

CHAPITRE 25. L'estimation des murs de boutiques et des centres commerciaux..... 277

1. Estimation des boutiques 277

1.1. Les facteurs de la valeur..... 277

1.1.1. *La commercialité 277*

1.1.2. *La consistance..... 278*

1.1.3. *La situation locative..... 278*

1.2. Méthode d'estimation 278

1.2.1. *Boutiques libres..... 278*

1.2.2. *Boutiques louées..... 279*

1.3. Le marché des boutiques..... 280

2.	Estimation des centres commerciaux.....	281
2.1.	La spécificité des centres commerciaux.....	281
2.2.	L'analyse de la rentabilité.....	282
2.2.1.	<i>Les valeurs locatives.....</i>	<i>282</i>
2.2.2.	<i>Les charges.....</i>	<i>282</i>
2.3.	Facteurs de la valeur.....	283
2.3.1.	<i>Le site</i>	<i>283</i>
2.3.2.	<i>Le fonctionnement</i>	<i>283</i>
2.3.3.	<i>La consistance.....</i>	<i>284</i>
2.4.	Méthode d'estimation.....	284
2.4.1.	<i>Les ratios de solvabilité</i>	<i>285</i>
2.4.2.	<i>L'estimation proprement dite.....</i>	<i>285</i>

CHAPITRE 26. L'estimation des bureaux, entrepôts, locaux d'activité et immeubles industriels..... 287

1.	Estimation des bureaux.....	287
1.1.	Définition des bureaux	287
1.2.	La commercialité et les changements d'affectation	288
1.2.1.	<i>Les changements d'affectation.....</i>	<i>288</i>
1.2.2.	<i>La preuve de la commercialité.....</i>	<i>288</i>
1.3.	Facteurs de la valeur.....	289
1.3.1.	<i>La situation.....</i>	<i>289</i>
1.3.2.	<i>La consistance.....</i>	<i>289</i>
1.3.3.	<i>Les équipements et les services.....</i>	<i>290</i>
1.3.4.	<i>L'état.....</i>	<i>290</i>
1.3.5.	<i>La cotation des immeubles de bureaux et d'entreprises (CIBE).....</i>	<i>290</i>
1.4.	Le marché des bureaux.....	290
1.4.1.	<i>Historique</i>	<i>290</i>
1.4.2.	<i>Les sources d'observation</i>	<i>292</i>
1.5.	Méthodes d'estimation.....	292
1.5.1.	<i>Estimation par capitalisation du revenu</i>	<i>292</i>
1.5.2.	<i>Estimation par actualisation des cash-flows</i>	<i>293</i>
1.5.3.	<i>Estimation par comparaison</i>	<i>293</i>
2.	Estimation des entrepôts.....	294
2.1.	L'évolution de la fonction entreposage-logistique	294
2.2.	Les contraintes réglementaires et les produits	294
2.3.	Facteurs de la valeur.....	294
2.3.1.	<i>La situation géographique.....</i>	<i>294</i>
2.3.2.	<i>La consistance des locaux récents.....</i>	<i>295</i>
2.4.	Caractéristiques du marché.....	295
2.5.	Méthodes d'estimation.....	296
2.5.1.	<i>Estimation par comparaison métrique</i>	<i>296</i>
2.5.2.	<i>Estimation par le revenu.....</i>	<i>296</i>
2.5.3.	<i>La valeur d'utilisation et le coût de reconstitution.....</i>	<i>297</i>

3. Les locaux d'activité et les immeubles industriels.....	297
3.1. Les catégories de locaux	297
3.2. Facteurs de la valeur	298
3.3. Méthodes d'estimation.....	298
3.3.1. <i>Estimation par comparaison</i>	298
3.3.2. <i>La méthode par le revenu</i>	299
3.3.3. <i>La méthode par sol et construction</i>	299

CHAPITRE 27. L'estimation des hôtels et des immeubles d'hébergement collectif 301

1. Estimation des hôtels	301
1.1. Quelques chiffres clés.....	301
1.2. Le contexte juridique	302
1.3. La fixation du loyer : la méthode hôtelière	302
1.3.1. <i>Le chiffre d'affaires hébergement</i>	302
1.3.2. <i>Le chiffre d'affaires hors hébergement (salle de séminaires, petits-déjeuners, restaurant, parking, etc)</i>	303
1.3.3. <i>La détermination des taux d'effort</i>	303
1.3.4. <i>L'impact des charges</i>	303
1.4. La fixation économique des loyers.....	304
1.5. L'estimation des « murs »	304
1.6. L'estimation de l'hôtel : murs et fonds.....	305
1.6.1. <i>L'approche analytique : murs et fonds</i>	305
1.6.2. <i>Ratios financiers</i>	305
1.6.3. <i>Méthode des cash-flows</i>	306
2. Les autres immeubles d'hébergement.....	306
2.1. Les résidences hôtelières.....	306
2.2. Les résidences pour étudiants	307
2.3. Les résidences pour personnes âgées	308
2.3.1. <i>Généralités</i>	308
2.3.2. <i>Analyse du montage de l'opération et de son environnement</i>	308
2.3.3. <i>Estimation</i>	309
2.4. Les cliniques	309
2.4.1. <i>Généralités</i>	309
2.4.2. <i>Les paramètres de la valeur</i>	310
2.4.3. <i>Les méthodes d'estimation</i>	311
2.5. Estimation des lots individuels en résidence-service défiscalisée.....	311

CHAPITRE 28. Droit au bail et indemnité d'éviction..... 313

1. Le droit au bail.....	313
1.1. Le fondement de la valeur du droit au bail	313
1.1.1. <i>L'aspect juridique</i>	313
1.1.2. <i>L'aspect économique</i>	314

