

VALEUR VENALE ET VALEURS

par Guy Montariol
Enseignant à l'E.N.C.

INTRODUCTION

La valeur vénale des biens intéresse la très grande majorité des agents économiques.

Elle conditionne en premier lieu le comportement des particuliers occupants de logements, en qualité de propriétaires de leur résidence principale, de locataires ou de détenteurs d'un droit réel (usufruitiers par exemple). Elle concerne également les propriétaires de résidences secondaires et de logements destinés à la location.

Ainsi chacun est conduit à s'interroger sur la part de revenu qu'il doit consacrer à l'habitation, sur le caractère rentable d'une acquisition par rapport à une prise à bail de locaux, sur l'intérêt que présente un investissement locatif. La valeur concerne bien entendu les agents des secteurs d'activités liés à l'agriculture, à l'industrie, au commerce, à l'artisanat, aux loisirs, préoccupés par le coût de leur instrument de travail, terres, terrains, locaux...

La valeur vénale intéresse également les professionnels de l'immobilier : promoteurs, constructeurs, marchands de biens, agents immobiliers, sociétés à prédominance immobilière. Elle concerne aussi les collectivités publiques (Etat, régions, départements, communes, établissements publics) qui disposent d'un patrimoine immobilier et procèdent à des acquisitions et à des aliénations. Par ailleurs, ces collectivités publiques perçoivent des droits et des taxes - assis sur les prix ou les valeurs déclarés à l'occasion de mutations ou d'autres actes juridiques.

Quelle est donc cette valeur qui intéresse tant d'acteurs ? S'agit-il d'une conception unique ? La lecture des textes officiels et celle de leurs commentaires, dans des domaines aussi variés que le droit, l'économie, la fiscalité, conduit à découvrir qu'il existe diverses notions de la valeur des biens, mais que parmi elles, celle de la "valeur vénale" occupe une place importante.

Cette constatation étant faite, la difficulté n'est pas résolue pour autant.

La valeur vénale immobilière qui concerne une multitude d'agents économiques pose des problèmes quant à sa détermination.

En effet sa concrétisation sous la forme d'un chiffre qui servira de base à un accord est particulièrement délicate.

Divers motifs expliquent cette situation :

- Le marché immobilier est un marché particulier composé de biens de natures très diverses (friches,

bois, terrains de culture, carrières, étangs, terrains à bâtir, appartements, pavillons, châteaux, entrepôts, locaux commerciaux...).

- Le marché immobilier est très souvent un marché local.

- Les caractéristiques des biens qui s'y négocient peuvent être particulières, il est par conséquent difficile de trouver des biens véritablement comparables.

- La valeur vénale que l'on croit pouvoir définir très simplement comme le prix normal résultant du libre jeu de la loi de l'offre et de la

demande ne se dégage pas de manière indiscutable de l'observation du marché.

- Les autres notions de valeur dont il était question ci-dessus viennent participer de manière plus ou moins active à la formation des prix.

Ainsi les marchés immobiliers, en raison de leur spécificité, font que la valeur vénale va parfois résulter de la simple constatation empirique des transactions, parce qu'il s'agira d'un marché actif dans lequel de nombreuses opérations sont traitées.

Parfois en présence d'un marché étroit, concernant des biens spécifiques, la valeur résultera de la combinaison de diverses valeurs telles que : valeur d'usage, valeur économique...

Nous allons nous attacher à identifier la notion de valeur vénale par rapport aux autres notions de valeurs, constater les liaisons, les recoupements ou bien les exclusions entre leurs différentes formes.

Avant de traiter de la place qu'occupent les différentes valeurs dans la formation des prix sur les marchés immobiliers il est nécessaire de situer le marché immobilier par comparaison avec les marchés économiques traditionnels en raison du caractère spécifique qu'il présente.

