

EVALUATION PAR LA METHODE DE LA CHARGE FONCIERE

par M. Huyghe - Direction Générale des Impôts (DGI PARIS)

Il s'agit d'une méthode d'évaluation des terrains à bâtir situés en secteur de constructions denses. Elle repose sur deux constatations :

1° - le potentiel physique et juridique, de constructibilité d'un terrain est un élément déterminant de sa valeur ;

2° - l'unité de mesure de la valeur la plus pertinente n'est donc pas le m² de terrain mais le m² hors oeuvre net (H.O.N.) ou utile, constructible.

On peut distinguer trois types de marchés des "terrains destinés à la construction" : le marché des terrains destinés à l'aménagement, le marché des terrains neufs ou recyclés, et celui des terrains d'occasion.

1) Le marché des terrains destinés à l'aménagement :

Il alimente le marché des terrains neufs. C'est un marché beaucoup plus politique qu'économique (recours éventuel à des procédures exorbitantes de droit commun : expropriation, ZAD...).

Le prix minimum sera celui de la terre agricole, le prix maximum, celui des terrains constructibles déduction faite des frais d'aménagement (sauf subventions). Les politiques foncières font les prix ; le rythme de l'urbanisation et les politiques urbaines font les quantités.

2) Le marché des terrains neufs ou recyclés : (ZAC, villes nouvelles, établissements publics d'aménagements...)

Les terrains nouvellement équipés et constructibles font l'objet d'un marché très concurrentiel soit sous forme de terrains nus achetés pour être bâtis, soit sous forme de droits à construire.

Les transactions y sont relativement abondantes et homogènes. La logique de ce marché est très proche de celle de n'importe quel marché industriel. L'aménageur le transforme en cherchant à répondre, au mieux, à la demande solvable tout en faisant face à la concurrence.

Le marché des droits à construire qui sont la consécration juridique des charges foncières, est facilement identifiable. Les prix sont connus.

3) Le marché des terrains d'occasion.

Il s'agit de terrains qui ont déjà un usage urbain et sont achetés pour être libérés et reconstruits. Il porte sur des terrains dont l'usage actuel présente une valeur économique non négligeable.

Leur transformation aura lieu dès que le prix proposé, lui-même justifié par la hausse des prix immobiliers, sera plus élevé que la valeur économique de l'usage actuel. Dans une période de hausse des valeurs immo-



bilères on aura à travers un "compte à rebours" une hausse des prix fonciers et une multiplication des opérations.

Le mode de formation des prix de l'immobilier sur ces marchés justifie la méthode dite de la charge foncière.

On analysera les justifications de la méthode puis sa mise en oeuvre.

I - LES JUSTIFICATIONS DE LA METHODE

Comme tous les prix de marché, le prix des produits de l'immobilier se fixe en fonction de l'offre et de la demande solvable.

1.1 : Il se compose d'un certain nombre de variables.

Le prix de vente d'un logement (ou de bureaux) neuf se décompose en quatre parties :

- une partie plus ou moins fixe : les coûts de construction
- une partie plus ou moins proportionnelle : les frais financiers, d'études, de commercialisation.
- la marge bénéficiaire qui est plus ou moins proportionnelle.
- une partie très variable : la charge foncière.

1.2 : La charge foncière comprend :

- le prix d'acquisition du terrain + les frais d'achat.
- les dépenses de libération, démolition, viabilisation, aménagement.
- les participations aux équipements publics, les taxes et redevances d'urbanisme.

Le concept de charge foncière appréhende des réalités fort différentes selon que des participations, des redevances d'urbanisme, des frais de viabilisation ou d'aménagement ou de libération sont à prévoir ou non.

Selon les cas la charge foncière sera constituée de la totalité de ces postes, ou de certains d'entre eux ou seulement, du prix d'acquisition du terrain majoré des frais et de la taxe locale d'équipement.

Les postes autres que "achat du terrain" peuvent être forts élevés et dépasser, dans certains cas, le prix du terrain.

1.3 : La charge foncière évolue en fonction du prix de vente.

Cette évolution n'obéit pas à une loi claire. Elle dépend de facteurs propres au marché local.

On constate cependant deux phénomènes :

1° - la mise en place d'équipements publics (de transport notamment) ou la création de zones d'activité importantes générant des emplois provoquent une augmentation de la part de la charge foncière dans le prix de vente.

2° - la hausse des prix de vente entraîne une augmentation de la charge foncière.

- plus élevée en valeur relative
- au moins de même ampleur en valeur absolue

Une relation peut donc être établie entre le prix de vente des appartements neufs et la charge foncière.

On a ainsi pu constater en 1992 :

Lieu	Prix de vente (Hors échelle)	Charge foncière	%de la charge foncière dans le prix de vente
Paris	40 000	18 860	47%
Courbevoie	26 000	7 910	30%
Toulouse	11 650	2 172	17%

Dans la gamme des prix les plus élevés, la charge foncière peut représenter plus de la moitié du prix de vente. Elle descend à 10-15% dans la gamme des prix compris entre 10.000 à 15.000 F.

La part de plus en plus importante, prise ces vingt dernières années, par la charge foncière dans le prix de vente - en particulier pour les produits de haut de gamme - a pour conséquence une modification substantielle de la structure du bilan des opérations.

La formation des prix du foncier explique l'utilisation d'une méthodologie reposant sur cette logique.