1.2.	Les facteurs de la valeur.....	314
1.2.1.	<i>La situation</i>	314
1.2.2.	<i>La consistance des locaux</i>	315
1.2.3.	<i>Les conditions juridiques et financières du bail</i>	315
1.3.	Les méthodes d'estimation.....	315
1.3.1.	<i>Méthode par le multiplicateur de loyer</i>	316
1.3.2.	<i>Méthode différentielle de la valeur vénale</i>	316
1.3.3.	<i>Méthode au prix unitaire du DAB</i>	316
1.3.4.	<i>Méthode de l'économie de loyer</i>	316
1.3.5.	<i>Méthode financière par actualisation des gains de loyers</i>	318
1.3.6.	<i>Conclusion</i>	319
2.	L'indemnité d'éviction.....	320
2.1.	Le fondement juridique.....	320
2.2.	Modalités de calcul de l'indemnité d'éviction.....	320
2.2.1.	<i>Cas de la disparition du fonds de commerce</i>	321
2.2.2.	<i>Cas du transfert du fonds de commerce</i>	322
CHAPITRE 29. De l'évaluation du fonds de commerce à l'évaluation de l'entreprise.....		323
1.	Les éléments constitutifs du fonds de commerce et de l'entreprise.....	323
1.1.	Les éléments incorporels.....	324
1.2.	Les éléments corporels.....	324
1.2.1.	<i>Les aménagements et agencements</i>	324
1.2.2.	<i>Le matériel</i>	325
2.	L'évaluation du fonds de commerce.....	325
2.1.	Les évolutions de l'activité commerciale.....	325
2.2.	Les facteurs de la valeur du fonds.....	326
2.3.	Les méthodes d'estimation.....	326
2.3.1.	<i>L'utilisation des barèmes professionnels</i>	326
2.3.2.	<i>La méthode analytique</i>	327
3.	Les approches de la valeur de l'entreprise.....	328
3.1.	Évaluation par la rentabilité.....	328
3.1.1.	<i>La valeur de rendement</i>	328
3.1.2.	<i>La valeur de productivité</i>	329
3.1.3.	<i>Estimation à partir de la marge brute d'autofinancement ou de l'excédent brut d'exploitation</i>	329
3.2.	Évaluation par l'actif net réévalué.....	330
3.2.1.	<i>L'actif net comptable</i>	330
3.2.2.	<i>La valeur mathématique</i>	331
3.2.3.	<i>L'actif net réévalué et le goodwill</i>	331

PARTIE 6

L'estimation des immeubles ruraux

CHAPITRE 30. Les facteurs de la valeur des immeubles ruraux 335

- 1. Définition de l'immeuble rural..... 335
 - 1.1. La diversité des immeubles..... 335
 - 1.2. La diversité des interventions demandées à l'expert 336
- 2. Facteurs physiques de la valeur 336
 - 2.1. Qualité agronomique du sol..... 336
 - 2.1.1. Définition du sol..... 336
 - 2.1.2. Texture du sol 336
 - 2.1.3. Structure du sol..... 337
 - 2.1.4. Composants chimiques et acidité 337
 - 2.1.5. L'eau dans le sol 338
 - 2.2. État cultural..... 339
 - 2.3. Climat et microclimat..... 339
 - 2.4. Facteurs conditionnant les facilités d'exploitation..... 339
 - 2.5. Particularités concernant les prairies..... 340
 - 2.5.1. Composition floristique 340
 - 2.5.2. Conditions d'exploitation 340
 - 2.6. Facteurs physiques de la valeur d'un corps de ferme 341
 - 2.6.1. Bâtiments d'habitation..... 341
 - 2.6.2. Bâtiments d'exploitation..... 341
- 3. Facteurs économiques et sociologiques de la valeur 342
 - 3.1. Le marché et les intervenants 342
 - 3.2. Rentabilité des productions et droit de produire 342
 - 3.2.1. Politique agricole commune (PAC)..... 343
 - 3.2.2. Quotas de production 343
 - 3.2.3. Taux d'intérêt 343
 - 3.3. Valeur d'agrément de la terre..... 344
- 4. Facteurs juridiques de la valeur 344
 - 4.1. Statut des baux ruraux 344
 - 4.1.1. Date de libération des lieux 344
 - 4.1.2. Droit au renouvellement du preneur..... 344
 - 4.1.3. Reprise par le propriétaire..... 345
 - 4.1.4. Fixation du fermage..... 345
 - 4.1.5. Charges 346
 - 4.1.6. Amélioration apportée par le preneur..... 346
 - 4.1.7. Droit de chasse du preneur..... 346
 - 4.1.8. Droit de préemption du preneur..... 346
 - 4.1.9. Bail cessible (art. L 148-1 à 148-5 du Code rural) 347

4.2.	Droit de préemption de la SAFER	347
4.3.	Contrôle des structures	347
4.4.	Attribution préférentielle	348
4.5.	Droit de l'urbanisme.....	348
5.	Facteurs fiscaux de la valeur.....	348
5.1.	Droits de mutation	348
5.1.1.	<i>Droits de mutation à titre onéreux</i>	<i>348</i>
5.1.2.	<i>Droits de mutation à titre gratuit.....</i>	<i>349</i>
5.2.	Impôt de solidarité sur la fortune immobilière (IFI).....	349
 CHAPITRE 31. Les méthodes d'estimation des exploitations agricoles.....		351
1.	Estimation des exploitations agricoles libres.....	351
1.1.	Estimation par comparaison des parcelles et groupes de parcelles homogènes	351
1.2.	Estimation des exploitations entières.....	352
1.2.1.	<i>Estimation par comparaison directe.....</i>	<i>352</i>
1.2.2.	<i>Estimation à partir des éléments constitutifs.....</i>	<i>352</i>
2.	Estimation des exploitations agricoles louées.....	354
2.1.	Estimation par comparaison directe	354
2.2.	Estimation à partir de la valeur libre	354
2.3.	Estimation par capitalisation du revenu	355
3.	Les particularités des opérations d'expertise.....	356
3.1.	Collecte de documents.....	356
3.2.	Utilisation de la cartographie	356
3.3.	Visite des bâtiments	356
3.4.	Visite des terres	357
3.5.	Les analyses de terres.....	357
3.6.	L'analyse des comptes de gestion	358
3.7.	La signification des lieudits	358
3.8.	L'observation de la végétation cultivée.....	358
3.9.	L'observation de la végétation spontanée : notion de plante indicatrice	359
3.10.	Les équipements valorisants	359
4.	Notions sur l'estimation des vignobles.....	360
4.1.	Facteurs de la valeur.....	360
4.1.1.	<i>Appellation.....</i>	<i>360</i>
4.1.2.	<i>Âge de la vigne.....</i>	<i>360</i>
4.1.3.	<i>Autres facteurs physiques de la valeur.....</i>	<i>360</i>
4.1.4.	<i>Facteurs économiques de la valeur.....</i>	<i>361</i>
4.2.	Méthodes d'estimation.....	361
4.2.1.	<i>Estimation par comparaison</i>	<i>361</i>
4.2.2.	<i>Estimation par le revenu.....</i>	<i>361</i>

