

**Attention** : Cette fiche n'a pas pour objet de fixer administrativement la valeur des biens. Elle ne doit pas être assimilée à une instruction administrative. Elle expose la méthode d'estimation utilisée par l'administration fiscale et la plus généralement admise par les experts privés ou publics. Elle pourra être complétée par la consultation d'ouvrages spécialisés dans l'évaluation de tel ou tel bien.

Le service « Rechercher des transactions immobilières » apporte une aide à l'estimation immobilière aux personnes physiques faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier en tant que vendeur ou acquéreur potentiel de ce bien, pour le calcul des aides personnelles au logement ou pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation à titre gratuit. Il propose une sélection de termes de comparaison en fonction des critères indiqués par l'utilisateur, laissés à son appréciation. Il ne fournit pas directement une estimation, laquelle est opérée par l'utilisateur sous sa propre responsabilité.

Les évaluations réalisées par l'utilisateur à partir de ces informations, directement ou par croisement avec d'autres informations n'engagent que la responsabilité de l'utilisateur. En effet, l'évaluation de biens immobiliers relève d'une véritable expertise : l'utilisateur doit analyser chaque terme de comparaison restitué en fonction d'une part des critères qu'il a lui-même choisis, et d'autre part de l'adéquation de ces termes au bien à évaluer, avant de les retenir pour estimer une valeur.

L'aide à l'évaluation d'un bien immeuble est basée sur une méthode incluant la comparaison d'un bien de référence avec d'autres biens similaires dans une limite définie par la DGFIP. La sélection des biens se fait sur la base des critères saisis par l'utilisateur et sous son entière responsabilité. Elle ne saurait être substituable en aucun point à une étude de marché exhaustive et à grande échelle.

## La méthode d'évaluation par comparaison

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

*C'est la méthode la plus couramment employée* par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

### La mise en œuvre de la méthode.

Elle comprend trois phases distinctes :

- la recherche des ventes de biens de même nature ;
- la sélection des termes de références significatifs ;
- l'analyse des prix déclarés.

#### 1. La recherche des ventes des biens de même nature

Elle sera guidée par des critères, liés à la nature du bien et à l'activité du marché, au rang desquels figurent principalement :

- l'identification plus ou moins fine de la catégorie de biens sur laquelle doit porter l'étude ;
- la délimitation du secteur géographique de recherche ;
- l'étendue de la période sur laquelle seront menées les investigations de l'évaluateur.

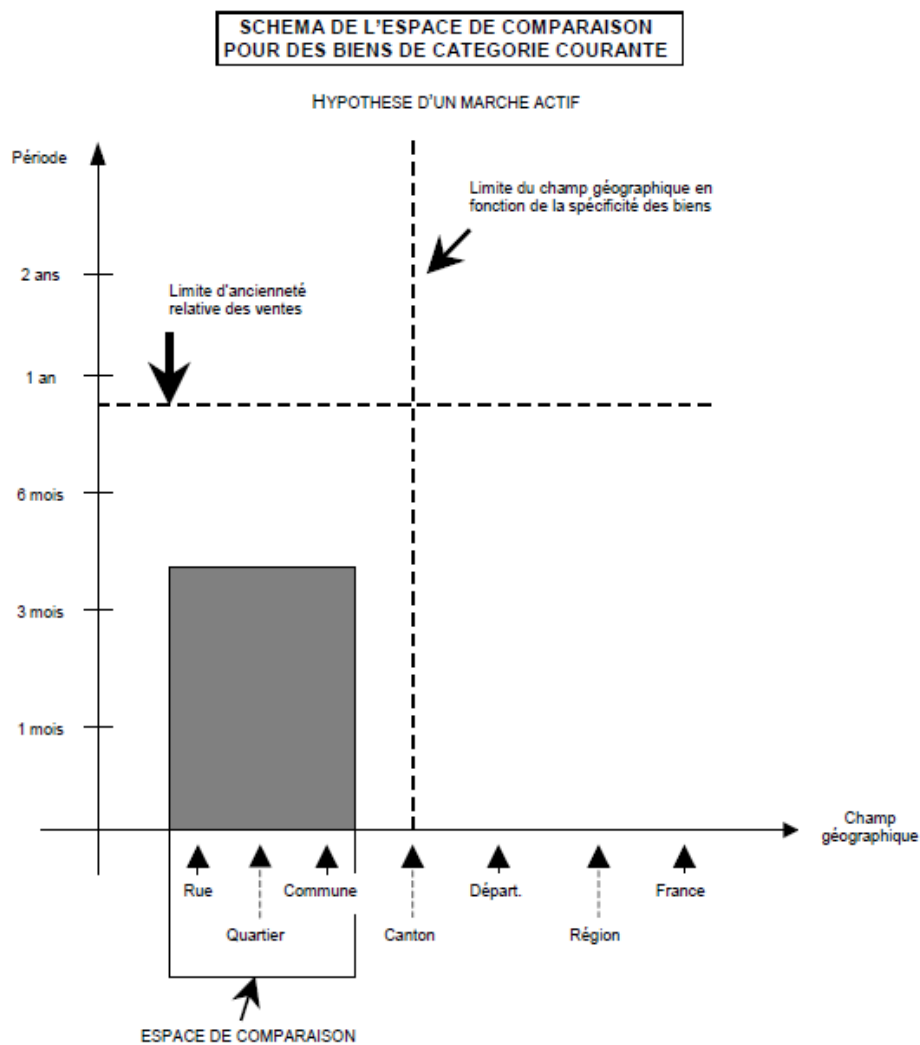
Il est évident que les notions que recouvrent ces trois critères seront d'autant plus larges qu'il s'agira d'immeubles peu courants et compris dans un marché peu actif. Mais l'évaluation devra toujours *veiller à la fiabilité des ventes retenues comme référence*. Ainsi, pour les biens rares, l'évaluation restera crédible en étendant les recherches à l'ensemble du territoire et en les faisant porter sur une période de 2 ou 3 ans, à condition de prendre pour termes de comparaison des biens ayant exactement la même spécificité