I - LA NOTION DE MARCHE IMMOBILIER

Pour les biens de consommation, biens résultant de l'activité de production : agricole, manufacturière ou industrielle, le prix "normal" est celui qui est constaté sur le marché du bien considéré à un moment donné.

Le marché se caractérise par l'identité des produits, le grand nombre d'acheteurs potentiels, le nombre restreint de vendeurs, ceux-ci étant souvent des professionnels. Ces caractéristiques communes aux marchés économiques étant autant de facteurs d'uniformisation des prix.



Parfois même la fixation des prix peut résulter d'une intervention de la puissance publique.

En ce qui concerne les biens immeubles, si la détermination de la valeur vénale ne présente aucune marque de simplicité c'est parce que le marché immobilier est atypique, il ne peut être comparé aux autres marchés dont le mécanisme est évoqué ci-avant.

Il est possible de faire ressortir la spécificité du marché immobilier à partir de divers éléments :

1° - Au niveau des personnes

- Ceux qui offrent des biens à la vente ne sont pas des professionnels (marchands de biens et promoteurs exceptés). Ces personnes n'agissent pas dans un strict but économique mais pour des motifs essentiellement personnels ou familiaux.

- La situation est similaire en ce qui concerne les acquéreurs.

Ce marché met donc en présence des individus qui ne sont pas des techniciens du marché, agissant dans le cadre d'une activité lucrative, mais des personnes pour lesquelles les motifs personnels et de convenance interviennent dans une proportion importante. On peut dire de ce marché qu'il met en présence des opérateurs agissant par nécessité plutôt que par choix.

2° - Au niveau de la structure

La particularité des acteurs a une influence sur les caractéristiques du marché immobilier.

Ce marché met en présence une grande quantité d'intervenants qui agissent de manière tout à fait ponctuelle, puisque dans la généralité des cas leur intervention s'effectue pour un seul bien que ce soit à l'achat ou à la vente.

On parle du marché immobilier ou de marchés de l'immobilier. Chaque marché correspond à une nature de bien dans un périmètre délimité. La détermination de l'espace géographique et la définition des caractéristiques du bien rendent difficile l'identification du marché propre au bien concerné.

3° - Au niveau des biens

À l'inverse des autres marchés économiques sur lesquels les biens proposés à la vente, fruit de l'activité de production, sont comparables voire identiques, les comparaisons entre biens sur le marché immobilier sont beaucoup plus délicates à envisager. En effet deux biens ne pourront jamais être totalement comparables ne serait-ce que parce que leur localisation, leur état d'entretien ne peuvent pas être exactement les mêmes.

Dès lors que l'on introduit des notions telles que : exposition de la parcelle, qualité du sol, âge des constructions, vétusté, aspect, matériaux utilisés, grandeur, distribution des locaux, on ne peut qu'être convaincu que ce marché ne peut être appréhendé aisément.

4° Au niveau de la publicité des prix

Connaître les prix pratiqués sur ce marché exige un travail de recherche important. Il est nécessaire d'identi-

fier physiquement et cadastralement les biens ayant fait l'objet d'une vente puis de consulter la documentation foncière publique (documentation hypothécaire).

On peut dire qu'au niveau des prix pratiqués le marché immobilier est pour le particulier un marché opaque. En fait la connaissance que tout individu a de la valeur, n'est pas autre chose que la connaissance des prix demandés par les vendeurs, qu'ils résultent d'annonces individuelles ou qu'ils soient communiqués par des agences immobilières.

On ne saurait trop insister sur le fait que le marché immobilier est un marché de négociation sur lequel tout prix peut être discuté.

Toutefois, il convient de noter ici le rôle important des professionnels du marché immobilier qui par leur technicité et les moyens modernes de recensement qu'ils utilisent, permettent de mieux cerner l'éventail dans lequel les valeurs doivent raisonnablement se situer.

