

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

RD559 Beauvallon Guerre vieille

83310 GRIMAUD

Tél : 04.94.96.32.59

Fax : 04.94.96.69.41

CNEI / Courriers CNEI / L'évaluation d'un terrain à bâtir

20 juin 2016

L'EVALUATION D'UN TERRAIN A BATIRQualifications :

- ☒ Evaluations Immobilières
- ☒ Valeurs vénales
- ☒ Copropriétés
- ☒ Urbanisme
- ☒ Lotissements
- ☒ Evaluation et missions divers

Avec la loi ALUR qui a bouleversé les droits à bâtir totaux en général (c'est-à-dire la constructibilité des terrains), et les possibilités de division des parcelles, savoir évaluer un terrain est plus que jamais nécessaire pour les professionnels de l'immobilier.

En préambule, j'apporte tout d'abord les précisions suivantes :

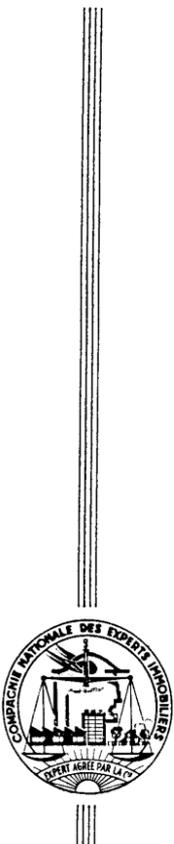
a) la définition des terrains à bâtir :

Il s'agit de terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale.

b) un terrain à bâtir peut ne pas être constructible pour de multiples raisons (Et, par exemple, parce qu'il est classé en zone rouge au PRIFF, qu'il est non desservi par le tout à l'égout dans une zone classée en assainissement collectif, qu'il existe une servitude de droit privé, etc.....)

Voyons ensuite la démarche à suivre pour notre évaluation selon le plan suivant :

- I) Les différents droits juridiques applicables aux terrains à bâtir
- II) Les contraintes technico-physiques des terrains à bâtir
- III) Les coûts financiers des divisions parcellaires
- IV) Le rappel de quelques textes légaux
- V) Les principes généraux de l'évaluation des terrains à bâtir
- VI) Conclusions





I. Les différents droits juridiques applicables aux terrains à bâtir :

Ia) En droit administratif il s'agit d'examiner quel est le classement du terrain dans la zone du PLU (ou du POS ou de la carte communale). M'adressant à des professionnels, je ne m'étendrai pas sur ce sujet. Le classement dans une zone nous conduisant à lire avec attention les règlements qui sont souvent abscons...Et nécessitant quelquefois un rapprochement avec les services urbanistiques des mairies, (lesquelles, malheureusement, ne sont pas toujours fiables...)

Ib) En droit privé il s'agit d'examiner le titre de propriété (l'acte notarié), et si possible l'original ... ou une copie certifiée conforme... sans l'examen duquel on ne peut, sérieusement, évaluer un terrain. (Par exemple, existe-t-il des servitudes, des conventions privées comme notamment des zones non aedificandi ou non altius tollendi, une interdiction d'aliéner en cas de donation selon l'article 900-1 du code civil ?, etc....). De plus que disent les cahiers des charges, les règlements de lotissement ou de copropriété, etc. ?

Ic) En droit administratif et en droit privé il s'agit d'examiner l'intégration ou non du terrain dans une copropriété ou dans un lotissement, ou encore dans une copropriété et concomitamment dans un lotissement..., et de connaître l'incidence de la fameuse loi ALUR dans les différents droits qui peuvent s'entrechoquer !

Car, n'oubliez jamais :

- 1) que les autorisations administratives sont données sous réserve du droit des tiers ! (qui peuvent être des copropriétaires, des colotis, ou des voisins, etc....).
- 2) Qu'il peut y avoir des lois ou règlements supra PLU qui sont applicables à votre terrain (PPR, loi sur l'eau, etc.) c'est-à-dire qui s'imposent à vous nonobstant le PLU.

Si l'examen de tous ces documents vous conduit à conclure que le terrain est constructible, vous pouvez passer à la phase II.

II. Les contraintes technico-physiques des terrains à bâtir

Je suppose que vous avez préalablement analysé TOUTES les données administratives (PPR, règles de densité, cahier des charges, etc....).