(hôtels de grand luxe par exemple). Par contre, l'expertise restera sujette à caution si elle s'appuie sur des ventes récentes de biens situés dans une aire géographique restreinte (canton ou commune) mais ne présentant pas les caractéristiques exactes de la catégorie du bien à évaluer.

Compte tenu de la spécificité de chaque bien, les modalités de la recherche des termes de comparaison peuvent être schématisées à partir de deux axes perpendiculaires représentant :

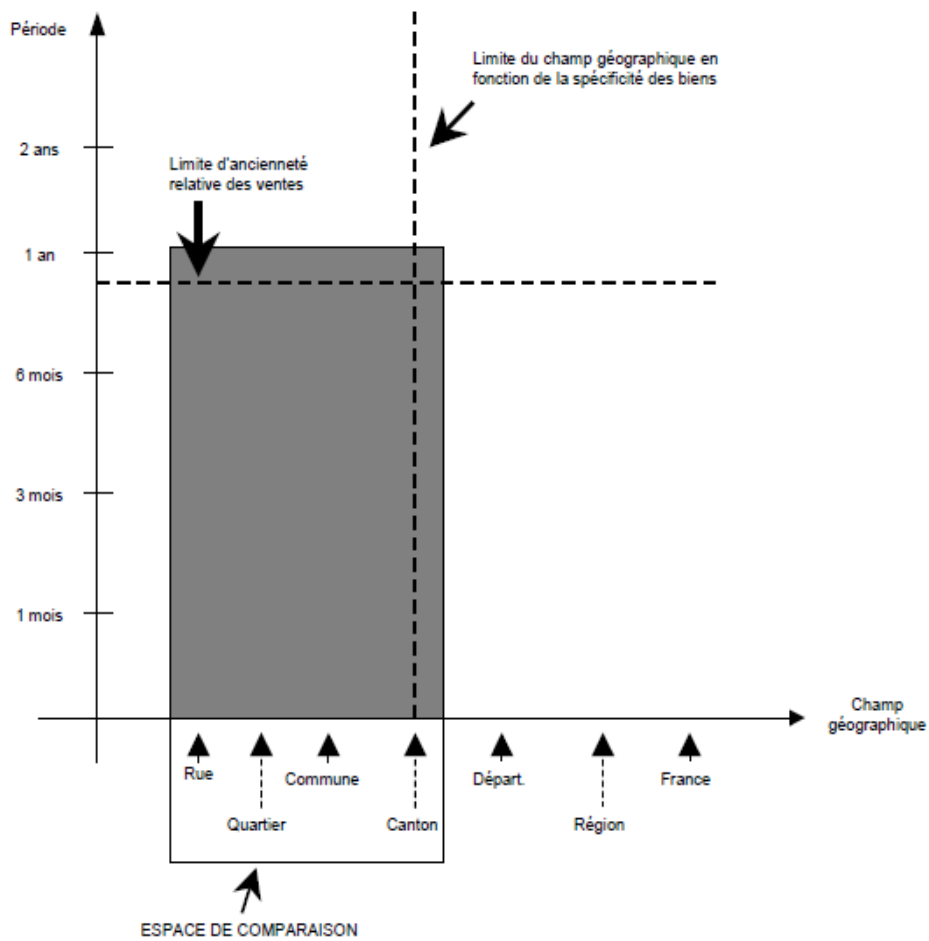
- l'un, le champ géographique des recherches,
- et l'autre, la période de recherches,