Ces constatations concernant le marché immobilier nous permettent de conclure que la détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier est une opération délicate. Cette difficulté conduit parfois à se référer de manière plus ou moins explicite à d'autres notions de valeur pour approcher le prix normal qu'un acquéreur averti serait prêt à accepter, ces autres notions de valeur étant représentatives d'éléments entrant ou pouvant entrer dans la valeur vénale dont elles constituent alors une composante.

II - LES DIVERSES NOTIONS DE VALEUR

Le mot valeur est souvent utilisé pour quantifier l'intérêt que présente un bien pour son propriétaire. Selon la perspective dans laquelle on se situe on traitera d'une catégorie de valeur ou bien d'une autre. Certaines acceptions de la valeur ne paraissent pas étrangères à la valeur vénale, d'autres au contraire en paraissent très éloignées ou résulter de conventions.

Ainsi en est-il de la valeur comptable dont la finalité est de donner une image de la situation patrimoniale d'une entreprise. Elle correspond à la valeur vénale au jour de l'acquisition du bien, elle s'écarte de cette valeur au fur et à mesure que s'écoule le temps.

Assez proche de la valeur comptable nous rencontrons la valeur d'apport qui suit la même évolution, mais ne correspond pas toujours à la valeur vénale à l'origine puisqu'elle ne résulte pas d'une vente.

En matière immobilière la valeur apparaît souvent hors du contexte d'une convention à titre onéreux. Tel est le cas des mutations à titre gratuit, successions, donations.

Celles-ci comportent une dimension patrimoniale et une dimension fiscale.

Il s'agit souvent de partager des biens entre des personnes selon une clé de répartition fondée sur la valeur.

En la matière doit prévaloir la notion d'équité sinon celle d'égalité parfaite. Comment par exemple évaluer

dans un partage une parcelle de terre classée en zone NA, promise à une urbanisation future ? La Cour de Cassation (Cass. civile 1ère du 9.07.1985) admet que les juges du fond peuvent évaluer en "tenant compte" de la valeur que pourrait prendre la parcelle si elle devait revêtir la qualité de terrain à bâtir.

Parmi les valeurs dont il est fait état en matière immobilière figurent des valeurs prenant en compte soit des dépenses réellement engagées précédemment (valeur fondée sur le coût de revient), soit des dépenses qui seraient à engager actuellement si l'on souhaitait créer un bien identique (valeur de reconstitution).

La première s'appuie sur des données financières connues, concernant les travaux de construction réalisés effectivement sur l'immeuble dans le passé.

Il est tentant pour le propriétaire qui a réalisé des travaux d'ajouter au prix d'acquisition le coût de ceux-ci pour déterminer son prix de vente afin de "rentre dans ses fonds" comme on dit dans le langage courant. Mais cette méthode ne permet pas d'établir une valeur proche de la valeur vénale.

La deuxième se fonde sur le prix de construction au jour de l'opération. Il est généralement constaté que la valeur ainsi déterminée est éloignée de la valeur vénale, ce qui permet de conclure que la valeur vénale n'est pas seulement la résultante de la somme des valeurs des éléments constitutifs du bien.

Par ailleurs ces méthodes nécessitent l'application de coefficients correcteurs dont le caractère aléatoire ne saurait être trop souligné.

D'autres notions de valeur revêtent une grande importance. Tel est le cas de la valeur d'usage au sujet de laquelle nous aborderons plus tard ses relations avec la valeur vénale.

La valeur d'usage s'identifie à la notion d'utilité. Selon cette conception un bien n'a de valeur que compte tenu de l'usage qui peut en être fait. Cette notion était fondamentale à l'époque où les transactions monétaires n'existaient pas, la valeur d'usage prédominant dans les opérations de troc.

On peut également citer la valeur de rendement qui est déterminée à partir du rendement escompté d'une opération d'achat déterminée. Le taux de rendement étant égal au pourcentage du capital représenté par le revenu annuel encaissé.

