

## "ESTIMATION DES IMMEUBLES EXCEPTIONNELS"

par Claude Roussel

Expert évaluateur foncier et commercial (Marseille)

### AVANT-PROPOS

Ceux qui m'ont précédé, à cette place, vous ont brillamment et clairement défini ce qu'est la valeur vénale d'un bien immobilier et ont exposé, de manière synthétique ou détaillée, les méthodes d'estimation couramment utilisées pour la déterminer.

Le rôle de l'Expert est donc relativement aisé. Il doit appliquer à l'espèce qui lui est soumise, une ou plusieurs de ces méthodes, et le tour est joué !

Cela peut être vrai dans quelques cas, bien sûr ! Mais la pratique montre que le "métier", l'expérience, permettent d'éviter bien des pièges.

En effet, le propre du cas d'espèce, c'est de ne jamais ressembler tout à fait aux références dont on dispose.

Il faut donc, toujours ou presque, adapter, pondérer, en quelque sorte et malheureusement, travailler !

Dans l'exercice de cette honorable activité qu'est l'expertise, tout ne vient pas à point pour qui ne sait qu'attendre...

Et cela s'avère plus délicat encore lorsqu'il s'agit d'immeubles exceptionnels.

Quand peut-on dire d'un bien immobilier qu'il est exceptionnel ?

Comment le praticien doit-il en réaliser l'estimation ?

### 1. DEFINITION

Si l'on en croit le PETIT LAROUSSE, est "exceptionnel" ce qui n'est pas ordinaire, ce qui se distingue par ses mérites ou par sa valeur.

Nous dirons que sont exceptionnels les immeubles rares, voire uniques, situés dans un espace géographique donné.

Ce qui permet, immédiatement, d'étendre cette définition à des immeubles ordinaires, mais situés dans des secteurs très recherchés.

#### 1.1. LES CRITERES PHYSIQUES

Peuvent constituer des immeubles exceptionnels, à ce titre, des monuments historiques tels que châteaux ou édifices religieux.

Mais encore, des immeubles dont la spécificité réduit les possibilités d'utilisation au seul usage qui est le leur, c'est-à-dire les immeubles monovalents pour employer le jargon de l'expertise. Entrent dans cette catégorie les établissements hospitaliers, publics ou pri-



vés, au-delà d'une certaine taille, ou bien les grands hôtels de luxe, ou encore certaines usines.

Nous y ajouterons, enfin, les immeubles dont les caractéristiques générales sortent des normes habituelles. Cela peut s'entendre d'ensembles immobiliers très hauts ou très larges, ou d'un volume très important.

Mais qui dit "immeuble" ne dit pas seulement "construction ou édifice".

Les propriétés viticoles, produisant des crus renommés, entrent également dans la catégorie des immeubles exceptionnels ; de même les très vastes ensembles agricoles du Bassin Parisien.

Et que penser d'une carrière, d'une mine, d'un circuit automobile ou d'une forêt...

#### 1.2. L'ENCADREMENT POLITICO-ADMINISTRATIF

Les pouvoirs publics, en mettant en oeuvre la politique définie par le gouvernement, avec toutes les implications et les incidences d'ordre psychologique induites par telle volonté manifestée, ou telle mesure préparée ou appliquée, agissent directement par des incitations, par des règlements ou par des mesures fiscales, sur le marché immobilier.

Or, si le marché immobilier réagit directement à l'environnement politique, cela est encore davantage ressenti au niveau des biens immobiliers exceptionnels.

Nous évoquerons, pour illustrer ces phénomènes, l'exercice des divers droits de préemption, le droit de l'urbanisme et le droit de l'expropriation.

Mais, la politique ne s'entend pas qu'au niveau de l'Etat.

La décentralisation en a accru l'influence au niveau local, par la traduction de la volonté des édiles et des partenaires socio-économiques dans l'élaboration des Plans d'Occupation des Sols, ou dans la mise en place de ZAC, publiques le plus souvent, parfois privées.

#### 1.3. L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Si le cadre politique et administratif génère certains des facteurs qui contribuent à animer ou freiner le marché immobilier, celui-ci ne peut prospérer que dans le sillage d'une économie vivace.

Et la crise actuelle, dont les premiers effets s'annonçaient dès avant la Guerre du Golfe, est là pour nous rappeler que l'on ne peut parler de valeur vénale, en matière d'immobilier, sans parler d'économie.

