

# Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



**cas pratique agricole**  
agri-écologie : le miscanthus



**cas pratique immobilier**  
la valeur des corps de ferme



**profession**  
71<sup>ème</sup> AG de la CEF



**éclairages**  
exploitations : le bail de 25 ans



**L'Expert Foncier  
et les immeubles  
urbains**

# Soyez le partenaire privilégié des Experts Fonciers !



## le mag Experts Fonciers

est le support de référence de  
la Confédération des Experts Fonciers.

Il a pour objet d'informer  
sur les problématiques foncières,  
rurales et urbaines,  
et de promouvoir la profession.

■ **Périodicité** : semestrielle

■ **Parutions**

printemps (mars)

automne (septembre)

■ **Format** : 21 x 29,7 cm

■ **Lectorat**

experts fonciers, notaires, avocats,  
tribunaux, experts-comptables,  
géomètres, banques, assurances,  
administrations, collectivités locales,  
exploitants et organisations agricoles,  
particuliers...

■ **Contenu**

informations pointues  
rédigées par des professionnels  
et des spécialistes en foncier, urbanisme,  
immobilier, agricole, fiscalité, juridique,...

■ **Rubriques**

cas pratiques (immobilier, agricole),  
dossiers thématiques,  
interview métiers,  
actualités (technique, juridique,  
formation, environnement,  
communication, économie,...)



**6 000** exemplaires  
c'est la diffusion  
du **mag**  
France entière.

**20 000**  
c'est le nombre  
de consultations  
internet  
du support.

confédération des  
**Experts Fonciers**

[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)





## 4 Cas pratique

Agricole

## 5 Cas pratique

Immobilier

## 7/24 Dossier L'Expert Foncier et les immeubles urbains

7/9 ■ Loi Pinel : quelles répercussions sur une location commerciale ?

10/12 ■ Loi Alur et copropriété

13/15 ■ La méthode du compte à rebours

16/17 ■ L'Expert Foncier et les prêts bancaires hypothécaires

18/21 ■ Evaluation et comptabilité

22/24 ■ Évaluation d'un bien en zone privilégiée péri-urbaine

## 25/27 Éclairages

Profession, Certification,  
Formation, Juridique,  
Salons

Le Mag Experts Fonciers est édité par la Confédération des Experts Fonciers  
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00  
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : ogrimédia

Crédit photos : Gaëlle ANSOINE, Dominique ASTRUC, Nicolas BUSSY, Christophe DUHEM, Marc JUSFORGUES, Gildas de KERMENGUY, Thierry NANSOT, Philippe RIVOIRE

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956  
N° 7 septembre 2016

# Éditorial



Depuis trois ans déjà, « le Mag » se veut une fenêtre ouverte sur notre profession et l'univers de l'expertise foncière, agricole, immobilière. Il a visité avec succès différentes facettes de notre métier : il nous a conduit à suivre pas à pas, au fil des dossiers, l'approche du professionnel dans le milieu de l'élevage bovin, dans l'étude des locaux monovalents, dans la considération plus générale de l'occupation de l'espace rural, dans le monde passionné de la chasse, dans sa proximité

avec les collectivités territoriales et enfin dans ses rapports avec la vigne.

Aujourd'hui ce septième numéro du Mag franchit la frontière qui délimite géographiquement le monde rural. Il affirme sans complexe la pertinence de l'Expert Foncier au cœur des problématiques urbaines et immobilières.

Cette pertinence a été récemment illustrée lors de la dernière assemblée générale de l'association européenne d'Experts TEGoVA, qui s'est tenue à Bruxelles le 14 mai, et au cours de laquelle a été reconnue officiellement la compétence de la Confédération des Experts Fonciers en tant qu'organisation membre habilitée à délivrer les certifications REV (Recognised European Valuer) et TRV (Tegova Résidentiel Valuer).

Nous rappelons également, si besoin, que la CEF est cosignataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (4<sup>ème</sup> édition 2012) et membre du comité d'application de la charte.

Ce nouveau numéro du Mag vous confirmera, au travers d'articles passionnants, que l'Expert Foncier offre à ses divers mandants et donneurs d'ordre son excellente maîtrise de l'évaluation des immeubles urbains et des contextes réglementaires qui l'impactent.

**Thomas AUGUSTIN**  
Président

# Miscanthus : un mariage pour le meilleur et pour le pire ?

## Les faits

Pierre, jeune agriculteur, va reprendre l'exploitation familiale tout à fait conventionnelle : céréales, oléagineux et 1,5 ha de miscanthus... En 2012, son père, agriculteur à l'affût de toute culture nouvelle « agri-écologique », s'est laissé convaincre par son conseiller agricole d'introduire « la culture miracle », écologiquement performante, ne nécessitant aucun engrais, ni produit phytosanitaire, avec de forts rendements... le miscanthus. Sur la ferme, presque d'un seul tenant, le père a retenu la parcelle la moins productive, un peu pentue, sableuse et séchante, pour planter cette graminée originaire d'Asie.

L'Expert Foncier, missionné pour estimer la valeur de cession de l'entreprise, reprend l'état actuel de la culture en termes de production et commercialisation.

## Technique « pour le pire »

Le miscanthus est une plante pérenne rhizomateuse. Son coût d'implantation, environ 3 500 €/ha, est très élevé. Il est très sensible aux adventices les deux premières années et la récolte se positionne à partir de la 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> année pour une durée de 20 ans minimum, mais avec une interrogation car peu de références sont disponibles en Europe sur l'âge limite. Présenté à plus de 25 tonnes par hectare en limons profonds, il ressort à peine à 15 tonnes sur l'exploitation.

Le miscanthus préfère les sols profonds et bien alimentés en eau (400 à 600 mm de précipitations d'avril à novembre). La récolte, généralement en sec en fin d'hiver se fait soit par ensileuse ou soit par fauchage et presse suivant le débouché. La masse volumique faible du produit reste un inconvénient tenant compte du coût de transport et du temps passé. La proximité immédiate des débouchés

et du stockage est donc nécessaire.

Et si l'on change d'avis en cours de production ?

La destruction reste coûteuse et compliquée. Exclusivement mécanique : après plusieurs passages, cela revient à décaper des premiers décimètres de terre pour épuiser le redémarrage des rhizomes. L'utilisation de désherbant peut être un complément en cas de repousses. Le ministère de l'Agriculture interdit la plantation de miscanthus le long des cours d'eau (bandes enherbées) et considère, à tort, cette plante comme invasive. L'espèce cultivée en France, *Miscanthus x giganteus*, est un hybride stérile.

## Commercialisation « pour le meilleur »

Les divers débouchés en cours et en développement sont la production de chaleur comme source d'approvisionnement pour les chaudières collectives (c'est le cas pour notre agriculteur), le paillis pour les massifs floraux, les litières et l'alimentation d'animaux, et les agro matériaux comme isolant (le chanvre est un concurrent). L'avenir s'entend par la mise en place de filières opérationnelles au sein desquelles les agriculteurs pourront participer à la production, mais aussi à la transformation. Le potentiel de développement de cette nouvelle graminée

peut atteindre dans les prochaines années celui acquis par le chanvre.

## Estimation

La valorisation de cette culture reste entièrement liée aux types de débouchés. La faiblesse des quantités produites (1,5 t/ha à 15 t/ha) sur l'exploitation, les contraintes de récolte et de transport, le créneau de commercialisation actuel (alimentation des chaudières de la commune voisine) limitent toute idée nouvelle de valorisation et d'augmentation de surface. Les contraintes techniques ont eu raison de la motivation initiale de l'exploitant.

Abordé comme une plantation de vignes, l'Expert Foncier a proposé un amortissement sur 15 ans du coût réactualisé de la plantation inscrite au bilan. L'implantation sur une qualité de sol peu propice au développement de cette plante a conforté cette durée. Le miscanthus, culture écologiquement parfaite, rend ce qu'on lui donne.

Dans les cas de plus grande envergure économique où les contraintes techniques, notamment du transport, seront résolues ou du moins inférieures aux enjeux, l'expert pourra avoir recours aux méthodes d'évaluation économique, telle la valeur de l'entreprise agricole qui pourra faire ressortir les 3 grands risques repris par la méthode.

## Score final

Positif pour le futur retraité, c'est un bon terrain de chasse pour sa retraite !

Marie-Agnès BOUROTTE  
Expert Foncier (10)



# Quand le corps de ferme peut changer de destination

Les Experts Fonciers qui exercent dans les milieux urbains ou périurbains connaissent ces questions récurrentes de la valeur des corps de ferme qui ont totalement ou partiellement perdu leur vocation agricole. Mais de plus en plus de pratiquants des zones rurales se retrouvent confrontés à cette question.

## Contexte

Dans le cadre d'une succession, mission est donnée à l'Expert Foncier d'évaluer divers biens afin de procéder au partage. Figurent notamment deux corps de ferme, l'un en zone périurbaine et le second dans une petite commune rurale, chacun occupé par un héritier différent dans le cadre d'un bail rural. Lors de la visite du corps de ferme en milieu rural, chacun constate que les bâtiments originels ne sont plus très fonctionnels et tous s'accordent à féliciter l'exploitant en place de son développement à l'extérieur du corps de ferme avec des bâtiments plus modernes.