CHAPITRE 32. Notions d'expertise forestière..... 363

1. Notions de sylviculture.....	363
1.1. Les essences forestières.....	363
1.2. Conduite des peuplements.....	364
1.2.1. <i>Taillis</i>	364
1.2.2. <i>Taillis sous futaie</i>	364
1.2.3. <i>Futaie régulière</i>	365
1.2.4. <i>Futaie jardinée</i>	365
1.3. Régénération de la forêt.....	365
1.3.1. <i>Régénération naturelle</i>	365
1.3.2. <i>Régénération artificielle</i>	366
2. Les facteurs de la valeur.....	366
2.1. Appréciation quantitative des réserves sur pied : inventaire et cubage.....	367
2.2. Qualité des bois.....	367
2.3. Qualité du sol et adaptation des essences au sol.....	367
2.4. Climat et adaptation des essences au climat.....	368
2.5. Qualité des infrastructures.....	368
2.6. Valeur d'agrément.....	368
2.7. Facteurs économiques de la valeur : le marché des grumes et le marché des forêts.....	368
3. Méthodes d'estimation.....	369
3.1. Estimation par fonds et peuplement.....	369
3.2. Estimation par comparaison.....	369
3.3. Estimation par capitalisation du revenu.....	370
3.4. Méthodes mathématiques d'estimation des bois et forêts.....	370
3.4.1. <i>Estimation d'un peuplement à partir de son prix de revient</i>	370
3.4.2. <i>Estimation de la valeur d'attente d'un peuplement</i>	370
3.4.3. <i>Estimation par actualisation des récoltes futures</i>	371

**CHAPITRE 33. L'estimation des châteaux
et grandes propriétés d'agrément..... 373**

1. Facteurs physiques de la valeur.....	373
1.1. Usage.....	373
1.2. Époque de construction, qualité architecturale, décoration.....	374
1.3. Emplacement.....	374
1.4. État.....	374
1.5. Distribution, habitabilité, confort.....	375
1.6. Taille.....	375
1.7. Annexes bâties.....	375
1.8. Parc.....	376
1.9. Charges.....	376

2. Facteurs juridiques et économiques de la valeur	377
2.1. Classement ou inscription : le régime des Monuments historiques	377
2.2. Locations	378
2.3. Droit de l'urbanisme.....	378
2.4. Le marché des châteaux	378
2.5. Les châteaux de domaines viticoles.....	379
3. Méthodes d'estimation des châteaux.....	379
3.1. Estimation d'un château, siège d'une activité économique	379
3.2. Estimation par comparaison	380
3.2.1. <i>Le problème de la valorisation des annexes.....</i>	<i>380</i>
3.2.2. <i>L'exploitation des points de comparaison</i>	<i>380</i>
3.2.3. <i>Comparaison au m² développé hors œuvre pondéré, parc intégré.....</i>	<i>380</i>
3.2.4. <i>La méthode de comparaison globale.....</i>	<i>381</i>
3.3. Estimation par le revenu	381
3.4. Méthodes à exclure	381

PARTIE 7

La pratique de l'expertise immobilière

CHAPITRE 34. Le déroulement d'une opération d'expertise.....	385
1. Opérations préalables à la visite de l'immeuble.....	385
1.1. La mission de l'expert	385
1.2. Constitution du dossier	386
1.3. Prise de connaissance du dossier.....	387
2. Visite de l'immeuble.....	387
2.1. Prévoir le temps nécessaire	387
2.2. Le déroulement de la visite.....	387
3. Recherches complémentaires.....	388
3.1. Enquêtes et recherches diverses	388
3.2. Étude du marché	389
4. Rédaction du rapport d'expertise	389
4.1. Diversité des rapports en fonction de la mission.....	389
4.2. Plan et contenu du rapport détaillé.....	390
4.3. Qu'est-ce qu'une bonne expertise ?.....	392
4.3.1. <i>Qualité de fond.....</i>	<i>392</i>
4.3.2. <i>Respect des règles et recommandations professionnelles</i>	<i>393</i>
4.3.3. <i>Respect des délais.....</i>	<i>393</i>
4.3.4. <i>Qualité de forme et insertion de photographies</i>	<i>393</i>

