

Charte de l'évaluation du Domaine



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

2	Avant-propos	2
<hr/>		
3	POURQUOI LES COLLECTIVITÉS LOCALES DOIVENT-ELLES SAISIR LE DOMAINE ?	3
4	COMMENT LE DOMAINE RÉALISE-T-IL SES ÉVALUATIONS ?	5
5	COMMENT SAISIR LE DOMAINE ?	9
6	LES ENGAGEMENTS DE QUALITÉ DU DOMAINE	10
<hr/>		
7	Annexes	
	Annexe 1. Tableau récapitulatif des cas de saisine obligatoire	15
	Annexe 2. Les évaluations facultatives - Conditions	16
	Annexe 3. Modèle de dossier de saisine	17
	Annexe 4. Les différentes méthodes d'évaluation	19
	Annexe 5. Principaux types de surfaces retenus en fonction des biens à évaluer	27
	Annexe 6. Les opérations particulières (<i>expropriation, préemption, baux emphytéotiques et à construction</i>)	30
	Annexe 7. Principaux textes applicables	35
	Annexe 8. Glossaire	36
	Annexe 9. Liste des sigles et abréviations	39

Les collectivités territoriales sont tenues de consulter le Domaine pour connaître la valeur vénale ou locative d'un bien préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières.

La «Charte de l'évaluation» s'adresse aux nombreux consultants des services du Domaine qui dépendent de la Direction de l'Immobilier de l'État à la Direction générale des finances publiques, au premier rang desquels les collectivités territoriales.

Elle a pour objectif de mieux faire connaître le cadre réglementaire de la consultation dans lequel sont rendues les évaluations domaniales, les conditions à remplir pour obtenir un avis du Domaine, la portée de cet avis, les principales méthodes qui sous-tendent ses évaluations et les opérations particulières concernées.

Conçue sous forme d'un guide pratique, cette charte a pour ambition de faciliter le dialogue avec les consultants en exposant les méthodes de travail des évaluateurs du Domaine, et en précisant les éléments nécessaires pour établir une valeur vénale, c'est-à-dire une probabilité de prix.

Elle témoigne du professionnalisme des évaluateurs domaniaux qui sont attachés à mettre en œuvre les méthodes les mieux adaptées en fonction des caractéristiques des biens à évaluer et du contexte dans lequel ils opèrent.

les collectivités locales doivent-elles saisir le Domaine ?

Les collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics et les personnes privées qui en dépendent sont tenus de consulter le Domaine pour connaître la valeur d'un bien préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières. Cette obligation est prévue par différentes dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et d'autres textes dont la liste figure en annexe.

Dans ce cadre, le Domaine doit émettre un avis sur la valeur vénale ou locative du bien susceptible d'être acquis, vendu ou pris à bail par la collectivité territoriale.

Cette obligation est parfois perçue comme une contrainte, voire un frein à l'autonomie de gestion des collectivités territoriales.

Elle répond toutefois aux objectifs d'une plus grande transparence de l'action publique en matière immobilière et d'une meilleure maîtrise de la dépense publique.

Elle permet également d'assurer la cohérence des différents intervenants publics.

L'intervention du Domaine donne également aux décideurs locaux des informations objectives et neutres dans le cadre d'opérations immobilières, souvent sensibles au niveau local.

Néanmoins, cette obligation de consultation doit être ciblée et réservée aux opérations les plus importantes. C'est pourquoi, les textes ont limité l'obligation de consultation en fixant un seuil minimum de valeur du bien ou pour des opérations spécifiques.

La saisine du Domaine est ainsi obligatoire dans les cas suivants :

① Pour les acquisitions amiables et les prises à bail d'immeubles ou de fonds de commerce, en fonction de seuils déterminés par arrêté ¹ :

- pour toute acquisition d'une valeur, hors taxes, horsdroits, supérieure ou égale à 180 000 €,
- et pour toute prise à bail dont le montant de loyer annuel, charges comprises, est supérieur ou égal à 24 000 €.

② Pour les acquisitions par voie de préemption ²

La saisine est obligatoire pour toute acquisition de biens immobiliers par voie de préemption dont la valeur est supérieure ou égale à 180 000 €.

Toutefois, *la saisine est obligatoire sans condition de montant dès le premier euro*, pour les acquisitions réalisées par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé (article L.211-4 du code de l'urbanisme) ou du droit de préemption en pré-ZAD et ZAD (article R.213-21 code de l'urbanisme).

La saisine est également obligatoire, sans condition de montant, pour les préemptions avec révision de prix. En effet, en cas de désaccord du vendeur, le juge peut être saisi pour fixer judiciairement le prix du bien ; le titulaire du droit de préemption doit parallèlement consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le Domaine (article L.213-4-1 code de l'urbanisme).

③ Pour les acquisitions par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique

La saisine est obligatoire *sans condition de montant* en cas d'acquisition de biens immobiliers par expropriation ³ :

- pour produire, au dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations,
- avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues par le code de l'expropriation,
- avant intervention des accords amiables.

¹ En cas d'opération d'ensemble, le seuil de consultation est apprécié au regard de l'opération globale, et non par référence à la valeur vénale individuelle des emprises.

² Voir glossaire.

³ Voir glossaire - À noter que cette obligation s'étend à l'ensemble des autorités expropriantes quel qu'en soit le statut juridique (notamment les établissements publics habilités ou personnes privées investies de ces prérogatives de puissance publique).

4 Pour les cessions immobilières

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, quelle qu'en soit leur forme⁵, sont soumises à la consultation préalable dès le premier euro et sans condition de montant.

Cette obligation vise notamment⁶ :

- les collectivités territoriales, à l'exception des communes de moins de 2 000 habitants qui sont dispensées de saisir le Domaine,
- leurs EPCI et les syndicats mixtes,
- les établissements publics fonciers locaux.

Ces seuils s'apprécient par rapport à la valeur vénale (ou locative) estimée du bien à évaluer ; en cas de doute, le service du Domaine vous indiquera si votre bien doit ou non donner lieu à avis du Domaine.

- ▶ ***En dehors des cas visés ci-dessus, vous n'avez pas l'obligation de consulter le Domaine.***
- ▶ ***Les collectivités locales peuvent, à titre dérogatoire et dans certaines situations strictement limitées, solliciter une évaluation facultative du Domaine (pour plus de précisions, consulter l'annexe 2).***
- ▶ ***Si vous souhaitez néanmoins une expertise, vous avez la possibilité, le cas échéant, de vous adresser à un expert privé. Vous pouvez également consulter le service «Demande de valeurs foncières» (DVF).***
- ▶ ***La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) propose en effet aux collectivités et établissements publics locaux le service «Demande de valeurs foncières», qui leur permet d'obtenir gratuitement, à leur demande, des données foncières relevant de leur périmètre géographique pour conduire leur politique foncière et d'aménagement. Ce service est accessible à partir du portail collectivités locales :***

<http://www.collectivites-locales.gouv.fr>

⁵ Voir glossaire.

⁶ Articles L.2241-1 (commune), L.3213-2 (département), L.4221-4 (région), L.5211-37 (EPCI), L.5722-3 (syndicat mixte ouvert) du CGCT et article L.3221-1 du CG3P.

le Domaine réalise-t-il ses évaluations ?

L'évaluation permet de fixer la valeur vénale ou locative d'un bien immobilier. Cette valeur est déterminée selon différentes méthodes d'évaluation.

1. Objet de l'évaluation du Domaine

L'évaluation porte sur la valeur vénale ou la valeur locative des biens immeubles, des droits réels et des droits sociaux s'y rapportant, ainsi que sur l'ensemble des conditions financières des opérations entreprises sous déclaration d'utilité publique.

► La valeur vénale

Acquisition
Cession

Il n'existe pas de définition légale de la valeur vénale, mais la jurisprudence en propose la définition suivante : la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu 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 des clauses de l'acte de vente. Dans ces conditions, l'avis, fondé sur l'observation des mutations constatées sur le marché immobilier local ou sur l'analyse des données du projet au regard d'opérations similaires, se doit d'être objectif et impartial, afin de répondre au principe constitutionnel de protection de la propriété publique (cessions) ainsi que des deniers publics (acquisitions). Elle est exprimée hors taxes, hors droits.

Attention à ne pas confondre valeur vénale et prix

La valeur vénale (ou locative) est probable mais non certaine, contrairement au prix (ou au loyer) qui sanctionne l'opération déjà réalisée. C'est pourquoi une marge d'appréciation est fréquemment admise afin de tenir compte de cette distinction.

► La valeur locative

Prise à bail

La valeur locative est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Il s'agit du loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et pour une situation données. Elle est exprimée hors charges et hors taxes.

► Les conditions financières

Expropriation

En cas d'expropriation, le Domaine détermine, sous le contrôle du juge, l'indemnité principale destinée à compenser le préjudice direct, réel et certain subi par l'exproprié : cette indemnité est égale à la valeur vénale du bien, et se trouve augmentée d'indemnités accessoires éventuelles, dont l'indemnité de emploi.

L'indemnité de emploi vise à couvrir les frais exposés pour l'acquisition de biens équivalents à ceux ayant fait l'objet de l'expropriation.

2. Les méthodes d'évaluation utilisées par le Domaine

Les évaluateurs du Domaine sont formés selon les mêmes méthodes et utilisent les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé. Ils travaillent dans un cadre technique (concepts de valeur, notions de surfaces, caractéristiques techniques, taux, ...) similaire.

Ainsi, les principales méthodes d'évaluation mises en oeuvre par les évaluateurs du Domaine sont :

1 - la méthode par comparaison

Elle consiste à fixer la valeur du bien en fonction du prix du marché immobilier local ; l'évaluateur mène une étude des cessions récentes de biens comparables au bien à évaluer, dans un secteur géographique proche et soumis à des règles d'urbanisme similaires et choisit les références les plus proches des caractéristiques du bien à évaluer.

La méthode par comparaison est la plus fréquemment appliquée par le Domaine. Le juge de l'expropriation retient presque exclusivement cette méthode.

2 - les méthodes par le revenu

Elles consistent à fixer la valeur du bien en fonction du revenu qu'il génère ou qu'il peut générer ; soit l'évaluateur applique au revenu du bien un taux de capitalisation pour obtenir une valeur vénale du bien (méthode par capitalisation) soit il étudie, sur une période déterminée, les flux financiers, positifs et négatifs, qui seront générés par l'immeuble, et détermine la valeur du bien, supposée égale à la somme actualisée des flux nets financiers (méthode du cash flow). Ces méthodes permettent de conforter la méthode par comparaison, pour des biens ayant vocation à être loués.