La question est toute autre dans le corps de ferme situé en milieu périurbain. En effet, chacun connaît un agriculteur qui a « fait fortune » en louant les bâtiments du corps de ferme à des artisans ou commerçants. Pour autant, l'occupant explique que le classement urbanistique actuel ne lui permettrait pas, s'il était demandeur, de louer ses bâtiments.

## L'importance des documents urbanistiques

Après la visite des biens, l'expert a consulté les différents documents d'urbanisme et quelle ne fut pas sa surprise ! Le corps de ferme situé en zone périurbaine jouissait d'un classement hyper protecteur excluant toute activité autre qu'agricole dans ses murs, dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) fraîchement validé. En revanche, le Schéma de Cohérence Territoriale, comme le PLU du village rural, comportait des dispositions particulières pour les bâtiments de corps

de ferme ne pouvant plus être utilisés pour l'activité agricole. Dans ces bâtiments identifiés graphiquement sur le PLU, les activités libérales et/ou artisanales étaient autorisées.

## L'épineuse question de l'évaluation

Le corps de ferme situé en zone périurbaine ne posait a priori pas de difficultés particulières pour son évaluation. Néanmoins, l'expert alerta les parties sur le fait que de nombreuses collectivités tendaient à assouplir le zonage agricole en privilégiant la conservation des bâtiments mais en y adaptant les activités, ce qui permettait la densification de l'existant. Le potentiel de changement de destination était donc important.

Le second corps de ferme posait plus de questions. En effet, après recherche, un seul corps de ferme accueille des activités artisanales dans un rayon de 5 km. Une visite sur place a permis de constater que l'exploitant avait réalisé énormément d'aménagements avant de pouvoir mettre en location.

Le taux d'occupation étant cependant bon et le retour sur investissement intéressant, la demande n'était pas, selon lui, très importante.

## La fin de l'histoire et le début d'une autre

L'expert a demandé à remettre son rapport lors d'une réunion d'expertise en présence de l'ensemble des héritiers. Après avoir détaillé les méthodes utilisées et celles retenues une discussion s'est engagée entre les héritiers. L'expert a alors proposé de laisser les bâtiments pouvant changer de destination en indivision et de prendre contact avec le notaire familial pour discuter de la structure la plus adaptée.

## Et aujourd'hui ?

Quatre années se sont écoulées avant que l'expert ne soit rappelé. Il s'agissait de faire une évaluation de parts de SCI dans le cadre d'une donation-partage. Les bâtiments précédemment identifiés avaient finalement pu être aménagés lors de la mise en place d'un PLUi (intercommunal) en zone périurbaine. Le corps de ferme en zone rurale était, lui, loué à une entreprise assurant le suivi et la gestion de parcs éoliens. Les revenus étaient très intéressants et les frères et sœurs avaient trouvé un mode de fonctionnement leur permettant de continuer de faire prospérer les affaires familiales.

Nicolas DORET  
Expert Foncier (28)



- ✓ Expertise foncière
- ✓ Évaluation immobilière
- ✓ Dommages
- ✓ Expropriation
- ✓ Évaluation d'entreprise
- ✓ Baux ruraux
- ✓ Baux commerciaux
- ✓ Aménagement du territoire
- ✓ Environnement
- ✓ Agronomie

# les Experts Fonciers Un réseau de proximité !

Professionnel indépendant, homme de terrain, l'Expert Foncier est agréé par un Conseil National, il est soumis à une déontologie et appartient à une profession réglementée. Il apporte conseils et solutions adaptés en matière de droit foncier, rural et urbain, aux professionnels et particuliers.

des spécialistes proches de vous !

**14** unions régionales  
**650** professionnels indépendants



- 1 Bassin Parisien
- 2 Nord
- 3 Est
- 4 Basse Normandie Sarthe
- 5 Ouest
- 6 Loire Moyenne
- 7 Sud-ouest Bordeaux

- 8 Midi-Pyrénées
- 9 Languedoc-Roussillon
- 10 Provence et Dom-Tom
- 11 Corse
- 12 Rhône-Alpes
- 13 Auvergne-Velay-Corrèze
- 14 Centre Franche-Comté



confédération des  
**Experts Fonciers**

[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)





## Loi Pinel : quelles répercussions sur une location commerciale ?

Que vous soyez investisseur ou commerçant, l'Expert Foncier et immobilier vous conseille pour le contenu de votre bail commercial, puis durant sa vie et ses renouvellements. La loi Pinel de 2014 a modifié d'importantes règles dont vous devez tenir compte pour la mise au point du bail ou son renouvellement.

La loi Pinel du 18 juin 2014 et son décret d'application du 3 novembre 2014 ont édicté des mesures en faveur de la croissance, de la compétitivité et de l'emploi. Parmi ces mesures, celles qui ont modifié le statut des baux commerciaux ont fait couler beaucoup d'encre, tant leurs difficultés d'application sont réelles. Protectrices du locataire, ces dispositions ont cependant consacré certaines pratiques au profit du bailleur.

### I - Le loyer

#### 1) Indexation du loyer

Le loyer du bail commercial est géné-

ralement indexé triennalement, sinon annuellement. L'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE constituait l'unique indice de référence d'indexation du loyer. Une loi du 17 mai 2011 a créé deux nouveaux indices de référence, l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) et l'indice trimestriel des activités tertiaires (ILAT) qui ne se substituaient pas de plein droit à l'ICC mais qui pouvaient être utilisés si les parties en étaient d'accord, pour les activités définies à l'article D 112-2 du code Monétaire et financier. Désormais, l'ICC n'est plus l'indice de référence et l'application de l'ILC et de

l'ILAT devient obligatoire (article L145-34) pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

#### 2) Loyer de renouvellement du bail

Au moment du renouvellement du bail, soit le loyer est indexé, soit il existe un moyen de le « dé plafonner » et de le fixer à la valeur locative (ceci ne concerne ni les bureaux ni les locaux monovalents, pour lesquels le loyer est fixé à la valeur locative, sans mécanisme de dé plafonnement). C'est le cas si l'Expert Foncier peut déterminer une modification notable d'un des éléments légaux de la valeur locative, relatifs aux caractéristiques des

locaux loués, à la destination des lieux, aux obligations respectives des parties, aux facteurs locaux de commercialité ou aux prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Le déplafonnement peut alors jouer en faveur du bailleur, si le loyer avait décroché de la valeur locative ou au contraire, en faveur du locataire, si la valeur locative avait baissé.

Désormais, en cas de fixation à la hausse, l'augmentation du loyer est limitée à 10 % du loyer acquitté l'année précédente. Si la valeur locative est supérieure, on ne peut l'atteindre que par des augmentations annuelles successives de 10 %.

On peut échapper à cette limitation du déplafonnement si le bail s'est tacitement prolongé au-delà de douze ans ou s'il est prévu dans le bail comment le loyer de renouvellement sera fixé. On peut prévoir par exemple le montant du loyer du bail renouvelé dès la conclusion du bail ou écrire qu'il sera fixé à la valeur locative. Le plafonnement ne joue pas non plus en cas de fixation du loyer avec une part fixe et une part variable (exemple : un pourcentage du chiffre d'affaires du commerce).

## II - La répartition des travaux et des charges de l'immeuble

### 1) Etat des lieux

Un état des lieux doit être désormais dressé lors de la conclusion du bail, de la cession du droit au bail, de la restitution des locaux. Votre Expert Foncier peut le réaliser. Cet état des lieux sera précieux en cas de litige, en cours de bail, sur les travaux ou améliorations réalisées.

### 2) Répartition des travaux entre propriétaire et locataire

Désormais, la charge des grosses réparations doit être supportée par le propriétaire et en aucun cas par le locataire. Il s'agit là des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, celles « des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ». Restent donc uniquement à la charge du locataire les « réparations locatives ou de menu entretien » de l'article 1754 du Code civil et les « réparations d'entretien » de l'article 605. De même, alors que de nombreux baux transféraient au locataire la charge des travaux pour vétusté ou pour mettre en

conformité les locaux avec la réglementation, ce transfert n'est désormais plus possible dès lors que ces travaux relèvent des « grosses réparations ».

Il convient donc d'être vigilant lors de la rédaction du bail et de son renouvellement puisque ces dispositions s'appliquent depuis le 5 novembre 2014.

### 3) Charges supportées par le locataire

Les nouvelles dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

La taxe foncière et des charges relatives à l'immeuble telles que l'assurance des murs peuvent encore être transférées au locataire, à condition d'en établir une liste dans le bail (« un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire »).

De plus, cet inventaire doit donner lieu à un « état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai



de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel ».

Puis, en cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il convient donc d'être rigoureux sur les facturations de charges au locataire.

De même, pour les locaux dépendant d'un immeuble en copropriété, le contrat doit préciser la répartition des charges et du coût des travaux entre les locataires. Cette répartition doit être faite en fonction de la surface exploitée.

### III - Durée du bail

#### 1) Négociation de la durée du bail

Le bail commercial doit avoir une durée minimum de neuf ans. C'est une disposition d'ordre public. Par contre, la durée peut être supérieure à neuf ans.

Le locataire a la faculté de résilier le bail tous les trois ans. On ne peut déroger désormais à cette disposition, sauf pour un bail dont la durée prévue est supérieure à neuf ans ou bien encore pour les bureaux, les locaux monovalents ou les locaux de stockage.

## Loi Pinel = une meilleure protection des bailleurs et des preneurs

#### 2) Donner congé au locataire

Que ce soit pour exiger le départ du locataire ou pour lui proposer le renouvellement de son bail, le congé doit respecter des règles de forme et de délai, qui sont désormais simplifiées.