Il faut encore évoquer la valeur spéculative. En matière immobilière des agents économiques interviennent sur le marché pour réaliser des opérations de gain en capital à l'identique de ce qui se passe en matière boursière. Les anticipations sur ce que sera l'état du marché dans un avenir plus ou moins proche nourrissant les comportements.

Lorsque le marché est orienté à la hausse, il se trouve toujours des agents pour croire que celle-ci va se poursuivre. Ainsi la hausse entretient la hausse jusqu'au moment où les agents les mieux avertis récupèrent leur mise. N'avons-nous pas eu un exemple de cette situation avec l'évolution du marché parisien sur la période 1986-1992 ?

La valeur vénale enfin que nous pouvons provisoirement définir comme le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de la loi de l'offre et de la demande dans un marché réel.

Exprimée sous forme monétaire elle vaut pour un espace donné (car il existe autant de marchés que de zones uniformes) et à un moment donné. Etant une expression monétaire de la valeur elle varie lorsque la valeur de la monnaie varie.

Cette valeur est essentiellement fonction des caractéristiques physiques et juridiques du bien (situation au regard de la réglementation d'urbanisme, surface du terrain, exposition, configuration, situation locative, qualité du bâti, surface utile, éléments de confort, état d'entretien, distribution intérieure, importance et nature des dépendances, cette liste n'étant pas exhaustive).

La valeur vénale se constate empiriquement à partir des données du marché local, c'est-à-dire de la constatation des transactions réalisées.

Mais la variété des caractéristiques des biens rendent les comparaisons malaisées.

De la difficulté à cerner le prix normal au plus près résultent des considérations diverses faisant appel à d'autres notions de valeur dont il convient de rechercher en quoi elles peuvent influencer sur la valeur qui servira de base aux transactions.

III - LA COMBINAISON DES VALEURS ET DE LA VALEUR VENALE

Valeur d'usage et valeur vénale

Lorsqu'on analyse la manière dont un prix se constitue on constate que la valeur marchande se fixe selon des motivations qui ne sont certes pas totalement transparentes mais dans lesquelles la notion d'usage prend une place souvent prépondérante.

Ceci ne signifie pas que valeur d'usage et valeur vénale ne font qu'une, mais que l'usage qui peut être fait d'un bien ayant une valeur monétaire, il constitue un élément important de détermination de la valeur vénale.

Prenons deux exemples dans des registres très différents.

1° L'existence d'une servitude de passage grevant un fonds, nuit à l'usage qui peut être fait de la partie du fonds concernée. Cette limitation se traduit dans la valeur vénale du bien simplement en raison de l'atteinte à l'usage du bien ainsi constatée, puisque la servitude a pour seule conséquence d'affecter cet usage. L'existence du lien entre valeur vénale et valeur d'usage apparaît ainsi clairement.

2° Tout individu a besoin de disposer d'un logement. L'usage d'un local constitue une nécessité. Il y a donc dans le fait de disposer d'un logement une considération très marquée par l'usage qui doit être fait du bien.

Personne ne peut avec certitude se prononcer sur la valeur d'usage d'un appartement.

Mais lorsqu'un individu est locataire de sa résidence principale c'est seulement la valeur d'usage du bien qui l'intéresse et le montant du loyer est ce qu'il accepte de payer en contrepartie de la disposition du local. Or ce loyer sera un élément à prendre en considération pour établir la valeur vénale à un double titre.

D'une part parce qu'il existe un équilibre entre montant du loyer et prix qui permet que les occupants arbitrent entre l'achat ou la location selon les rentabilités comparées des deux options.

D'autre part parce qu'une personne disposant d'un capital, l'investira dans l'immobilier si elle considère que le loyer qu'elle en retirera permettra d'amortir dans des conditions avantageuses l'investissement réalisé.

On peut à l'inverse citer des exemples où les valeurs vénales et valeurs d'usage s'écartent, parce que l'usage qui peut être fait du bien est incertain.