4.4. Liste de quelques erreurs trop communes dans un rapport d'expertise..... 394

4.4.1. Erreurs d'analyse 394

4.4.2. Erreurs dites matérielles 395

CHAPITRE 35. Les outils de l'expert 397

1. Documentation..... 397

1.1. Fonds documentaire 397

1.2. Fichier de références..... 398

1.3. Données sur la mesure de la performance de l'immobilier d'investissement 398

1.4. Banques de données..... 399

2. Les outils informatiques..... 399

2.1. La maîtrise des outils de base 399

2.2. Logiciels spécifiques 400

3. Mathématiques financières 400

3.1. Notions de base 400

3.1.1. Intérêt simple..... 401

3.1.2. Intérêts composés. Valeur acquise. Valeur actuelle..... 401

3.1.3. Annuités. Valeur acquise et valeur actuelle d'une suite d'annuités 401

3.2. Exemples d'application 402

3.2.1. Calcul de la valeur théorique d'un droit au bail..... 402

3.2.2. Valeur du « surloyer »..... 402

3.2.3. Bail à construction..... 403

3.2.4. Rentes viagères 403

3.2.5. Loyer facial et loyer réel 403

3.2.6. Expertise forestière..... 404

CHAPITRE 36. Exemples de rapports d'expertise 405

1. Appartement..... 405

I Identification 405

II Situation 406

III Consistance..... 406

Les parties privatives..... 406

IV Conditions d'occupation..... 407

V Estimation..... 407

Conclusion 408

2. Immeuble de rapport mixte 409

Mission 409

I Identification 409

II Situation 409

III Description 410

IV Conditions d'occupation..... 413

V Estimation.....	414
<i>Analyse du marché</i>	414
<i>Appréciation du bien à estimer</i>	417
<i>Méthode par capitalisation du loyer</i>	418
<i>Méthode par comparaison</i>	419
VI Conclusion	419
3. Pavillon	420
I Identification	420
II Situation	420
III Description	420
IV Estimation de la valeur vénale	421
V Conclusion.....	422
4. Valeur vénale d'un château	422
I Désignation	422
II Situation	422
III Description	423
<i>L'assiette foncière et son aménagement</i>	423
<i>Bâtiments</i>	423
<i>État des surfaces</i>	424
IV Étude de marché des grandes propriétés de la Nouvelle Aquitaine	425
V Estimation.....	425
VI Conclusion	426
5. Estimation d'une valeur locative commerciale dans le cadre d'un déplafonnement	426
I Mission.....	426
II Déroulement de la mission	427
<i>A – Saisine - Convocations</i>	427
<i>B – Réunion d'expertise en date du</i>	427
<i>C – Pièces reçues</i>	427
III Rapport d'expertise	427
<i>A – Caractéristiques des biens loués</i>	427
<i>B – Estimation de la valeur locative</i>	429
<i>C – Motifs de déplafonnement</i>	430
<i>D – Conclusion récapitulative</i>	432
6. Fiche d'actualisation annuelle pour une SCPI	433
I Identification	433
II Description sommaire	433
III Situation locative	433
IV Estimation	434
V Conclusion.....	434
VI Observations.....	435
7. Fiche de résumé conclusif ACPR d'expertise quinquennale pour les immeubles bâtis	435

PARTIE 8
Annexes

ANNEXE 1. Sigles et acronymes 441

ANNEXE 2. Bibliographie 445

1. Livres 445

2. Ouvrages avec mise à jour périodique 445

3. Revues..... 446

ANNEXE 3. Sites informatiques utiles 447

**ANNEXE 4. Le pouvoir d’achat du franc et de l’euro
de 1901 à 2017** 449

ANNEXE 5. Table de mortalité des années 2013-2015..... 451

**ANNEXE 6. Valeur de quelques fonds de commerce selon
les barèmes professionnels et la jurisprudence** 455

**ANNEXE 7. Estimation des immeubles de rapport par
compte à rebours : calcul de la TVA sur marge** 457

1. Définition de la marge soumise à la TVA 457

2. Exemple de calcul de la TVA sur marge 458

**ANNEXE 8. Rapport du groupe de travail sur l’expertise
immobilière du patrimoine des sociétés faisant
publiquement appel à l’épargne** 461

1. Annexe I au rapport du groupe de travail mis en place par la COB :
charte de l’expertise en évaluation immobilière (extrait) 475

2. Annexe II au rapport du groupe de travail mis en place par la COB :
composition du groupe de travail sur l’expertise immobilière..... 479

Avertissement

Les lecteurs qui connaissent la précédente édition de ce guide ont pu mesurer combien l'environnement des marchés immobiliers s'est trouvé profondément transformé depuis. Différents facteurs y ont concouru dont, en particulier : la mondialisation et la segmentation des marchés ; l'accroissement des dettes souveraines – favorisé par des politiques monétaires accommodantes, génératrices de bulles spéculatives et de creusement des inégalités ; les menaces climatiques et écologiques (biodiversité), lesquelles induisent de nouveaux comportements ; la numérisation de l'économie ou encore la judiciarisation de la société sous l'effet du consumérisme.

L'immobilier en a subi les effets sous tous ses aspects.

Au plan économique :

- l'inflation du prix des actifs ;
- la segmentation des marchés ;
- l'accélération des cycles d'obsolescence, notamment pour les immeubles d'activité et de commerce.

Au plan juridique :

- l'accroissement de la transparence et de la sécurité dans les relations locatives ;
- les lois écologiques touchant le bâti ainsi que l'aménagement urbain et rural.

Au plan technique :

- la mise en œuvre de dispositions respectueuses du développement durable ;
- la numérisation des *process*.

Cette mutation conduit à remettre en perspective des pratiques d'expertises traditionnelles en veillant aux conditions de leur application, dûment validées par le marché. Il en est de même des méthodes mathématiques qui, par leur apparente rigueur sécurisante, peuvent conduire à des dérives faute d'une analyse et de la compréhension en amont des paramètres retenus.

Dans le prolongement des éditions précédentes, nous avons cherché à expliciter ici les différentes méthodes en décrivant leurs sous-jacents, leurs conditions d'utilisation, leurs risques et leurs limites.

In memoriam

À notre ami Bernard de Polignac qui nous a quittés brutalement. Entré au Crédit Foncier de France au début des années 1970, il y passa toute sa carrière au service de l'Inspection et des études foncières, plus tard le service de l'Expertise, qu'il dirigea. Il avait été expert près la cour d'appel d'Orléans quand ses fonctions l'avaient conduit en province, puis de celle de Paris à son retour à l'administration centrale du service. Il partagea son expérience, dans son enseignement à l'ICH, d'un métier dont il connaissait tous les aspects et dont il avait vu les évolutions suite à la mise en place de règles visant à protéger l'épargne privée après le scandale de la Garantie foncière en 1971. Il participa à diverses commissions qui organisaient la profession et encadraient son travail et, notamment, au groupe de travail réuni par la COB sous la présidence de monsieur Barthes de Ruyter, permettant une meilleure reconnaissance et un perfectionnement du métier d'expert en estimations immobilières.

À l'origine de ce manuel au début des années 2000 avec Jean-Pierre Monceau, il a constamment veillé à y intégrer les évolutions de l'environnement des marchés et l'adaptation de l'analyse aux questions actuelles. Pour cette dernière édition, il a encore rédigé, pour une bonne part, les chapitres concernant l'expertise des biens ruraux et des châteaux, retrouvant sa formation d'ingénieur agronome.

Avec notre affection forgée dans le partage d'un parcours professionnel voué au service de l'expertise du Crédit Foncier de France.