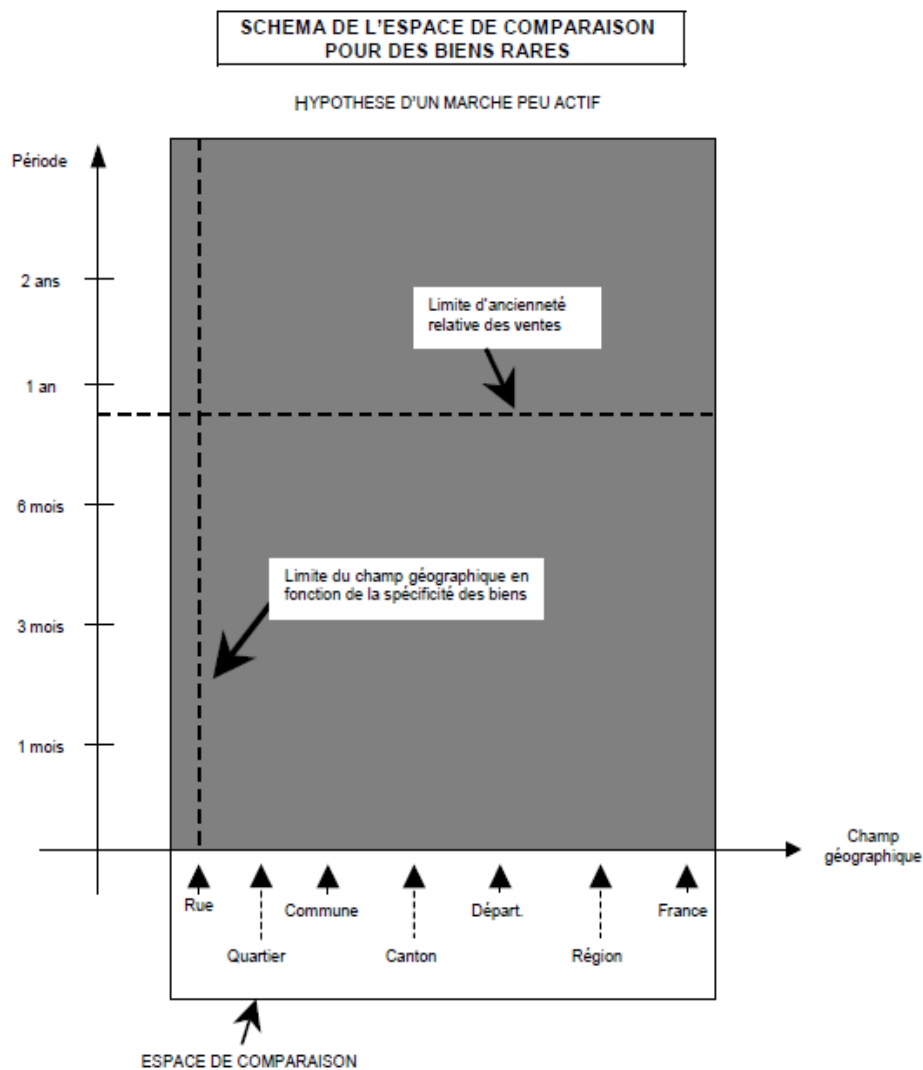
ces critères pouvant varier de façon importante selon l'activité du marché ou le degré de rareté du bien.



