



Pôle Immobilier

# Les méthodes pour évaluer un bien à sa plus juste valeur

► **Les enjeux** : Alors que l'immobilier représente une part majoritaire du patrimoine, sa valeur reste difficile à appréhender, notamment en période de hausse du marché

► **Les solutions** : Les experts utilisent différentes méthodes d'évaluation selon le type de bien. La comparaison avec des immeubles similaires reste le procédé privilégié

**V**endre un bien immobilier, l'acheter, le donner, le déclarer lors d'une succession ou lors de l'ISF sont autant de situations où il est nécessaire de connaître la valeur de l'immeuble. Le propriétaire peut choisir d'estimer lui-même son patrimoine ou de faire appel à un expert immobilier. « *La propension de particuliers recourant à un professionnel est de plus en plus significative. En effet, ils sont soucieux de maintenir l'équilibre d'un partage et de faire face au risque d'un redressement. Ils veulent être sûs d'acheter ou de vendre au bon prix* », explique Jacques Lumbroso, directeur de la société Expert Presse.

Ce qui freine le particulier reste le coût de l'expertise, compris entre 400 et 3.000 euros, voire plus en fonction du bien expertisé. En règle générale, il se tourne vers un agent immobilier pour un simple « avis de valeur ».

Pourtant, l'évaluation réalisée par un expert représente une base de travail pour lui ou son conseiller en gestion de patrimoine. « *Elle est le point de départ pour organiser et optimiser le patrimoine immobilier de nos clients*, indique Chris-

tine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier de Thesaurus. *Une fois la valeur des biens connue, des stratégies peuvent être mises en œuvre, par exemple pour rééquilibrer le patrimoine, constituer des SCI, préparer la succession.* »

Selon Denis François, président de CB Richard Ellis Valuation, « le recours à l'évaluateur est d'autant plus utilisé pour l'immobilier d'investissement. Celui-ci apporte, en complément de l'estimation de la valeur d'un bien, des éléments de prospective et de conseil pour améliorer la gestion tels que la réalisation de certains travaux ».

**Valeur vénale.** Parmi les différentes missions confiées à un expert, la principale consiste à rechercher la valeur vénale d'un bien. Il n'existe pas de définition légale. D'après la Charte de l'expertise en évaluation immobilière rédigée par les professionnels (*lire Pour aller plus loin*), la valeur vénale correspond à la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date d'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. Abstraction est faite de toute valeur de convenance. Le Guide de l'évaluation des biens publié par la direction générale des impôts indique que 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.

Certains particuliers sont tentés de minorer la valeur du bien immobilier donné ou déclaré à l'ISF. « *Si le notaire constate une sous-évaluation de la valeur du bien, son devoir de conseil est d'attirer l'attention sur la valeur réelle. Toutefois, le choix final appartient au client* », note Gilles Oury, notaire à Paris. Or, l'administration fiscale contrôle les valeurs ayant servi de base à la perception d'un impôt et peut établir l'insuffisance de l'évaluation. S'ensuit une rectification de la valeur inscrite, par exemple dans le cadre d'une déclaration ISF (*lire avis d'expert*), d'un acte de donation ou d'un acte de vente. « *Pour valablement redresser les valeurs, l'administration doit nécessairement s'appuyer sur des mutations de biens intrinsèquement similaires intervenues avant le fait*



*générateur de l'impôt. Le redressement d'une plus-value comporte une difficulté supplémentaire pour le fisc : établir que le prix affiché n'est pas sincère, ce qui implique de prouver l'existence d'un dessous de table », souligne Luc Jaillais, avocat chez CMS Bureau Francis Lefebvre.*

**Les éléments influant sur la valeur.**

Pour déterminer la valeur d'un bien d'habitation, l'expert recherche un maximum d'informations et recueille auprès du mandant des documents tels que le titre de propriété.