Si, en période de prospérité, l'immobilier, même exceptionnel, se vend, s'achète, se loue sans difficulté ; si

les prix montent régulièrement ; si les plus-values espérées incitent à l'investissement ; en période de récession telle que celle que nous traversons, le marché se paralyse.

L'offre s'accroît, la demande se fait rare, l'investissement recule. Et les effets psychologiques d'une situation de ce type sont tels, que les conséquences ont souvent une ampleur injustifiée, eu égard à la réalité des causes.

Dans ce contexte, bien sûr, les immeubles exceptionnels perdent beaucoup de leur attrait, car, en dehors du plaisir quasi sensuel de les posséder, leur acquéreur entend avant tout, le plus souvent, en tirer à terme une plus-value à la mesure du risque pris lors de l'acquisition.

L'effet spéculatif, important sur le marché immobilier traditionnel, intervient davantage encore lorsqu'il s'agit de biens immobiliers hors normes.

## 2. L'EXPERTISE DES IMMEUBLES EXCEPTIONNELS

Pourquoi donc faire appel à un expert si, en la matière, la subjectivité l'emporte sur l'objectivité ?

La détermination de la valeur de tels immeubles est en général demandée à l'expert parce que, justement, la subjectivité inhérente à ce type d'estimation implique des écarts très importants entre les prétentions de ceux qui les détiennent, et les propositions de ceux qui les désirent.

L'expert devient alors une sorte d'arbitre qui, sur la base des méthodes traditionnelles d'estimation, et en intégrant les implications liées aux aspects exceptionnels de l'immeuble, définit une valeur qui synthétise l'espoir des uns et la volonté des autres.

### 2.1. MOTIVATIONS DE L'EXPERTISE

Dans quelle hypothèse a-t-on donc besoin de déterminer la valeur de biens immobiliers exceptionnels ?

Comme pour tous les autres biens ordinaires, cela peut être pour :

- réaliser un acte de gestion patrimoniale : vente, location, achat, donation, partage pour des particuliers ; apport, fusion, liquidation, pour des personnes morales
- fixer la valeur d'un bien mis en vente forcée
- réaliser un investissement à caractère purement spéculatif
- vendre (ou acheter) dans le cadre d'une expropriation déclarée d'utilité publique, à l'amiable ou en faisant appel à la juridiction spécialisée.

### 2.2. METHODES D'ESTIMATION

Si la détermination de la valeur d'immeubles ordinaires peut être réalisée par l'expert dans un confort intellectuel relatif, en recourant à des méthodes éprouvées, il n'en va plus du tout de même pour les immeubles exceptionnels.

L'expert vit alors en pleine insécurité, car sa responsabilité est d'autant plus lourde que les moyens dont il dispose sont moins fiables.

La méthode d'estimation par comparaison directe, prônée par tous, si bien qu'elle constitue l'outil habituellement incontournable pour le praticien, devient extrêmement aléatoire dans son utilisation, puisque le caractère exceptionnel de l'immeuble induit sa rareté, et que cette rareté conduit à élargir considérablement le champ des investigations.

L'adaptation, ensuite, des bases ainsi recherchées et élaborées, demande beaucoup de doigté et d'expérience.

De même, la mise en oeuvre d'autres méthodes, celle de l'estimation par le revenu ou par le coût de reconstruction, demandent aussi une grande prudence. En effet, le choix du taux de capitalisation, relativement facile pour des immeubles "ordinaires", devient très aléatoire pour des ensembles "exceptionnels". L'espoir d'une plus-value, tout aussi exceptionnelle que l'immeuble, peut expliquer que l'on retienne un taux très faible, lorsque les conditions sont réunies. Quant au coût de reconstruction, il peut varier très sensiblement dans le cadre d'un appel d'offres et reste difficile à déterminer de manière fiable.

### 2.3. UTILISATION DES DIFFERENTES METHODES

#### 2.3.1. METHODE "PAR COMPARAISON"

La comparaison directe ne peut pas être utilisée sans adaptation appropriée au cas d'espèce.

Nous devons nous efforcer de l'inclure dans chacune de nos études, pondérée ou recoupée par une autre méthode, soit en l'employant de manière globale "construction terrain intégré", soit de manière analytique "sol et construction".

#### 2.3.2. METHODE "PAR LE REVENU"

La méthode "par le revenu" doit être utilisée chaque fois qu'un revenu annuel régulier peut être constaté. Mais, attention aux loyers de convenance et à la pérennité des baux en cours dans une conjoncture difficile !