3 - d'autres méthodes d'évaluation dites méthodes par le compte à rebours

Elles sont utilisées dans le cadre de projets d'aménagement ou de promotion immobilière, généralement dans le cadre d'opérations de cession entre opérateurs publics. L'évaluateur va déterminer la valeur vénale en fonction du montant maximal qui peut être affecté à l'acquisition du foncier par l'aménageur ou le promoteur dans une opération d'aménagement ou de construction, en fonction de ses prévisions de recettes et de dépenses (bilan aménageur ou bilan promoteur).

Ces méthodes sont souvent utilisées en cas d'aliénation de biens de l'État à une collectivité locale.

4 - des méthodes spécifiques

Elles sont employées pour déterminer la valeur d'une exploitation commerciale, artisanale ou industrielle en cas d'expropriation.

- ▶ ***Il appartient à l'évaluateur de choisir la ou les méthodes d'évaluation pertinente(s), en fonction des caractéristiques du bien et de l'opération, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur.***
- ▶ ***La ou les méthodes qu'il a retenues seront indiquées dans l'avis du Domaine.***

Des fiches explicatives sont fournies en annexe sur les différentes méthodes d'évaluation et sur les notions de superficie.

La valeur vénale d'un même bien peut varier en fonction de la valorisation future du bien : par exemple, une collectivité envisage de vendre un ancien immeuble de bureaux administratifs à un investisseur ; en fonction de la destination future du bien, la valeur vénale pourra être différente :

Vente en poursuite d'usage

Nous appliquerons la méthode par comparaison, la valeur variera en fonction du marché local immobilier des bureaux.

Reconversion de l'immeuble pour des logements sociaux

Nous appliquerons la méthode du compte à rebours ; la valeur variera en fonction du nombre de logements créés, du prix du marché immobilier local de logements sociaux neufs et des coûts de réhabilitation ; la même méthode, appliquée à une opération de promotion de logements en accession à la propriété, fera ressortir une valeur vénale supérieure.

Construction d'équipements collectifs (crèche, conservatoire)

Nous appliquerons généralement la méthode par comparaison avec déduction des coûts de restructuration. En effet, en l'absence, presque systématique, de recettes, la méthode par le compte à rebours n'est que rarement pertinente. Le compte à rebours ou le cash flow ne peuvent être utilisés que pour des équipements collectifs porteurs de recettes futures (équipements de sports nautiques, hébergements spécialisés...).

3. Les outils utilisés par le Domaine

Le Domaine utilise des bases de données internes et externes pour ses évaluations. Par exemple,

- ▶ **pour la méthode par comparaison** Les termes de comparaison sont sélectionnés à partir de l'application PATRIM «Estimer un bien», mise en place au sein de la direction générale des Finances publiques (DGFIP), qui recense les données cadastrales et les ventes immobilières publiées par les services de publicité foncière.
- ▶ **pour les méthodes par le revenu** Pour obtenir la valeur locative ou le taux de capitalisation d'un bien, le Domaine utilise des données internes (les actes de vente, les baux, les données issues de la révision foncière des biens professionnels) ou des données externes issues de sites immobiliers spécialisés (vente de bureaux...);
- ▶ **pour les méthodes par le compte à rebours** Le Domaine utilise les données des bilans prévisionnels fournis par le promoteur ou l'aménageur et confronte les différentes composantes avec les données issues d'opérations antérieures déjà analysées par le service ou fournies sur des sites professionnels ou du Ministère du logement.

En cas d'expropriation

Avant la déclaration d'utilité publique, le Domaine fournit une évaluation sommaire et globale qui correspond à l'enveloppe financière d'acquisition du foncier nécessaire à une opération d'ensemble d'aménagement urbain ou de travaux d'infrastructures. Elle constitue un élément déterminant et obligatoire du dossier transmis par l'autorité expropriante au préfet, qui devra apprécier l'utilité publique de l'opération. Après la déclaration d'utilité publique, le Domaine rend des avis détaillés pour chaque propriétaire exproprié mentionné dans le relevé parcellaire fourni par le consultant. Ces avis fixent le montant des indemnités principales, des indemnités de emploi et des autres indemnités accessoires. Aucun accord amiable ne peut être conclu sans l'avis préalable du Domaine.

Vous trouverez des informations plus précises sur l'expropriation, le droit de préemption et le bail emphytéotique en annexe 6.

saisir le Domaine ?

Vous avez un projet immobilier (acquisition, cession, prise à bail) ? Voici nos conseils pour nous saisir au moment opportun et pour constituer votre dossier.

1. Quand saisir le Domaine ?

Il est indispensable que vous disposiez de l'avis avant de mener vos négociations financières.

Il convient donc de nous saisir dès que votre projet est suffisamment avancé et que vous disposez de tous les éléments nécessaires pour nous permettre d'instruire votre demande dans le délai d'un mois (cf § ci-après).

- Saisissez-nous suffisamment en amont de l'opération immobilière envisagée. L'avis du Domaine ne peut pas en effet valider a posteriori un projet dont tous les éléments financiers ont été préalablement négociés.

- Sauf cas exceptionnel, évitez de nous saisir plusieurs fois sur un même bien : la communication de plusieurs avis avec des valeurs différentes en fonction de l'évolution du projet ou des règles d'urbanisme peut susciter des incompréhensions de la part des parties prenantes au projet.
- Si votre projet est conduit avec un opérateur immobilier qui est également soumis à l'obligation de saisine du Domaine, il est recommandé d'effectuer une saisine conjointe.

➤ **Nous sommes à votre disposition si vous avez des questions sur les modalités de saisine ou sur les modalités d'évaluation du bien.**

2. Quel est le service du Domaine compétent ?

Votre interlocuteur est le pôle évaluation du Domaine de la Direction régionale ou départementale des finances publiques (DR-DFIP) territorialement compétente.

En Île-de-France, la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) traite les demandes portant sur

des grands projets d'aménagement comme ceux menés par les établissements publics d'aménagement, la Société du Grand Paris (SGP), Grand Paris Aménagement, l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). La DNID est saisie directement par les opérateurs.

3. Comment saisir le Domaine ?

Vous pouvez saisir votre pôle d'évaluation domaniale au moyen de la plateforme WEB « demarches-simplifiees.fr » (DS) à partir de l'URL suivante :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/consultation-du-domaine>

DS permet d'adresser de manière fiable et sécurisée (horodatage) un formulaire de demande d'avis, accompagné de l'ensemble des pièces jointes nécessaires à la réalisation de l'évaluation, sans limitation de taille (jusqu'à 200 Mo par document) et quel que soit le format de ces pièces.

DS vous permettra de suivre l'avancement du traitement de vos demandes, d'échanger facilement avec le pôle d'évaluation compétent au moyen de

la messagerie interne à l'application, de recevoir l'avis d'évaluation et, enfin, de conserver et de consulter pendant trois ans l'ensemble des pièces du dossier et les échanges intervenus pour son traitement.

L'usage de la plateforme DS pour la consultation du Domaine contribue à accélérer le traitement des dossiers.

Il est vivement recommandé de recourir à cet outil pour adresser vos demandes d'avis domaniale au pôle d'évaluation.

En cas d'impossibilité d'y recourir, vous pourrez nous saisir via le formulaire de saisine que vous trouverez, en annexe 3.

4. Quelles informations fournir au Domaine ?

Une désignation précise du bien à estimer et une description de votre projet sont indispensables pour permettre au Domaine de rendre un avis dans les meilleures conditions.

Nous vous conseillons de nous contacter si votre projet est complexe ou comporte des enjeux locaux importants, afin de vous aider dans la constitution de votre dossier.

Après examen de votre demande et avant son instruction, nous pouvons être amenés à vous contacter pour avoir des précisions sur votre projet.

Il est important que vous nous informiez immédiatement de toute modification de votre projet initial au cours du délai d'instruction, cela peut avoir un impact sur la valeur du bien.

Nous vous conseillons de nous contacter si votre projet est complexe ou comporte des enjeux locaux importants, afin de vous aider dans la constitution de votre dossier.

Après examen de votre demande et avant son instruction, nous pouvons être amenés à vous contacter pour avoir des précisions sur votre projet.

Il est important que vous nous informiez immédiatement de toute modification de votre projet initial au cours du délai d'instruction, cela peut avoir un impact sur la valeur du bien.

de qualité de service du Domaine

Le Domaine s'engage pour faciliter vos démarches et assurer des évaluations de qualité.

1. Une réponse dans un délai d'un mois

Le Domaine doit rendre son avis dans un **délai d'un mois à compter de la réception de votre dossier**.

Le délai court si le dossier est complet et si la visite, lorsqu'elle s'avère nécessaire, est organisée dans des délais rapides.

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la consultation doit intervenir au plus tôt afin de permettre au service d'instruire normalement votre demande.

Ce délai peut être aménagé en fonction de l'importance du projet, du nombre ou de la diversité des biens à évaluer, ou de la complexité particulière de l'opération.

Dans ces hypothèses, nous vous informons, avant l'expiration du délai de droit commun d'un mois, de la prolongation du délai et convenons avec vous d'un calendrier de déroulement de l'opération.

Si l'avis n'est pas rendu dans le délai requis ou aménagé, vous pouvez soumettre votre opération à l'organe délibérant sans attendre l'avis du Domaine, ce dernier étant alors réputé donné.

2. Une évaluation menée en toute indépendance, intégrité et objectivité

Les évaluateurs sont des fonctionnaires de la DGFiP, soumis aux règles déontologiques prévues dans le statut général des fonctionnaires. À ce titre, ils ont une obligation de désintéressement et de discrétion professionnelle.

À la différence de l'expert immobilier, ils ne sont pas rémunérés par la collectivité territoriale et agissent en toute indépendance, sous le contrôle de leur autorité hiérarchique.

Ne peut-il pas y avoir conflit d'intérêt en cas d'acquisition d'un bien de l'État par une collectivité territoriale?

Que le bien appartienne à l'État ou à une collectivité territoriale, l'évaluateur réalise l'évaluation de la même manière et selon le même cadre de travail. Il s'agit toujours de définir, en toute objectivité, la valeur du bien en fonction des valeurs constatées sur le marché local.

Pour certaines opérations immobilières à enjeux, l'État recourt à un expert privé afin de conforter la valeur vénale définie par le Domaine.