L'emplacement, l'environnement, la ville, le quartier, ont le plus d'influence sur la valeur ainsi que les potentialités du marché immobilier local. Toutes les données socioéconomiques caractérisant la situation du bien sont quantifiées : les critères d'emploi, de transport, de scolarité, d'équipement et de services, d'agrément, de voisinage.

L'immeuble est visité, métré et apprécié en fonction de ses qualités physiques : la configuration du terrain, sa superficie et son relief, la nature des matériaux de construction du bâti, la date de construction, l'architecture, la surface, la composition (nombre de pièces, leur configuration, les annexes...), les équipements (élec-

triques, de plomberie et sanitaires...), et l'état de vétusté. Sont également pris en compte les risques amiante, termites et plomb, ainsi que la performance énergétique.

Le bien est encore analysé d'un point de vue juridique. L'expert examine, entre autres, les règles d'urbanisme, la constructibilité des sols, les servitudes existantes et les condi-

tions d'occupation fixées au bail. Dans cette dernière circonstance, la valeur sera ainsi fortement minorée pour un bail sous la loi de 1948 avec un loyer faible et faiblement réduite

## Exemple d'expertise d'une maison individuelle



Par Jacques Lumbroso,  
expert immobilier,  
directeur de la société  
Expert Presse

Un notaire demande en février 2006 une expertise pour l'un de ses clients afin de connaître la valeur vénale d'une maison individuelle.

Pour déterminer cette valeur, deux méthodes comparatives, par sol plus constructions et par bâti terrain intégré, sont utilisées ainsi que deux méthodes financières : par capitalisation du revenu et par *discounted cash-flow*.

**Environnement :** Située sur la presqu'île de Lège-Cap Ferret qui s'étend sur la partie nord du Bassin d'Arcachon, la maison expertisée est établie au sein d'un quartier

composé de résidences secondaires dans les années 40. En première ligne, elle bénéficie d'une vue exceptionnelle face à l'île aux Oiseaux et aux bassins ostréicoles. Les mutations de maisons en première ligne sont peu nombreuses et à des prix particulièrement élevés.

**Urbanisme :** La maison est située en zone UD, zone d'habitat regroupant essentiellement des lotissements. Au regard des dispositions d'urbanisme, il ne peut être envisagé aucune quelconque division du terrain. Le règlement de la zone urbaine n'engendre donc aucune conséquence quant à la détermination de la valeur vénale de la maison expertisée.

**Description du bien :** La maison dispose d'un accès direct au bassin. Le terrain est fortement pentu du côté littoral mais bénéficie d'une terrasse

naturelle sur laquelle est édifée une petite construction en bois.

**Le terrain :** Sa superficie totale est de 1.084 m<sup>2</sup>

**La construction :** Entre 1914 et 1947. La maison est composée d'un séjour, cinq chambres, une cuisine, un office, une salle d'eau et un WC séparé, deux caves et un garage. La surface développée pondérée hors œuvre (SDPHO) est de 135 m<sup>2</sup>.

La maison est sans particularité architecturale. Le gros œuvre est en brique avec enduit de façade. La couverture est en tuile artisanale. La propriété est raccordée au tout à l'égout.

Après observation de 17 corps d'état, la vétusté de l'ensemble est estimée à 37 %.

**Situation locative :** Maison libre de toute occupation

### Appréciations :

Favorable : situation en première ligne avec vue exceptionnelle.

Terrain de bonne superficie.

Défavorable : maison sans confort intérieur comprenant des travaux de restauration à effectuer.

**CONCLUSION :** Valeur vénale de la maison = 1.013.000 € dans une fourchette comprise entre 975.000 € et 1.120.000 € (la valeur comparative par sol plus constructions est pondérée au coefficient 3)

### Détail des calculs des différentes méthodes

D'après les références des ventes de terrains à bâtir, la parcelle de base est de 1.054 m<sup>2</sup> pour prix de vente à 342.715 €, soit 325 €/m<sup>2</sup>.

La plus-value obtenue par comparaison pour une situation en bordure de mer est de 51 %.