Il peut être donné par lettre recommandée ou par acte d'huissier. Il est donné six mois à l'avance pour la fin du bail. S'il est donné postérieurement à la fin du bail, c'est-à-dire au cours de la tacite prolongation, il est donné six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

#### IV - Droit de préemption du locataire

La loi Pinel instaure un droit de préemption du locataire, lorsque le propriétaire des locaux envisage de les vendre. Celui-ci doit en informer son locataire qui peut

décider d'acquérir par priorité les locaux aux conditions proposées.

#### V - Clauses de garantie du cédant

En cas de cession du droit au bail par le locataire commerçant, on prévoit généralement une clause de garantie du cédant au profit du bailleur. Le cédant peut se voir ainsi dans l'obligation de payer le loyer ou des charges en cas de défaut de paiement du nouveau locataire. Désormais, cette garantie est limitée à trois ans à compter de la cession du bail.

Gaëlle ANSOINE  
Expert Foncier (45)





## Loi Alur et copropriété

La mission du syndic, personne physique ou morale, est de gérer un ou plusieurs immeubles dont il a la responsabilité (un contrat de mandat le lie au syndicat de copropriétaires).

Son rôle s'étend au conseil, à la gestion des travaux et des budgets, et à l'organisation et l'animation des assemblées générales de copropriété.

Chaque expert inscrit au Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF) peut exercer cette activité, la désignation du syndic étant faite par l'assemblée générale des copropriétaires.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » N° 2014-366 du 24 mars 2014 qui a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées fixe 2 moyens pour l'atteindre : l'amélioration de leur gestion, le frein à la dégradation et leur redressement. Elle impacte forcément, par les réformes qu'elle initie, la fonction de syndic.

### I - Une amélioration de la gestion des copropriétés

#### 1) Le registre d'immatriculation

Ce registre national doit faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés d'habitation ou mixtes et permettre la mise en œuvre d'actions destinées à prévenir la survenance

de dysfonctionnements. L'immatriculation est faite à l'initiative du notaire ou du syndic auprès d'un établissement public spécialisé.

#### 2) La meilleure information des acquéreurs de lots

Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données

financières et techniques. Un certain nombre de documents sont annexés à la promesse ou à l'acte authentique de vente : ceux relatifs à l'organisation, à la situation financière de la copropriété et du vendeur, le carnet d'entretien de l'immeuble, une attestation de la surface habitable et de la superficie privative du lot, une notice d'information relative aux droits et obligations du copropriétaire et au fonctionnement du syndicat, le diagnostic technique global. Le délai de rétractation de l'acquéreur ne commence à courir qu'au lendemain de la date de communication de ces documents.

### 3) L'amélioration de la gouvernance et de la gestion

#### a) La désignation du syndic

Le syndic désigné au début de la vie de la copropriété est qualifié de « provisoire », il ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale après consultation préalable de plusieurs offres.

#### b) Les obligations du syndic

- ✓ Réaliser les démarches relatives à l'immatriculation du syndicat.
- ✓ Représenter le syndicat dans tous les actes de la vie civile et en justice.
- ✓ Soumettre à l'assemblée générale des conventions qui relèvent de sa compétence.

✓ Assurer l'information des occupants des décisions prises par l'assemblée générale.

✓ Ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat (cette obligation ne concerne toutefois pas les copropriétés de moins de 15 lots).

Il est interdit au syndic d'avancer des fonds au syndicat.

#### c) La rémunération du syndic

Elle est déterminée forfaitairement. Toutefois une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières déterminées par décret en Conseil d'Etat. Elle est soumise à l'assemblée générale par résolution particulière. Le contrat de syndic respecte un contrat type également défini par décret.

#### d) La cession des lots de copropriété

Préalablement à l'acte de cession, le notaire notifie au syndic le nom du candidat acquéreur. Dans le délai d'un mois le syndic délivre au notaire un certificat attestant :

- ✓ soit que le candidat acquéreur n'est pas propriétaire dans l'immeuble concerné par la mutation.
- ✓ soit qu'il est copropriétaire mais qu'il n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges, il dispose d'un délai de 30 jours pour s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat.

### 4) La prévention de la dégradation et la facilitation des travaux de conservation

Cet objectif est poursuivi au moyen de quatre mesures qui, reliées entre elles, devraient démontrer une efficacité certaine :

- ✓ instauration d'une obligation d'assurance,
- ✓ constitution d'un fonds de travaux,
- ✓ diagnostic technique global de la copropriété,
- ✓ assouplissement des règles de majorité pour faciliter les décisions de travaux notamment :

#### a) L'article 24 : majorité des voix des propriétaires présents ou représentés

Jusqu'à la Loi ALUR, l'article 24 concernait les travaux d'entretien des parties communes. Avec la Loi, sont également concernés : les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique de ses occupants, les travaux nécessaires ou adaptations du règlement de copropriété rendus obligatoires par les textes, les travaux d'accessibilité aux



personnes handicapées ou l'autorisation donnée à certains copropriétaires de réaliser ces travaux à leurs frais, la décision d'engager le diagnostic technique global.

### b) L'article 25 : majorité absolue de tous les copropriétaires

Avec la Loi ALUR, sont concernés : l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et tous les travaux de transformation, addition ou amélioration qui relevaient auparavant de l'article 26.

### c) L'article 26 : double majorité

Elle requiert en nombre plus de la moitié des copropriétaires et plus de 2/3 des voix.

✓ Autorisation de surélever ou de construire des bâtiments en vue de créer des locaux à usage privatif (droit de priorité des propriétaires des étages supérieurs dans la vente de ces locaux).

✓ Suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation du logement qui lui était affecté.

Concernant la règle de l'unanimité, les dispositions antérieures à la Loi ALUR sont maintenues.

## II - Le redressement des copropriétés en difficulté

### 1) Le mandataire ad hoc

La saisine s'adresse directement au juge. Elle se réalise lorsque le pourcentage d'impayés a dépassé les 15 %. Le

juge peut désigner un mandataire inscrit sur la liste des mandataires judiciaires ou une personne physique ou morale spécialement qualifiée remplissant les conditions définies par décret.

### 2) L'administrateur provisoire : nouveaux outils à sa disposition

Les conditions de nomination de l'administrateur provisoire sont comparables à celles du mandataire ad hoc. L'ordonnance de désignation suspend l'exigibilité des créances pour 12 mois avec prorogation possible jusqu'à 30 mois. Un plan d'apurement est ensuite établi sur 5 ans maximum. A l'issue de ce délai, le juge rend une ordonnance d'homologation et le plan est mis en œuvre par le syndic.

### 3) La procédure de carence

Une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental, si le redressement s'avère impossible, pour une durée de 10 ans. L'on constate qu'à ce stade, la copropriété a disparu, puisque les parties communes n'appartiennent plus à l'ensemble des copropriétaires. Ces derniers sont tenus de régler les charges à l'opérateur et peuvent bénéficier à ce titre de l'allocation logement. L'opérateur prend, en quelque sorte, le relais du syndic et doit notamment provisionner des sommes en vue des travaux de réhabilitation.

### La loi ALUR et l'activité d'Expert Foncier

L'exercice du métier de syndic exige des compétences juridiques, techniques, comptables, financières et des qualités de patience, d'écoute, d'organisation, d'autorité, ainsi que d'honnêteté, nécessaires à la médiation au sein des copropriétés. L'Expert Foncier, par son activité principale, correspond bien à ce profil. En effet il peut intervenir suivant ses compétences et spécialités :

- ✓ à l'origine de la copropriété dans le cadre du diagnostic technique global,
- ✓ pendant la vie de la copropriété, en qualité de syndic, de mandataire ad hoc, d'administrateur provisoire ou d'expert technique et financier.

Dominique ASTRUC  
Expert Foncier (63)

**Loi ALUR,  
pour la  
préservation  
des biens**





## La méthode du compte à rebours

La méthode du compte à rebours est particulièrement adaptée aux projets de valorisation d'un bien difficilement comparable car elle relève d'une démarche prospective privilégiée pour l'estimation de la valeur des terrains à bâtir, des terrains à vocation d'avenir et de toute opération d'aménagement foncier où elle formalise le lien entre le marché immobilier et le support de l'opération.

### I - Présentation

#### 1) Principe

Le principe du compte à rebours consiste en la recherche de la valeur potentiellement admissible pour l'achat du support servant à une opération, que ce soit un terrain, une surface de plancher dans une copropriété ou bien encore un volume.

L'expression de « compte à rebours » est particulièrement bien adaptée puisqu'elle retrace la chronologie du montage d'une opération immobilière.

Le terme de « bilan promoteur » concerne les opérations de développement ou redéveloppement d'un immeuble. L'Expert Foncier adopte le raisonnement identique à celui d'un promoteur immobilier auquel un terrain pourrait être proposé et réalise le bilan financier de l'opération.

#### 2) Mise en œuvre

Lorsqu'il s'agit d'évaluer un terrain à bâtir pour une maison individuelle, la méthode par comparaison se révèle fort appropriée puisque la collecte de références est aisée. En revanche, l'appréciation d'un terrain sur

lequel peut être envisagé la construction d'un immeuble collectif devra inévitablement être menée par la méthode du bilan promoteur.