Nous aurons une valeur vénale résultant des potentialités du bien et une valeur d'usage résultant de l'utilité immédiate de celui-ci.

Tel est le cas notamment de certains immeubles bâtis situés au centre d'agglomérations importantes qui peuvent avoir une valeur vénale fondée sur les possibilités de construction ou bien une valeur fondée sur l'usage en l'état du bien considéré.

Les deux valeurs peuvent être très éloignées l'une de l'autre. La solution ne pourra être trouvée que dans l'analyse du marché immobilier local. Il s'agira de déterminer si l'acquéreur probable pour ce type de bien est un utilisateur direct ou un professionnel agissant dans le cadre d'une opération de promotion immobilière. Dans la première hypothèse la valeur vénale sera fortement influencée par l'usage qui peut être fait immédiatement du bien. Dans la deuxième hypothèse la valeur vénale n'aura aucun lien avec cet usage. Ainsi la valeur du bien est fonction de la cause de la convention, but profond pour lequel les parties ont contracté, usage du bien en l'état d'une part, démolition en vue de la constructibilité potentielle d'autre part.

Un exemple illustrant la distorsion entre valeur d'usage et valeur vénale peut être donné. Il concerne les mutations entre particuliers, de terrains n'ayant pas la qualification de terrains à bâtir mais situés à proximité d'agglomérations importantes et qui de ce fait ont vocation dans un avenir plus ou moins lointain à recevoir cette qualification. Dans de telles situations le devenir de la zone et donc celui du bien lui confère une plus-value parfois importante. Un terrain à usage agricole prend, sur le marché, une valeur évoluant vers celle du terrain à bâtir. Nous trouvons ici la notion de valeur spéculative.

Ces exemples évoqués rapidement montrent que la valeur d'usage peut interférer plus ou moins largement dans la détermination de la valeur vénale. A contrario ces deux valeurs peuvent être étrangères l'une à l'autre.

Valeur de rendement et valeur vénale

L'acquisition d'un bien immobilier peut résulter de considérations économiques pures :

- Volonté de faire fructifier un capital,
- Volonté de posséder un capital sous une forme qui assure d'en conserver la valeur (par opposition aux aléas des placements financiers).
- Volonté de percevoir un revenu régulier.

Dans un tel cas de figure le bien à évaluer n'est pas considéré en fonction de son usage matériel mais en fonction d'une destination économique (la location) qui lui sera donnée par le propriétaire. L'usage matériel est ici transmis à un tiers moyennant paiement d'un loyer dont nous avons vu précédemment qu'il était profondément affecté par la valeur d'usage. Le taux de rendement déterminé à partir de la valeur vénale du bien et du montant du loyer annuel sera l'élément déterminant dans le choix qui sera fait de réaliser ou non l'investissement.

Cette valeur de rendement peut dans certains cas, être un élément majeur de la valeur vénale. On peut à ce titre citer les exemples classiques fournis par les immeubles de rapport, les entrepôts, les ateliers.

Dans d'autres cas la préoccupation de rendement ne sera qu'un élément parmi d'autres ne jouant pas un rôle prépondérant. Tel est le cas pour les locaux d'habitation pour lesquels les acquisitions dans le but d'occupation personnelle sont relativement nombreuses.

Valeur économique et valeur vénale

Nous envisageons ici le cas où un bien immobilier est acquis parce qu'il entre dans un processus économique dont il constitue un élément indispensable. C'est le cas notamment des terrains situés en zone urbaine dans les grandes agglomérations et destinés à recevoir des constructions de type collectif dans le cadre d'un projet de promotion immobilière.