3. Un avis d'évaluation clair et compréhensible

En réponse à votre demande d'évaluation d'un bien, vous recevrez un avis (cf modèle ci-après) comportant la désignation et la valeur du bien, la méthode d'évaluation retenue ainsi que sa durée de validité. Pour les dossiers sensibles, l'avis sera accompagné d'un rapport d'évaluation.

Le Domaine utilise des modèles type d'avis et de rapport afin de faciliter la compréhension de l'avis et de l'analyse de l'évaluateur (cf ci-après).

Vous avez des interrogations sur l'avis domanial ou sur le rapport d'évaluation ? Vous pouvez contacter le Domaine pour avoir des explications ou pour avoir communication du rapport d'évaluation.

>> Pour les dossiers sensibles, nous vous proposons une réunion de présentation de l'évaluation.

PRÉSENTATION DE L'AVIS DU DOMAINE



Direction générale
des Finances publiques

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Gestion publique
Service...
Adresse...
Téléphone :
Fax :

Coordonnées
du Domaine et
de l'évaluateur
en charge de
votre demande

Le .../.../...

Autorité compétente

à

Dénomination et adresse du service consultant

-

Vos coordonnées

-

-

Affaire suivie par :
Téléphone :
Courriel : ...@dgfip.finances.gouv.fr
Réf :

AVIS du DOMAINE SUR LA VALEUR

vénale ou locative

COMMUNE :

ADRESSE : adresse postale, lieu-dit

VALEUR : vénale ou locative

1 - SERVICE CONSULTANT

L'avis est rendu **dans le délai d'un mois à compter de la réception d'un dossier complet** et à condition que la visite (lorsqu'elle est nécessaire) ait été organisée dans des délais compatibles.

2 - DATE DE CONSULTATION

Date de réception
Date de visite
Date de constitution du dossier «en état»

Le cas échéant, un calendrier prévisionnel peut être défini en accord avec vous

À défaut de réponse dans le délai imparti (ou négocié), l'avis est réputé rendu.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

L'opération immobilière décrite dans votre saisine est rappelée dans ce cadre.

Attention : si le projet immobilier a évolué depuis la date de la saisine, l'avis ne vaudra que pour le projet initial.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :
Description du bien :

L'avis contient les références cadastrales ainsi que la situation géographique, la nature du bien, sa surface et sa description, telles qu'elles ressortent de votre saisine ou telles qu'elles ont été constatées lors de la visite du bien.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire :
Situation d'occupation :

*Les valeurs seront différentes selon que le bien est évalué en **valeur «libre d'occupation»** (vacant ou occupé par le propriétaire) ou **en valeur «occupé»** et selon la nature de l'occupation (bail commercial ou non, occupation illicite).
À défaut de précision, le bien est évalué «libre d'occupation».*

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Situation du bien au regard des règles d'urbanisme, les réseaux, servitudes, risques : ces données sont importantes pour l'évaluation, notamment pour les opérations d'aménagement.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR

vénale ou locative

La valeur vénale
déterminée par la méthode de

La valeur vénale du bien est
estimée à

L'évaluateur détermine, en toute indépendance, la ou les méthode(s) qui lui permettent d'arbitrer la valeur qu'il juge la plus pertinente en fonction des caractéristiques du bien, des données du marché immobilier local et des informations que vous nous avez communiquées.

Selon la nature du bien et de l'opération, une marge d'appréciation peut être indiquée, afin de favoriser la négociation amiable.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La validité d'un avis est généralement d'un an mais peut varier, en fonction notamment :

- de la nature du bien et du projet,
- de l'évolution de la réglementation d'urbanisme,
- du dynamisme du marché local.

► **Prorogation de l'avis** : lorsque l'opération est en cours mais non aboutie, à l'expiration du délai, vous pouvez solliciter une prorogation auprès du Domaine en précisant les données et perspectives de la réalisation définitive.

► Le cas échéant, **un avis rectificatif** annulant et remplaçant le précédent, est établi dès la constatation de l'erreur.

► En présence d'éléments nouveaux ayant une incidence sur la valeur d'un bien déjà évalué, vous pouvez demander **un avis modificatif** de l'avis initial, lorsque celui-ci est encore en cours de validité.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
Nom, Prénom, Qualité, Grade

L'évaluation est réalisée hors droits, hors charges et hors surcoûts.

Les surfaces retenues sont les surfaces indiquées par la saisine ou, à défaut, reconstituées à partir des indications cadastrales et des constatations lors de la visite sur place.

En cas de discordance importante entre la surface retenue par l'évaluation et la surface réelle découlant d'un métrage par un géomètre, il vous appartient d'en informer le Domaine qui établira alors un avis rectificatif.

4. Une mission d'évaluation menée en toute confidentialité

Aucune information sur l'évaluation ne sera communiquée au cours des travaux d'évaluation à des tierces personnes. Pour la visite du bien, la collectivité territoriale désignera expressément la personne habilitée à faire visiter le bien.

Sauf indication contraire, l'avis est communiqué par messagerie électronique ou exceptionnellement par

courrier à la personne habilitée qui a signé la demande d'évaluation.

L'avis appartient à la collectivité à partir de cette date de communication.

Néanmoins, le Domaine peut être tenu de communiquer l'avis et le rapport d'évaluation aux tiers (cf ci-après).

Nous vous tenons informés de toute demande de communication de ces documents par des tiers

➤ Selon la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA), l'avis du Domaine ainsi que le rapport d'évaluation constituent des documents administratifs communicables aux tiers au sens de la loi du 17 juillet 1978.

Cependant, les avis rendus par le Domaine sont destinés à vous aider dans votre prise de décision. Dès lors, ces documents ne sont communicables de plein droit aux tiers qu'à compter de la décision approuvant l'opération.

▶ Quelle est la portée de l'avis du Domaine ?

Pour les collectivités territoriales, leurs établissements publics et autres émanations



L'avis ne lie pas le consultant

- il peut retenir un prix différent de la valeur indiquée sous réserve du contrôle de légalité,
- il doit obligatoirement viser l'avis dans sa délibération

Pour l'État, ses établissements publics et autres émanations



L'avis lie le consultant

S'il décide d'acquérir ou prendre à bail à un prix supérieur à l'évaluation domaniale, il doit au préalable prendre une décision motivée de passer outre

- ▶ **Annexe 1** Tableau récapitulatif des cas de saisine obligatoire
- ▶ **Annexe 2** Les évaluations facultatives - Conditions
- ▶ **Annexe 3** Modèle de dossier de saisine
- ▶ **Annexe 4** Les différentes méthodes d'évaluation
- ▶ **Annexe 5** Principaux types de surfaces retenus en fonction des biens à évaluer
- ▶ **Annexe 6** Les opérations particulières (*expropriation, préemption, baux emphytéotiques et à construction*)
- ▶ **Annexe 7** Principaux textes applicables
- ▶ **Annexe 8** Glossaire
- ▶ **Annexe 9** Liste des sigles et abréviations

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CAS DE SAISINE OBLIGATOIRE

Opérations concernées Personnes concernées (liste non exhaustive)	Cessions d'immeubles	Acquisition amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption hors ZAD	Acquisition poursuivie par voie d'expropriation ou par exercice du droit de préemption en ZAD	Prises à bail : Tous types de baux (y compris avenants et renouvellements), location-vente...
Services de l'État et ses établissements publics, personnes et organismes dépendant de l'État et de ses établissements publics	①	Tous les biens dont la valeur vénale est égale ou supérieure à 180 000 € , hors droits et taxes	Aucun seuil : consultation obligatoire pour tous les biens	À partir de 24 000 € de loyer annuel, charges comprises
Collectivités territoriales et groupements ainsi que leurs établissements publics	Aucun seuil : communes > 2000 habitants, départements, régions, EPCI, syndicats mixtes			
Personnes privées dépendant des collectivités locales, de leurs groupements et de leurs établissements publics		②		③
Sociétés et offices HLM	Aucun seuil Attention : les opérations réalisées entre deux organismes HLM ou entreprises en vue de l'accession à la propriété, les cessions de logements occupés aux occupants ou vacants aux locataires, aux collectivités, ne sont pas soumises à consultation			

► Précisions

- ① Les cessions des immeubles de l'État donnent systématiquement lieu à un avis du Domaine. Celui-ci ne s'inscrit pas dans le dispositif de consultation du Domaine stricto sensu.
- ② Les projets d'acquisitions inférieurs au seuil de consultation poursuivis par les services civils et militaires de l'État donnent systématiquement lieu à un avis de Domaine.
Pour toutes les préemptions avec révision de prix, la saisine est obligatoire sans condition de montant.
- ③ Les projets de prises à bail inférieurs au seuil de consultation poursuivis par les services civils et militaires de l'État donnent systématiquement lieu à un avis de Domaine lorsque le gestionnaire du Domaine en charge de la passation des actes constate des valeurs locatives anormalement élevées ou pour des baux complexes.

- Les SAFER sont dispensées de solliciter l'avis du Domaine pour leurs opérations immobilières en vertu de l'article R.142-6 du code rural et de la pêche maritime. Mais les dispositions du même code imposent aux SAFER d'obtenir l'approbation ou l'avis préalable de leurs autorités de tutelle représentées par les commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture pour les différents actes qu'elles envisagent, notamment **pour toutes les acquisitions par préemption et pour les acquisitions amiables supérieures à 120 000 €¹ (ou 75 000 € en Guadeloupe, Martinique, La Réunion et Mayotte)**. Les commissaires du Gouvernement se prononcent notamment au vu de l'avis d'évaluation que leur délivrent les services du Domaine saisis par leurs soins. Cet avis doit être formulé à l'intérieur du délai d'un mois imparti au commissaire du Gouvernement pour se prononcer.

¹ Arrêté du 18 octobre 2019 modifiant l'arrêté du 16 mai 1962 portant application du décret no 61-610 du 14 juin 1961 relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

LES ÉVALUATIONS FACULTATIVES - CONDITIONS

Les collectivités territoriales peuvent, à titre dérogatoire, solliciter une évaluation facultative du Domaine si les trois conditions suivantes sont **cumulativement** respectées.

1 - Condition liée aux caractéristiques du bien à évaluer

La dérogation concerne uniquement les projets d'acquisitions, de prises à bail ou de cessions immobilières portant :

- soit sur des immeubles affectés à un usage professionnel (locaux commerciaux, bureaux, locaux de production artisanale ou industrielle, entrepôts ou logistiques, fonds de commerce,...) ;
- soit sur des immeubles non bâtis (terrains nus, terrains agricoles, bois ou espaces naturels, terrains à bâtir ou à aménager, terrains d'agrément, tréfonds,...).