Remerciements

Nous remercions chaleureusement Pierre Mendy (MRICS), expert chevronné pendant de longues années au Crédit Foncier, pour ses suggestions pertinentes et ses conseils toujours avisés qui nous ont éclairés dans notre travail de mise à jour de ce manuel. Sa contribution à l'ingrat travail de relecture a été également tout à fait notable.

PARTIE 1

L'expert et la valeur

Réflexions sur la valeur des biens

L'expert en estimations immobilières a pour mission de rechercher la valeur d'un bien immobilier. Encore faut-il préciser cette notion de valeur qui, dans le domaine immobilier, est loin d'être aussi simple qu'il y paraît.

1. Définition de la valeur

S'agissant de biens matériels, qu'il nous soit permis d'aborder la notion de valeur de façon prosaïque, en décrivant le comportement du propriétaire d'un objet :

Le propriétaire d'un objet « sans valeur » :

- le jette ou le détruit si c'est un meuble ;
- le délaisse ou l'abandonne si c'est un immeuble, sauf éventuellement s'il lui attribue une valeur sentimentale.

Dans les deux cas, l'objet est considéré comme inutile et/ou disponible en quantité illimitée.

Par contre, le propriétaire d'un objet « de valeur » le conserve :

- soit en vue de l'utiliser (*usus*) ou d'en recueillir les produits (*fructus*) ;
- soit en vue de l'échanger (*abusus*).

C'est cette valeur d'échange qui nous intéresse ici.

1.1. Rappel historique

Cette valeur d'échange s'est d'abord exprimée par le troc. Les difficultés pratiques du troc ont suscité la création d'une « unité de compte », devenue ultérieurement « instrument d'échange » et enfin « monnaie ».

La monnaie a permis de scinder le troc en deux opérations : un achat et une vente.

La monnaie est un objet, ou meuble, très particulier :

- c'est un pouvoir d'achat général et immédiat¹ ;

¹ Sauf en cas de rationnement.

- c'est une réserve de valeur¹ ;
- et c'est, en ce qui nous concerne, l'unité de compte et d'échange au moyen de laquelle s'exprime la valeur d'un bien.

1.2. Définition

Tous les dictionnaires donnent des définitions plus ou moins pertinentes de la valeur. Au cours des deux derniers siècles, de nombreux économistes se sont penchés sur cette notion. Citons seulement celle de Maurice Allais : « *Sur un marché parfait, la valeur économique du bien est la valeur actuelle de ses profits futurs.* »

Cette définition :

- a l'avantage d'une approche financière, qui est largement celle des investisseurs anglo-saxons et, de plus en plus, celle des investisseurs français dans la mesure où le marché est efficient, ce qui n'est pas toujours constaté ;
- a l'inconvénient de s'appliquer à un marché parfait alors que nous savons que le marché immobilier n'est pas un marché de concurrence parfaite, qui suppose :
 - des biens nombreux et fongibles,
 - de nombreux acquéreurs,
 - de nombreux vendeurs,
 - une information complète et immédiate des acheteurs et vendeurs.

Dans une approche plus pratique, nous proposons de retenir la définition suivante de la valeur.

En économie de marché, la valeur correspond à l'appréciation portée par un « sachant, reconnu » sur le prix pouvant normalement être obtenu de la vente d'un objet qui ne lui appartient pas et qu'il ne convoite pas.

La valeur n'est pas nécessairement égale au prix constaté. Ce dernier peut être :

- élevé : prix de convenance ;
- ou faible : prix de « nécessité » (nécessité de vendre) ;
- voire normal : il correspond à la valeur.

La valeur n'est pas le prix de revient, ni le coût de remplacement.

Enfin, de nos jours, l'expression de la valeur est toujours monétaire.

2. Notion de valeur en matière immobilière

2.1. Spécificité des biens immobiliers

Contrairement aux biens meubles,

- que l'on peut déplacer pour être vendus sur les marchés les plus demandeurs,
- dont on peut « délocaliser » la production vers les régions où les coûts paraissent les plus bas,

¹ Sauf inflation.

- que l'on peut entreposer en attendant la saison de la vente, ou la remontée des prix, les immeubles, eux,
- ne se déplacent pas même pour la vente,
- ne se délocalisent pas pour la production,
- ne se stockent qu'avec des risques matériels (dégradations, vol d'équipements...) ou juridiques (squatters, réquisitions...) importants et moyennant un coût élevé (en règle générale, les stocks immobiliers sont plus souvent la conséquence de la mévente qu'un moyen de spéculation).

Les immeubles bâtis sont toujours constitués de deux éléments : un sol et un ouvrage ou construction.

C'est le premier élément, le sol, qui donne toute sa spécificité à l'immeuble et, plus généralement, aux immeubles. C'est le sol qui apporte à la propriété immobilière ses caractéristiques de pérennité, non point tant en raison de son indestructibilité matérielle (sauf cas particuliers) qu'en raison essentiellement, et de plus en plus, de son emplacement.

Cet emplacement est par définition immuable et, du moins dans la pratique courante, l'environnement de cet emplacement est considéré tel qu'il est et non modifiable par le propriétaire de l'un des immeubles composant ledit environnement. Il en est de même du devenir à court, voire moyen terme de cet environnement : aucun propriétaire particulier n'estime avoir prise sur le devenir de cet environnement, devenir d'ailleurs supposé connu de tous (à tort ou à raison). En outre, cet environnement est considéré comme d'autant moins modifiable du fait d'un seul qu'il est déjà très valorisé.

En pratique, le propriétaire d'un immeuble ne peut que subir l'environnement dudit immeuble, ou en profiter.

Ajoutons enfin que, du moins en France et probablement dans une partie importante de l'Europe, les constructions participent à l'idée de durée, de pérennité du bien immobilier. Nous savons tous que l'immeuble parisien dit « haussmannien » ou « en pierre de taille » a encore son avenir devant lui.

2.2. Valeur vénale (ou valeur de marché)

C'est, au sens originel du terme, la valeur à laquelle un bien peut normalement se vendre. C'est encore la valeur d'échange, au sens commun du mot et en considérant que la monnaie est un terme de l'échange.