Le promoteur acquéreur, au titre de son activité professionnelle, détermine le prix qui peut être consacré à l'acquisition du terrain compte tenu des différents postes de recettes et de dépenses de l'opération et de la marge bénéficiaire escomptée. Dans une telle situation nous nous trouvons en présence d'une démarche de détermination arithmétique de prix différente de celle qui entoure la fixation des prix de l'immobilier dans la généralité des cas. Cette valeur déterminée par la "demande" est fondée sur une anticipation portant sur le prix des produits à livrer. Ce mode de détermination de la valeur n'est pertinent que dans les secteurs où les mutations de terrains s'opèrent généralement au profit d'aménageurs ou de promoteurs. Dans ce cas et dans ce cas seulement cette valeur pourra constituer la valeur vénale.

Valeur de convenance et valeur vénale

Du point de vue du vendeur, nous pouvons dire que celui-ci éprouve des difficultés à cerner la valeur du bien qu'il va offrir à la vente. Qu'il ait fait édifier l'immeuble bâti, ou qu'il l'ait acquis, son choix s'est porté sur un bien dont les caractéristiques lui convenaient. Le bien correspond à un équilibre jugé personnellement rationnel entre espace - habitat - dépendances - degré de

confort - localisation. Mais cet équilibre optimum n'est valable que pour lui. Illustration de ce phénomène peut être faite en évoquant les constructions aux lignes et aux caractéristiques d'une totale originalité, qui présentent un degré de personnalisation tel que leur vente pose un problème crucial au niveau de la détermination de la valeur.

En situation de vente le propriétaire d'un bien sera tenté inconsciemment d'en surestimer la valeur, justement parce que le bien répond aux caractéristiques que lui-même en attendait. Le problème s'épaissit encore si à ces considérations nous rajoutons des critères d'ordre affectif.

Mais n'oublions pas qu'exerçant une pression inverse sur le prix jouent également d'autres considérations.

Ainsi le vendeur agit souvent parce qu'il quitte une région et qu'il doit se réinstaller en un autre lieu. Il a donc à faire face à un problème de trésorerie et à un problème de disponibilité puisqu'il doit conclure un accord avec un acquéreur avant de quitter sa résidence.

Les mêmes contraintes concernent également l'acquéreur.

Il est ainsi manifeste que les conditions tenant aux convenances personnelles affectent les prix de manière à influencer sur la valeur vénale réelle des biens.

Comment parler de valeur sans évoquer les problèmes posés par la détermination de celle-ci dans le cadre de la procédure d'expropriation et des procédures assimilées (droit de préemption, droit de délaissement etc.).

Dans l'optique de la réalisation d'acquisitions dans un but d'utilité publique le législateur a prévu d'enfermer l'estimation des biens concernés dans un contexte contraignant de manière à lutter contre les effets de la spéculation sur l'évolution de la valeur vénale.

Ainsi, les acquisitions poursuivies dans ce cadre ne sont pas réalisées en fonction de l'usage actuel du bien ou de sa qualification présente de terrain à bâtir (desserte par une voie et des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité adaptés, constructibilité du terrain) mais en fonction des mêmes usages ou qualités qui existaient à la date de référence, soit en principe (car il existe des exceptions) en matière d'expropriation, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Suivant les cas on peut être ramené plusieurs années en arrière pour apprécier si les conditions sus-énoncées sont remplies. Ainsi, un bien peut être indemnisé à une valeur très inférieure à celle qu'il a réellement actuellement. Le souci du législateur en la matière a été d'éviter de faire payer à la collectivité les plus-values résultant des changements intervenus dans l'usage ou la qualification depuis la date de référence.

CONCLUSION

La présente intervention avait pour objet de mettre en évidence la pluralité des conceptions attachées à la valeur.

Au milieu de ces diverses conceptions qui parfois interfèrent, se connectent, se rejettent, le cheminement vers la valeur vénale sera difficile.

Les techniques de recherche de la valeur développées par les spécialistes devraient non seulement montrer la variété des méthodes utilisées (méthodes empiriques basées sur la comparaison, méthodes économiques, méthodes scientifiques) mais également guider la réflexion de notre assemblée vers l'objectif du colloque qui est la meilleure approche possible de la définition de la valeur vénale.