En effet, pour ces biens, les termes de comparaison sont plus difficiles à obtenir et les données des locaux de référence nécessitent souvent d'être retraitées pour connaître l'affectation réelle du bien.

2 - Condition liée à la collectivité consultante

La dérogation concerne les projets d'acquisition ou de prises à bail des communes de moins de 2000 habitants, des EPCI de moins de 15000 habitants et des syndicats mixtes.

Elle concerne également les cessions des communes de moins de 2000 habitants, les EPCI et les syndicats mixtes étant soumis à consultation obligatoire pour toutes leurs cessions dès le 1^{er} euro.

3 - Condition liée au nombre de consultations officielles

Les demandes facultatives seront limitées à 2 saisines par an et par collectivité concernée.

MODÈLE DE DOSSIER DE SAISINE



N° 7305-SD

Direction générale
des Finances publiques

DEMANDE D'AVIS DOMANIAL
Dossier de saisine

Identification du demandeur	Nom : Fonction :
Coordonnées des personnes à contacter y compris pour une visite sur place	Nom, Prénom : Téléphone : Courriel :

1. Description de l'opération envisagée *(voir notice)*

- Nature et modalités particulières :
- Motif et contexte :
- Calendrier prévisionnel :

2. Identification, description du bien *(voir notice)*

- Références cadastrales :
- Adresse précise :
- Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par type de biens...) :

3. Situation juridique du bien *(voir notice)*

- Coordonnées des propriétaires et des occupants éventuels :
- Situation locative :

MODÈLE DE DOSSIER DE SAISINE - SUITE

4. Urbanisme *(voir notice)*

- Réglementation d'urbanisme applicable :
- Périmètres de protection
- Servitudes administratives ou de droit privé :
- Réseaux et voiries
- Surface de plancher maximale autorisée :

5. Précisions complémentaires *(voir notice)*

6. Liste des documents joints à la demande *(voir notice)*

- DIA (copie de la DIA portant le cachet de la mairie et la date de réception)
- si des négociations sont en cours* : tous documents (courriers, projet d'acte ou de bail) précisant les prétentions des parties
- plan de situation et/ou extrait cadastral (indiquer les limites du bien à acquérir)
- documents d'urbanisme
- dossier de création des opérations d'aménagement
- plans - mesurages
- photos
- traité de concession / aménagement / etc...
- bail
- autres documents (à préciser)

Date de la demande :

Signature :

Nom du signataire :

Documents à renvoyer à :

- **par messagerie** à : ddfipXX.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- **ou par courrier** à l'adresse suivante : Direction départementale des Finances publiques de ...,
Service du Domaine
Libellé de l'adresse
Code Postal Commune

LES DIFFÉRENTES MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN OEUVRE PAR LE DOMAINE

Les différentes méthodes d'évaluation doivent être articulées entre elles afin d'approcher au mieux la valeur d'un bien.

Fiche 1 Méthode par comparaison

Elle s'appuie sur une étude de marché approfondie afin de repérer des cessions récentes à titre onéreux de biens comparables au bien à évaluer, dans un secteur géographique proche et soumis à des règles d'urbanisme similaires. Fondée sur la réalité du marché immobilier, cette méthode est particulièrement appropriée chaque fois que le marché immobilier local est suffisamment dynamique pour permettre de trouver

un nombre représentatif de termes de comparaison pertinents. Elle est également préconisée, à titre principal ou, selon les cas, à titre de recoupement, pour l'évaluation des biens atypiques ou monovalents. Enfin, elle est recommandée à titre de recoupement, pour l'évaluation de biens fructifères (immeubles de rapport) ou pour conforter les évaluations réalisées dans le cadre de projets d'aménagement urbain.

Analyse de mutations

- ▶ récentes
- ▶ et à titre onéreux

de biens comparables

quant à leur consistance et leur situation géographique*, et situés dans des secteurs soumis à une réglementation d'urbanisme identique ou proche.

* pour certains biens atypiques, la recherche de termes est menée sur un territoire géographique plus large, voire national, en appui d'une autre méthode



Évaluation par comparaison



Comparaison directe : Biens homogènes

*Sélection de biens similaires dont on retient le prix unitaire
Ex : emplacements de stationnement*



Comparaison indirecte : Biens hétérogènes

Sélection de termes les plus approchants, dont le prix est ramené à une unité de surface (m²). La valeur dominante ressortant de cette étude est appliquée aux biens à évaluer. Ex : terres, terrains, maisons, appartements...

1. Les unités de comparaison les plus fréquemment retenues

Après analyse, les prix de cession sont ramenés à une valeur unitaire en fonction de la nature du bien et la valeur dominante est appliquée au bien à évaluer.

Pour les immeubles non bâtis

- le m² ou l'ha pour les terres agricoles, les bois ou espaces naturels,
- le m² de terrain ou le lot pour les terrains à aménager,
- le m² de terrain ou le lot pour les terrains à bâtir destinés à des pavillons,
- le m² de terrain ou le m² de surface de plancher (ou charge foncière) pour les terrains destinés à des logements collectifs ou à des immeubles de bureaux ou d'activité.

Pour les immeubles bâtis

- le m² de surface développée hors oeuvre (SDPHO) pour la plupart des bâtis individuels anciens,
- le m² «Carrez» ou le m² de surface habitable pour les appartements,
- le m² de surface utile pour les locaux d'activités ou bureaux,
- le m² utile pondéré (m² boutique) pour les locaux commerciaux.

À noter que les ventes d'immeubles «en bloc» (par exemple : vente d'un ensemble industriel ou d'un immeuble locatif entier) font habituellement ressortir des valeurs unitaires inférieures aux valeurs obtenues de la cession «par lots» de biens comparables (par exemple : cessions séparées des appartements d'un immeuble, dites «ventes à la découpe»).

2. Pour les immeubles bâtis, la méthode par comparaison se décline en plusieurs variantes

- ▶ **Évaluation du bâti intégré**

La valeur des termes relevés intégrant le bâti et son terrain d'assiette, on détermine également une valeur d'ensemble pour le bien à évaluer. C'est le cas par exemple pour les logements individuels assis sur des parcelles de faible à moyenne contenance.
- ▶ **Approche analytique**

Il s'agit de l'agrégation de valeurs pour des biens composites, c'est-à-dire des ensembles immobiliers comportant plusieurs natures de sols ou des bâtis à destination différente. Par exemple, un établissement de formation, sis sur un domaine agricole ou forestier et composé de bâtiments d'hébergement ou de restauration, de bâtiments administratifs, de salles de cours ou d'ateliers : l'évaluation de chaque type de bâtis ou non-bâtis sera réalisée par référence à des cessions des mêmes types de biens puis application d'un abattement pour tenir compte de la particularité d'une cession en bloc.
- ▶ **Évaluation terrain + construction**

La valeur du terrain est affectée d'un abattement pour encombrement et s'ajoute à l'évaluation de la construction. Cette méthode est peu utilisée mais peut s'avérer pertinente pour les biens pour lesquels il n'y a pas de marché d'ensemble. Dans les procédures d'expropriation, certains juges privilégient cette méthode.
- ▶ **Évaluation en récupération foncière**

La valeur minimale d'un bien correspond à la valeur du terrain rendu nu. Ainsi, en présence d'une parcelle de belle configuration mais supportant un bâti dégradé, on valorise le terrain par comparaison avec des terrains nus, et on déduit les coûts de démolition du bâti (et de remise en état du terrain).

3. Le cas particulier des biens exceptionnels ou des biens monovalents

Il s'agit de biens :

- dont le caractère exceptionnel nécessite de rechercher des termes en élargissant la zone géographique (parfois à l'ensemble du territoire et en utilisant fréquemment une méthode adaptée pour déterminer l'unité de référence idoine. Ainsi par exemple, les châteaux sont habituellement évalués en rapportant la valeur unitaire déterminée par comparaison à la superficie du «bâti noble», les dépendances diverses (écuries, pavillons d'entrée...) n'étant pas valorisées séparément ;
- ou que leur spécificité rend difficilement utilisables pour un autre usage sans aménagement (immeubles monovalents). On rapporte donc la valeur à l'élément spécifique de l'activité : par exemple, le lit pour les établissements de soins ou d'hébergement de personnes âgées.

➤ L'évaluation par comparaison des immeubles monovalents est, dans toute la mesure du possible, recoupée par une deuxième méthode : méthode par le revenu / méthode financière / méthode des ratios professionnels.

La méthode dite des ratios professionnels, également appelée «profits method», part du postulat que le rapport entre la valeur locative et le chiffre d'affaires ou la marge brute (également appelée «le taux d'effort»), présente des constantes selon l'activité exercée. Dès lors, en appliquant le taux d'effort au chiffre d'affaires ou à la marge brute, on détermine la valeur locative de marché, et à partir de celle-ci, la valeur vénale de l'immeuble.

Fiche 2 Méthodes par le revenu

L'évaluation par le revenu permet de conforter la méthode par comparaison, pour des biens ayant vocation à être loués.

1. La méthode par capitalisation

La valeur est notamment obtenue au moyen d'un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport

entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (hors droits et frais) :

Biens ayant vocation à être loués



Valeur vénale :
Revenu * 100 / taux de capitalisation

Exemple : Valeur vénale d'un immeuble pouvant générer un revenu locatif annuel de 50 000 € :

- avec un taux de capitalisation de 6 % :
 $50\,000\text{ €} \times (100/6) = 833\,333\text{ €}$
- avec un taux de capitalisation de 5 % :
 $50\,000\text{ €} \times (100/5) = 1\,000\,000\text{ €}$

Cette méthode permet de déterminer la valeur vénale d'un bien loué, ou destiné à l'être, en appliquant au loyer réel ou au loyer qui pourrait être obtenu, un taux de capitalisation, déterminé à partir des constatations faites sur le marché locatif correspondant.

une modification, même minimale, des taux retenus, il est fortement préconisé de recouper la valeur vénale obtenue par la méthode comparative, voire par un cash-flow.

Compte tenu du très important effet de levier qu'engendre

Cette méthode pourra être écartée pour les locations atypiques (marchands de sommeil).

2. La méthode des flux nets de trésorerie actualisés (discounted cash-flow ou D.C.F.)

Cette méthode consiste à projeter, **sur une période déterminée**, les flux financiers qui seront générés

par l'immeuble. La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des flux financiers.