D'après les références des ventes de maisons individuelles et des maisons à vendre dans le secteur, la valeur moyenne est 8.410 €/m<sup>2</sup>.

### Méthode comparative par sol plus constructions

#### Estimation : 992.425 euros

= 612.608 (terrain + constructions) x 162 % (coefficient environnemental établi par la mesure de la pression foncière et par le scoring des critères socioéconomiques)

Valeur du terrain : 523.392 € pour 1.084 m<sup>2</sup>

= [342.715 € (prix de la parcelle de base de 1.054 m<sup>2</sup>) + 3.902 € (prix de la zone restante pondérée à 40 % : 30m<sup>2</sup> x 325 € x 40 %)]

x une plus value de 51 % en raison de l'emplacement du terrain

Valeur des constructions : 89.217 €

= 135 m<sup>2</sup> (SDPHO) x 63 % (vétusté de 37 %) x 900 €/m<sup>2</sup>

(valeur à neuf de la construction en janvier 2001) x 1,1655

(variation de l'indice de réévaluation bt 01 depuis janvier 2001)

### Méthode comparative bâti terrain intégré

#### Estimation : 1.118.356 euros

= [8.410 € (valeur comparative par m<sup>2</sup>) x 135 m<sup>2</sup> (SDPHO)]

- 16.994 € (moins-value pour état d'entretien)

Une maison moyenne a 25 % de vétusté, la maison expertisée

enregistre une moins-value : valeur de construction : 141.615 € [135

m<sup>2</sup> (SDPHO) x 900 €/m<sup>2</sup> (valeur à neuf de la construction en janvier

2001) x 1,1655 (variation de l'indice de réévaluation bt 01 depuis janvier

2001)] x (-12%) [vétusté retenue 37 % - 25 % vétusté moyenne]

### Méthode par capitalisation

#### Estimation : 1.008.666 euros

= 31.400 € (valeur locative brute annuelle) / 3 % (taux de capitalisation déterminée d'après la situation exceptionnelle du bien)

- 38.000 € (déduction des travaux nécessaires à la location)

Travaux nécessaires à la location : 8.000 € (réfection des pièces humides) + 6.000 € (électricité) + 12.000 € (peintures) + 12.000 € (forfait ameublement électroménager)

Valeur locative annuelle : 31.400 € (haute saison : 2.800 € x 5 semaines

+ moyenne saison : 2.100 € x 4 semaines +/- 1.500 € x 6 semaines)

### Méthode du « discounted cash-flow »

#### Estimation : 974.636 euros

= 261.028 € (somme des revenus nets actualisés) + 713.608 € (valeur actualisée de la maison capitalisée au terme de l'horizon d'analyse)

Revenus bruts des charges indexées au taux de 2 % : (revenus bruts de 31.400 € - charges de 6.690 € : taxe foncière, assurance, frais de gestion, impayé, vacance - travaux à la location : 38.000 €)

Taux d'actualisation des revenus nets : 4,50 % (base OAT + 1 point de prime de risque)

Taux de capitalisation de la maison en fin d'horizon d'analyse : 3 %

Durée de l'horizon d'analyse : 15 ans

Source : Expertise réalisée avec le logiciel Vademecum Pro



pour des biens loués au prix du marché correspondant à la demande des investisseurs, comme les studios.

**Méthodes comparatives.** Une fois ces données recueillies, l'expert utilise l'une des différentes méthodes d'évaluation. Il peut les combiner et conforter une méthode par une autre (lire Cas pratique). « *La méthode privilégiée est celle par comparaison. Elle prend en référence les prix obtenus lors de transactions récentes de biens semblables dans une même localisation* », précise Hervé Demanche, président de l'Institut français de l'expertise immobilière. Pour trouver les éléments de comparaison, chaque expert dispose de ses propres filières, notamment les bases de données des notaires, la conservation des hypothèques, et diverses banques de données professionnelles. Toutefois, il est impossible de trouver un bien identique en tout point (même orientation, même étage...). Les méthodes comparatives se déclinent suivant le type de biens. En cas de location de l'immeuble, les références sont dans une situation locative identique.