Il en est de même sur des surfaces de plancher brutes ou un volume logé dans un immeuble existant, et devant faire l'objet d'une restructuration lourde.

En réalité, dès lors qu'une opération de construction, lotissement ou réhabilitation est menée par un professionnel dont l'objectif est susceptible de dégager une marge, l'opérateur rassemble l'ensemble des coûts et tente de les optimiser pour

dégager un bénéfice. Le niveau de profit est variable en fonction de sa structure (petit promoteur local ou multinationale) mais aussi et surtout selon sa capacité à solliciter des financements indispensables à la réalisation de l'opération.

### 3) Analogies

On parlera aussi de « bilan aménageur » ou « bilan lotisseur » lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui. On parle de « bilan marchand » lorsque l'Expert Foncier cible une demande particulière issue des marchands de biens qui réalisent une opération d'achat/revente avec généralement quelques travaux et jouissent d'une fiscalité particulière. (cf. schéma ci-contre)

## II - Composantes du compte à rebours

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, la méthode du bilan promo-

teur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marges, prise en compte de la TVA...) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble support.

L'Expert Foncier se concentre donc sur chacune de ces composantes à la manière d'un compte de résultat synthétisant recettes et dépenses.

### 1) Chiffre d'affaires de vente

Les recettes, constituant le chiffre d'affaires de l'opération ne sont pas toujours les plus simples à apprécier. L'Expert Foncier peut être amené à évaluer un terrain de grande dimension sur lequel il n'y a aucune étude préalable. Il réalise alors une analyse de la réglementation d'urbanisme pour déterminer un potentiel de surfaces constructibles.

A partir d'une surface de plancher, il détermine la ventilation entre les différentes surfaces en fonction des tendances de marché (par exemple une plus grande proportion de T2 / T3 que de T4 / T5) mais également en fonction des orientations

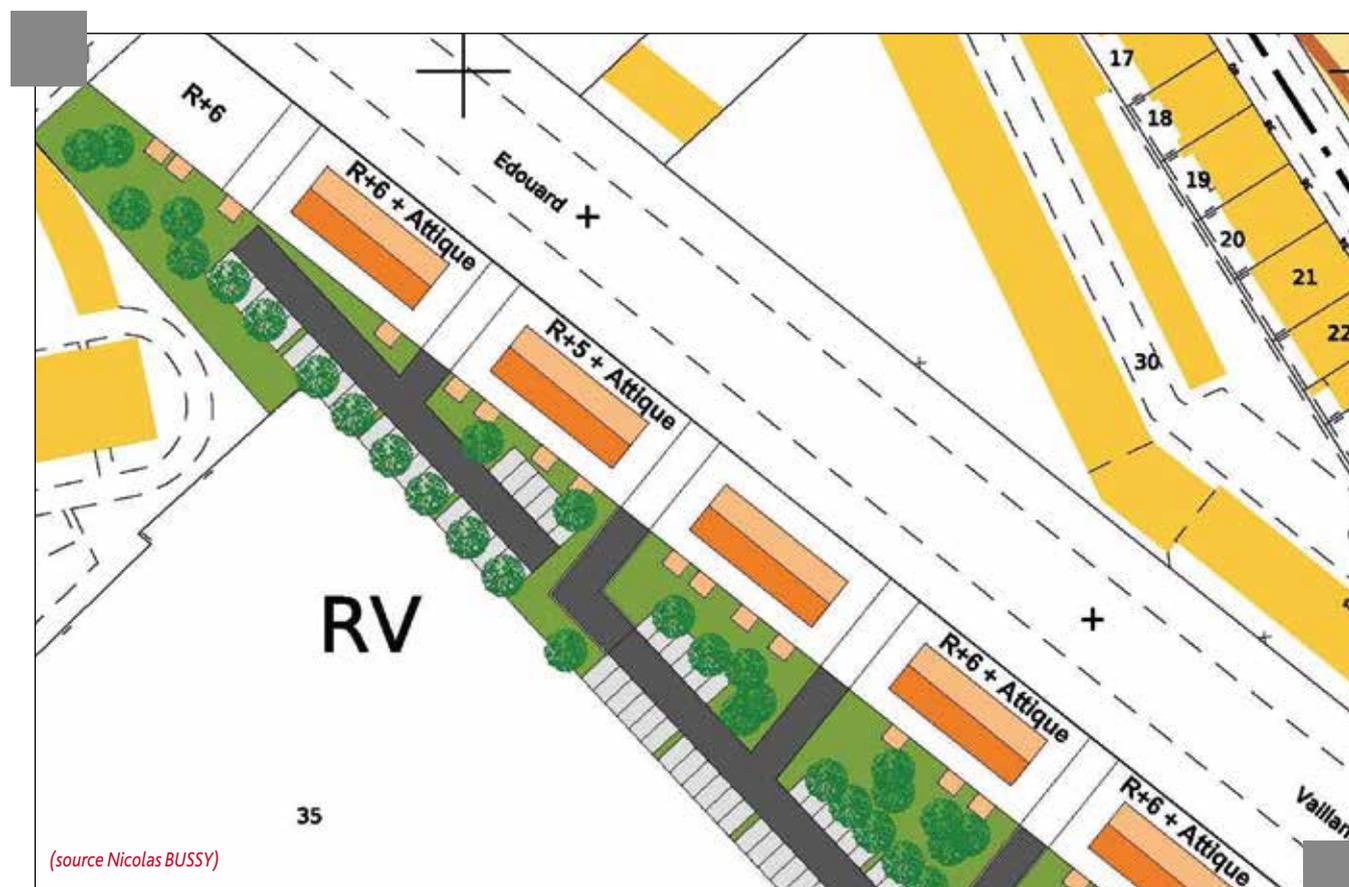
définies dans les documents d'urbanisme (pourcentage de logements sociaux, aidés, parkings, places de vélo, etc.).

Ensuite, non seulement, l'Expert Foncier recherche des références de transactions sur des opérations similaires (programmes immobiliers vendus récemment) mais il doit également avoir un regard prospectif sur le marché immobilier et ses tendances à court terme.

La problématique est d'autant plus grande dans le cadre d'un bilan aménageur au sein d'un secteur dont le changement de destination est prévisible. En l'absence de références concrètes, l'Expert Foncier adopte, non pas une attitude spéculative, mais plutôt une attitude d'anticipation d'usages futurs pour conseiller au mieux son mandant.

### 2) Dépenses (tableau page 15)

Le budget d'une opération immobilière se décompose en une série de coûts élémentaires généralement recensés dans l'ordre du déroulement de l'opération (foncier, études, fondation, gros œuvre, second œuvre, frais de commercialisation, etc). On peut les regrouper en trois catégories :



**a) Le poste marge et frais généraux du promoteur**

Il s'agit d'une charge assez peu flexible. La marge est proportionnelle au risque (crise, imprévus, difficultés de vente, baisse des prix, recours contentieux,...), les opérations de promotion étant longues, les risques sont plus élevés que pour la plupart des affaires « classiques ».

Les frais généraux sont quasi proportionnels au chiffre d'affaires de l'opération, il comprend des coûts de structure de l'opérateur (frais de gestion), des frais financiers, des assurances et la Garantie Financière d'Achèvement, des coûts de commercialisation,...

**b) Les frais de construction**

Il s'agit d'un poste proportionnel à la dimension de l'opération. Grâce à ses bases de données, l'Expert Foncier connaît les prix d'ouvrages par typologie de bâtiment. Sur les parties extérieures, il convient de prendre en compte les frais de voiries et réseaux, d'aménagement des espaces verts, clôtures, etc.

**c) La charge foncière**

On peut la considérer comme une variable d'ajustement. Ce poste comprend

**Prix terrain  
=  
entre  
10 à 20 %  
du CA total**

le prix d'acquisition du terrain, les coûts propres à la mutation (droits de mutation, frais de géomètre, rémunération des intermédiaires, etc), les coûts propres au terrain (frais de raccordement, d'éviction, de démolition, de dépollution, etc) et enfin les différentes taxes et redevances (taxe d'aménagement, etc).

**3) Recouplement**

En vue d'effectuer un recouplement de la valeur obtenue, l'Expert Foncier analyse d'une part le rapport du coût du terrain sur le prix de vente fini et d'autre part le ratio rapporté à la surface de plancher qu'il pourra comparer à d'autres opérations.

**III - Conclusion**

L'alchimie du bilan promoteur ne peut opérer qu'en ayant une parfaite connaissance des ingrédients additionnés et de leurs interactions. Dans cet optique, l'Expert Foncier établit avec cohérence les différents postes en tenant compte des prix de vente selon le type de programme, des coûts de construction et des frais annexes selon la dimension de l'opération, de la durée de commercialisation et de la marge finale du promoteur.

L'Expert Foncier a éventuellement un devoir de conseil envers son client pour analyser l'offre d'un promoteur en fonction des conditions suspensives, de l'échelonnement du paiement, du recours à une dation, etc.

Il ne suffit pas qu'un terrain soit juridiquement constructible pour qu'il soit possible de le construire, il faut aussi qu'il y ait un marché.