D'après Jacques Ferbos¹, citant l'opinion courante, c'est le prix normal que le propriétaire aurait pu obtenir de son bien en cas de cession intervenant dans des conditions normales et abstraction faite de toute valeur de convenance pour l'acquéreur.

François Paulhac² rappelle que c'est la valeur vénale que doivent rechercher les experts, et précise : « *Jurisprudence et textes de tous ordres marquent bien que les problèmes de valeur qui peuvent se poser aux experts doivent être orientés vers cette recherche du prix et non vers la recherche de formules plus ou moins discutables permettant de calculer une valeur théorique ou un juste prix.* »

1 *L'Expropriation et l'Évaluation des biens*, Éditions du Moniteur.

2 *Expertise immobilière*, Éditions Eyrolles.

Cette valeur de marché est d'autant plus difficile à cerner et à mesurer que le marché immobilier est largement imparfait et le restera :

- tant dans son fonctionnement
- que dans son objet même (rares sont les biens immobiliers parfaitement identiques), et cela sans compter les nombreux effets parasites provenant de multiples législations changeantes : fiscalité, rapports locatifs, urbanisme...

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière à laquelle les experts membres des associations signataires doivent se référer, donne de la valeur vénale, dans son édition de mars 2017, la définition suivante :

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- *la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;*
- *la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;*
- *que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats ;*
- *l'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.*

Le rapport du groupe de travail mis en place par la COB, de février 2000, en donne une définition voisine (voir annexe 6) :

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties, la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable, et la mise en œuvre de diligences adaptées pour la présentation du bien sur le marché.

Une précision pertinente est ajoutée à cette définition :

La valeur vénale sera déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage du bien au moment de l'évaluation...

Il faut encore ajouter une référence fiscale à la notion de valeur. L'article 666 du Code général des impôts précise, en effet, que « *les droits proportionnels ou progressifs d'enregistrement et la taxe proportionnelle de publicité foncière sont assis sur les valeurs et non sur les prix mentionnés dans les actes* ».

Il convient donc de rechercher la valeur dont la Direction générale des impôts, dans le *Guide de l'évaluation des biens*, donne la définition suivante :

La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Évaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984, retient que :

La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation... et compte tenu des clauses de l'acte de vente.

Cette dernière précision ne surprendra pas les experts, bien conscients de toutes les clauses et dispositions particulières qui peuvent affecter la valeur d'un bien.

La mesure de cette valeur vénale, ou plus exactement son estimation, résulte d'une comparaison qui peut être directe ou indirecte (méthode dite par le revenu). En pratique, l'expert se heurte :

- à la difficulté de trouver des points de comparaison pertinents ;
- au risque d'évaluer trop bas quand les prix montent et trop haut quand les prix baissent, car les points de comparaison sont obligatoirement des ventes passées ;
- à une rigueur qui lui demande de se tenir à l'écart des phénomènes d'anticipation alors que la financiarisation croissante de l'immobilier l'y pousse.

3. Relativité de la notion de valeur

3.1. Relativité dans le temps

La valeur absolue d'un bien et la valeur relative de deux biens évoluent dans le temps, comme le montrent quelques exemples.

- Combien de grands artistes sont morts dans le dénuement alors que leurs œuvres ont atteint ultérieurement des valeurs extrêmement élevées ?
- Tel partage successoral entre deux héritiers, attribuant à l'un un immeuble de rapport parisien et à l'autre une propriété rurale en Touraine, a pu être égalitaire en 1980, ce qui n'a pas empêché les lots d'avoir des valeurs de 1 à 4 dix ans plus tard.
- Le remembrement rural sur des communes côtières de Bretagne il y a quelques décennies a pu conduire à des évolutions extrêmement divergentes de parcelles cédées en bord de mer et de parcelles reçues un peu plus loin dans les terres, aux potentialités agricoles pourtant mieux affirmées.

Il en résulte qu'une estimation est toujours datée. En fait :

- l'expert doit indiquer une valeur à un moment donné – même s'il doit parfois intégrer une analyse prospective – et on ne lui reconnaît guère le droit à l'erreur ;
- l'économiste fait des prévisions, et l'on admet qu'il puisse se tromper (les mauvaises langues disent que les économistes se trompent une fois sur deux).

3.2. Relativité dans l'espace

La même maison dans une commune et dans une autre n'a pas la même valeur, mais certains biens relèvent d'un marché non local mais régional (terres agricoles), voire national (certains châteaux).

Il en résulte que, lors d'une estimation par comparaison, l'expert devra analyser soigneusement les références pour définir celles qui sont réellement comparables à l'immeuble à expertiser, ou pour apprécier l'incidence de localisations différentes.

3.3. Ne pas confondre valeur vénale et opportunité d'acheter ou de vendre

On demande, en général, à l'expert de déterminer la valeur vénale d'un bien, prix auquel il pourrait se vendre à un moment donné sur le marché.

Cette notion tient compte, bien évidemment, des anticipations que font les intervenants sur l'évolution du marché, ces anticipations ayant une influence sur l'importance de l'offre et de la demande.

Lorsqu'un expert est sollicité par un acheteur ou un vendeur, il ne doit pas confondre :

- la recherche de la valeur vénale (ou locative) du bien, qui est le travail classique de l'expert,
- et le conseil à la négociation, destiné à aider le client à réaliser une bonne affaire, si du moins ce dernier a convenance à acheter ou vendre.

Ainsi, à la fin de la décennie 1980, en période spéculative, s'il y avait plusieurs marchands de biens prêts à faire une offre d'achat d'un immeuble de bureaux à plus de 100 MF, l'expert ne pouvait pas conclure que l'immeuble valait moins de 100 MF. Par contre, il pouvait conseiller à un client de ne pas l'acheter à ce prix.

Mais il serait anormal de conclure que la valeur vénale est différente selon que l'on est expert choisi par le vendeur ou par l'acquéreur.

Plus généralement, l'expertise ne se fait pas en fonction de ses relations avec un client, ou en fonction de ses désirs, sauf à définir une nouvelle notion de « valeur de complaisance » (et non de convenance, qui est une notion que nous définirons dans le paragraphe suivant).

4. Autres concepts de valeur

Nous avons vu que c'est en principe la détermination de la valeur vénale (ou locative) d'un bien qui est demandée à l'expert.