#### 2.3.3. METHODE "PAR LA RECUPERATION FONCIERE"

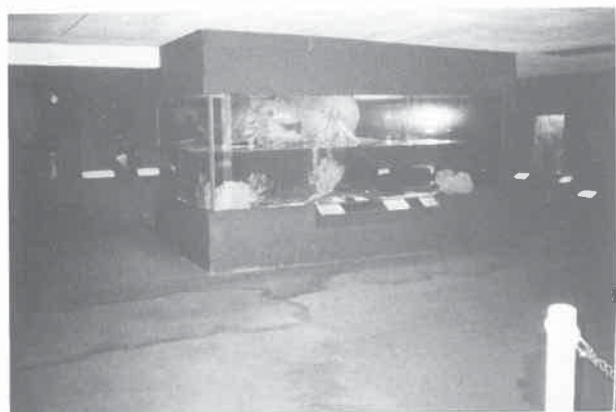
L'estimation "par la récupération foncière" fournit des indications relativement fiables et une bonne approche de la valeur vénale, à condition que la valeur du terrain, par rapport à l'ensemble, soit importante, ce qui implique que la constructibilité résultant du POS soit suffisante. C'est cette méthode qui a été retenue par le Service des Domaines pour estimer les immeubles dépendant des anciens abattoirs de TOULOUSE.

Mais, ne nous y trompons pas ! Ces diverses méthodes d'estimation ne constituent que les rites de l'expertise, mis au service d'un mythe "la valeur vénale" ... Plus encore, lorsqu'il s'agit d'immeubles exceptionnels, le grand prêtre, pardon, l'expert, n'est là que pour révéler cette valeur, après avoir religieusement sacrifié à tous les gestes du rituel. Il est curieux de noter, à ce propos, que le Petit ROBERT juxtapose malicieusement le verbe "expertiser" et d'adjectif "expiable" !

L'expertise revêtirait-elle quelque aspect maléfique, et la révélation de la valeur constituerait-elle en péché ?

## 3. CAS CONCRETS

Ma ville natale, MARSEILLE, mon secteur principal d'intervention, la Côte Méditerranéenne, et mon signe astral, le poisson, m'incitent à évoquer, en premier lieu, des ensembles immobiliers voués à des activités liées au monde marin ; des immeubles "les pieds dans l'eau", en quelque sorte !



### 3.1. 1992 - AQUAFORUM - RECHERCHE DU CONCOURS DES COLLECTIVITES LOCALES



Vue des salles techniques en arrière des aquariums

Aménagé dans un espace initialement prévu pour un parking souterrain, il s'agit d'un établissement à vocation culturelle, géré par une société privée.

Il est situé sur le littoral, en retrait de la grande plage de Marseille gagnée sur la mer et aménagée en espace de loisirs et station balnéaire.



Vue générale de l'esplanade dans le sens nord/sud.

Il occupe environ 3 000 m<sup>2</sup> DHO.

Le caractère très spécifique des installations et la monovalence qui en résulte, nous ont amené à raisonner à partir d'une estimation par comparaison, avec application de pondérations adaptées.

### 3.2. 1988/1992 - CHANTIERS NAVALS DE LA SEYNE ET DE LA CIOTAT - LIQUIDATION DE LA NORMED

#### 3.2.1. LA SEYNE

Les chantiers navals, dans cette commune, occupent près de 16 hectares, à proximité du centre-ville et en front de mer, face à TOULON.

Le site est remarquable.

Les halls industriels développent 33 000 m<sup>2</sup>, les constructions annexes (bureaux, locaux sociaux) 35 000 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.2. LA CIOTAT

Les chantiers, dans cette ville, hors domaine public, couvrent près de 3 hectares, en continuité avec la vieille ville, sur le port.

Les halls industriels développaient 14 500 m<sup>2</sup>. Ils sont aujourd'hui démolis. Les autres constructions 4 000 m<sup>2</sup>.

Nous avons procédé par comparaison, en employant la méthode analytique dite "sol et construction".