Nicolas BUSSY  
Expert Foncier (33)

Recettes	Dépenses	Ratio /CA	
<p>CA vente logements libres</p> <p>CA vente logements sociaux</p> <p>CA vente logements bureaux</p> <p>CA vente logements commerces</p> <p>CA vente parkings</p> <p>Nb de m<sup>2</sup> x prix de vente au m<sup>2</sup></p>	<p><b>Charge foncière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix du terrain</li> <li>- Droits de mutation</li> <li>- Eviction, démolition, audits, etc.</li> <li>- Taxes et participations</li> </ul>	<p>10 à 20 %</p> <p>Coût fixe</p> <p>Cas par cas</p> <p>Cas par cas</p>	} Variable d'ajustement
	<p><b>Construction :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux int. + ext.</li> <li>- Architecte + MOE + bx d'étude</li> <li>- Imprévus</li> </ul>	<p>Coût fixe</p> <p>10 à 12 %</p> <p>2 à 5 %</p>	
	<p><b>Frais promotion :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais financiers</li> <li>- Assurance &amp; GFA</li> <li>- Frais de gestion</li> <li>- Frais de commercialisation</li> </ul>	<p>1,5 à 3 %</p> <p>2 à 3 %</p> <p>3 à 7 %</p> <p>4 à 6 %</p>	} Marge brute 25 à 35 %
	<p>- TVA résiduelle</p> <p>= Marge nette</p>	<p>8 à 10 %</p>	

MOE = maître d'œuvre. BET = bureau d'études techniques.

(source Nicolas BUSSY)



## **l'Expert Foncier et les prêts bancaires hypothécaires**

Les Experts Fonciers sont de plus en plus nombreux à intervenir, mandatés par des organismes bancaires, pour procéder à l'estimation d'immeubles d'habitation proposés en garantie hypothécaire dans le cadre de la délivrance de prêts de restructuration ou de prêts relais.

De par sa formation initiale et son expérience professionnelle (formation de base faisant l'objet d'un contrôle rigoureux par le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF) lors de l'inscription sur la Liste Nationale d'une part, et formations continues obligatoires annuellement contrôlées avec attestations d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle par le même CNEFAF d'autre part), l'Expert Foncier offre tant aux organismes bancaires qu'aux consommateurs les plus grandes garanties de professionnalisme et d'indépendance.

### **I - Vis-à-vis des organismes bancaires**

L'Expert Foncier, inscrit sur la Liste Nationale du CNEFAF et membre de la CEF, souscrit pleinement aux préconisations de pratiques expertales édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluations Immobilières et aux normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

Ces différentes normes garantissent aux mandants la plus grande rigueur dans les trois phases essentielles de la mission de

l'Expert, qui portent sur un contact et une prise de rendez-vous rapides, la visite des biens à expertiser et le rendu circonstancié des évaluations, lequel aborde de manière synthétique les différents points suivants :

- ✓ la désignation des immeubles (adresse, références cadastrales, consistance des lots de copropriété, relevé des éventuelles servitudes...),
- ✓ leur situation générale et particulière (présentation de la commune et de son environnement économique et social et de la situation dans la commune, avec

services et commerces proposés à proximité, mais également relevé des éventuelles nuisances),

✓ la description des immeubles et le contrôle des surfaces (nature et état tant de la construction que des aménagements intérieurs propres au bien étudié, avec appréciation sur le niveau de standing),

✓ les conditions d'occupation (résidence principale ou secondaire, bien destiné au marché locatif...),

✓ les règlements d'urbanisme et les contraintes environnementales et plus particulièrement la situation par rapport aux Plans de Prévention des Risques, les zones de sismicité et les différents diagnostics immobiliers (présence d'amiante, de plomb, diagnostic de

performances énergétiques, état des installations de gaz et d'électricité, conformité de l'installation d'assainissement non collectif, etc, liste non limitative),

✓ les éventuels travaux à envisager (travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité et travaux indispensables à la sauvegarde du bien ; travaux de confort et d'amélioration),

✓ l'analyse comparative du marché, avec évaluation par comparaison en référence de ventes (voire éventuellement d'offres de vente) portant sur des biens comparables, observées dans le voisinage. Dans le cadre de biens loués, ou destinés à la location, l'expert procède également à une approche par capitalisation des loyers réels ou potentiels.

✓ et en conclusion, l'expert donne la

valeur vénale en l'état, la valeur vénale après travaux, la valeur en vente forcée (encore appelée « vente à la barre »). Il donne par ailleurs un avis sur la liquidité du bien, notion prenant en compte le dynamisme du marché immobilier local, la spécificité, la qualité et la présentation des biens, la situation particulière et les servitudes d'urbanisme, les conditions d'occupations, etc, soit toutes caractéristiques pouvant influencer sur les facilités de revente du bien.

## II - Vis-à-vis des emprunteurs

L'indépendance de l'Expert Foncier ne serait cependant pas suffisante si elle ne s'appuyait pas sur un professionnalisme avéré comme exposé plus haut. Elle offre les plus hautes garanties d'une estimation réalisée sans contrainte commerciale. Elle est susceptible d'éviter à l'emprunteur de se retrouver en grave situation de surendettement et à la société civile en général de voir se renouveler des situations telle que la crise des subprimes à l'origine de la crise financière de 2007-2011.

Alliant compétences et indépendance, l'intervention d'un Expert Foncier en évaluation d'immeubles d'habitation dans le cadre de prêts bancaires hypothécaires est un gage de sécurité tant pour l'organisme prêteur que pour l'emprunteur.

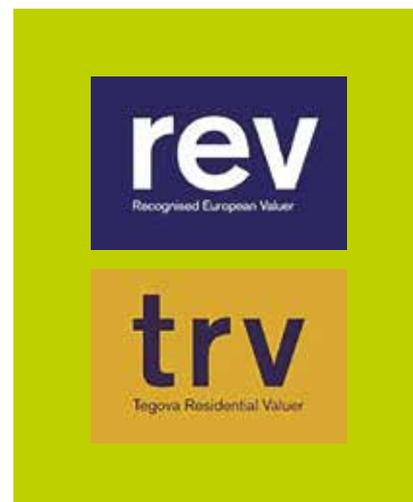
Christophe DUHEM (59)

Avec la collaboration de

Mathilde PARISOT (60)

Tristan GUILLAUME (59)

Experts Fonciers





## Evaluation et comptabilité

Voilà une dizaine d'années que les normes comptables IFRS - International Financial Reporting Standards – sont entrées en vigueur dans le droit fiscal et comptable français. Avec elles, la méthode de décomposition par composants d'un actif (meuble ou immeuble) s'est peu à peu imposée aux sociétés. Son application est obligatoire, tant sur le plan comptable que fiscal, selon la nature du bien et celle de la société propriétaire.

### I - Les normes comptables

La Commission Européenne a rendu obligatoire pour tous les pays membres l'adoption des normes IFRS à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les dispositions relatives aux amortissements par composants intéressent au premier plan les Experts Fonciers. Cette méthode ne peut être mise en pratique qu'après décomposition des éléments de l'immeuble. Cette approche purement technique relève de leurs compétences.

#### 1) IAS <sup>(1)</sup> et les sociétés cotées

En vertu du règlement CE n°1606/2002, le référentiel IAS/IFRS adopté par la Commission Européenne est d'application obligatoire dans les comptes consolidés des sociétés cotées.

#### 2) IAS et les sociétés non cotées

Le référentiel IAS/IFRS adopté par la Commission Européenne est applicable dans les comptes consolidés des sociétés

non cotées, sur option. Pour les comptes individuels, seul le référentiel comptable français est applicable.

L'Administration insère un article 15 bis à l'Annexe II du CGI qui se résume ainsi :

✓ Un composant est un élément dont la durée réelle d'utilisation est différente de celle de l'immobilisation principale et qui doit être remplacé au cours de la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation principale.

<sup>(1)</sup> IAS : *International Accounting Standards*.

✓ Le composant doit être comptabilisé séparément à l'actif du bilan dès l'origine, ou lorsqu'il ne l'a pas été, dès qu'est constatée sa qualité de composant.

✓ Le composant fait l'objet d'un plan d'amortissement propre.

✓ Le composant peut bénéficier de l'amortissement dégressif si l'immobilisation principale à laquelle il est rattaché en bénéficie, ou s'il est lui-même éligible au système d'amortissement dérogatoire.

Ces normes conduisent en particulier à un traitement différent pour les **immeubles de placement** (immeubles de rapport) et pour les **immeubles d'exploitation** (exploités en direct).

#### a) pour les immeubles de placement (norme IAS 40) :

✓ elles préconisent ou privilégient l'évaluation permanente à la Juste Valeur (Fair Value),

✓ elles autorisent le maintien des immobilisations au bilan au coût historique en les amortissant non pas globalement mais après distinction de composants.

#### b) pour les immeubles d'exploitation (norme IAS 16) :

✓ elles privilégient la comptabilisation au coût historique avec amortissement par composants,

✓ elles permettent des réévaluations à la Juste Valeur<sup>(2)</sup> (Fair Value).

## II - Méthodologie

### 1) Méthodes d'évaluation

Le Conseil National de la Comptabilité suggère plusieurs méthodes de première comptabilisation des composants :

✓ **La reconstitution du coût historique amorti :**

- soit d'après factures,

- soit par analogie, « selon la répartition du coût actuel à neuf, en fonction des données techniques »,

✓ **La réallocation des valeurs comptables** également par analogie,

✓ **L'évaluation à la juste valeur.**

Chaque méthode permet de dégager la valeur de l'immobilisation à amortir et qui doit être décomposée. Cette approche n'a pas pour but d'apprécier la valeur vénale du bien.