Cependant, pour pouvoir répondre à des demandes ponctuelles, ou pour argumenter avec d'autres professionnels, l'expert immobilier doit connaître d'autres concepts de valeur. On se reportera à la Charte de l'expertise pour plus de précisions.

4.1. Valeur en poursuite d'usage

C'est l'édition de 2006 de la Charte de l'expertise qui a introduit cette notion. Nous ne pouvons que la citer :

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise. Ainsi, cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier s'échangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cours d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle ; en occultant toutes les utilisations alternatives potentielles.

Cette notion est à distinguer de la valeur d'utilité, notion aujourd'hui obsolète, qui correspond à la somme d'argent (ou encore l'investissement global) qu'un chef d'entreprise prudent et avisé devrait accepter de décaisser pour pouvoir disposer d'un bien directement nécessaire à l'exercice de son activité.

4.2. Coût de remplacement brut

Il sert notamment à définir la valeur de remplacement d'un immeuble.

Il comprend le coût d'achat du terrain et le coût de construction des bâtiments et agencements immobiliers, impôts non récupérables, frais, taxes et honoraires inclus.

4.3. Coût de remplacement net

Il s'agit du coût de remplacement brut duquel on déduit une dépréciation tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence.

4.4. Valeur d'apport

La valeur d'apport est celle pouvant être affectée à un bien immobilier dans le cadre d'une opération d'apport déterminée ou de transfert d'actif.

Elle est fonction de la nature de l'opération et de la destination des biens convenue entre les parties. La valeur d'apport n'existe donc pas de façon intrinsèque, mais bien dans le cadre d'une opération précise.

C'est donc aux parties (apporteurs et apportés) de définir quels types de valeur (et partant, quelles modalités de calculs) doivent être choisis et ce, sous le contrôle des commissaires aux apports.

4.5. Prix de convenance

Le prix de convenance particulière traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande.

Ce prix résulte du fait que l'une des parties a été motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

Le prix de convenance est donc distinct de la valeur vénale de marché, même si les parties prenantes à l'opération n'ont pas réalisé une opération défavorable de leur propre point de vue.

Le prix de convenance est généralement considéré comme non opposable au regard de la réglementation fiscale.

4.6. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou

autre). Elle traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

L'expropriation n'entre pas, *a priori*, dans le cadre d'une vente forcée. En effet, si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être fondées sur la valeur du marché et le préjudice subi par l'exproprié à la date de référence.

4.7. Valeur à neuf

Celle-ci se définit comme le coût de reconstruction de bâtiments et d'équipements de nature immobilière (immeubles par destination), honoraires et frais techniques inclus.

À la différence de la valeur vénale, elle est généralement établie à l'identique ou à l'équivalent, sur la base soit de devis soit de ratios professionnels.

Elle ne concerne que les bâtiments et les équipements (services généraux ou éléments de confort) qui y sont liés.

4.8. Valeur d'assurance

La valeur d'assurance est la valeur pour laquelle un bien est assuré auprès d'une compagnie. Elle sert de base de calcul au versement des primes annuelles d'assurances et de base de discussion pour le montant éventuel des indemnités en cas de sinistre.

La valeur d'assurance peut recouvrir deux notions :

- la valeur à neuf, définie plus haut (calculée à l'identique ou à l'équivalent) ;
- la valeur à neuf vétusté déduite (valeur à neuf à laquelle a été appliqué un coefficient de vétusté tenant compte de l'âge du bien et de son état d'entretien).

4.9. Valeur hypothécaire

Une notion nouvelle, du moins pour les experts français, est apparue récemment : c'est la notion de valeur hypothécaire, introduite dans une directive européenne du 22 juin 1998 puis dans les textes d'application de la loi du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière. On précisera cette notion dans le chapitre 5, en étudiant le cadre réglementaire de l'expertise pour les banques et établissements financiers.

4.10. Juste valeur

Les normes comptables, dites IFRS, qui se sont appliquées à partir du 1^{er} janvier 2005 pour les comptes consolidés des sociétés européennes cotées, privilégient la notion de juste valeur (*fair value* en anglais), dont elles donnent la définition suivante :

La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché. La juste valeur est évaluée comme le prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date de clôture de l'exercice... Elle est le meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux pouvant être raisonnablement obtenu par l'acheteur.

La problématique liée à ces récentes règles comptables fait l'objet d'une étude exhaustive constituant le chapitre 6 de cet ouvrage.

5. Valeur locative et loyer

5.1. Valeur locative de marché

Dans la Charte de l'expertise immobilière, il en est donné la définition suivante :

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concerné, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- *la libre volonté du locataire et du propriétaire ;*
- *la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;*
- *la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;*
- *la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;*
- *l'absence de facteurs de convenance personnelle ;*
- *une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.*

Le terme de « valeur locative de marché » suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail) soit au propriétaire (pas-de-porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

5.2. Valeur locative réglementée

Depuis plusieurs décennies, de nombreuses interventions du législateur, dans un but de protection du locataire tant d'habitation que commercial, ont réglementé les loyers pouvant leur être demandés. Les définitions de la valeur locative qui en résultent n'ont, malgré les apparences, guère de rapport avec le marché.

5.2.1. Dans le cadre de la loi du 1^{er} septembre 1948

Cette loi concerne certains locaux à usage d'habitation. Son article 27 indique :

La valeur locative d'un local est égale au produit de la surface corrigée, telle qu'elle résulte de l'article 28, par le prix de base du mètre carré de chacune des catégories de logements prévues à l'article 30.

Il suffit de lire le 3^e alinéa de cet article (résultant du décret n° 66-428 du 24 juin 1966) pour avoir la certitude, s'il en était besoin, de la différence de nature entre cette valeur locative réglementée et la valeur locative de marché :

Le montant du loyer des locaux pour lesquels le droit au bail ou le droit au maintien dans les lieux a été, postérieurement au 1^{er} juillet 1966, transmis aux héritiers ou transféré dans les conditions prévues à l'article 5 de la présente loi, est égal à la valeur locative majorée de 50 %...