Projection sur toute la période déterminée des

▶ **flux positifs**
 correspondant aux recettes (loyers et autres, y compris prix de revente attendu)

–
 ▶ **flux négatifs**
 correspondant aux dépenses (entretien, travaux, gestion, impôts...)

=
 ▶ **flux financiers nets**

La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des flux financiers nets.

Cette méthode est privilégiée pour l'estimation d'immeubles présentant un enjeu financier important sur le court et le moyen terme.

Il s'agit en général d'immeubles :

- à vocation fructifère, avec des évolutions importantes de revenus annuels ;
- nécessitant souvent d'importants aménagements dans le temps (travaux de réhabilitation, de construction, d'agrandissement, de reconversion...)
- dans le cadre d'un programme de réhabilitation ou de reconversion immobilière, en vue d'une cession ou d'une mise en location.

En raison :

- de la difficulté à obtenir des informations précises, notamment sur les dépenses,
- de l'effet de levier très important des taux d'actualisation retenus pour les différents paramètres,

cette méthode n'est appliquée que dans des cas très précis et doit toujours être confortée par au moins une autre méthode d'évaluation. En tout état de cause, elle exige un dialogue fourni entre le Domaine et les différentes parties afin de déterminer au plus près de la réalité l'ensemble des recettes et charges, ainsi que le calendrier d'exécution.

Fiche 3 Méthodes par le compte à rebours

La méthode consiste à **déterminer le montant maximal qui peut être affecté à l'acquisition du foncier dans une opération de construction ou d'aménagement**. Le calcul de cette somme peut se résumer comme suit :

$$\begin{aligned}
 & \text{Recettes prévisionnelles attendues de l'opération d'aménagement ou de construction} \\
 & - \text{Dépenses à engager pour l'aménagement de l'emprise ou la construction de l'immeuble} \\
 \hline
 & = \text{montant maximal pouvant être affecté à l'acquisition du foncier} \\
 & = \text{valeur vénale du foncier}
 \end{aligned}$$

Au plan domanial, il peut être fait appel à ces méthodes :

- dans un cadre amiable, dès lors qu'un projet d'aménagement suffisamment abouti peut être analysé, généralement dans le cadre d'opérations de cession entre opérateurs publics et, notamment, en cas d'aliénation de biens de l'État à une collectivité locale,
- à l'exclusion des évaluations s'inscrivant dans le cadre de l'expropriation ou de l'exercice du droit de préemption.

Il appartient à la collectivité d'obtenir du promoteur ou de l'aménageur la communication des éléments nécessaires à l'élaboration des bilans prévisionnels (cf ci-après) ; le délai d'instruction du dossier ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces documents.

1. Le bilan aménageur

Pour une opération d'aménagement, l'aménageur établit un bilan prévisionnel avec les recettes et les dépenses de l'opération, et dégage par différence, la valeur du foncier à aménager et/ou à reconvertir (lorsqu'il existe sur le terrain un bâti à démolir). **Sa mise en œuvre nécessite donc une définition préalable**

du projet d'aménagement, en concertation avec la collectivité concernée.

La valeur du foncier ressortant du compte à rebours aménageur est mise en perspective avec les valeurs des terrains non aménagés ressortant des cessions intervenues sur le marché immobilier local.

$$\begin{aligned}
 & \text{▶ Recettes prévisionnelles de la cession des} \\
 & \text{charges foncières (ou droits à construire} \\
 & \text{(cession par l'aménageur à un promoteur)} \\
 & - \\
 & \text{▶ Ensemble des dépenses à engager pour} \\
 & \text{l'aménagement de ce foncier} \\
 & \text{(viabilisation, mise en état des sols,} \\
 & \text{dépenses connexes)} \\
 & = \\
 & \text{▶ Valeur du foncier à aménager} \\
 & \text{et/ou à reconvertir}
 \end{aligned}$$

Cette méthode est privilégiée pour l'estimation de terrains :

- nus ou encombrés de constructions destinées à la démolition,
- situés dans des secteurs ne bénéficiant pas d'aménagement ou insuffisamment aménagés
- destinés à accueillir un programme immobilier lié à l'habitat, au tertiaire, ainsi qu'aux équipements publics correspondants.

Ce bilan prévisionnel consiste à établir la valeur du foncier à aménager et/ou à reconvertir. Il s'applique

dès lors à des terrains nus non (ou insuffisamment) aménagés ou sur lesquels existent des bâtis à démolir.

- **les recettes prévisionnelles** du compte à rebours provenant des cessions de droits à construire (ou charges foncières) sont déterminées à partir d'une étude du marché des terrains à bâtir destinés à des opérations de promotion.

Le prix de vente des charges foncières constatés à l'issue de l'étude de marché peut être recoupé avec la charge foncière maximale admissible déterminée au moyen d'un compte à rebours promoteur.

- **les dépenses :**
- coûts des travaux d'aménagement,
 - participations liées aux besoins des futurs habitants dans le cadre d'une ZAC,
 - ratios retenus pour les autres charges : honoraires, frais divers de gestion, intérêts financiers sur le coût du terrain, marge...
- sont déterminées à partir des éléments fournis par les opérateurs impliqués et par rapprochement avec les synthèses réalisées par le Domaine sur un grand nombre d'opérations d'aménagement.

2. Le bilan promoteur

Dans le cadre d'une opération de construction d'un immeuble sur un terrain constructible ou de la réhabilitation d'un immeuble bâti, le bilan prévisionnel permet de dégager le montant pouvant être consacré à

l'acquisition du foncier.
Il correspond au stade final de la production du bâti et se situe en conséquence en aval du bilan prévisionnel aménageur.

► **Recettes prévisionnelles de la cession des surfaces bâties** exprimées en m² habitable ou utile, ou à l'unité (ex. parkings)
(cession par le promoteur à l'utilisateur final)

-

► Ensemble des **dépenses à engager en vue de la construction des immeubles programmés**

=

► **Prix d'acquisition maximal**
(ou la charge foncière maximale admissible)
dans le cadre du programme envisagé

Cette méthode est privilégiée pour l'estimation de terrains :

- aménagés ou de bâtiments à réhabiliter,
- dans le cadre d'un programme de promotion immobilière.

Le bilan promoteur consiste à établir le prix d'acquisition maximal (ou la charge foncière maximale admissible), dans le cadre du programme envisagé en déduisant des recettes prévisionnelles de cession des surfaces

bâties l'ensemble des dépenses de construction. Une variante de cette méthode est utilisée pour l'évaluation des immeubles faisant l'objet d'un programme de réhabilitation lourde.

- **les recettes prévisionnelles** sont déterminées en fonction du prix de vente escompté des bâtiments (logements, bureaux, entrepôts,...) à partir d'une étude du marché des constructions neuves (ou réhabilitées) ou d'une capitalisation des loyers attendus ;
- **les dépenses :**
 - coût de construction (ou de réhabilitation) des bâtiments ; en cas de réhabilitation de bâtiments pré-existants, il convient notamment de prendre en compte les frais d'adaptation des réseaux des bâtiments ;
 - autres charges (honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur...)

sont calculées à partir des éléments fournis par les opérateurs impliqués et par rapprochement avec les synthèses réalisées par le Domaine sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

Une grande partie des dépenses du compte à rebours étant liées aux coûts de construction et, de ce fait, relativement stables, toute variation du prix de vente prévisionnel des surfaces commercialisables a un impact particulièrement marqué sur le niveau de la charge foncière. Cette sensibilité du compte à rebours caractérise l'effet de levier de l'immobilier sur le foncier.

L'évaluation par le compte à rebours promoteur doit dans ces conditions être réalisée avec prudence, et corroborée par une évaluation par comparaison ou par le revenu.

Fiche 4 Méthodes d'évaluation des activités commerciales, artisanales ou industrielles

C'est essentiellement dans le cadre des procédures d'expropriation que l'on évalue ces fonds, afin d'indemniser l'exploitant évincé, lorsqu'il ne souhaite pas se réinstaller. La valeur d'un fonds (commercial, artisanal ou d'industrie)

est établie, quelle que soit la méthode utilisée, sur la base des éléments comptables des trois exercices les plus récents (liasses fiscales, soldes intermédiaires de gestions...) communiqués par l'entreprise.

Il appartient à la collectivité d'obtenir de l'exploitant la communication de ces éléments comptables, qui sont nécessaires à l'évaluation par le Domaine du fonds d'activités ; le délai d'instruction du dossier ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces documents.

Le fonds de commerce est un bien meuble incorporel constitué :

- d'éléments incorporels tels que la clientèle, le droit au bail, l'enseigne, le nom, les brevets ...

- et d'éléments corporels tels que les agencements, les matériels ou les stocks.

1. L'évaluation du droit au bail

Le droit au bail constitue un élément important du fonds de commerce. Il résulte du droit, pour le titulaire d'un bail commercial, à occuper les lieux, à céder son bail ou à le renouveler.

Les fonds commerciaux, même déficitaires, ont une valeur dès lors que l'exploitant a droit au renouvellement de son bail.

Ainsi, la valeur du droit au bail représente la valeur minimale d'un fonds commercial ou artisanal. De ce fait, pour procéder à l'indemnisation d'un exploitant évincé, on évalue :

- d'une part, le droit au bail, en fonction de la différence entre le loyer payé pour le local et la valeur locative moyenne de locaux similaires sur le marché local. Le différentiel de loyer constaté est affecté d'un coefficient multiplicateur afin de tenir compte de l'état, de la situation géographique et de l'intérêt des locaux pour l'activité exercée ;
- d'autre part, le fonds lui-même, sans distinction des divers éléments qui le composent, par l'application des méthodes étudiées ci-après.

On retient la valeur du droit au bail quand elle est supérieure à la valeur du fonds.

2. Évaluation du fonds de commerce, du fonds artisanal ou industriel

2.1 Par les ratios et barèmes professionnels

La valeur vénale du fonds correspond à sa valeur marchande déterminée suivant les usages de la profession. Il convient de procéder à une étude de marché sur des cessions de fonds comparables, puis de tirer les ratios ressortant des résultats comptables (chiffre d'affaires ou bénéfice) et des prix de vente constatés.

En ce qui concerne plus spécifiquement les fonds de commerce de détail, les professionnels utilisent des barèmes faisant ressortir les ratios habituellement relevés pour les cessions des différents types de commerces.

Les ratios obtenus sont rapportés aux données comptables afin de déterminer la valeur du fonds.