#### a) La notion de composant significatif

Il convient de cibler son analyse sur des composants qui présentent un caractère significatif, dont notamment :

✓ les éléments à forte valeur unitaire,

✓ les éléments ayant des durées d'amortissement sensiblement différentes de la durée de l'immobilisation principale.

A titre indicatif, certaines organisations d'experts suggèrent la grille d'analyse suivante, pouvant être complétée en fonction des caractéristiques de chaque immeuble :

▷ **Terrain** (non amortissable),

▷ **Gros Œuvre :**

- ossature et dalle, éléments de structure (fondations, murs porteurs, piliers),

▷ **Façades et étanchéités**

- revêtements et étanchéité de toiture, - façades,

▷ **Equipements techniques,**

▷ **Agencements intérieurs.**

#### b) Observation concernant le terrain

Il existe deux possibilités pour évaluer le composant terrain :

✓ la méthode par comparaison directe,

✓ La détermination du coût net de remplacement des constructions, y compris la vétusté, qui sera ensuite déduit du montant d'acquisition ou de la valeur vénale des biens.

Si la valeur terrain n'est pas déterminable, notamment quand il s'agit de lots de copropriété, il est admis de retenir une valeur terrain forfaitaire comprise entre 10 % et 15 % de la valeur du lot à amortir (voire plus selon la rareté du foncier et/ou une localisation exceptionnelle de l'immeuble).

### 2) Composants techniques amortissement

Les durées d'amortissement peuvent varier de +/- 20 %, selon les caractéristiques des biens et leur utilisation. A titre indicatif, les durées et quote-part suivantes peuvent être déterminées selon les différentes catégories de locaux, dont notamment :

<sup>(2)</sup> La Juste Valeur est définie dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 4<sup>ème</sup> édition octobre 2012, p 37.

	Locaux d'activité		Centres commerciaux		Logements		Bureaux	
	Durée (An) <sup>(1)</sup>	Quote-part <sup>(2)</sup>						
Terrains <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros œuvre	25 à 50	60 à 90 %	> 40	40 à 60 %	> 50	40 à 50 %	< 40	40 à 60 %
Façades étanchéité	20 à 40	5 à 10 %	20 à 30	10 à 25 %	20 à 50	5 à 20 %	20 à 40	10 à 25 %
IGT <sup>(4)</sup>	15 à 30	5 à 15 %	10 à 25	15 à 30 %	15 à 30	20 à 30 %	15 à 30	15 à 30 %
Agencements <sup>(5)</sup>	7 à 15	5 à 15 %	5 à 15	10 à 20 %	5 à 15	20 à 25 %	7 à 15	10 à 20 %

<sup>(1)</sup>Fourchette de durée selon localisation. <sup>(2)</sup>Déterminée sur la base du prix de revient actuel d'une opération de construction neuve. <sup>(3)</sup>Pour les localisations les plus chères, notamment les immeubles situés dans les quartiers d'affaires de Paris intramuros, une ouverture de la fourchette d'évaluation des experts a été demandée. La valeur ou part de valeur du terrain constitue un composant non amortissable. <sup>(4)</sup>Installations générales et techniques (ascenseurs, chauffage collectif, climatisation,...). <sup>(5)</sup>Cloisonnement, revêtement de sol, murs et plafonds.

Source commentée : bulletin officiel des finances publiques, direction générales des finances publiques BOI-ANXX-000115-20141013 du 13 Octobre 2014.

### III - Cas pratique juste valeur

Il s'agit de déterminer les différents composants relatifs à des appartements sis à Marseille dans le VIII<sup>ème</sup> arrondissement -dépendants d'un immeuble en copropriété- et destinés à être loués.

La valeur vénale est arrêtée à 626 000 € terrain compris, dont 53 000 € pour les garages.

Les composants sont déterminés sur une base 100 %, après déduction de la valeur du terrain à une hauteur de 15 % de la valeur vénale du bien.

Compte tenu des caractéristiques de l'immeuble, de sa localisation, nous retiendrons les composants particuliers suivants :



#### Appartement de rapport

Détermination des composants logements collectifs	Durée <sup>(1)</sup>	Quote-part recommandée	Quote-part retenue
Terrain (non amortissable)	-	-	-
Gros oeuvre et structure	> à 50 ans	40 à 55 %	55 %
Toiture	20 à 50 ans	5 à 20 %	10 %
Façade et étanchéité	15 à 30 ans	20 à 30 %	15 %
Installations techniques et agencements	5 à 15 ans	20 à 30 %	20 %
Valeur vénale du bâti	-	-	100 %

<sup>(1)</sup>Durée d'amortissement à compter de l'achèvement.

#### Box de garage

Détermination des composants box de garage	Durée <sup>(1)</sup>	Quote-part recommandée	Quote-part retenue
Terrain (non amortissable)	-	-	-
Gros oeuvre et structure	> à 50 ans	80 à 90 %	80 %
Toiture	20 à 50 ans	5 à 20 %	5 %
Façade et étanchéité	15 à 30 ans	5 à 20 %	5 %
Installations techniques et agencements	5 à 15 ans	5 à 20 %	10 %
Valeur vénale du bâti	-	-	100 %

<sup>(1)</sup>Durée d'amortissement à compter de l'achèvement.

En l'état des composants déterminés, les amortissements de l'immobilisation corporelle sont déterminés comme suit :

Valeur vénale	626 000 €	-	Terrain	Bâti	-	-
Valeur vénale appartements	573 000 €	15 %	85 950 €	487 050 €	-	-
Valeur vénale box et garage	53 000 €	15 %	12 893 €	40 108 €	-	-
-	-	-	-	527 158 €	-	-
<b>Détermination des composants logements collectifs</b>	<b>Durée</b>	<b>Quote-part recommandée</b>	<b>Quote-part retenue</b>	<b>Montants</b>	<b>Durée</b>	<b>Amort./an</b>
Terrain (non amortissable)	-	-	-	85 950 €	-	-
Gros oeuvre et structure	> à 50 ans	40 à 55 %	55 %	267 878 €	40	6 697 €
Toiture	20 à 50 ans	5 à 20 %	10 %	48 705 €	25	1 948 €
Façade et étanchéité	15 à 30 ans	20 à 30 %	15 %	73 058 €	20	3 653 €
Installations techniques et agencements	5 à 15 ans	20 à 30 %	20 %	97 410 €	10	9 741 €
Valeur vénale du bâti	-	-	100 %	487 050 €	22,099	22 039 €
-	-	-	Total	573 000 €	-	-
<b>Détermination des composants box de garage</b>	<b>Durée</b>	<b>Quote-part recommandée</b>	<b>Quote-part retenue</b>	<b>Montants</b>	<b>Durée</b>	<b>Amort./an</b>
Terrain (non amortissable)	-	-	-	12 983 €	-	-
Gros oeuvre et structure	> à 50 ans	80 à 90 %	80 %	32 086 €	40	802 €
Toiture	20 à 50 ans	5 à 20 %	5 %	2 005 €	25	80 €
Façade et étanchéité	15 à 30 ans	5 à 20 %	5 %	2 005 €	20	100 €
Installations techniques et agencements	5 à 15 ans	5 à 20 %	10 %	4 011 €	10	401 €
Valeur vénale du bâti	-	-	100 %	40 108 €	28,986	1 384 €
-	-	-	Total	53 000 €	-	-

On observe que l'amortissement par composants permet d'amortir le bien plus rapidement par rapport à l'amortissement linéaire classique d'une durée de 30 ans pour les immeubles, soit un gain d'environ 7,5 ans (30 - 22,5).

Amortissement linéaire	Bâti	Durée	Montant Amts
Valeur vénale appartements	487 050 €	30	16 235 €
Valeur vénale box de garage	40 108 €	30	1 337 €
-	527 158 €	-	17 572 €
<b>Amortissement par composants</b>			
Valeur vénale appartements	487 050 €	-	22 039 €
Valeur vénale box de garage	40 108 €	-	1 384 €
-	527 158 €	22,51	23 423 €

#### IV - Conclusion

L'approche par composants, issue des normes internationales, constitue un progrès dans notre arsenal de règles comptables. La décomposition des immobilisations corporelles permet aux entreprises de mieux prendre en compte la complexité des actifs amortissables, dont certains éléments ont des durées

d'utilisations différentes. L'amortissement par composants permet de comptabiliser un amortissement plus fidèle à la réalité d'usure du bien et permet ainsi un entretien régulier après chaque période d'amortissement.

L'approche par composants matérialise donc la réalité technique des investissements corporels réalisés par les entreprises

**L'amortissement par composants une affaire d'Experts Fonciers...**

et traduit plus fidèlement leurs conditions d'exploitation.

En l'état, force est de constater que la décomposition des actifs immobiliers correspond aux compétences de l'Expert Foncier.

Jean-Luc MOUTTE (13)  
Gildas de KERMENGUY (29)  
Experts Fonciers



## Évaluation d'un bien en zone privilégiée péri-urbaine

L'évaluation d'un terrain est une mission courante pour les Experts Fonciers. Cependant, certains terrains considérés « en situation privilégiée péri-urbaine » n'ont pas la qualité de terrains à bâtir pour des raisons d'urbanisme et/ou d'équipements. Comment déterminer leur valeur en cohérence avec leur potentialité sans négliger leurs caractéristiques présentes ?