5.2.2. Dans le cadre du secteur privé conventionné

Il s'agit d'un régime juridique de location dans lequel le bailleur signe une convention avec l'État (préfet ou ANAH) pour obtenir une aide pour construire ou faire des travaux. En contrepartie de l'engagement de respecter des loyers plafonds, le propriétaire bénéficiera d'une déduction spécifique sur ses revenus fonciers de 15 à 70 % en fonction du secteur géographique et selon qu'il choisit le conventionnement en loyer intermédiaire ou le conventionnement applicable aux logements sociaux ou très sociaux. L'abattement pourra même atteindre 85 % dans le cas de l'intermédiation locative. Les plafonds sont différenciés par zone géographique. Les ressources du locataire à l'entrée dans les lieux ne doivent pas dépasser des montants variables selon la composition du foyer et la zone géographique. La durée de la convention est de 6 (absence de travaux) ou 9 ans et, en cas de financement PLS, adossée à la durée du prêt aidé.

5.2.3. Dans le cadre des baux commerciaux régis par le Code du commerce

Les articles L. 145-8 à L. 145-35 règlent les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

L'article L. 145-33 donne une définition de la valeur locative qui est une superbe reconnaissance des facteurs de la valeur :

Le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative.

À défaut d'accord entre les parties, cette valeur est déterminée d'après :

- 1. les caractéristiques du local considéré ;*
- 2. la destination des lieux ;*
- 3. les obligations respectives des parties ;*
- 4. les facteurs locaux de commercialité ;*
- 5. les prix couramment pratiqués dans le voisinage.*

Mais l'article L. 145-34 instaure, dans de nombreux cas, une règle de plafonnement du loyer de renouvellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ou de l'indice des loyers des activités tertiaires. Le loyer ainsi fixé pourra donc être en fort décalage par rapport à la valeur locative définie à l'article L. 145-33.

Pour plus de précisions sur la réglementation concernant les baux commerciaux et son incidence sur la valeur des immeubles, on se reportera au chapitre 11.

CHAPITRE 2

L'expert

Le mot « expert » a la même racine qu'« expérience ». S'il est vrai que l'expérience est une condition nécessaire pour devenir expert, ce n'est pas une condition suffisante et encore moins pour le rester dans un monde où tout change. Essayons donc de découvrir ce qu'est un expert.

1. Définition

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière donne de l'expert la définition suivante :

L'expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

Il serait cependant présomptueux de la part d'un expert de penser qu'il peut être spécialiste en tout type de droits et biens immobiliers, tant leur diversité est grande, que ce soit du fait de leur situation, de leur consistance ou de leur nature (habitations, boutiques, bureaux, châteaux, biens ruraux...). Au pavillon des horreurs, l'un des auteurs de ce livre a été confronté à un rapport d'expertise d'un confrère concernant une exploitation agricole louée ; il était écrit qu'il convenait de l'estimer sur la base de la moyenne à l'hectare des terres louées apparaissant dans les publications statistiques de la Safer, bien que cette moyenne statistique fût plus élevée que pour les terres libres...

Aucun expert « spécialiste en immobilier rural » n'aurait fait une erreur aussi grossière qui résulte de l'analyse de ventes dans un échantillon non représentatif de l'ensemble du marché, car un bail rural est, d'une façon très générale, un élément de dépréciation substantielle de la valeur vénale d'une exploitation agricole. L'expert n'aurait pas dû accepter cette mission (qu'il avait acceptée parce qu'elle comptait aussi plusieurs immeubles urbains pour lesquels il était parfaitement compétent).

Si donc l'expert ne s'estime pas compétent pour estimer tel ou tel droit ou bien immobilier, il doit se récuser, qu'il s'agisse d'expertise amiable ou judiciaire. Cela peut conduire à préférer la plus modeste définition de l'expert donnée par G. Ferrière¹ :

¹ Ancien chef du Service des expertises du Crédit foncier.

L'expert possède une connaissance particulière sur tel ou tel sujet ; il procède à une estimation, c'est-à-dire à la recherche et à l'appréciation d'une valeur sur laquelle il donne un avis circonstancié.

2. Formation

2.1. Ce que doit être l'expert

Les méthodes d'estimation sont, pour la plupart, simples. Leur application judicieuse l'est beaucoup moins, dans la mesure où elle impose un juste diagnostic des éléments de valorisation ou de dévalorisation de l'immeuble, c'est-à-dire des facteurs de la valeur. L'expert devra donc être apte à apprécier correctement les principaux facteurs de la valeur, dont l'étude fait l'objet de la deuxième partie de ce livre. Il en résulte que l'expert doit être à la fois :

2.1.1. Un technicien

L'expert doit porter un jugement sur les facteurs techniques de la valeur : nature des constructions, qualité architecturale, état de l'immeuble et des équipements, appréciation sommaire des frais à engager pour le remettre en bon état...

Dans l'économie ultralibérale du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, ces facteurs physiques étaient primordiaux dans la formation de la valeur : l'expert devait donc être avant tout technicien. Il doit encore l'être, même s'il n'a pas besoin d'être un spécialiste en construction ou en technologie du bâtiment ; il doit avoir des connaissances techniques suffisantes pour lui permettre de décrire et d'apprécier les biens qu'il doit estimer.

2.1.2. Un économiste

La valeur d'échange d'un bien dépend parfois bien plus de l'offre et de la demande – donc du contexte économique – que des qualités techniques du bien.

L'analyse des marchés immobiliers impose la collecte d'un grand nombre de renseignements et leur classement. Mais il ne suffit pas – heureusement pour les experts – de disposer d'un fichier de références immobilières : une réduction à un prix moyen au m² habitable, par exemple, ne suffit pas pour estimer un bien ; il faut interpréter les données, c'est-à-dire procéder à un raisonnement économique.

En outre, il faut intégrer le contexte économique général (chômage, inflation ou déflation) et régional (incidence, par exemple, de l'ouverture ou de la fermeture d'une grosse entreprise) pour en apprécier l'impact sur le fonctionnement des marchés.

2.1.3. Un juriste

Les biens ne valent que par les droits qui les accompagnent. La législation des loyers en est un exemple particulièrement clair : plusieurs appartements de même consistance et état, dans un