**SCHEMA DE L'ESPACE DE COMPARAISON  
POUR DES BIENS DE CATEGORIE COURANTE**

HYPOTHESE D'UN MARCHÉ PEU ACTIF





## 2. La sélection des termes de références

Deux immeubles peuvent être de même nature sans pour autant être comparables (pavillon neuf doté d'un confort moderne et pavillon ancien sans confort, par exemple). Il convient dès lors de procéder à une *sélection des ventes les plus significatives*, c'est-à-dire celles qui portent sur les immeubles ayant avec le bien à évaluer le maximum de points communs au plan :

- des caractéristiques physiques et juridiques ;
- et de l'environnement économique.

Le besoin d'une telle sélection sera d'ailleurs ressenti d'une façon d'autant plus pressante que le marché sera actif et, partant, que le nombre des ventes relevées sera important. La recherche des caractéristiques des biens est, à ce titre, primordiale.

## 3. L'analyse des prix déclarés

Après avoir comparé les immeubles entre eux, il convient d'analyser les prix déclarés pour tenter d'en déduire avec le maximum de certitude possible la valeur vénale recherchée. Pour cela deux méthodes sont possibles :

*La comparaison directe :*

Elle consiste à déduire directement la valeur du bien des prix déclarés.

Elle est applicable :

- en cas de similitude suffisante entre les biens pris pour termes de comparaison et le bien à estimer ;
- ou lorsque le prix global a une signification économique particulière, telle la valeur du lot pour les terrains à bâtir situés dans un même lotissement ou des lotissements semblables.

*La comparaison indirecte par l'intermédiaire de prix unitaires.*

*Susceptible d'être utilisée dans la majorité des cas, elle consiste à choisir une unité de mesure, généralement de superficie, adaptée au type de bien en cause et à réduire les prix exprimés dans les actes à des valeurs unitaires, sur lesquelles portera l'analyse.*

Les unités les plus couramment utilisées sont regroupées ci-dessous par nature de bien :

♦ Immeubles bâtis :

- maisons individuelles :

. mètre carré de superficie développée pondérée hors oeuvre (SDPHO), terrain intégré ou non selon les cas ;

. mètre carré de surface utile (ou habitable). Cette unité est peu utilisée pour les maisons individuelles car son emploi exige que chaque immeuble dispose d'une superficie comparable de locaux annexes non retenus pour le décompte de la surface utile (garages, caves, sous-sols, etc.).

- appartements :

le mètre carré de surface utile ou habitable. Il convient d'apporter une attention particulière au nombre de parkings ou de boxes vendus avec les appartements ;

- immeubles de rapport :

le mètre carré de superficie développée pondérée hors oeuvre, terrain intégré.

*Remarque :*

Que l'évaluation s'effectue par les méthodes de comparaison directe ou indirecte, l'évaluateur se trouve généralement devant une fourchette de prix assez large. Il lui appartient alors d'interpréter les différences observées de façon à *dégager les valeurs dominantes, c'est-à-dire les valeurs auxquelles ou autour desquelles se réalisent la majorité des transactions*. Il convient pour y parvenir de prendre en compte non seulement l'influence des différents facteurs de la valeur sur les prix déclarés, mais aussi les circonstances propres à chaque affaire. Il en est ainsi du degré de sincérité qui peut être attaché au prix déclaré en considération par exemple :

- de la nature de l'acte (adjudication, cession entre parents à des degrés divers, etc...),
- ou de la personnalité de l'acquéreur (collectivités, établissements ou organismes publics ou parapublics).

En ce qui concerne les *adjudications*, il convient de noter que les prix obtenus peuvent être, soit anormalement élevés, soit anormalement bas en raison d'un intérêt de convenance propre à un adjudicataire ou, encore, du peu de publicité donnée à une affaire.

L'objectif de cette ultime analyse est de permettre *d'appliquer au bien à estimer la base unitaire la mieux adaptée à ses caractéristiques propres*. Dès lors que cette base est déterminée, la phase d'évaluation proprement dite présente peu de difficulté pratique.

Bien entendu, cette méthode ne peut être employée que pour évaluer des biens loués et, partant, elle ne permet d'aboutir qu'à des valeurs « immeubles occupés ».

Elle trouvera donc surtout à s'appliquer lorsqu'il s'agira d'évaluer des immeubles bâtis et, notamment, des immeubles de rapport.