### I - Notion de situation privilégiée

La situation privilégiée d'une parcelle est liée à la proximité d'une zone déjà urbanisée. La difficulté de l'évaluation réside dans l'hypothèse de constructibilité d'une parcelle qui ne bénéficie pas de la qualification de terrain à bâtir aujourd'hui mais qui se situe dans une zone privilégiée. L'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logement dans les grandes métropoles a contribué à l'étalement urbain et la consommation d'espaces. Il en résulte

une périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération. La loi Alur, n°2014-366 du 24 mars 2014 a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces. Comprendre les apports de cette loi dans les documents d'urbanisme de la commune permet de mieux appréhender le caractère privilégié du bien.

### II - Loi Alur et documents d'urbanisme

Les principales dispositions de la loi Alur

en matière d'urbanisme concernent :

- ✓ le rôle stratégique du schéma de cohérence territorial (SCOT),
- ✓ la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux,
- ✓ la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ la clarification du règlement de plan d'occupation des sols (POS), du plan local d'urbanisme (PLU) et du PLU intercommunal (PLUi),
- ✓ l'évolution de la mise à disposition

des services de l'Etat pour l'instruction des permis de construire.

Lorsque pour une raison ou pour une autre, vous souhaitez évaluer un terrain en situation privilégiée, il est nécessaire de se renseigner sur les documents d'urbanisme dont votre commune dispose : SCOT, PLU, PLUi, carte communale, POS, règlement national d'urbanisme (RNU)... Mon terrain est-il constructible ? C'est une question que de nombreux propriétaires se posent. Mon terrain sera-t-il un jour constructible ? L'Expert Foncier est en mesure d'apporter des éléments de réponse qui permettent d'évaluer un bien en situation privilégiée, en tenant compte des apports de la loi Alur dans la politique urbanistique de la commune où se situe le bien à expertiser.

### III - Facteurs d'influence

En parallèle des documents d'urbanisme, une analyse transversale de nombreux critères est à mener. Ils seront pris en compte dans l'évaluation. Parmi eux, la situation géographique définit l'environnement dans lequel se trouve le bien. Il

peut faire l'objet de protections architecturales, économiques, ou environnementales (ex : les monuments historiques, les appellations ou les zones naturelles). Les situations juridique et urbanistique sont étudiées dans le détail tout comme le contexte économique. Cela permettra à l'expert de sélectionner les informations nécessaires et judicieuses pour la réalisation de la mission.

### IV - Évaluer le bien

Une évaluation s'avère nécessaire chaque fois qu'il faut connaître la valeur d'un terrain surtout si celui-ci n'est pas voué à venir sur le marché. L'expert a plusieurs méthodes à sa disposition pour ce type de mission. Il conviendra de retenir la plus opportune au regard de la situation.

#### 1) La méthode par comparaison

Elle consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens présentant des similitudes. Elle est utilisée en priorité par rapport aux autres quand un marché local dynamique existe. La difficulté

réside dans le fait que bien souvent il n'existe que peu de références disponibles pour ces situations de zones privilégiées.

#### 2) La « valeur d'espérance »

Elle est la valeur escomptée de la plus-value future qui résulte du changement de destination du bien. Cela peut survenir dans un délai proche s'il y a une expropriation prévue. Dans ce cas, la valeur d'espérance est déterminée à l'aide de la méthode du compte à rebours.<sup>(1)</sup>

Dans les autres cas, la durée qui va s'écouler jusqu'à la transformation du bien dit privilégié en terrain à bâtir ne peut être que raisonnablement supposée. En fait, elle reste incertaine, pour des raisons juridiques (changement éventuel du règlement d'urbanisme), et techniques (délai d'équipement complet et suffisant en voirie réseau et divers (VRD)). Les Experts Fonciers Agricoles évaluent alors le risque d'occurrence du changement de statut.

La valeur d'espérance est donc la valeur actuelle de la plus-value future escomptée.



<sup>(1)</sup> Voir article de Monsieur Nicolas BUSSY sur la méthode du compte à rebours dans le cas d'une expropriation.



bâtir. La synthèse des points positifs et négatifs présents et/ou à venir pour le bien ont permis d'ajuster la valeur retenue. Toutefois, au regard de l'évolution juridique permanente des documents d'urbanisme (notamment dans la commune en question où l'étude est en cours), il a été préconisé au client d'attendre si possible le nouveau PLU pour envisager la donation.

## VI - Conclusion

L'évaluation d'un bien situé en zone privilégiée péri-urbaine est une mission relativement complexe à mener, car plusieurs facteurs viennent interagir sur la détermination de la valeur. La notion d'espérance qui n'est pas totalement factuelle, ne sera pas écartée par l'Expert Foncier désireux d'apporter la réponse la plus objective possible à la demande de son mandant. On voit même parfois une valeur environnementale apparaître pour des biens à forts enjeux naturels. On peut supposer qu'à l'avenir, ce type de problématique sera de plus en plus fréquent du fait du difficile arbitrage des utilisations de l'espace et de la révision régulière des documents d'urbanisme. Les Experts Fonciers agricoles travaillent pour apporter les réponses les plus judicieuses.

Marie BEAUCHEF (45)  
Antoine BLES LU (41)  
Thierry NANSOT (80)  
Experts Fonciers

## V - Exemple

### 1) La demande

Évaluer un terrain en zone privilégiée péri-urbaine dans le cadre d'une future donation. L'objectif de l'expert est alors d'approcher une « valeur d'espérance » de ce bien tout en préservant l'équité entre les différents bénéficiaires de la donation.

### 2) Les caractéristiques :

- ✓ parcelles en situation libre voisines de parcelles construites (habitations),
- ✓ proximité du pôle économique de Roissy-Charles de Gaulle,
- ✓ achat récent à une valeur d'opportunité subjective,
- ✓ classement en zone de richesse naturelle destinée à l'exploitation agricole au

POS communal pour partie et en zone urbaine constructible pour le reste (PLU en cours d'étude),

- ✓ proximité des réseaux et accès direct à la voie publique,
- ✓ fiche de renseignement d'urbanisme mentionnant la probable constructibilité dans les prochaines années,
- ✓ plan de Prévention des risques technologiques et périmètre de protection des monuments historiques.

### 3) L'évaluation

Dans ce dossier, une méthode par comparaison a été retenue compte tenu de la présence de références locales de situations similaires.

Il en résulte une valorisation à un prix intermédiaire entre la valeur vénale des terres agricoles et celle des terrains à

**Valeur  
d'espérance  
=  
prise en compte  
de l'avenir**

PROFESSION

71<sup>ème</sup> AG : un nouvel élan pour la CEF

Le 26 mai dernier s'est tenue la 71<sup>ème</sup> assemblée générale de la Confédération des Experts Fonciers (CEF) au musée des Beaux-Arts de Caen. Elle a donné l'occasion à l'équipe en place de présenter le rapport financier et moral de l'exercice écoulé et a été ponctuée par deux temps forts qui marquent un nouveau pan de l'histoire de la CEF.

Premièrement, l'assemblée générale a adopté de nouveaux statuts modifiant quelque peu le fonctionnement de l'organisation professionnelle. En effet, six commissions de travail (Administration & Finances, Réflexions & Prospective, Communication, Formation, Agricole, Immobilier) ont vu le jour. Ces groupes de travail, formés d'Experts Fonciers bénévoles, sont animés chacun par un président élu pour 3 ans. Les présidents deviennent membres du Conseil Supérieur de l'organisation professionnelle. Chaque commission est autonome dans son fonctionnement, peut travailler de façon transversale avec les autres commissions et mettre en place des sous-groupes de travail. Les commissions ont pour objectif de soutenir la CEF sur des sujets capitaux par une réflexion stratégique et la mise en œuvre d'actions.

Le deuxième temps fort a été le renouvellement de l'équipe du Bureau national. C'est **Thomas AUGUSTIN (1)**, Expert Foncier de l'union Régionale Bassin Parisien qui succède à Bruno CREST. Fortement investi, et depuis longtemps, au sein des instances de la Confédération, Thomas AUGUSTIN a constitué une nouvelle équipe de gouvernance qui se compose de :

- ✓ 2 vice-Présidents : **Denis GRAPTON (2)** (union Centre Franche-Comté) et **Lionel HEBERT (3)** (union Basse Normandie),
- ✓ 1 Trésorier : **Eric DESROUSSEAUX (4)** (union Nord),
- ✓ 1 Secrétaire Général : **Dominique GEOFFROY (5)** (union Centre Franche-Comté).

Le nouveau Bureau national de la CEF a été élu pour un mandat de trois ans.

En seconde partie de journée, l'union organisatrice (Basse Normandie Sarthe) proposait un atelier informatif sur le thème des évaluations des installations équestres. Spécialité agricole de la région, l'activité équestre a été évoquée sous tous les angles où peuvent intervenir les Experts Fonciers. Maître ROUSSELOT, avocate, a commenté les bouleversements juridiques issus de la loi de 2005 qui ont notamment induits les arrêtés préfectoraux « Equins ». Quant à Hervé TAILLEU et Annie LEMASLE, Experts Fonciers, ils ont détaillé ces arrêtés et mis en évidence leurs différences et leurs écarts suivant les départements. Aude BOUET, Jacques ROUMIER et Christophe d'HONT, eux aussi Experts Fonciers, ont explicité la méthode d'évaluation mise en place au sein de leur union.

Une formation de grande qualité qui a démontré le panel large des champs de compétences de l'Expert Foncier.