Il faut donc, à ce stade, examiner :

- Le plan du terrain existant, ou à détacher de la parcelle originelle, avec recours à un architecte et/ou à un géomètre selon votre mission ou de la complexité du dossier.
- Les réseaux existants (eau, électricité, téléphone, assainissement, etc....) et leur coût de réalisation ou d'extension s'ils ne sont pas suffisants.

On peut avoir à résoudre les questions suivantes :

- Emprise au sol maximale
- Coefficient de biotope (ou d'imperméabilité) avec l'obligation éventuelle de réaliser des espaces verts par exemple
- Hauteur des constructions possibles et notamment en regard de la topographie
- Prospects en regard des voisins, des limites de propriété, des voies, etc.... (contrainte d'alignement par exemple)
- Surface de plancher constructible théorique résultant du PLU
- Assainissement collectif existant ou fosse septique réalisable ? (les contraintes de la surface du champ d'épandage, la distance par rapport aux limites de parcelles, le linéaire des drains peuvent par exemple diminuer la surface constructible réalisable en regard du plan masse voire rendre la parcelle inconstructible).



III. les coûts financiers des divisions parcellaires

Il faut estimer financièrement :

- Les honoraires du géomètre
- Les honoraires éventuels de l'architecte
- Le coût de l'étude de sol
- Le coût de la viabilisation
- Le coût de la commercialisation
- L'incidence de la fiscalité (plus-value, régime de TVA, etc...)
- Les frais financiers (en cas de crédit ou de financement professionnel pour la construction d'un immeuble ou la création d'un lotissement).

IV. Rappel des différents textes légaux (liste non exhaustive)

- Définition du lotissement : Il est défini par l'article L 442-1 du code de l'urbanisme (Il y a lotissement dès le détachement d'une seule parcelle en vue d'être bâtie)
- Permis d'aménager = Il est défini par l'article R 421-19 du code de l'urbanisme (il y a permis d'aménager s'il y a présence de voies ou de parties communes)
- Déclaration préalable – Elle est définie par l'article R 421-23 du code de l'urbanisme (il y a seulement déclaration préalable s'il n'y a pas présence de voies ou de parties communes).

Une précision : La viabilisation des terrains à bâtir est à la charge de l'acquéreur pour les déclarations préalables mais à charge du vendeur pour les permis d'aménager.

- Les oppositions communales aux demandes d'autorisations d'urbanisme sont possibles en vertu des articles R 111-2 du code de l'urbanisme (au motif d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique) et R 111-4 du même code (quand il y a proximité de sites ou de vestiges archéologiques), sans occulter les avis des ABF...qui font trembler certains maires....Je joins à ce sujet un encart paru dans la revue foncière n°11 de Mai-juin 2016 sur les « abus municipaux », vous laissant le soin d'apprécier....Je reproduis l'article :

« La fédération des promoteurs constructeurs ne supporte plus les exigences que les maires veulent imposer aux promoteurs, en plus du respect des règles d'urbanisme en leur demandant de signer des chartes plus contraignantes que les normes en vigueur. Elle menace d'assigner en justice certaines communes qui exigent que le dépôt du permis de construire soit subordonné à l'acceptation d'une série d'exigences ne reposant sur aucune loi ou règlement. Il peut s'agir d'exigences de confort, mais aussi de contraintes de commercialisation, comme par exemple de réserver un certain nombre de logements pour des acquéreurs qui habitent déjà dans la commune.

« Ces chartes, c'est du chantage car, si on ne les signe pas, on ne peut pas travailler dans les villes, on n'obtient pas de permis » déclare le Président de la FPI pour l'Île-de-France. Le développement des chartes aurait pris une telle ampleur que la nouvelle présidente de la FPI, a demandé à ses adhérents de ne plus signer aucun des documents. Et elle a annoncé le 12 mai qu'elle adressait un courrier aux maires d'une quinzaine de villes pour dénoncer l'illégalité de leurs exigences qui portent préjudice à la profession et « majorent les coûts de construction d'au moins 20% ». No comment !