Dans l'impossibilité de trouver des références utilisables à l'échelle locale ou régionale, nous avons procédé à l'adaptation et à la pondération des références constituées par des ensembles plus réduits, en recoupant les résultats obtenus par une valeur d'usage. (voir photos page suivante)

### 3.3. 1990/1992 - LA COMEX - RESTRUCTURATION DU GROUPE - CESSIION PARTIELLE DES ACTIFS

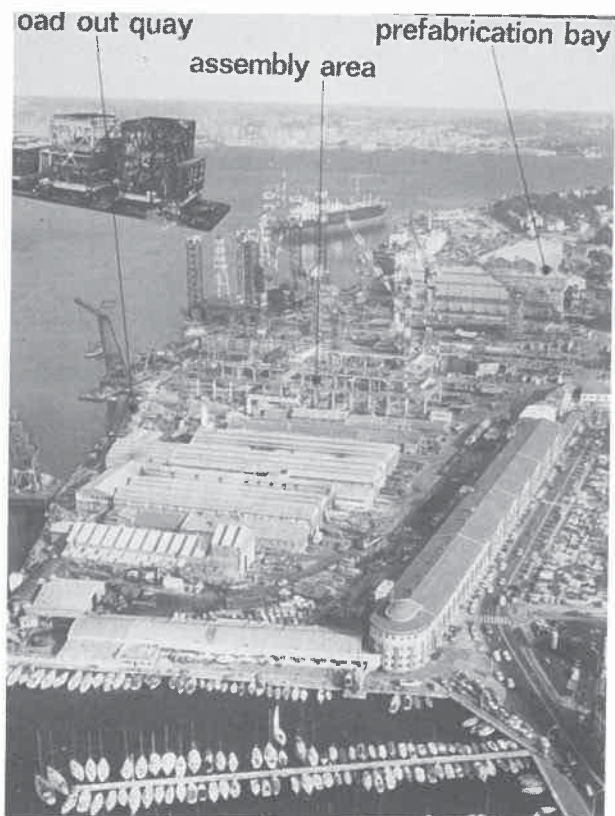
Il s'agit d'un ensemble exceptionnel par l'importance des surfaces mises en oeuvre, la qualité de certains des bâtiments et, surtout, le niveau de technologie de cette entreprise mondialement connue.

Installée dans les quartiers Sud de Marseille, dans une zone d'activités dont elle constitue le fleuron, la COMEX occupe près de 3 hectares sur lesquels sont édifiés 4 500 m<sup>2</sup> DHO d'ateliers et 17 000 m<sup>2</sup> DHO de bureaux et locaux sociaux.

On note la présence d'équipements très spécifiques tels qu'un bâtiment hyperbare et des fosses et bassins pour les plongées expérimentales.



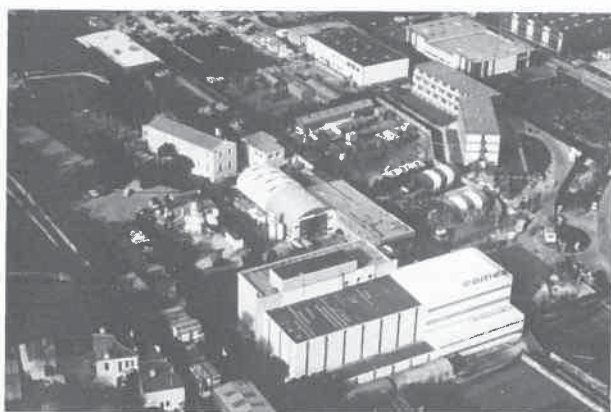
## CHANTIERS NAVALS DE LA SEYNE



## CHANTIERS NAVALS DE LA CIOTAT



Nous avons pu déterminer des valeurs vénales par comparaison directe et pondérations, en recoupant le résultant par une estimation par le revenu.



### AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

#### Grand bassin (photo 1)

Surface : 500 m<sup>2</sup>

Profondeur moyenne : 3 m

Fosse de 10 m de profondeur et 6 m de diamètre

#### Deux bassins (photo 2)

Profondeur : 5 et 6 m

Volume : 2 x 100 m<sup>3</sup>



Photo 1

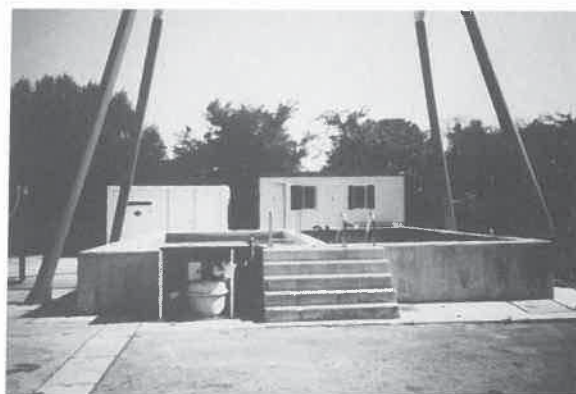


Photo 2

## 3.4. 1992 - LES DOCKS DE LA JOLIETTE A MARSEILLE

Il s'agit d'un énorme bâtiment de pierre et de fonte, construit en 1860, oeuvre d'un ingénieur français dont il constitue le chef d'oeuvre.