**Maisons...** Pour estimer une maison individuelle, deux méthodes comparatives sont retenues. La méthode par sol et constructions sépare la valeur du terrain de celle de la construction. La première est déterminée selon sa surface et la valeur résultant de l'analyse des références de terrains. La seconde est calculée à partir de la surface développée pondérée hors œuvre (SDPHO) et de son coût de remplacement auquel est appliqué un abattement pour vétusté. Ce procédé de reconstruction à neuf représente d'ailleurs à lui seul une méthode technique qui ne prend pas en compte les observations du marché. La SDPHO s'obtient en prenant en compte la

somme des surfaces, murs compris, des différents niveaux de l'immeuble et en les pondérant en fonction de leur utilité ou de leur prix de revient.

La méthode par terrain intégré accorde moins d'importance au terrain. Elle multiplie la SDPHO par un prix moyen au mètre carré dégagé d'après les mutations de biens terrain intégré pris en comparaison. Le tout est corrigé par une plus ou moins-value selon l'état de vétusté du bien.

**... appartements...** Lors de l'expertise d'un appartement, cette dernière méthode peut être utilisée. Toutefois, les ventes des appartements en vi le étant nombreuses, une comparaison directe permet de dégager des prix moyens de biens intrinsèquement similaires. Par défaut de référence, l'appartement est estimé par comparaison au prix moyen au mètre carré habitable ou en référence à la surface utile pondérée. La surface au mètre carré habitable constitue la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons..., sans tenir compte de la superficie des combles non aménagés, caves, garages, terrasses, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. La surface utile pondérée permet de tenir compte des parties ne répondant pas à la définition de la surface habitable en leur affectant un coefficient en fonction de leur utilité.

**... ou terrains.** Pour estimer la valeur d'un terrain à bâtir, la méthode par comparaison au mètre carré de surface du terrain est principalement utilisée. Elle consiste à relever les ventes de terrains comparables à celui évalué pour en dégager un prix unitaire moyen. Ce dernier est alors appliqué au terrain en fonction de sa surface. Le résultat obtenu est valorisé ou



dévalorisé selon les caractéristiques propres du terrain.

Un autre procédé apprécié est celui du compte à rebours. A partir d'un prix de vente d'une opération projetée sur un terrain, les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) sont reconstitués et sont déduits du prix de vente du produit fini pour parvenir à la valeur de la charge foncière, c'est-à-dire à la part imputable au terrain. Cette méthode est couramment utilisée en milieu urbanisé. Pour définir le prix final du programme, elle s'appuie non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à celui devant être édifié, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici à la date de livraison du bien.

**Méthodes financières.** A côté de la méthodologie comparative s'appliquent deux procédés financiers adaptés aux immeubles de rapport ou ayant vocation à être loués. La méthode par le revenu consiste à appliquer un taux de capitalisation aux revenus constatés ou potentiels pour obtenir une valeur vénale effective ou théorique. Le choix du taux de capitalisation se déduit en fonction du marché local des immeubles loués. Il varie en fonction de la situation du bien, de sa catégorie et de sa date de construction. Le taux est faible lorsque le bien se situe sur un marché où il sera loué facilement.

Utilisée dans les pays anglo-saxons, la méthode par actualisation des cash-flows s'est développée en France. La

valeur du bien est égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur, y compris la valeur de revente à l'issue de la durée de détention. La Charte de l'expertise en évaluation immobilière retient qu'« il est d'usage de retenir, en matière d'actualisation de flux, un taux dont l'appréciation de départ est fondée sur le taux de l'argent à faible risque généralement rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des caractéristiques principales de l'immeuble ».