2.2 Par l'excédent brut d'exploitation (EBE) et la marge brute d'autofinancement (MBA)

Il s'agit de prendre en considération les liquidités générées par l'entreprise, c'est-à-dire :

- l'excédent brut d'exploitation (EBE) qui correspond à la valeur ajoutée, éventuellement augmentée des subventions d'exploitation, moins les impôts et taxes, les charges de personnel,
- la marge brute d'exploitation (MBA) qui correspond à l'EBE « retraité » en fonction des opérations récurrentes de l'entreprise (plus ou moins-values, intérêts bancaires...).

Afin de déterminer la valeur du fonds, l'EBE et la MBA sont affectés d'un coefficient multiplicateur déterminé en fonction de l'évolution des résultats de l'entreprise, de la qualité de ses installations, de l'adéquation de son emplacement...

Précisions : La détermination des taux utilisés dans les différentes méthodes d'évaluation

Les différents types de loyers

- **le loyer ou revenu brut** est le loyer annuel, hors taxes et hors charges locatives, versé par le locataire. Les redevances et indemnités d'occupation temporaires relèvent fréquemment de cette notion. Les évaluations par la méthode du revenu sont généralement réalisées à partir du loyer brut.
- **le loyer ou revenu net** correspond au loyer brut duquel on déduit les frais et charges supportés par le propriétaire et non répercutés sur le locataire. A défaut de connaître avec suffisamment de certitude le montant et la nature de ces frais, la notion de loyer net est rarement retenue pour les évaluations que nous réalisons.

Taux de capitalisation

Il correspond au rapport, exprimé en pourcentage, entre le loyer annuel réel (ou pouvant être attendu par référence à la valeur locative de marché) d'un

immeuble et son prix, hors frais d'acquisition et droits de mutation. Le taux est dit «brut» lorsque l'on retient le loyer brut ou «net» lorsque l'on retient le loyer net.

Dans le cadre de l'évaluation d'un bien,

on détermine le taux de capitalisation de chaque terme de référence relevé,



$$\frac{\text{Loyer annuel de l' immeuble}}{\text{Prix de vente (hors frais) de l'immeuble}} \times 100$$

puis on applique le taux dominant obtenu au loyer réel ou potentiel de l'immeuble à évaluer pour en définir la valeur vénale



$$\frac{\text{Loyer annuel de l'immeuble}}{\text{Taux de capitalisation (exprimé en pourcentage)}}$$

Taux de rendement

Il correspond au rapport, exprimé en pourcentage, entre le loyer annuel (réel ou pouvant être attendu par référence au marché locatif local) d'un immeuble et les dépenses engagées par l'acquéreur pour son acquisition,

c'est-à-dire le prix auquel s'ajoutent les frais d'acquisition et les droits de mutation. Le taux est dit «brut» lorsque l'on retient le loyer brut ou «net» lorsque l'on retient le loyer net.

3. Taux d'actualisation

Utilisé notamment pour le calcul des redevances de baux emphytéotiques (ou des droits des parties en cas de rupture anticipée) ainsi que pour la mise en œuvre de la méthode par actualisation des flux, le taux d'actualisation ramène à la valeur actuelle des valeurs attendues dans le futur.

Ce taux est habituellement calculé à partir des taux de rendement sur le marché obligataire (TEC 10⁷ notamment), corrigé d'une prime de risque afin de prendre en considération les caractéristiques du bien (emplacement, qualité de construction, possibilités de reconversion, spécificités de gestion...) ainsi que d'une prime d'immobilisation de l'immeuble sur le moyen ou le long terme.

⁷ Le TEC 10 est un indice des rendements des emprunts d'État à long terme

PRINCIPAUX TYPES DE SURFACES RETENUS EN FONCTION DES BIENS À ÉVALUER

1. Terrains

La «**contenance cadastrale**» est la surface d'un terrain telle qu'elle ressort des indications des documents cadastraux tandis que la «**superficie**» est établie par

un géomètre après arpentage. La superficie réelle, clairement attestée, fait foi.

2. Constructions

Surface de plancher (SdP)

La surface de plancher s'est substituée, à compter du 1^{er} mars 2012, à la surface de plancher développée hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors oeuvre nette (SHON) des constructions.

Aux termes des articles L. 111-14 et R. 111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, sous déduction :

- 1 - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2 - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3 - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4 - des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5 - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6 - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7 - des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8 - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

D'une manière générale, pour les constructions récentes, les ratios entre surface habitable (SH) / surface utile (SU) et surface de plancher (SdP) sont les suivants :

SH Logement	SU Bureaux	SU Activités
SdP * 0,90 à 0,92	SdP * 0,92 à 0,95	SdP * 0,95

3. Immeubles bâtis

3.1 Immeubles d'habitation

Surface habitable (SH) ou surface utile (SU)

La surface habitable correspond à la surface de plancher effectivement utilisable. Elle est calculée comme suit :

surface de plancher
éléments structureaux
(murs de refend, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres)
combles non aménagés, sous-sols, garages, terrasses, vérandas, locaux communs et autres dépendances

➤ Toutefois, pour la détermination des loyers réglementés, on retient la notion de «surface utile» (qui a remplacé la notion de surface corrigée). Dans ce cadre, la surface utile = la surface habitable + 50 % de la surface des «annexes» du logement, à savoir les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m (caves et sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas), dans la limite de 16 m² * 50 %. soit 8 m².

Surface privative «Loi Carrez»

La surface privative doit figurer dans les actes de mutation de lots en copropriété, à peine de nullité de l'acte.

Son mode de calcul est proche de celui de la surface habitable puisque la surface privative représente la somme des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines,

embrasures de porte et de fenêtres. S'il n'est pas tenu compte des planchers, des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètres, des caves, garages et emplacements de parking, les vérandas peuvent être mesurées.

Les lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte sauf, en cas de réunions, si l'ensemble dépasse 8 m².

Surface développée pondérée hors œuvre (SDPHO)

La SDPHO d'un immeuble s'obtient en affectant la superficie hors œuvre de chaque niveau (y compris combles et caves) d'un coefficient pondérateur, qui rend compte de l'utilité relative de ce plan par rapport

à celle d'un niveau courant, affecté du coefficient 1. D'une manière générale, la surface retenue pour le niveau de base affecté du coefficient 1 (en général le rez-de-chaussée se calcule comme suit :

Date des constructions	Habitations	Bureaux	Activités
Surface au sol du bâti			
antérieure à 1970/75	* 0,75 à 0,80	* 0,80 à 0,85	0,85
postérieure à 1970/75	* 0,85 à 0,90	0,90 à 0,95	0,95

Surface pondérée (SP)

Il s'agit d'une expression désignant la surface utilisable d'un logement, annexes comprises (balcon,

terrasse, loggia), pondérées suivant leur intérêt d'utilisation.

3.2 Immeubles d'activités

Surface utile (SU)

Le mode de calcul de la surface utile est très proche de celui de la surface habitable ou de la «loi Carrez». En revanche on ne déduit pas les embrasures à 1 m du sol, ni les locaux techniques (hors combles et sous-sols).

La surface utile «brute» (SUB) ainsi déterminée constitue la référence générale pour la fixation des loyers ou la détermination de la valeur vénale.

Elle se compose :

- des locaux réservés aux postes de travail (bureaux, ateliers, salles de réunions, espace de stockage, laboratoires...),
- des circulations horizontales,
- et des locaux sociaux et sanitaires.

On utilise parfois la notion de surface utile «nette» (SUN), qui correspond aux seuls locaux réservés aux postes de travail.

Surface pondérée (SP)

Comme pour les locaux d'habitation, la surface utile des différents éléments constituant le local d'activités est affectée d'un coefficient de pondération en fonction de l'usage effectif du bien (boutique, réserves, ...).

Cette notion, essentiellement utilisée pour l'évaluation de boutiques en pied d'immeuble, est aussi appelée «m² boutique».

Surface commercialisable

En usage dans les locaux multilocataires (grands entrepôts, galeries marchandes...), il s'agit de la surface utile sous déduction des locaux à usage commun

(accueil centralisé en rez-de-chaussée ou sanitaires par exemple).

Surface GLA («gross leasing area») ou surface locative

Notion très usitée dans les galeries marchandes, elle recouvre à peu près la même définition que la surface commercialisable, sous déduction des circulations

communes à différents lots, mais en ajoutant les auvents et autres terrasses à usage commercial.

LES OPÉRATIONS PARTICULIÈRES

L'expropriation

1. Avant la déclaration d'utilité publique : l'évaluation sommaire et globale

1.1 Pourquoi une évaluation sommaire et globale ?

L'estimation sommaire et globale détermine l'enveloppe financière d'acquisition du foncier nécessaire à une opération d'ensemble d'aménagement urbain ou de travaux d'infrastructures. Elle constitue un élément déterminant du dossier transmis par l'autorité expropriante au préfet, qui devra apprécier l'utilité publique de l'opération.

Elle est dite sommaire parce qu'elle est réalisée sans

visite intérieure des biens, et globale car les valeurs vénales sont établies par catégorie de biens.

Conformément à la jurisprudence constante, ces évaluations sont réalisées selon la méthode comparative et confortées, lorsque le service dispose des éléments d'information suffisants, par la méthode de capitalisation des revenus.

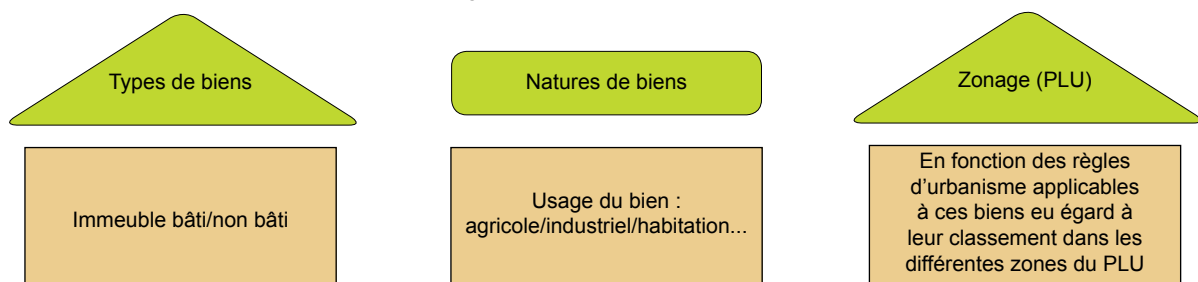
1.2 Documents et informations à communiquer au Domaine

L'autorité expropriante doit communiquer au Domaine :

- un exposé détaillé du projet immobilier,
- des plans des périmètres,
- un état parcellaire,
- des informations relatives à l'état d'occupation des propriétés à exproprier (libres ou occupées),
- une présentation des règles d'urbanisme applicables, des servitudes et des réseaux existants,
- la copie des baux,
- le chiffre d'affaires des entreprises.