Ses murs en pierres de 1,10 m d'épaisseur à la base, 0,80 m au sommet, et sa charpente métallique, sont en excellent état.

Il comporte 10 hectares de planchers développés.

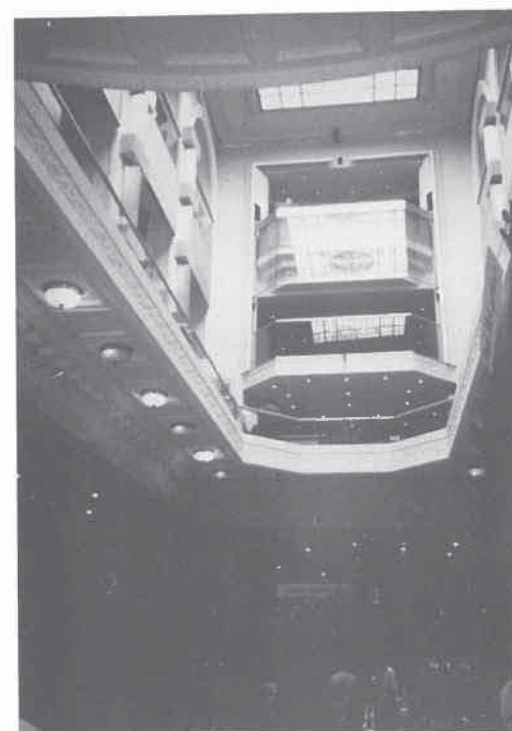
Racheté en 1991 par le groupe SARL, il est en cours d'aménagement pour l'adapter à un usage de bureaux. Magnifiquement situé, il se commercialise assez aisément, malgré la conjoncture.

L'estimation par comparaison directe a pu s'appliquer sans difficulté.

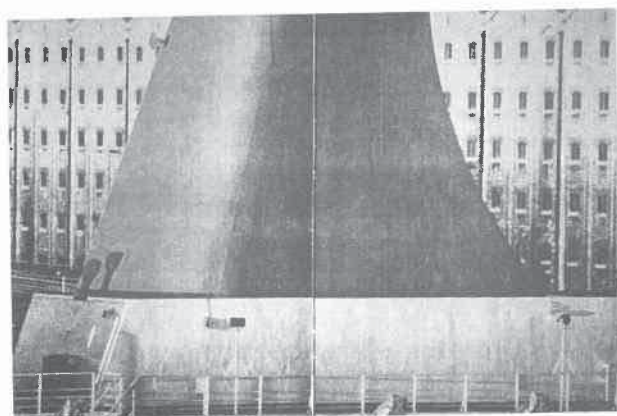
## 3.5. 1991/1992 "MEGASTORE - VIRGIN"

Il s'agit d'un ensemble exceptionnel en volume, bénéficiant d'un emplacement privilégié, dans l'hypercentre de Marseille.

Aménagé dans un bel immeuble ancien, cet établissement développe 5 000 m<sup>2</sup> DHO sur six niveaux, sur un terrain d'assiette de 1 600 m<sup>2</sup>.



Hall principal vu depuis l'entrée rue St-Ferréol



Le maître d'oeuvre a su respecter et mettre en valeur les éléments les plus intéressants de la structure existante.

La méthode par comparaison directe avec pondérations, recoupée par une estimation par le revenu, a été retenue.