**Profession : expert.** Le titre d'expert n'est pas protégé. « Seul celui d'expert agricole et foncier est réglementé. Sous justification d'un diplôme d'enseignement supérieur et de trois ans de stage, les titulaires sont inscrits sur une liste arrêtée par le Ministère de l'Agriculture. Un conseil national de l'expertise va bientôt encadrer cette profession », indique Olivier de Kermenguy. Certains experts sont également des auxiliaires de justice et interviennent à la demande des tribunaux. « Les experts judiciaires sont inscrits sur une liste de cour d'appel sur dossier et justification d'une expérience professionnelle », déclare Hervé Demanche.

En raison des données qu'il doit recueillir et analyser, l'expert doit posséder des connaissances en matière technique, juridique, fiscale et économique. La marge d'erreur de l'expert varie entre 5 et 10 %. « Sur un marché qui évolue rapidement, comme ces dernières années, l'écart entre la valeur d'expertise et le prix de transaction peut être plus important, les prix étant forte-

ment volatils, explique Denis François. Le rôle de l'expert consiste alors à donner au client la tendance du marché. » L'expert est tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle. « Il a une obligation de moyens. Il estime la valeur vénale actuelle d'un bien mais ne certifie pas le prix que le vendeur et l'acheteur vont négocier en cas de vente de l'immeuble », note Emmanuel Ducasse.

A côté des experts indépendants, des sociétés d'expertise s'adressent aux institutionnels, aux SCPI, aux foncières. Les experts sont regroupés au sein de syndicats et d'associations professionnelles. La profession s'organise. « La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, signée par douze organisations, est le fil conducteur de l'expertise. Elle reprend, entre autres, les conditions d'exercice, l'éthique professionnelle, les méthodes d'évaluation, explique Hervé Demanche. De plus, la profession s'oriente vers une accréditation européenne délivrée par le groupement européen TEGoVA. »

#### ← Pour aller plus loin...

- Expertise immobilière de B. de Polignac et J-P Monceau, Editions Eyrolles, 3<sup>e</sup> édition
- Evaluation immobilière, Mémento pratique Francis Lefebvre, 2005
- Vademecum d'expertise immobilière de J. Lumbroso, B. Duc, J. Vignolles, Expert Presse, 2001
- Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 3<sup>e</sup> édition, juin 2006, 15 euros, disponible auprès du comité d'application de la Charte



## « C'est lors de mutations que l'administration contrôle les valeurs déclarées à l'ISF »

FLORENT BROC, AVOCAT, FIDAL

L'Agefi Actifs. - Avec la hausse des prix de l'immobilier ces dernières années, certains propriétaires sous-évaluent la valeur de leurs biens lors de la déclaration ISF alors que d'autres deviennent redevables de cet impôt sans penser l'être. Quelle valeur doit figurer sur la déclaration ?

Florent Broc. - La valeur à déclarer est la valeur vénale du bien au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. S'il s'agit d'une résidence principale, un abattement de 20 % peut être effectué. D'autres décotes peuvent s'appliquer, notamment si le bien est loué. Dans ce cas, l'abattement dépendra de la durée du bail restant à courir et du type de bail.

Dans le sens inverse, il conviendra de ne pas oublier de revaloriser la valeur du bien pour tenir compte des travaux d'amélioration ou de réparation. Lorsqu'un client nous demande conseil, nous utilisons la méthode de réajustement des valeurs antérieures. Elle consiste à réactualiser la valeur d'acquisition du bien en se fondant, notamment, sur les indices fournis par la base de données des notaires.

**Dans quel cas l'administration redresse-t-elle des biens immobiliers pour sous-évaluation ?**

- Il existe peu de propositions de rectification spontanées. En revanche, l'administration est attentive aux mutations portant sur les biens immobiliers (cessions, donations, succession, apports). C'est à cette occasion qu'elle procède généralement au contrôle des valeurs déclarées à l'ISF, et éventuellement va procéder au redressement. De même, l'administration fiscale peut initier une procédure en cas de discordance entre les revenus fonciers et la valeur du patrimoine immobilier locatif déclaré.