- L'accès à la parcelle selon l'article R 115-5 du code de l'urbanisme (concerne la sécurité routière et l'incendie).
- La volonté municipale imposant une certaine architecture -article R 111-21 du code de l'urbanisme- avec son ABF...
- La définition de la surface de plancher - article L 112-1 du code de l'urbanisme (voir à ce sujet mon site « alainmanzon.com » rubrique verticale à gauche.1°) Documentation.-La notion de surface de plancher plus 2°) modalités de calcul de la surface de plancher)
Veuillez, aussi, sur mon site, voir le « synoptique des surfaces », utile pour comprendre certains dossiers et effectuer certaines extrapolations.
- La viabilité - article L 111-4 du code de l'urbanisme qui doit être suffisante, sans oublier la possibilité d'avoir recours à un PUP (Un PUP c'est-à-dire un Projet Urbain Partenarial est défini par la loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 qui permet aux communes de signer avec les propriétaires de terrains.....une convention de prise en charge des équipements publics par ces derniers sans lesquels le projet n'est pas réalisable ou que refuse de financer instamment la commune.).

V. Les principes généraux de l'évaluation des terrains à bâtir

Il s'agit d'estimer la valeur du terrain à bâtir dans les cas suivants :

- a) Un promoteur : Dans ce cas la méthode du compte à rebours est à effectuer (le prix de sortie, [impliquant une étude de marché], moins la TVA différentielle moins les frais de commercialisation moins les frais financiers moins divers honoraires et assurances moins le coût de la viabilisation moins le coût de construction et, si le solde est positif ...la résultante étant la valeur du terrain pour un promoteur).
- b) Un lotisseur : Dans ce cas la règle simplificatrice du 1/3 est possible/recevable (soit, 1/3 pour la viabilité, 1/3 pour la marge, la fiscalité et les frais afférents à la commercialisation, 1/3 pour la valeur (résiduelle) du terrain). Ce dernier tiers résiduel étant à comparer avec l'étude de marché.
- c) Un particulier : Aux possibilités juridiques, civiles, urbanistiques, aux contraintes technico-physiques, aux coûts divers, on comparera la valeur du terrain à détacher avec le prix de marché sans omettre de considérer la perte de valeur de l'unité foncière initiale compte tenu d'un environnement plus densifié (afin de déterminer si le détachement est financièrement intéressant).

Il est important pour l'étude de marché (Quelle est la valeur au m² des appartements ou villas à commercialiser, la valeur des terrains à détacher ou à lotir, la valeur des parcelles environnantes ?) de ne comparer que ce qui est ... comparable.

Puis-je, en toute modestie, ..., vous rappeler mon exposé du mois de mars 2016 avec ma méthode de comparaison à l'aide de coefficients hédoniques empiriques ?... Exposé devant faire l'objet d'une publication sur mon site et celui de la CNEI.



VI. Conclusions

L'évaluation des terrains à bâtir n'est pas chose aussi facile qu'il peut paraître a priori.

Elle nécessite des compétences juridiques (civiles et urbanistiques), techniques, une étude de marché et une méthode adéquate d'évaluation.

Sinon.....votre RCP sera-t-elle suffisante ?

Encore une précision, pour pallier l'absence de références de mutations de terrains à bâtir j'avais rédigé en aout 2014 une note de synthèse intitulée « Evaluer un terrain sans références de comparaison » que je tiens à disposition de ceux qui ne l'auraient pas lue...ce qui me paraîtrait incongru et désobligeant à mon égard....

Avant de clore cet essai puis-je rappeler comme le souligne encore la Revue Foncière dans son numéro de Mai/Juin 2016 que ce sont davantage les droits à bâtir (c'est-à-dire la surface de plancher constructible, puisque les COS n'existent plus depuis la loi ALUR), qui donnent une valeur aux terrains plutôt que leur surface. (J'insiste sur le terme « plutôt »...).

La dite valeur de terrain vient ainsi impacter la charge foncière définie comme le rapport suivant :

$$\frac{\text{Valeur du terrain}}{\text{Ensemble du coût de production de la maison,}}$$

Sans oublier le fameux effet de levier qu'on peut résumer sommairement en affirmant qu'à valeur égale de la construction, un terrain de peu de valeur permet difficilement de récupérer l'investissement total alors qu'un terrain de grande valeur permet de faire des bénéfices après construction !

La charge foncière ressortant par exemple en moyenne à 19% dans le LIMOUSIN et à 45% en PACA !

Ne pas comprendre ces notions, toutes ces notions, me paraît rédhibitoire pour un bon accomplissement des missions expertales.

A. MANZON
Expert agréé CNEI n°1004