Le thème « l'Expert Foncier et le cheval » fera d'ailleurs l'objet d'un prochain numéro du « Mag Experts Fonciers ». Sa parution est prévue en mars 2017.

**Vincent JOURDIER**

Président de la commission Communication Expert Foncier (71)



Le musée des Beaux-Arts de Caen.



Passation de présidence entre Bruno CREST et Thomas AUGUSTIN.



Les Experts Fonciers titularisés en 2016 reçoivent leur diplôme.



Les présidents des commissions CEF, de gauche à droite : Denis GRAPTON (commission Agricole), Gildas de KERMENGUY (commission Immobilier), Vincent JOURDIER (commission Communication), Nicolas DORET (commission Réflexions & Prospective), Geneviève MARTEAU (commission Formation), Eric DESROUSSEAUX (commission Administration & Finances).



## FORMATION

## Programme 2016 formation continue

✓ **Analyse des points fondamentaux pour expertiser un dossier de méthanisation**

Soyecourt, 27 septembre 2016, union Nord

✓ **Les bâtiments agricoles, normes et contraintes environnementales**

Futuroscope, 14 octobre 2016, union Loire Moyenne

✓ **Les autres méthodes d'évaluation en dehors de la VEA**

Reims, 3 novembre 2016, union Est

✓ **Divorce et séparation**

Paris, 15 novembre 2016, union Bassin Parisien

✓ **Charte de l'expertise immobilière et méthodes d'évaluation**

Caen, 1<sup>er</sup> décembre 2016, union Basse Normandie Sarthe



## Formation CEF 2015 ...en chiffres

✓ **formation initiale :**

**3** stages nationaux

✓ **formation continue :**

**22** journées

✓ **231** heures

de formation dispensées

✓ **757** personnes formées

dont **372** stagiaires

et **385** titulaires

## PROFESSION

## Certification TEGoVA

Depuis 2006, TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a initié une démarche de reconnaissance européenne du titre d'expert immobilier, en créant le statut REV (Recognised European Valuer) puis celui de TRV (Tegova Résidentiel Valuer).

Pour TEGoVA France, le statut REV est un symbole d'excellence en matière d'évaluation immobilière, le statut TRV se cantonne pour sa part aux biens résidentiels. Ces deux reconnaissances de compétences professionnelles sont délivrées individuellement pour une période de 5 ans.

La Confédération des Experts Fonciers a souhaité devenir organisme accréditeur REV/TRV pour être à même de certifier ses membres et ainsi mieux répondre à leurs besoins et à ceux de leurs mandants.

La CEF a été auditée le 1<sup>er</sup> avril dernier par 2 membres du « Recognition Committee » de TEGoVA. Suite au rapport favorable de ces auditeurs, TEGoVA a reconnu officiellement les compétences de la CEF en tant qu'organisation membre, habilitée à délivrer les certifications REV et TRV.

Tous les Experts de la CEF inscrits sur la liste du CNEFAF - Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière-, peuvent désormais déposer une candidature auprès de la Confédération pour obtenir les statuts REV et TRV.

Au 1<sup>er</sup> juillet, date butoir pour le dépôt des candidatures, 34 dossiers ont été reçus : 31 REV et 3 TRV.

Le groupe de travail CEF/TEGoVA s'est réuni plusieurs fois durant l'été pour analyser les dossiers de candidature. Courant septembre, la liste des premiers experts certifiés par la CEF sera diffusée. L'étude des dossiers porte sur le niveau de formation et d'expérience de l'expert, le respect des obligations de formation continue et de couverture par une assurance RCP, la cohérence des missions d'expertise par rapport à la certification demandée, l'adhésion au code d'éthique professionnel de TEGoVA, le respect des normes européenne d'évaluation EVS -

European Valuation Standards -, donc de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Enfin, une grande attention est portée à l'examen des rapports d'expertises transmis par les candidats, eu égard aux exigences de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (4<sup>ème</sup> édition 2012) et des EVS.

Pour les Experts Fonciers, les principaux critères (diplômes, obligations de formation continue et attestation d'assurance) sont déjà exigés lors de l'accès à la profession et vérifiés chaque année par le CNEFAF.

L'analyse des rapports d'expertise par le groupe de travail CEF/TEGoVA permet à la CEF d'apprécier où en sont ses adhérents par rapport au niveau d'exigence souhaité et de pouvoir proposer la mise en place de formations adéquates pour l'amélioration du respect de la charte de l'expertise, sur les plans de la méthodologie et du formalisme, et pour la meilleure satisfaction des clients.

Deux sessions d'examen des dossiers de candidature seront organisées chaque année avec dépôts de dossiers pour les 15 janvier et 1<sup>er</sup> juillet.

**Gildas de KERMENGUY**

Président de la commission Foncier & Immobilier  
Expert Foncier (29)

**L'unique réseau  
d'Experts Fonciers  
habilité à la certification**

**rev**

**trv**



Confédération des  
**Experts Fonciers**

JURIDIQUE

## Le retour en force du bail de 25 ans

Lors d'une cession familiale ou une cession à un tiers, se pose très souvent la question des baux. Il est d'usage d'entendre que les propriétaires comme les locataires de biens agricoles sont enfermés dans un statut. Pourtant celui-ci ouvre de nombreuses possibilités : bail de 9 ans, de 18 ans, bail cessible, de carrière, de 25 ans... Chacun doit bien mesurer les avantages et les inconvénients de tel ou tel type de bail et choisir celui qui convient le mieux à sa vision d'entreprise ou à sa stratégie patrimoniale.

Il faut parfois savoir sortir des sentiers battus pour trouver la solution adéquate à une situation.

Le bail de 18 ans classique est encore très ancré dans les mœurs et les mentalités. Cependant, il a suffi d'une ordonnance sur les baux à long terme de 25 ans, le 13 juillet 2006, pour que le bail de 25 ans trouve un nouveau souffle.

Ce bail de 25 ans au moins n'est pas à confondre avec le bail de carrière, d'au moins 25 ans, qui s'arrête lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite. L'ordonnance du 13 juillet 2006 a quasi fait naître un nouveau type de bail en disposant que les baux de 25 ans, conclus sans clause de tacite reconduction, prenaient fin à leur terme, sans que le bailleur ne soit tenu de délivrer congé. En d'autre terme cette disposition garantissait au propriétaire signataire de ce type de bail de retrouver des terres libres à un temps donné.

Si cette disposition paraissait alléchante, rapidement une difficulté est apparue.

En effet, si un propriétaire (ou plus souvent ses héritiers) omet de reprendre les terres au terme des 25 ans et encaisse un fermage, le contrat devient un bail type départemental soumis au statut du fermage classique.

Enfin, c'est un type de bail plus ancien, dit à long préavis, vers lequel se sont tournés certains propriétaires. En effet, ce bail prévoit un renouvellement annuel une fois son terme atteint. Pour y mettre fin, le congé est de 4 ans, mais sans motif.

Existant et pourtant peu utilisé, il retrouve un attrait important notamment lors des partages familiaux dans lesquels les parents souhaitent laisser une possibilité aux héritiers non agriculteurs de retrouver la liberté de jouir de leur bien à un moment donné.

Afin de préserver l'entité de l'exploitation, il est possible de prévoir un droit de préférence durant une période plus ou moins courte à la fin du bail pour que le fermier en place puisse se substituer à un acquéreur tiers, via un pacte de préférence, mais les dispositions relatives à la révision de prix n'existent plus.

Si l'Expert Foncier n'est pas la personne la plus consultée pour le choix des baux, son expérience dans le domaine et les éventuelles difficultés liées à tel ou tel type de contrat peut éviter bien des déconvenues aux exploitations comme aux propriétaires de biens ruraux.

Nicolas BUSSY  
Expert Foncier (33)



SALONS : PROCHAINS RENDEZ-VOUS

Les salons sont l'occasion pour la profession de mieux se faire connaître, d'échanger avec ses prescripteurs et partenaires, et de promouvoir les compétences des Experts Fonciers. N'hésitez pas à venir leur rendre visite !

### Salon de la chasse et de la nature

3 & 4 Septembre  
Compiègne (60)  
stand B44

### Space

13 au 16 Septembre  
Rennes (35)  
hall 5 stand D107

Les unions Ouest et Basse Normandie Sarthe représenteront une nouvelle fois les Experts Fonciers au salon international des productions animales.

### PotatoEurope

14 & 15 Septembre  
Villers Saint-Christophe (02)

Ces deux événements, dédiés chacun à un secteur d'activité en lien avec les Experts Fonciers, marquent le retour de l'union Nord dans des salons régionaux.

### Sommet de l'Elevage

6, 7 & 8 Octobre  
Cournon (63)  
hall 1

Les unions Centre Franche-Comté et Auvergne Velay-Corrèze vous accueilleront sur le stand de la Confédération des Experts Fonciers lors de la prochaine édition du Sommet de l'Elevage. Suite à une réorganisation logistique du salon, les experts quitteront le hall 1 pour s'implanter dans le hall d'accueil.

Parallèlement les 2 unions préparent leur 3<sup>ème</sup> conférence qui se déroulera, dans le cadre du Sommet de l'Elevage, le jeudi 6 octobre au matin sur le thème « L'Expert Foncier au cœur des préjudices ».

# Expert Foncier, le bon réflexe !

Partout  
en France,  
des spécialistes  
du foncier rural  
et urbain