L'administration dispose d'un droit de reprise différent en fonction de la situation déclarative du contribuable. Elle peut revenir sur l'année en cours et les trois années antérieures en cas de sous-estimation de la valeur d'un bien déclaré, tandis qu'en l'absence de toute déclaration, le droit de reprise est de dix ans.

Il est fréquent que les contribuables se découvrent redevables de l'ISF lors de la vente d'un bien ou lors d'une déclaration de succession et, dans ce cas, ce sont les héritiers, le plus souvent en indivision successorale, qui sont redressés.

**Quels sont les moyens de défense du redevable ?**

- En principe, pour déterminer si un bien est sous-évalué, l'administration privilégie la méthode d'évaluation par comparaison. Les redressements doivent préciser les motivations ainsi que les éléments de comparaison sur lesquels elle se fonde. Les biens comparés doivent être intrinsèquement similaires, fournis en nombres suffisants et situés dans la même zone géographique. Pour se défendre, le contribuable peut apporter d'autres éléments de comparaison et contester ceux pris en référence par l'administration. Par exemple, un bien retenu par l'administration peut avoir été surpayé par un acquéreur qui le voulait le à tout prix.

Globalement, sur ce type de dossiers, le contribuable dispose d'une certaine marge de négociation. Selon les arguments à opposer, les rehaussements peuvent être réduits de 30 à 80 % ou tout simplement abandonnés.

Cependant, les conséquences financières d'un redressement peuvent être lourdes. Outre les droits rehaussés, il faudra acquitter les intérêts de retard de 9 % ou 4,80 % par an et, en cas de mauvaise foi, une pénalité de 40 %.



## Tout expert ne peut pas évaluer tout type de biens

Outre les biens d'habitation, l'expert intervient sur d'autres biens (bureaux, entrepôts...). « *Tout expert ne peut pas évaluer tout type de biens. Certains, tels que les hôtels, les cliniques, requièrent une spécialisation et une connaissance poussée du marché* », note Emmanuel Ducasse, directeur des expertises parisiennes au Crédit Foncier.

En effet, des éléments spécifiques distinguent certains biens. Ainsi, pour l'évaluation d'une exploitation agricole, sont examinés le morcellement des parcelles, leur configuration, la qualité des sols et leur rendement potentiel, les cultures réalisées. Entrent également dans l'analyse le bâti et l'équipement. « *L'estimation s'approche d'une valeur d'entreprise. La rentabilité, le chiffre d'affaires, le résultat, les éléments du bilan sont examinés* », souligne Olivier de Kermenguy, président de la Confédération nationale des experts agricoles et fonciers et immobiliers (CEAFI).

Pour l'évaluation des vignobles, « *la densité de pieds de vignes à l'hectare en fonction de l'appellation d'origine contrôlée, l'aptitude du vin au vieillissement, les qualités des sols aptes à recevoir la vigne, le terroir, mais également l'exploitation - matériel et équipements, importance du stock... - et les conditions d'exploitation - conduite de la vigne, production, rendement... - sont à prendre en compte* », explique Jean-Bernard Blondy, président de France Vignobles.

Comme pour les exploitations agricoles, les méthodes retenues sont celles prenant en compte les résultats de l'exploitation, la rentabilité ainsi que la plus-value à long terme.

Pour l'évaluation des bois et forêts, la méthode technique consiste à estimer le fond, c'est-à-dire le sol et les valeurs annexes telles que le bâti ou les routes, et les peuplements. Pour y parvenir, sont entre autres analysés, avec comme support le plan simple de gestion, les essences forestières, la fertilité du sol, l'état sanitaire, la grosseur des arbres. Ces éléments permettent de chiffrer la valeur de consommation et la potentialité de croissance. « *Le poids de la valeur technique est prépondérant dans les régions où le massif est organisé pour produire comme dans les Landes. En revanche, la valeur de comparaison va être plus utilisée dans les zones où la forêt est considérée comme un bien d'agrément telles qu'en Sologne* », explique Max Penneroux, directeur général adjoint de la Société Forestière de la Caisse des dépôts.