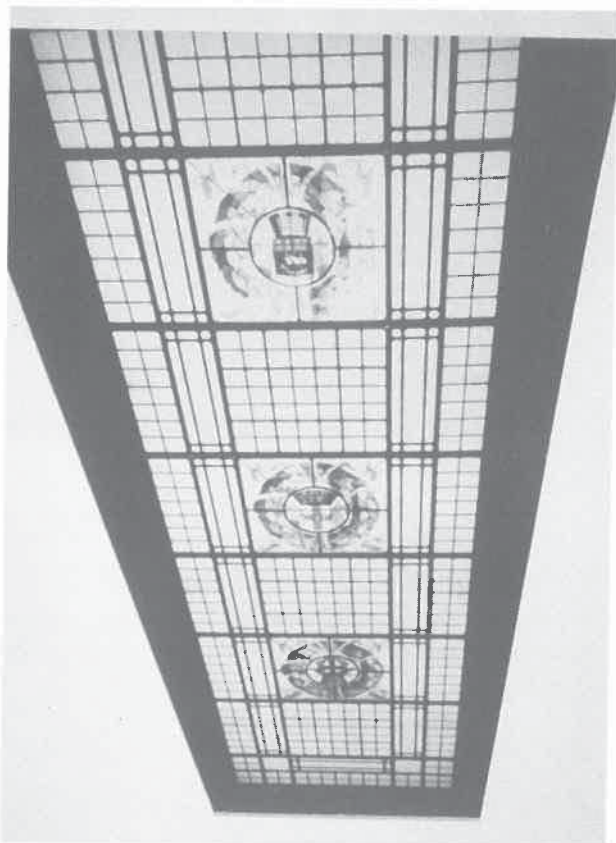




Hall principal vu depuis le 1er étage vers l'entrée rue St-Ferréol



Verrière contemporaine, au-dessus de l'escalier central



Verrière décorative ancienne, au-dessus du hall principal

### 3.6. 1992 - ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE D'HABITATION ET D'AGREMENT A SOPHIA-ANTIPOLIS - EXPROPRIATION

Sa situation, à l'entrée de SOPHIA-ANTIPOLIS, le panorama très large, la très bonne qualité de la construction, des aménagements extérieurs (parc, jardins paysagers, piscine, cascade), l'environnement naturel de qualité, font de cette propriété un ensemble immobilier exceptionnel.

Le terrain aménagé couvre 15 000 m<sup>2</sup>. La villa contemporaine est équipée avec des prestations haut de gamme. Elle développe 925 m<sup>2</sup> DHO.

Nous en avons déterminé la valeur vénale par comparaison directe, pondérations appropriées et recouplement par un calcul de récupération foncière.

(Voir photos page suivante).

***Nous évoquerons, enfin, deux châteaux, l'un d'une réelle valeur historique, l'autre, véritable château de conte de fées.***

### 3.7. 1992 - CHATEAU D'ALLEMAGNE-EN-PROVENCE

Il nous en fallait déterminer, à la demande du Conseil Régional P.A.C.A., les facteurs d'appréciation et la valeur vénale approchée, en vue d'une éventuelle acquisition.



AILE NORD

FACADE NORD-OUEST



COUR ANGLAISE

► ENTREE

Le village d'ALLEMAGNE-EN-PROVENCE est situé à proximité du Lac de Sainte-Croix et du débouché des Gorges du Verdon.

Classé "monument historique" en 1986, cet édifice présente la particularité de juxtaposer un donjon du XIII<sup>ème</sup> siècle avec une partie du XVI<sup>ème</sup>.

Il développe 2 500 m<sup>2</sup> DHO, sur un parc de 2 hectares.

La couverture a été refaite en 1979.

Nous avons procédé à des estimations par comparaison directe avec pondérations appropriées.

Notre recherche des termes de comparaison s'est étendue à l'échelle régionale.

### 3.8. 1992 - CHATEAU D'AIGUINES

Notre mission était la même que pour le Château d'ALLEMAGNE.

Celui-ci est situé dans la partie haute du Verdon. Il domine le Lac de Sainte-Croix et jouit d'un panorama tout à fait exceptionnel.

Partiellement classé "monument historique" en 1947, il développe 2 000 m<sup>2</sup> DHO, sur un terrain de 14 hectares.

Quelques éléments du XII<sup>ème</sup> siècle subsistent, mais l'ensemble a été reconstruit aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup>. Une rénovation intérieure complète a été réalisée de 1985 à 1990.

AILE SUD

FAÇADES EST



PIGNON SUD



Château d'Allemagne en Provence



Château d'Aigüines

Quant à l'estimation, nous avons procédé comme pour le château précédent.

### CONCLUSION

Arrivé au terme de cet exposé, que puis-je vous dire encore, sinon que la part de rêve qu'implique la détermination de la valeur vénale d'un immeuble exceptionnel se trouve bien amoindrie lorsque les difficultés économiques s'en mêlent.

La réalité est têtue ! Elle coupe les ailes de la spéculation immobilière, et l'exceptionnel redevient, alors, raisonnable.