1.3 Méthode d'évaluation par type et nature de biens, en fonction des règles d'urbanisme

Avant la déclaration d'utilité publique du projet, le Domaine procède à une évaluation des biens par grandes catégories. L'évaluation se fait par :



2. Après la déclaration d'utilité publique

Le Domaine rend des avis détaillés pour chaque propriétaire exproprié mentionné dans le relevé parcellaire fourni par le consultant. Ces avis fixent le montant des indemnités principales, des indemnités

de emploi et des autres indemnités accessoires. Aucun accord amiable ne peut être conclu sans l'avis préalable du Domaine.

3. La fixation judiciaire des indemnités d'expropriation

3.1 Le cadre juridique

En l'absence d'accord amiable entre l'autorité expropriante et les propriétaires inclus dans le périmètre de l'opération, le juge de l'expropriation est saisi afin de procéder à la fixation judiciaire des indemnités.

Le juge peut être saisi par l'autorité expropriante à tout moment, après l'ouverture de l'enquête d'utilité publique et à la condition qu'un délai d'un mois se soit écoulé après que l'autorité expropriante ait notifié aux expropriés une offre d'acquisition ou un mémoire valant offre.

3.2 Le rôle du juge de l'expropriation

Le juge de l'expropriation (Tribunal de Grande Instance en 1^{ère} instance, puis Cour d'Appel voire Cour de

Cassation) fixe le montant des indemnités principales et accessoires.

3.3 Le rôle du commissaire du gouvernement

Le Directeur départemental ou régional des Finances Publiques, en qualité de commissaire du Gouvernement, joue un rôle de conseiller technique auprès du juge de l'expropriation en lui apportant les informations relatives à la valeur vénale des biens faisant l'objet de la procédure. Il exerce ses missions dans le respect des droits de la défense et du débat contradictoire. Il peut

déléguer cette fonction à un évaluateur du Domaine, à la condition que celui-ci n'ait pas procédé à l'évaluation initiale du bien.

En appel, la délégation est généralement dévolue au responsable départemental du Domaine. Le rapport du commissaire est communiqué au juge et aux deux parties dans le cadre de l'instance.

▶ La préemption

À réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en mairie, la commune doit saisir le Domaine :

- si elle envisage d'exercer son droit de préemption dans le cadre d'un projet d'intérêt général,

- et si la valeur du bien est supérieure ou égale à 180 000 € (cas général) ou dès le premier euro, pour les acquisitions réalisées par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé ou du droit de préemption en pré-ZAD et ZAD.

1. Démarche à suivre dès la réception de la DIA en mairie

Réception de la DIA en Mairie



Transmission au service du Domaine d'**une copie de la DIA** (faisant apparaître la date de réception en mairie) en indiquant que la commune a l'intention d'**exercer son droit de préemption**

La méthode d'évaluation privilégiée par le Domaine est la méthode par comparaison confortée, le cas échéant,

par une méthode alternative.

➤ Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois pour préempter ou non et le Domaine dispose du délai réglementaire d'un mois pour instruire la demande : il importe donc de saisir le Domaine le plus rapidement possible après réception de la DIA.

2. Bon à savoir en matière de préemption

2.1 Les biens ayant déjà fait l'objet d'une évaluation dans un autre contexte juridique

À réception d'une DIA, le titulaire du droit de préemption qui souhaite exercer cette prérogative, doit demander l'évaluation du bien à préempter, y compris lorsque le bien a fait l'objet d'une précédente évaluation dans un autre contexte juridique.

Exemple : une commune demande une évaluation

dans le cadre d'un projet d'acquisition amiable qui n'aboutit pas. Quelques mois plus tard, à réception d'une DIA, elle décide de préempter le bien. Elle ne peut se baser sur l'avis rendu antérieurement à la réception de la DIA et doit demander un nouvel avis car le contexte juridique de l'acquisition de ce bien a évolué⁸.

2.2 La faculté de suspendre le délai procédural de préemption

L'article L.213-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ALUR, permet au titulaire du droit de préemption de suspendre le délai procédural de deux mois au terme duquel il doit, le cas échéant, préempter le bien mis en vente.

Il en est ainsi lorsque, dans le délai initial de deux mois, le titulaire du droit de préemption adresse au propriétaire :

- une demande unique de communication de documents dont la liste limitative est dressée à l'article R.213-7

du code de l'urbanisme → **le délai est suspendu et ne reprend qu'à réception des pièces demandées** ;

- une demande de visite du bien, formulée conformément à l'article D213-13-4 du code de l'urbanisme → **le délai est suspendu et ne reprend qu'à compter du refus de visite ou de la réalisation de cette visite.**

Si la fraction de délai restant à courir est inférieure à un mois, le titulaire du droit de préemption bénéficiera d'un mois supplémentaire pour préempter.

➤ Toute suspension du délai initial de deux mois prolonge d'autant le délai d'instruction, par le Domaine, de la demande d'évaluation.

⁸ Arrêt du CE du 23/12/2014 n° 364785

▶ Les baux emphytéotiques et les baux à construction

- ▶ **Le bail emphytéotique** est un contrat de louage d'immeuble, par lequel le bailleur confère au preneur à bail (emphytéote), un droit réel immobilier (emphytéose), pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.
- ▶ **Le bail emphytéotique administratif** permet à une collectivité territoriale, propriétaire d'un bien immobilier relevant de son domaine public, de le louer à un tiers, personne morale de droit privé ou de droit public. L'emphytéote peut construire un ouvrage sur le domaine public et le donner à bail à la collectivité propriétaire du terrain. En fin de bail, les constructions réalisées par le preneur deviennent la propriété de la collectivité.
- ▶ **Le bail à construction** se distingue du bail emphytéotique par l'obligation qui est faite au preneur de construire des bâtiments conformément à l'objet du bail, et de les maintenir en état tout au long de la durée du bail. À la fin du bail, le bailleur reprend le terrain et les constructions édifiées par le preneur, sans avoir à verser d'indemnités au preneur.

Au regard de ces baux constitutifs de droits réels, le Domaine est susceptible d'être saisi :

- lors de la conclusion du bail en vue de la fixation de la redevance, annuelle ou capitalisée (par exemple lors de la prise en location par une personne publique soumise à l'obligation de consultation, ou d'un bail consenti à un tiers par une collectivité territoriale),
- en cas de résiliation anticipée du bail, en vue de déterminer la valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur.

1. Les méthodes de fixation de la redevance

Ces différents baux sont consentis en contre-partie d'une redevance, versée annuellement ou en une seule fois (la redevance est alors capitalisée).

L'évaluation par comparaison étant pratiquement impossible compte tenu des particularités de chaque contrat, d'autres méthodes sont préconisées.

1.1 La méthode de l'apport net

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en

fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. L'apport net du bailleur, calculé comme suit, sert de base au calcul de la redevance.

<p>valeur de l'immeuble donné à bail</p> <p>—</p> <p>valeur actualisée des constructions ou améliorations réalisées par le preneur</p> <p><i>(nota : la valeur en fin de bail des constructions/améliorations est réputée égale à leur coût, le preneur s'engageant à les maintenir en état tout au long du bail).</i></p>
--

Pour calculer la redevance annuelle, on applique ensuite à l'apport net, le taux de rendement que pourrait raisonnablement espérer le bailleur en louant, sur le

marché locatif, l'immeuble construit sur le terrain ou s'il plaçait à long terme le montant de son apport net.

1.2 La méthode de l'économie de loyer (dite «partage de la rente foncière»)

Il s'agit de déterminer l'économie que réalise le preneur par rapport à un immeuble similaire qu'il prendrait à bail «simple». La différence entre le loyer de marché et le coût annuel (entretien, grosses réparations,

impôts...) de l'immeuble représente l'économie de loyer, qui est alors répartie entre le preneur et le bailleur pour le calcul d'une redevance acceptable pour les deux parties.

1.3 La méthode financière

Cette méthode prend en compte l'avantage financier que retire le bailleur de l'opération en comparant :

- le flux financier auquel le bailleur renonce en début de bail, à savoir la valeur du bien donné à bail (terrain ou immeuble à améliorer ou réhabiliter),

- et le flux financier procuré au bailleur en fin de bail, à savoir la valeur actualisée du bien (terrain + constructions ou améliorations réalisées par le preneur).

La différence entre les deux montants correspond au montant de la redevance.

2. Les méthodes de fixation de la valeur des droits des parties en cas de rupture anticipée du bail

Il convient de déterminer la valeur des droits du bailleur et ceux du preneur au moment de la rupture du bail.

En effet, la répartition interne de la valeur pleine du bien entre le bailleur (propriétaire du terrain) et le preneur (propriétaire des constructions édifiées dans le cadre du bail) évolue au fil du déroulement du bail : la part de la valeur acquise par le bailleur augmente,

tandis que celle restant au preneur diminue corrélativement.

La somme de ces droits est traditionnellement considérée comme égale à la valeur du bien en pleine propriété. De ce fait on considère généralement **que la valeur des droits du preneur est égale à la valeur pleine du bien sous déduction de la valeur des droits du bailleur.**

2.1 Méthode financière

À la date de la rupture du bail, la valeur des droits du bailleur est égale à la somme de la valeur actualisée de l'immeuble à recevoir en fin de bail et de la valeur actuelle des redevances restant à percevoir jusqu'à la

fin du bail. La valeur des droits du preneur est égale à la différence entre la valeur pleine du bien et la valeur des droits du bailleur.

2.2 Méthode classique

La valeur des droits du bailleur est égale à la somme de la valeur du terrain encombré et de la valeur actualisée en fin de bail des constructions seules ou des travaux

réalisés par le preneur. La valeur des droits du preneur est égale à la différence entre la valeur pleine du bien et la valeur des droits du bailleur.

2.3 Méthode «prorata temporis»

La valeur des droits du bailleur est calculée comme ci-dessus mais la valeur des investissements réalisés par le preneur est rapportée prorata temporis à la

durée du bail courue / la durée initiale du bail. La valeur des droits du preneur est égale à la différence entre la valeur pleine du bien et la valeur des droits du bailleur.