2. MISE EN OEUVRE DE LA METHODE

En fonction du type de marché, l'expert aura recours à un certain nombre de techniques.

Les unes reposent sur des comparaisons directes, d'autres tout en ayant recours à une étude de marché, nécessitent une anticipation, c'est le compte à rebours.

2.1 Méthode par comparaison :

2.1.1 La méthode par comparaison directe des charges foncières :

C'est la méthode à utiliser pour évaluer sur le marché des terrains neufs ou recyclés.

Le marché des droits à construire est facilement identifiable. Les prix sont connus, voire publics.

2.1.2 Méthode de la charge foncière proprement dite.

Cette méthode, par comparaison, est utilisée sur le marché des terrains d'occasion, lorsqu'il est relativement actif, en secteur urbain, dense, équipé et viabilisé.

Elle consiste à déterminer une charge foncière moyenne par m² H.O.N. constructible pour évaluer les terrains.

Exemple : Terrain de 300 m² sur lequel doit être réalisé un immeuble collectif comportant 600 m² de plancher (COS = 2).

L'étude du marché local permet de retenir trois opérations récentes :

- Sur un terrain de 250 m², construction de 500 m² de plancher pour une charge foncière globale de :

$$\frac{380\ 000}{500} = 760 \text{ F/m}^2 \text{ H.O.N.}$$

- Ensemble résidentiel de 1 200 m² de plancher H.O.N. sur un terrain de 500 m² revenant à 750 000 F, soit une charge foncière de :

$$\frac{750\ 000}{1\ 200} = 625 \text{ F/m}^2 \text{ H.O.N.}$$

- Habitations collectives édifiées sur un terrain de 750 m², acquis au prix de 127 500 F, et bénéficiant d'un COS de 2,5 entièrement utilisé, soit une charge foncière de :

$$\frac{127\ 500}{750 \times 2,5} = 680 \text{ F/m}^2 \text{ H.O.N.}$$

valeur moyenne de la charge foncière constatée dans le secteur ressort à 688 F/m². Compte tenu des caractéristiques du terrain à évaluer, on décide d'adopter la valeur de 700 F/m². La valeur du terrain s'établit à 600 m² x 700 F = 420 000 F.

Nota : On suppose que les éléments de référence ci-dessus ont été relevés dans une commune ayant opté pour la suppression du PLD.

2.2. Méthodes ne reposant pas sur une comparaison directe.

2.2.1. Détermination de la charge foncière à partir du prix de vente du produit immobilier.

Elle consiste, à partir de ratios existant entre charge foncière et prix de vente du produit, à déterminer la charge foncière probable.

Exemple : Prix de vente 25 000 F - ratio 30 %, charge foncière 25 000 F x 0,30 = 7 500 F.

C'est une méthode approximative qui permet une première approche de la valeur.

2.2.2 L'utilisation du compte à rebours :

Le bilan d'un programme immobilier comporte un poste "Recettes" (cf. prix de vente des différents produits du programme) et un poste "Dépenses" constitué des variables évoqués au 1.1.

Le prix de vente prévisionnel, le coût de construction, les frais proportionnels et la marge peuvent être appréciés de façon assez précise, ainsi que la constructibilité du terrain.

2.2.2.1. Compte à rebours promoteur.

RECETTES (KF.HT) :	352 177 KF HT
DEPENSES	
Mise en état :	2 048 KF HT
Construction :	45 503 KF HT
Honoraires :	4 280 KF HT
Impôts et taxes :	27 919 KF HT
Frais financiers :	21 130 KF HT
Marge :	28 175 KF HT
<i>Total des dépenses prévisionnelles :</i>	<i>153 695 KF HT</i>

CHARGE FONCIERE MAXIMALE

$$352\ 177 - 153\ 695 = 198\ 482$$

arrondi à 200

Charge foncière unitaire parkings inclus

$$\frac{200\ 000\ \text{KF HT}}{5\ 446\ \text{m}^2\ \text{HON}} = 36\ 724\ \text{F HT/m}^2\ \text{HON}$$

2.2.2.2 L'enveloppe de la charge foncière peut être déterminée par un compte à rebours simplifié selon l'équation suivante :

$$F = \frac{PV - C}{n}$$

où

F = charge foncière au m² habitable

PV = prix de vente au m² habitable

C = coût de construction au m² habitable

n = valeur constante regroupant la variable proportionnelle (T.V.A. résiduelle, honoraires, frais financiers) et la marge.

Exemple : Prix de vente au m² habitable 15 000 F

Coût de construction au m² habitable : 5 500 F

$$F = \frac{15\ 000 - 5\ 500}{1,5} = 4\ 500\ \text{F}$$

Pour passer de la charge foncière au m² habitable à la charge foncière au m² H.O.N. il suffit de multiplier F par le coefficient de rendement de plan qui est compris entre 0,75 et 0,85 selon le secteur de programme.

$$\text{Charge foncière au m}^2\ \text{H.O.N.} = 4\ 500 \times 0,8 = 3\ 600\ \text{F}$$

La valeur du terrain s'obtient en multipliant la charge foncière par la S.H.O.N. constructible et en déduisant du résultat les participations, redevances d'urbanisme exigibles, ainsi que les autres frais de libération.

Il s'agit là d'un compte à rebours simplifié.