>> La rupture anticipée du bail favorise la partie qui bénéficie du remembrement de la propriété, qu'il s'agisse du bailleur (qui récupère par anticipation son apport plus les constructions ou améliorations réalisées par le preneur) ou du preneur (qui devient propriétaire de plein exercice du bien). C'est pourquoi, la valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur, peut être modulée en fonction de l'avantage retiré par l'un ou l'autre. Cette modulation, souvent de l'ordre de 10 %, est fréquemment qualifiée par les experts immobiliers de valeur de «remembrement», de «synergie» ou de «mariage».

PRINCIPAUX TEXTES APPLICABLES

Modification des articles du Code de l'urbanisme (nouveau code en vigueur depuis le 01/01/2016)

Codes/Références	Acquisitions	Prises à bail	Cessions
<p>Code général de la propriété des personnes publiques</p> <p>Cliquez pour accéder au code</p>		<p>L.4111-1 R.4111-1 à R.4111-7</p>	<p>L.3211-7 L.3211-13 L.3211-14 L.3221-1 à L.3221-3 R.3211-1 à R.3211-8 R.3211-31 R.3211-32 R.3211-32-1 à R.3211-8 R.3211-33 R.3211-34 R.3221-7 R.3221-8 R.3221-9 R.3222-3</p>
<p>Code général des collectivités territoriales</p> <p>Cliquez pour accéder au code</p>		<p>L. 1311-9 à L.1311-12</p>	<p>L.2241-1 L.3213-2 L.4221-4 R.2241-2 R.3213-1-1 R.4221-1</p>
<p>Code de l'urbanisme</p> <p>Cliquez pour accéder au code</p>	<p>L211-5 L212-3 L213-1-1 à 213-18 R211-7 R213-6 R-213-7 R213-13-1 à 4 R213-21</p>		
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Cliquez pour accéder au code</p>	<p>L.443-12 L.451-5 R*451-10</p>		<p>L.451-5</p>

GLOSSAIRE

Cessions immobilières

Les cessions immobilières nécessitant la saisine préalable du Domaine sont notamment : les ventes de gré à gré, à terme, d'immeubles à construire, les locations ventes, les adjudications volontaires, les ventes volontaires aux enchères publiques, les cessions de droits indivis d'immeubles ou partie d'immeubles, les promesses de vente valant vente dès la levée de l'option, les échanges, les apports en société d'immeubles ou de droits réels immobiliers, les baux à construction, les baux à réhabilitation, les baux emphytéotiques administratifs consentis sur le domaine public.

Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

La déclaration d'intention d'aliéner ou DIA est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. Elle est adressée au maire de la commune concernée⁹, pour l'informer de l'intention de vendre et lui permettre d'exercer éventuellement son droit de préemption. Dès réception de la déclaration, le maire en transmet copie au Domaine en précisant si cette transmission vaut demande d'avis. Il transmet également copie de la déclaration au délégataire éventuel du droit de préemption lorsque le titulaire de ce droit est la commune. Dans les autres cas, il transmet copie de la déclaration au titulaire du droit de préemption.

Déclaration d'utilité publique (DUP)

Acte par lequel est engagée la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique est pris par l'État ou son représentant, après enquête publique.

La DUP a un triple objet : informer le public, recueillir l'avis du commissaire enquêteur et prononcer l'utilité publique, c'est-à-dire donner une base légale à l'opération.

Droits à bâtir (ou à construire)

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de lotissement, l'aménageur cède des «droits à bâtir» plutôt que des «terrains à bâtir». En effet, le montant de la vente dépend généralement de la surface de plancher autorisée et non de la surface du terrain cédé.

Les droits à bâtir sont déterminés en fonction des dispositions d'urbanisme applicables, qui fixent des gabarits (emprise au sol x hauteur autorisée ou nombre d'étages) limités par les différents prospects (notamment reculs de voirie, distances minimales avec les propriétés voisines hors servitudes de vue ou de cour commune...).

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou sera implantée.

Droit de préemption et droit de préemption urbain (DPU)

Le droit de préemption permet à son titulaire de bénéficier d'un droit de priorité pour l'acquisition de biens inscrits dans un périmètre de droit de préemption défini au préalable par l'organe délibérant de la collectivité territoriale. Le titulaire du droit de préemption peut alors se substituer à l'acquéreur initialement pressenti.

Ce droit de préemption peut être exercé lors de la cession à titre onéreux de terrains nus ou bâtis, d'immeubles collectifs, d'appartements, de maisons individuelles ou de locaux commerciaux.

Un secteur de sauvegarde du commerce et de l'artisanat peut également être soumis au droit de préemption en cas de cession fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

⁹ Cass. 3e civ, 13 février 2013, n°11-20.655 - JCP N n°9 du 1er Mars 2013

Les principaux droits de préemption sont :

- le droit de préemption urbain (simple ou renforcé),
- le droit de préemption instauré sur un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,
- le droit de préemption instauré dans les zones d'aménagement différé,
- le droit de préemption instauré dans les espaces naturels sensibles.

Avant de conclure toute cession d'un bien inclus dans un tel périmètre, le propriétaire doit adresser une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) au titulaire du droit de préemption qui dispose alors d'un délai de deux mois pour faire connaître sa décision de préempter ou non.

Effet de levier de l'immobilier sur le foncier

Dans le «compte à rebours» qui permet de déduire le prix maximum acceptable d'un terrain à partir du montant des prix de sortie sur le marché de l'immobilier, il apparaît que certains des coûts d'une opération immobilière sont constants ou quasi constants. Ce sont en particulier les coûts de la construction proprement dite qui varient fort peu en fonction des prix de sortie sur le marché de l'immobilier. Il en résulte que les charges foncières acceptables augmentent ou diminuent plus que proportionnellement lorsque les prix de sortie prévus augmentent ou diminuent. Les variations des marchés immobiliers sont donc amplifiées sur les marchés fonciers correspondants.

Expropriation

L'expropriation, qui constitue une procédure exorbitante du droit commun, ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou d'opérations présentant une utilité publique certaine. En effet, l'article 545 du Code civil précise que «nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité».

Les bénéficiaires de l'expropriation peuvent recourir à cette procédure chaque fois qu'ils proposent de réaliser une opération présentant une utilité publique certaine.

Le caractère d'utilité publique est sanctionné par la juridiction administrative.

Après enquête publique préalable, le préfet, voire le ministre selon la nature et l'importance de l'opération, se prononce sur les avantages et inconvénients du projet au regard de l'intérêt général :

- si le bilan est positif, l'opération envisagée fait l'objet d'une **déclaration d'utilité publique (DUP)**,
- si le bilan est négatif, le projet ne peut être considéré comme ayant le caractère d'utilité publique.

A l'issue de l'enquête parcellaire, qui permet de délimiter l'ensemble des immeubles à exproprier et d'en informer leurs propriétaires, le préfet prend un **arrêté de cessibilité**.

La juridiction judiciaire (Tribunal de Grande Instance) est compétente pour prononcer par **ordonnance**, le **transfert de propriété** des immeubles expropriés (tels qu'ils sont recensés dans l'enquête parcellaire). À défaut d'accord amiable entre les parties, le juge de l'expropriation est également compétent pour procéder à la **fixation judiciaire des indemnités**.

Plan local d'urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme est un document de planification local. Il est arrêté après concertation publique, sur la base d'un diagnostic d'ensemble et l'élaboration d'une politique globale d'aménagement de la commune :

- il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ;
- il définit les règles de construction et de gabarits, au travers d'un règlement et des documents graphiques.

Prix de sortie

Dans une opération immobilière, on appelle «prix de sortie» le prix auquel l'investisseur (aménageur ou promoteur) espère vendre les droits ou les locaux qui seront construits sur le terrain qu'il acquiert. C'est sur le réalisme de cette prévision que repose la fiabilité du «compte à rebours» et l'équilibre financier de l'opération.

Tréfonds

Lorsqu'une collectivité publique décide de réaliser une infrastructure souterraine qui passe dans le sous-sol des propriétés privées et non pas seulement sous les voies publiques (cas du RER parisien), elle est obligée d'exproprier le tréfonds de ces propriétés. L'indemnité d'expropriation est estimée sur la base de la valeur du terrain affectée d'un taux d'abattement qui augmente rapidement en fonction de la profondeur de l'ouvrage.

Voirie et Réseaux Divers (VRD)

Il s'agit d'un terme désignant les différents raccordements nécessaires pour transformer un terrain non aménagé en terrain équipé : réalisation des voiries internes, des chaussées et des trottoirs, de l'éclairage, travaux de branchement aux divers réseaux d'assainissement, d'eau, de gaz d'électricité, de téléphone....

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public idoine décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs finaux publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Elles peuvent être instituées par le préfet, lorsqu'elles sont réalisées à l'initiative de l'État, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et quand elles sont situées à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts (ZAC multi-sites)

Zone d'aménagement différencié (ZAD)

Ce sont des zones créées par décision motivée de l'État (préfet de département) ou des établissements publics de coopération intercommunale également compétents depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ces zones sont délimitées pour une durée de six ans renouvelable à compter de la publication de l'arrêté portant leur création.

À la différence du droit de préemption urbain, les ZAD (et le droit de préemption qui en découle) peuvent être instituées dans des communes non dotées d'un document d'urbanisme. De plus, le droit de préemption en ZAD peut être institué dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) ou naturelles (N).

Le titulaire du droit de préemption en ZAD est désigné dans l'arrêté instituant la ZAD.

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

CADA	Commission d'accès aux documents administratifs
CGCT	Code général des Collectivités territoriales
CGPPP ou CG3P	Code général de la propriété des personnes publiques
DDFiP	Direction Départementale des Finances Publiques
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
DIE	Direction de l'Immobilier de l'État
DNID	Direction Nationale d'Interventions Domaniales
DPU	Droit de préemption urbain
DRFiP	Direction Régionale des Finances Publiques
DUP	Déclaration d'utilité publique
EPA	Établissement public d'aménagement
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Établissement public foncier
EPFIF	Établissement Public foncier d'Ile-de-France
EPFL	Établissement public foncier local
ESG	Estimation sommaire et globale
GPA	Grand Paris Aménagement (anciennement AFTRP)
HLM	Habitations à loyer modéré
PLU	Plan local d'urbanisme
SAFER	Société d'aménagement foncier et rural
SDP	Surface de plancher
SDPHO	Surface développée pondérée hors œuvre
SGP	Société du Grand Paris
SHON	Surface hors œuvre nette
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé

Jun 2020